UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"
FACULDADE DE ARQUITETURA, ARTES E COMUNICAÇÃO

A VERTICALIZAÇÃO, UMA OUTRA FORMA DE APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO: O CASO DE BAURU

VALTER LUÍS BARBOSA

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação - FAAC, UNESP, Câmpus de Bauru, para obtenção do título de Mestre no curso de pós-graduação "Projeto, Arte e Sociedade".

BAURU - SP
Maio - 1996

BIBLIOTECA - UNESP - CAMPUS BAURU

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"
FACULDADE DE ARQUITETURA, ARTES E COMUNICAÇÃO

A VERTICALIZAÇÃO, UMA OUTRA FORMA DE APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO: O CASO DE BAURU

VALTER LUÍS BARBOSA

Dissertação apresentada à Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação - FAAC, UNESP, Câmpus de Bauru, para obtenção do título de Mestre no curso de pós-graduação "Projeto, Arte e Sociedade".

Orientador: Prof. Dr. Antônio Fernandes Nascimento Jr.

BAURU - SP
Maio - 1996

N.º 596
BIBLIOTECA - UNESP
CAMPUS DE BAURU

DEDICATÓRIA

Este trabalho é dedicado ao Prof. Dr. Antônio Fernandes Nascimento Jr., pela generosidade e confiança depositada, além do estímulo dado. Por sua capacidade e seu interesse pela Geografia e na interpretação do espaço.

Por suas críticas feitas com grande sabedoria, em que muitas vezes, fez-me enxergar um outro caminho na pesquisa e em minha própria vida, também pela oportunidade que me destes em poder continuar crescendo e assim sempre repensando o espaço.

AGRADECIMENTOS

Este trabalho teve a participação de várias pessoas e a todos agradeço pela força e interesse. São eles:

Ao Prof. Dr. Rubens Carneiro Ulbanere, pela sua paciência e compreensão.

À Profª. Ms. Salete da Silva Alberti, por ter acompanhado e participado de minha formação acadêmica, com sua bondade, generosidade e inteligência, norteando-me nos momentos mais dificeis.

À Profª. Ms. Maria Antonia, por seu incansável incentivo, entusiasmo, fazendo críticas mas sempre sendo amável e prestativa.

Agradeço aos meus pais Sr. Inácio e Maria José do Amaral Barbosa e ao meu irmão Francisco e sua mulher Amália, pelo apoio dado.

Aos meus alunos, sempre atentos e ajudando em tudo que foi possível.

À Profª. Neuza Prado da USC, pelo carinho, competência em passar sua experiência de vida.

Para minhas amigas Valéria, Eliége, Cléia, Tatiana, Maria Rosa, e Rocheli colaborando em tudo que foi possível.

À Profª. Marisa da USC, por todo incentivo dado à pesquisa.

Ao Silvio da pós-graduação, por estar sempre pronto a nos atender e a nos aturar.

À Profª. Ms. Percília, Bióloga da Unesp de Botucatu, pelo carinho e amizade e à Renata, minha grande amiga.

RESUMO

A verticalização, um dos fenômenos atuais ocorridos na cidade de Bauru, desponta-se como sendo resultante do processo de urbanização.

Foram verificados no presente trabalho, os aspectos referentes à verticalização como: político, econômico e social. Utilizou-se de uma pesquisa técnico-prática com método de escolha do bairro, onde despontava um crescimento acentuado. Dados estes previamente obtidos na SEPLAN de Bauru.

Constatou-se que houve um elevado número de construções verticais nos seguintes bairros: Jardim Panorama, Jardim América, Jardim Aeroporto e Centro. Observou-se uma nova forma de apropriação do capital financeiro, com a verticalização, causando um desequilíbrio sócio espacial. Um dos importantes resultados a ser destacado refere-se à política adotada pelos órgãos competentes locais e à falta do plano diretor que contribui para a acumulação do capital imobiliário privado.

Conclui-se, portanto, que a habitação vertical contribuiu para o capital privado financeiro, pois tornou-se uma mercadoria a ser apropriada para favorecer uma pequena parte da sociedade, causando um contraste espacial, na medida em que segrega a maioria e delimita as áreas que receberão melhores infra-estruturas.

SUMMARY

The vertical one of the update phenomenon that took place in this town, has been growing as the result of the urbanization process.

The aspects about the vertical, has been checked in the early work like: political, economical and social. A practical and technical research has been used like a method of selecting neighborhood, where a biger devolopment has been growing. These things have been early gotten at Seplan, in Bauru.

It has been shown that a great number of vertical constructions have happend in the following neighborhoods: Jardim Panorama, Jardim América, Jardim Aeroporto e Centro. It has been seen a new way of the financial capital appopriation by the vertical, making a social espacial disequilibrium. One of the important results to be worked on reference to used politics by the local competent main organisation and by the missing of the guide plan that helps to private realestate accumulation.

The vertical construction helped to the private financial capital, because it has be come some goods to be taken for a small part of the society, makking a espacial contrast, as the way that segregates the most of the people of Bauru and bounds the area which wil receive better substructure.

ÍNDICE

FOTOS II

FIGURAS III

INTRODUÇÃO 1

CAPÍTULO I - A construção social do espaço 3

1. *A produção do espaço* 3

1.1. *Espaço e pressupostos da geografia* 6

1.2. *Espaço primitivo e espaço atual* 7

1.3. *O papel do Estado e sociedade* 8

1.4. *O modelo econômico e contradições do espaço* 10

1.5. *O espaço e racionalidade* 14

1.6. *Estado, espaço e relações sociais* 18

CAPÍTULO II - Política urbana e sociedade 23

CAPÍTULO III - A VERTICALIZAÇÃO, ESPAÇO E VALOR 26

3.1. *Localização, verticalização e valor* 30

3.2. *O espaço urbano em Bauru* 32

3.3. *O plano diretor e planejamento urbano* 36

CAPÍTULO IV - MATERIAIS E MÉTODOS 41

4.1. *Metodologia* 41

4.2. *Materiais* 41

CAPÍTULO V - RESULTADOS 42

CAPÍTULO VI - DISCUSSÃO 46

6.1. *Plano diretor* 64

6.2. *Verticalização, acumulação e segregação.* 67

6.3. *Planejamento, uso do solo, política e verticalização* 70

CAPITULO VII - CONCLUSÃO 74

BIBLIOGRAFIA 76

ANEXOS 79

FOTOS

Foto 1 - Vista parcial da cidade de Bauru.....47

Foto 2 - A favelização em Bauru. 48

Foto 3 - Residencial no Jardim Aeroporto.....50

Edifício Jardim Planalto 50

Foto 4 - Investimento da Construtora e Incorporadora Mondelli Ltda. 51

Foto 5 - Edifício de classe alta no Jardim Estoril. 52

Foto 6 - Área próxima ao centro - A verticalização e espaço valorizado. 54

Foto 7 - Edifício no Jardim Aeroporto.....55

Foto 8 - Prédio da Praça Portugal no Estoril. 58

Foto 9 - O Status e o poder se manifestam na verticalização 59

Foto 10 - Verticalização comercial - Garden Plaza Shopping. 60

Foto 11 - Área valorizada da cidade de Bauru - Verticalização com toda infra-estrutura .61

Foto 12 - Residencial Ilha de Capri - Construtora Adplan 62

Foto 13 - Residencial Via Pontina e Edifício Byblos 63

Foto 14 - O contraste do centro da cidade - A verticalização encobre a antiga forma de habitar. 65

Foto 15 - Residencial Dom George no Jardim Panorama. 66

Foto 16 - A ocupação do solo urbano - Terreno com grande valorização. 69

FIGURAS

Figura 1 44

Figura 2 45

INTRODUÇÃO

A investigação do presente trabalho relaciona-se à verticalização, sendo esta uma nova forma de habitar.

Tem-se observado um crescente déficit habitacional na maioria das cidades de porte médio. As construções verticais poderiam minimizar tais carências para a maioria da sociedade, principalmente para as classes menos favorecidas. Para tanto, as práticas políticas e econômicas adotadas, em específico na cidade de Bauru, parecem estar causando um desfavorecimento na construção de um espaço geográfico adequado, criando contrastes espaciais em diferentes bairros.

Na tentativa de se compreender a dinâmica da sociedade e sua espacialização, faz-se necessário, buscar os processos que modificaram a configuração espacial da cidade, através do capital e sua forma de ocupação, contribuindo para aumentar a fragmentação desse espaço.

Podemos para tanto, diagnosticar se o processo da verticalização vem sendo um agente importante e parte integrante da urbanização na cidade de Bauru, podendo criar novos arranjos e modificar a própria paisagem.

As modificações ocorridas no urbano em Bauru, podem ser questionadas a partir de uma política adotada pelos órgãos competentes locais, do mercado imobiliário, do uso e ocupação do solo urbano, podendo serem estes relevantes para compreensão do fenômeno da cidade.

Pretende-se, portanto, demonstrar que as construções verticais, resultantes dos investimentos financeiros, constituem-se uma outra forma de apropriação do capital.

Numa sociedade de classes, o capital ao se reproduzir, busca através da cidade, novos investimentos, como por exemplo, a construção massificada dos empreendimentos verticalizados. Nesse aspecto SANTOS (1992) afirma: "é importante notar que o crescimento econômico urbano não é estimulado da mesma forma que os capitais regionais, ou estrangeiros, em relação à cidade e à região. Numerosos

investimentos sejam privados, públicos ou do estrangeiro, recaem sobre as indústrias e vêm modificar profundamente as estruturas econômicas urbanas existentes".

Retornando a situação de Bauru, poderíamos pensar na relação da urbanização e a entrada de novos capitais, bem como, o capital financeiro materializado nos empreendimentos imobiliários, mais especificamente no da construção vertical.

Um dos instrumentos que deveria nortear a cidade em relação às metas de desenvolvimento econômico, político e social, é o plano diretor. A esse respeito RESENDE (1992) comenta: "sobre a adoção do plano diretor típico como instrumento de planejamento que pressupõe um conteúdo sócio - econômico, não explícito, cujo objetivo é conhecer o próprio objeto e ordenar a cidade sem contudo, ressalvar os seus problemas essenciais".

Pode-se, para tanto, ter através do plano diretor, um estudo mais detalhado da situação da cidade, assim como, o seu relacionamento com o processo da verticalização. Contudo notamos a importância do fenômeno das construções verticais como uma questão atual e relevante no processo da urbanização, na mediada em que o crescimento vertical envolve várias relações sociais como: a necessidade de habitação, a luta pelo espaço no urbano e os interesses antagônicos do capital e da sociedade, criando um desequilíbrio no ambiente.

unesp

CAPÍTULO I - A construção social do espaço

1. *A produção do espaço*

Tem-se observado durante muito tempo vários discursos sobre a produção do espaço. Esse conceito veio sendo construído historicamente, passando por vários paradigmas, desde concepções positivistas, fenomenológicas, até à teoria radical, numa postura dialética.

É a partir dessas reflexões epistemológicas que o próprio conceito de espaço passa por várias e diferentes argumentações junto aos especialistas como geógrafos, economistas, psicólogos, historiadores, antropólogos, etc. Para a Geografia o espaço é objeto de nossa produção. Assim no caso específico deste trabalho, o espaço geográfico o qual iremos abordar, passa a ser o palco de discussões, principalmente as políticas, econômicas e culturais. É o espaço construído socialmente.

Para iniciarmos, utilizamo-nos das teorias elaboradas pelo geógrafo Milton Santos e suas reflexões e análise sobre a produção do espaço. Para SANTOS (1988) "a produção do espaço é o resultado da ação dos homens agindo sobre o próprio espaço, através dos objetos, naturais e artificiais. Cada tipo de paisagem é a reprodução de níveis diferentes de forças produtivas, materiais e imateriais, pois o conhecimentos também faz parte do rol das forças produtivas".

Nessa reflexão, o espaço geográfico é o espaço humanizado, através da relação de vários elementos, onde esses, acabam gerando um sistema. SANTOS (1992) define que "o sistema é comandado por regras próprias ao modo de produção dominante em sua adaptação ao meio local". Assim, podemos dizer que as formas espaciais ou espaço real são expressões materializadas da práxis humana. E sobre o modo de produção capitalista podemos dizer que sofreu várias transformações, criando ainda novas relações sociais. Uma delas verificamos no mercado.

cm 1 2 3 4 5 6 7 unesp 11 12 13 14 15 16 17 18

É no capitalismo concorrencional onde os liberais propõem a livre iniciativa e a ínfima participação do Estado, apenas fiscalizando as leis do próprio mercado.

MORAES (1987) escreve: "entretanto, desde o final do próprio século XIX e em especial no início deste, o capitalismo, sem mudar sua essência, transforma as características, então presentes no tempo de Marx. Desde lá, esse modo de produção exacerba a sua tendência à concentração e centralização. Supera, e subverte, assim, os seus próprios pressupostos, redefine as suas bandeiras ideológicas, estabelece restrições à ampliação das produções individuais e redimensiona a escala da produção, colocando a grande empresa como parâmetro... Um número relativamente reduzido de capitalistas detém agora a maior parcela do capital global. É o que Marx chamava de "expropriação de capitalistas pelo próprio capital".

Essa situação vem mostrar a forma de espacialização do capital financeiro envolvendo agora as grandes empresas, ou conglomerados. É a fase da concentração e centralização.

No mundo atual, ou seja, o espaço mundializado apresenta-se com uma nova divisão internacional do trabalho, diversificando a produção e aumentando os fluxos de troca. Diante dessas mudanças MORAES (1987) comenta: "As "sociedades anônimas", as bolsas de valores, os conglomerados financeiros e financeiro - industrial-agrícolas com seus holdings, as empresas estatais e as "cooperações" entre empresas transnacionais, são os novos figurantes do capitalismo contemporâneo".

No atual estágio o capital se associa ao técnico para se reproduzir. Para SANTOS (1994) "a dimensão mundial é o mercado. A dimensão mundial são as organizações ditas mundiais; instituições supernacionais, organizações internacionais, universidades mundiais, igrejas dissolventes, o mundo como fábrica de engano".

Portanto o espaço atual é o espaço mundial, porém fragmentado, onde a racionalidade passa a ser o fator principal para a hegemonia das grandes corporações.

Nesta questão SANTOS (1994) fala dos espaços do mandar e do fazer: "esse meio técnico científico que inclui saber é o suporte da produção do saber - novo, faz

com que os outros espaços se tornem apenas espaços do fazer. Os espaços comandados pelo meio técnico - científico são os espaços do mandar, os outros são espaços do obedecer".

Assim o terceiro mundo, ou os países subdesenvolvidos estão subordinados ao agente técnico - científico e a sua racionalidade. Ainda SANTOS (1994) tece o seguinte comentário: "a partir desta nova organização do território, não cabe mais, no caso do Brasil, falar em litoral e interior, ou simplesmente em cidade e não cidade, ou urbano e não urbano. Há espaços marcados pela ciência, pela tecnologia, pela informação, por essa mencionada carga de racionalidade; e há outros espaços. Todavia, essa racionalidade sistêmica não se dá de maneira total, absoluta e homogênea, pois, nas áreas assim transformadas, permanecem zonas onde ela é menor ou inexistente".

Por outro lado encontramos a contra - racionalidade principalmente nas cidades, diferentemente do campo que favorece maior racionalidade, técnica e de produção, etc.

Assim é importante a interpretação desses objetos como parte da análise geográfica, entender esse movimento e sua materialização, contribui para que possamos chegar a uma maior compreensão do espaço na sociedade.

Para concluir esse aparte SANTOS (1994) escreve: "não há, todavia, por que desesperar já que a vida das coisas não é dada para todo sempre. Se estas podem permanecer as mesmas na sua feição rígida, no longo do tempo alteram-se seu conteúdo, sua função, sua significação, sua obediência perante a ação. As determinações mudam, mudando perante a ação. As determinações mudam, mudando os objetos. As ações revivificam as coisas e as transformam.

O conhecimento dos objetivos e dos seus processos passa a ser fundamental, para uma ação deliberadora e renovadora, e o papel da geografia também se renova, na análise social e na construção do futuro".

A partir das reflexões feitas por Milton Santos sobre o espaço, agora questionaremos o conceito de natureza e sua relação com o espaço. Mais ainda há necessidade de retomarmos a outras análises sobre o espaço, com a intenção de

cm 1 2 3 4 5 6 7 unesp 11 12 13 14 15 16 17 18

buscarmos maior clareza e criticidade nesse momento. É de fundamental importância para uma compreensão do espaço na cidade de Bauru, palco das análises e objeto do nosso estudo, analisarmos as formas de produção social nesse mesmo espaço.

Outro aspecto relacionado à produção do espaço, é a natureza, à relação espaço-natureza, entendida aqui como a natureza modificada pelo trabalho do homem.

1.1. *Espaço e pressupostos da geografia*

Cabe neste momento identificar como no sistema capitalista se dá essa relação entre a produção do espaço e a natureza.

Podemos analisar as concepções do espaço geográfico, citando os estudos da Geografia tradicional, essa entendida como os procedimentos metodológicos não dialéticos, até uma análise do materialismo histórico - dialético, e uma compreensão maior do espaço dentro do capitalismo.

SMITH (1988) têm uma visão diferenciada dos geógrafos e outros cientistas ao tratar a questão do espaço geográfico: "agora o espaço geográfico é algo novamente diferente. Por mais social que ele possa ser, o espaço geográfico é manifestadamente físico; é o espaço físico dos cidadãos dos campos, das estradas, dos furacões e das fábricas. O espaço natural, no sentido de espaço absoluto herdado, não é mais sinônimo de espaço físico, haja vista que o espaço físico, por definição, pode ser social".

Este autor explica que a dicotomia do espaço e sociedade ou espaço físico e social têm levado à análises dualistas.

A geografia humanística foi quem trouxe uma análise do espaço geográfico como sendo social, utilizando-se da fenomenologia para contrariar o próprio positivismo em suas análises objetivas.

Através das teorias marxistas é que se aprofundou nos métodos não para negar a objetividade dos espaços, conforme explica SMITH (1988) "mas explicá-lo como

simultaneamente objetivo e produto de forças sociais. Diferentes sociedades usam e organizam o espaço de modos diferentes e os diferentes padrões geográficos daí resultantes ostentam o sinal evidente da sociedade que usa e organiza o espaço".

1.2. *Espaço primitivo e espaço atual*

O espaço geográfico passa a ser produto da prática humana, um produto social e histórico.

Ao tratarmos a questão do espaço atual, muito se fala das sociedades primitivas. Nessas comunidades havia uma completa integração entre espaço e natureza, onde o espaço não era diferenciado da matéria, nem da força ou do poder, do homem ou de qualquer outra coisa. A unidade da natureza era completa; espaço, substância e significado eram uma coisa só. SMITH (1988). Comenta sobre o tratamento primitivo do espaço na visão de Robert Sack: "na visão primitiva, a Terra não é algo que deva ser dividida em partes e vendida como lotes.

A Terra não é uma parte do espaço existindo dentro de um sistema maior. Pelo contrário, ela é vista em termos de relações sociais. As pessoas, como uma parte da natureza, estão intimamente ligadas à Terra. Pertencer a um território ou a um lugar é um conceito social que exige, primeiramente e antes de tudo, pertencer a uma unidade social. A terra, por si mesma, está em poder do grupo como um todo. Não é privativamente dividida nem possuída. Além disto, ela é viva como os espíritos e a história das pessoas, e os lugares sobre ela são sagrados".

Nota-se que para a sociedade primitiva há uma percepção do espaço, mas não apreensão do espaço, não havia diferenciação de "lugar" e a "sociedade".

SMITH (1988) ainda comenta: "no espaço social (geográfico), sendo este o produto das forças e meio de produção, é o resultado da prática histórica. Assim o espaço não é mais um "acidente da matéria", mas é um resultado direto da produção material.

Portanto a sociedade atual diferencia-se e muito do modelo primitivo onde o lugar é tratado em termos de relações sociais que, em si mesmos não se desenvolvem além do Estado natural".

Hoje a produção do espaço está baseado no desenvolvimento das economias e na produção de mercadorias.

Observamos no sistema capitalista a estrutura de classe onde uma classe torna-se dona dos meios de produção, portanto dominante, e a outra a força de trabalho, que é vendida em troca de um salário para poder sobreviver.

Sobre o capitalismo e a produção social do trabalho SMITH (1988) esclarece: "a classe trabalhadora no capitalismo é privada não somente dos bens que produz, mas de todos os objetos e instrumentos necessários para a produção. Somente com a generalização desta relação, salário - trabalho, é que o valor de troca se torna uma expressão consistente, cuja base é o valor de uma mercadoria, expressa na troca como valor de troca, é a medida do tempo de trabalho socialmente necessário requerido para a produção daquela mercadoria. A força de trabalho como mercadoria não é uma exceção; o salário dos trabalhadores é a medida do tempo de trabalho socialmente necessário para a reprodução de seu trabalho. Por conseguinte, no capitalismo, o produto excedente aparece na forma de valor excedente. O valor da força de trabalho representa somente uma fração do exato valor produzido durante um dia de trabalho".

Dentro da estrutura de classe a acumulação e reprodução do capital são impostas aos trabalhadores e necessárias para a reprodução da vida material. A natureza na sua relação com o capital passa a ser um objeto de produção, uma mercadoria apropriada pelo capital.

1.3. *O papel do Estado e sociedade*

Outro fator determinante para a acumulação é o Estado, fazendo a mediação necessária para a acumulação privada na sociedade. SMITH (1988) explica: "para a expansão integral do capitalismo, o Estado capitalista desenvolve-se. Como todo Estado anterior, uma função social está no controle em favor da classe dominante, o que significa que na sociedade capitalista se torna o controlador do capital privado incapaz de se fazer por si.

Pela repressão ideológica e econômica e em conjunto com outros meios sociais, o Estado dirige amplamente a repressão das sociedades pré-capitalistas e a repressão das classes trabalhadoras artesanais, ao mesmo tempo que assegura as condições necessárias à acumulação".

Ao destacar o modo de produção ainda esse autor cita uma passagem do Capital:

"Todos os meios para o desenvolvimento da produção transformam-se em meios de dominação e exploração dos produtores. Eles mutilam o trabalhador em fragmentos do homem, degradam-no para o nível de um apêndice da máquina, destroem todo remanescente do encanto do seu trabalho e transforma-o num labutar odioso; eles retiram deles as potencialidades intelectuais da mesma proporção em que a ciência é incorporada como poder independente; eles distorcem as condições sobre as quais se trabalha, sujeito durante o processo de trabalho ao despotismo mais odioso; eles transformam seu tempo de vida em tempo de trabalho e arrastam sua esposa e crianças debaixo das rodas do domínio (juggernaut) do capital".

Essa situação colocada pelo sistema capitalista aumenta as contradições quando se fala da diferença da classe pelo sexo feminino. As mulheres da classe trabalhadora têm que se submeter ainda mais à exploração, onde muitas vendem sua força de trabalho para a classe dominante, além do seu serviço doméstico na sua própria casa. Daí entra novamente o papel do Estado neste contexto que SMITH (1977) descreve: "o Estado está inteiramente envolvido na organização da reprodução. Ele não somente controla decisivos processos, como a educação, mas através de um sistema legal controla

a composição da família; ele maneja a opressão da mulher através do casamento e das leis do divórcio, da legislação sobre o aborto e das leis de herança e assim por diante".

Percebe-se então, como o Estado reproduz seus interesses para a manutenção do próprio sistema, ou seja, para a manutenção da ideologia burguesa ou da classe dominante.

É cabível nesse momento destacar dos escritos de Marx citado por SMITH (1988): "o mundo de produção da vida material condicionava o processo da vida social, política e intelectual. Não é a consciência do homem que determina sua existência, mas sua existência que determina sua consciência".

Um outro aparte é dado em relação ainda à produção do espaço por CORREA (1987): "na economia de mercado o espaço também funciona como meio de produção, transforma-se em mercadoria sobre diversos aspectos; na indústria, no mercado imobiliário, nas diferentes áreas urbanas como nos bairros, etc. Por outro lado, os chamados "agentes modeladores" do espaço vem através da ação coordenadora e repressora do Estado via planejamento territorial, que são capazes de organizar o espaço, ao menos parcialmente, segundo seus interesses. Quando estes se concretizam, induzem outros agentes a utilizarem as suas mesmas formas espaciais".

Ao tratar a questão dos "agentes modeladores" do espaço o autor cita o mercado imobiliário, sendo este um dos agentes e mais marcante no trabalho sobre a verticalização que abordaremos a frente.

1.4. *O modelo econômico e contradições do espaço*

Observa-se na estrutura capitalista uma constante transformação do espaço, necessária para a produção e reprodução do próprio capitalismo. Baseado na lógica da contradição, a organização do espaço não é só resultado do trabalho humano acumulado ao longo do tempo, mas o trabalho realiza-se sob o comando do capital conforme CORREA (1986) que explica: "A própria dinâmica contraditória da acumulação

capitalista que, em função dos conflitos entre capital e trabalho e da concorrência do século XIX, um processo de centralização e concentração do mesmo envolvendo inicialmente as empresas, industriais e depois os bancos, surgindo daí o capital financeiro, conforme mostra Lenin. "Esse processo origina-se a partir de um determinado momento, sendo, portanto, de natureza histórica".

Com relação ao processo de centralização e concentração verifica-se uma nova forma das grandes empresas se apropriarem do mercado, controlando e monopolizando-o, mantendo assim a sua hegemonia no mercado.

É através da concentração e centralização do capital que observamos as diferentes formas de apropriação no espaço. Assim o capital investe onde poderá ser maior seus lucros e este, podendo mudar de planos e aplicações em outro tempo. Observa-se neste contexto a participação do próprio Estado fazendo a mediação na organização do espaço na medida em que contribui para a reprodução do capital. CORREA (1986) afirma: "e Estado capitalista tem progressivamente investido mais e mais, contribuindo para a organização do espaço. Este crescente papel do Estado na organização espacial está ligado às necessidades de realização dos custos necessários à acumulação do grande capital".

Um dos fatores que contribui para as contradições do urbano está relacionado com a segregação das classes sociais, em específico a segregação residencial, onde a localização é fortemente diferenciada. Sobre a segregação residencial destaca-se a questão do solo. ALONSO (1967) comenta que ele é homogêneo enquanto localização, mas é continuamente diferenciado. Assim o espaço produzido é alocado no mercado imobiliário. A segregação residencial é produto das estruturas de classes sociais onde observamos essa situação na própria paisagem, sendo a habitação sustentado pelas diferenças econômicas e pelo aspecto político. Neste contexto ROLNIK (1988) faz a seguinte afirmação: "do ponto de vista econômico ela está diretamente relacionada à mercantilização ou monetarização dos bens necessários para a produção da vida cotidiana.

A moradia passa a não ser mais uma unidade de produção porque os bens que nela eram produzidos se compram no mercado. ... Do ponto de vista político, a segregação é produto e produtora do conflito social. Separa-se porque a mistura é conflituosa e quanto mais separada é a cidade, mais visível é a diferença, mais acirrado poderá ser o confronto". Essa análise revela o conflito existente no urbano, onde a luta pelo espaço habitacional reflete as contradições pelo capital, segregando o espaço de acordo com a renda de cada camada da sociedade.

Neste contexto, a localização ou a situação urbana oferecida na cidade pode favorecer novos empreendimentos, no nosso caso, os imobiliários, cabendo aqui notar que as formas de ocupação do espaço torna-se mais capitalística conforme descreve SANTOS (1992): "podemos, igualmente, dizer que, graças à ciência e à tecnologia, o espaço se torna "conhecido", isto é, um inventário das possibilidades de sua utilização é cada vez mais possível e mais necessário como um pré - requisito à instalação de atividades produtivas, tanto na cidade quanto no campo. A localização de um supermercado, de um shopping center, de uma fábrica, é precedida de estudos de viabilidade que tem em mira não apenas a conjuntura econômica mas as facilidades oferecidas por cada lugar dentro do espaço.

A mesma coisa se dá na atividade agropastoril onde, em virtude do uso cada vez mais freqüente de implementos, o investidor potencial deseja saber de antemão quais os requerimentos em capital necessários a que uma dada produção seja, ali, realmente rentável".

Percebe-se, portanto, na conjuntura atual que o meio técnico passa a relacionar o uso do espaço, para maior acumulação do capital. Específico é o caso dos investimentos financeiros onde o papel dos bancos torna-se singular, pois atende de forma diferenciada as necessidades das classes sociais.

Através da ideologia do crescimento, o capital tem-se espacializado no urbano, com massiva concentração, onde encontramos o próprio capital e o Estado como principais agentes. Neste sentido a modernização e a industrialização têm provocado

grandes desequilíbrios no espaço nacional, diferenciando as regiões em áreas hegemônicas e periféricas.

O espaço geográfico passa então a ter uma forte intervenção do Estado, mediando a entrada do capital, favorecendo a acumulação conforme explica ROSSINA (1986): "e essa acumulação é sempre centralizada. O desenvolvimento do capitalismo está profundamente marcado pelo processo de concentração, tanto no perfil que assume como nos resultados econômicos e sociais. Trata-se, portanto, de um processo desigual de desenvolvimento, e esta noção envolve, além da questão econômica, os aspectos raciais, políticos e espaciais". E ainda continua: "essa concentração do processo do capital se articula e se centraliza espacialmente nas cidades, que constituem o arcabouço político, econômico e social do país. A metrópole representa a esfera superior. É a partir dela que se completa o ciclo da produção, circulação e distribuição do capital. O processo de acumulação capitalista ocorre simultaneamente com o processo de urbanização como causa e efeito deste".

Portanto o capital subordina a produção e reprodução do espaço, impondo-se de várias maneiras, explorando através de investimentos financeiros, utilizando-se do uso do solo urbano para se apropriar-se de maneira desigual e diferenciada.

Ao tratarmos a questão da habitação e o preço do solo urbano, verifica-se que para alguns autores não há a chamada renda diferencial ou do super lucro, pois comenta-se que o preço do solo não é determinado na produção como na agricultura ou na indústria, mas sim pelo próprio mercado e que esta determinação não se faz apenas ao nível da oferta e da procura, mas passa necessariamente pelo nível da reprodução da força de trabalho.

Justificando esse argumento FERNANDES (1982) comenta que: "o espaço destinado à habitação é um espaço de consumo, um espaço de reprodução de trabalho, e não um espaço de produção de lucros. Para a produção de habitação, o solo urbano entra como matéria prima, e, portanto, o seu preço está incluído nos custos de produção".

Contudo, esta matéria-prima, sendo produzida pelo trabalho humano, não possui um valor. O cimento, o ferro, a areia, etc., possuem um preço de produção, a terra

não. Como a renda absoluta a ser paga é longa em função do tempo de retorno, o pagamento desta venda é repassada para os consumidores, ou seja através da mais - valia social.

Trataremos da questão da segregação social, sendo que um dos fatores que a determina e pode justificar está relacionada à renda de monopólio urbana.

Sabe-se portanto que as condições econômicas implicam em diferentes formas de ocupação do solo urbano. Assim, cada pessoa dependendo do grau a que pertence sua classe social, pagará por um tipo de solo urbano de acordo com seu poder econômico. As pessoas não estão onde estão por que querem, mas por uma imposição de sua classe social.

FERNANDES (1982) afirma que: "os limites para o seu pagamento são os "bolsos" e gastos de uma clientela requintada. Parece ser muito claro que as áreas passíveis de cobrança de renda absoluta são aquelas cobiçadas por uma elite. Isto porque, para estas classes, os seus gastos são muito pouco restringidos por seus "bolsos". É óbvio que a renda de monopólio tem uma conseqüência imediata sobre a organização do espaço: a segregação urbana. É talvez seguro se dizer que tais grupos sejam muito "gratos" à renda de monopólio, pois esta é uma garantia de convivência com seus pares e de "depuração social".

1.5. *O espaço e racionalidade*

As modificações no espaço estão ocorrendo ainda com maior rapidez devido à influência do meio técnico - científico, onde o mundo e sociedade atual fez do espaço um meio tecnicizado em todos os lugares e na vida das pessoas. Sobre esse espaço SANTOS (1994) comenta: "o espaço é hoje um sistema de objetos cada vez mais artificiais, povoados por sistemas de ações igualmente imbuídos de artificialidade, e cada vez mais tendentes a fins estranhos ao lugar e a seus habitantes". E continua... "a

construção do espaço se dá à partir da vontade distante e estranha, mas que se impõe à consciência dos que vão praticar essa vontade".

Assim o meio técnico cria novos espaços, mais racional e hegemônico. A cidade passa a ser o local das contradições, das lutas hegemônicas contra a dos oprimidos. A racionalidade toma conta do espaço, dificultando e obscurecendo para a interpretação do mundo. SANTOS (1994) diz que "a subordinação à racionalidade impõe aos indivíduos um enquadramento e lhe reduz a possibilidade de manifestação de uma inconformidade".

Esse domínio técnico e racional, não torna aos indivíduos o direito de reconquistarem sua própria cidadania, principalmente as classes menos favorecidas. Como exemplos podemos citar o processo habitacional no país e nas cidades médias especificamente, onde há uma incorporação dos espaços com melhor infra-estrutura em detrimento das classes populares.

Uma outra teoria do espaço foi elaborada por Castells onde para ele o espaço é um produto material de uma dada formação social. Nas palavras de CASTELLS (1983): "o espaço é um produto material em relação com outros elementos materiais - entre outros, os homens que entram também em relações sociais determinadas, que dão ao espaço (bem como os outros elementos da combinação) uma forma, uma função, uma significação social. Portanto, ele não é uma pura ocasião de desdobramento da estrutura social, mas a expressão concreta de cada conjunto histórico, no qual uma sociedade se especifica. Trata-se então de estabelecer, da mesma maneira que para qualquer outro objeto real, as leis estruturais e conjunturais que comandam sua existência e sua transformação, bem como a especificidade de sua articulação com outros elementos de uma realidade histórica.

Isto quer dizer que não há teoria do espaço que não seja parte integrante de uma teoria social geral, mesmo implícita".

Castells queria romper com o modelo descritivo da Geografia, onde as explicações dos fenômenos dicotomizaram as relações entre sociedade e espaço. E que

por outro lado escondiam o conteúdo de classe e suas contradições. Assim o espaço é a materialização de uma dada formação histórica de uma sociedade.

CASTELLS (1977) ainda observa: "analisar o espaço como uma expressão da estrutura social, equivale, pois, a estudar na formação por elementos do sistema econômico, do sistema político, do sistema ideológico, e por suas combinações e pelas práticas sociais que derivam deles".

Ao abordar essa questão GOTTDIENER (1993) resume as análises de Castells explicando o seu paradigma estruturalista: "em resumo, a resposta de Castells e Lefebvre é aplicar a estrutura EPI não ao sistema social como um todo, como fez Althusser, mas uma parte homóloga dele, o sistema urbano".

Castells necessitava portanto, explicar o conceito de "urbano" diferenciando-o de Lefebvre. Nessa passagem GOTTDIENER (1993) cita Castells e comenta: "como ele mesmo assinala: "sendo o espaço físico o desdobramento de uma matéria como um todo, um estudo "sem a priori" de alguma forma e manifestação "espaciais" eqüivalerá a estabelecer uma história da matéria (1977: 234). Com essa observação Castells exige que se volte à questão teórica colocada pela natureza do espaço urbano - isto é, a forma do espaço específica da sociedade moderna, onde o próprio espaço abrange apenas as relações sociais subjacentes em ação que o produzem. Isto é feito, porém, dentro do quadro estruturalista, como ele assinala:

"Colocar a questão da especificidade de um espaço, e particularmente do espaço urbano, equivale a conceber relações com os elementos da estrutura social dentro de uma unidade definida numa das instâncias das estruturas sociais. Em termos mais concretos, a delimitação "urbano" conota uma unidade definida ou na instância ideológica, ou na instância político - judicial, ou na instância econômica (1977: 235)".

Assim Gottdiener vai analisando a postura de Castells onde o determinante no urbano é a estrutura econômica. Faz críticas severas a Castells mantendo o discurso Althusseriano onde a estrutura domina o modo capitalista de produção, distinguindo dois elementos da estrutura econômica: os meios de produção e a força de trabalho. Contrapondo a teoria do urbano colocada por Castells, GOTTDIENER (1993) comenta:

cm 1 2 3 4 5 6 7 unesp 11 12 13 14 15 16 17 18

"a busca da especificidade teórica do urbano no primeiro caso conduz a uma análise de problemas regionais. Essa questão regional é sujeitada, porque representa mais as contradições resultantes da articulação de todas as três estruturas no espaço do que um mero produto de uma instância dominante única e porque o espaço de produção forma uma rede contínua que parece ignorar idiossincrasias urbanas" (1977: 236). Conseqüentemente, Castells decide especificar a unidade urbana, tal como a definem os processos relativos à força de trabalho, "de maneira diferente da que era feita em sua direta aplicação ao processo de produção" (isto é, o problema regional). Como ele afirma: "proponho a seguinte hipótese: em sociedades capitalistas adiantadas, o processo que estrutura o espaço é o que diz respeito à reprodução simples e extensiva da força de trabalho; a conquista da chamada prática urbana conota a articulação do processo com a estrutura social como um todo... As unidades urbanas, assim, parecem ser para o processo de reprodução o que as companhias são para o processo de produção, ainda que, naturalmente, não devem ser consideradas apenas como locais, mas como sendo a origem de efeitos específicos sobre a estrutura social (da mesma maneira, por exemplo, que as características da companhia - unidade de produção - afetam a expressão e formas das relações de classe que se manifestam nelas) (1977: 237)".

Mais tarde o próprio Castells passa a reformular os seus conceitos onde GOTTDIENER (1993) constata: "nesse esforço, descobriu que sua especificação da unidade urbana traz à tona os problemas associados ao processo de consumo coletivo na sociedade moderna e na crise estrutural. Para justificar essa mudança Castells entende que os problemas urbanos estão ligados ao "consumo coletivo", onde o Estado tem um papel fundamental, fazendo uma intervenção na produção, distribuição e administração.

GOTTDIENER (1993) ainda argumenta: "essa mudança de enfoque analítico, porém, significa que Castells não está mais interessado numa teoria do espaço per si - antes, está desenvolvendo uma teoria dos problemas urbanos. Com efeito, ele se concentra no fato de que a maioria das questões classificadas de urbanas estão ligadas ao problema do consumo coletivo, de sorte que, com essa análise, ele retraduziu as preocupações urbanas para uma abordagem teoricamente útil. Assim, em lugar de uma

teoria da produção do espaço, que continua povoando os pensamentos de Lefebvre (ver adiante), por exemplo, Castells leva-nos de volta, num sentido, ao mundo da Escola de Chicago, que, segundo a observação de MARYNDALE (1962), centrou sobre a cidade enquanto sítio de patologia social os interesses analíticos da sociologia urbana. A linha comparável de raciocínio que encontramos em Castells implica substituir uma preocupação em explicar como o espaço é produzido por uma preocupação sobre a forma pela qual se produzem os problemas urbanos - o que eventualmente se tornará para ele uma teoria de crise da sociedade capitalista (1978, 1980). Para Castells, o conceito de "crise" representa o mesmo enfoque analítico que o conceito de "contradição" no pensamento de Lefebvre. Devido às imprecisões do estruturalismo, portanto, Castells foi forçado a afastar-se cada vez mais de uma teoria do espaço e a procurar refúgio no marxismo evolucionista, com sua trivial predição sobre a inexorável crise final. Como ele afirma em sua obra mais recente: "acredito que estamos à beira de uma catástrofe sócio - espacial gigantesca, mas não, como dizem os ecologistas, por causa do processo de neutralização e devastação dos recursos naturais. É porque novos interesses dominantes e as novas revoltas sociais tendem a dissociar o espaço das organizações e o espaço da experiência (1984: 236)".

Portanto a maior crítica que se faz a Castells é de ter mantido o termo "urbano" e no dizer de GOTTDIENER (1993) "em definir a cidade como uma unidade espacial de reprodução da força de trabalho". E então proposta uma análise da relação entre o Estado e o espaço.

Ainda faz-se necessário discutir a questão sobre a teoria do espaço urbano para aprofundarmos em outros paradigmas, na tentativa de clarear o discurso geográfico, buscando maior compressão e criticidade dos problemas que envolve no espaço.

1.6. *Estado, espaço e relações sociais*

cm 1 2 3 4 5 6 7 unesp 11 12 13 14 15 16 17 18

A discussão que se faz agora está relacionada com o pensamento de Lefebvre e sua "práxis - espacial", na tentativa de interpretar as relações sociais e a produção do espaço.

Mais uma vez GOTTDIENER (1993) fala sobre o espaço: "o espaço é uma localização física, uma peça de bem imóvel, e ao mesmo tempo uma liberdade existencial e uma expressão mental. O espaço é ao mesmo tempo o local geográfico da ação e a possibilidade social de engajar-se na ação. ... É ao mesmo tempo um meio de produção como terra e parte das forças sociais de produção como espaço. É um objeto de consumo, um instrumento político, e um elemento da luta de classes".

Ao tratar a questão do espaço GOTTDIENER (1993) explica sobre Lefebvre: "... deve-se considerar o espaço um elemento das forças produtivas da sociedade, especialmente através da atuação da forma ou design. A economia política tradicional apenas reconhece a importância da terra como meio de produção ao lado da importância do capital e do trabalho. Segundo Lefebvre, contudo, o design espacial é, ele próprio, um aspecto das forças produtivas da sociedade - que, juntamente com a tecnologia, o conhecimento humano e a força de trabalho, contribuem para nosso "potencial de produção". Como ele assinala: "a cidade, o espaço urbano e a realidade urbana não podem ser consideradas apenas como a soma dos locais de produção e de consumo. O arranjo espacial da cidade, uma região, um país ou um continente aumenta as forças produtivas, do mesmo modo que o equipamento e as máquinas de uma fábrica ou de um negócio, mas em outro nível. Usa-se espaço exatamente como se usa uma máquina (1979)".

Para Lefebvre o espaço não pode ser considerado como o meio de produção, mas uma de suas forças de produção. Através da mediação do espaço que a sociedade passa a reproduzir-se, o espaço passa a ser um produto das relações espaciais.

Uma outra análise sobre o espaço trata de maneira complementar, quando GOTTDIENER (1993) comenta: "e as relações espaciais representam uma fonte rica e constante de contradições sociais que requerem análise em seus próprios termos e que não podem ser descartadas, tal qual os economistas políticos marxistas tentam fazer,



como mera reflexão de contradição causada internamente pelo próprio processo de produção. De fato afirmar que o espaço é uma força de produção implica que é parte essencial desse processo. Segundo, o espaço não é apenas parte das forças e meio de produção e constitui um produto dessas mesmas relações. Essa propriedade torna-se o design espacial; diferente de qualquer outro fator social ou mercadoria, um conceito ignorado pela economia política".

Ao analisarmos a questão do espaço observou-se que em Lefebvre o design espacial é tomado de maneira diferente, também transformando-se numa mercadoria, onde essa passagem GOTTDIENER (1993) apud Lefebvre: "Lefebvre observa que, além de haver um espaço de consumo ou, quanto a isso, um espaço como área de impacto para o consumo coletivo, há também o consumo do espaço, ou o próprio espaço como objeto de consumo".

Nesse contexto o espaço torna-se local de produção e acumulação do capital, onde o espaço passa a ser consumido, daí a expressão "objeto de consumo". Como exemplo citemos GOTTDIENER (1993): "isso pode ser ilustrado pelo turismo, em que o próprio meio ambiente consumido através da recreação, ou pela relocalização das regiões devido as atratividades naturais. Assim o próprio design espacial pode ser convertido em mercadoria, juntamente com a terra, algo que arquitetos, planejadores de cidades e turistas conheceram por algum tempo. Desse modo, as relações sócio-espaciais empregaram o modo de produção ao mesmo tempo como produtor e produto, relação e objeto, numa maneira dialética que se opõe à relação e preocupações de classes ou de territórios".

Percebe-se então uma crítica tanto de Lefebvre como de Gottdiener na análise do espaço, principalmente a teoria de Castells, onde o objeto do espaço está sobre o enfoque da luta de classes.

Outro fator ilustrado na teoria de Lefebvre refere-se a participação do Estado como um articulador na relação do espaço e política.

O Estado passa a apropriar-se do espaço, controlando de acordo com seus interesses e demonstrando sua hegemonia e poder no que se refere à segregação da

sociedade. Por isso o design entra como uma forma de poder e segregação do espaço feitos pelo Estado.

Mais uma vez GOTTDIENER (1993) reafirma a questão da luta de classe e que para esse autor reduz a realidade: "não se pode reduzir tal conflito a meras reflexões da luta de classes ou ao seu deslocamento para domínio fora do local de trabalho, como afirmam muitos marxistas, mas ele representa , em vez disso, diferenças concretas entre pessoas em conseqüência da dominação do espaço abstrato sobre o espaço social em nossa sociedade atual. Incontáveis exaspirações sociais permeiam as relações sociais em cada nível: o pessoal, o comunal, o regional e o global. Como assinala Lefebvre: "nem o capitalismo nem o Estado podem manter o espaço caótico e contraditório que produziram. Somos testemunhas, em todos os níveis, dessa exploração de espaço. No plano do imediato e do vivido, há uma explosão de espaço por todos os lados, seja ele espaço vivo, espaço pessoal, espaço escolástico, espaço de prisão, espaço de exército ou espaço de hospital. Em toda parte, as pessoas estão compreendendo que as relações espaciais são também relações sociais. No plano das cidades, vemos não só a explosão do centro histórico, mas também a de todas as estruturas administrativas em que eles haviam desejados encerrar o fenômeno urbano. No plano das regiões, as periferias estão lutando por sua autonomia e por um certo grau de independência... Finalmente, no plano internacional, não só as ações das chamadas compátrias supranacionais, mas também as das grandes estratégias mundiais, preparam novas explosões de espaço e mesmo as tornam inevitáveis (1979)".

Ao observarmos Lefebvre, vemos que para ele há um domínio do espaço abstrato sobre o espaço social e como conseqüência fragmentação desse mesmo espaço. Diante de um Estado homogeneizado de espaço no capitalismo, o espaço possui um valor de uso, e vinculado ao tempo mas não somente como forma política.

Um outro ponto a ser discutido na teoria do espaço passa pela relação entre o Estado e o espaço e sua intervenção na economia.

Uma visão sobre o papel do Estado como mediador dos conflitos sociais está baseada na teoria de Castells, para ele o Estado mantém a ordem capitalista,

unesp

amenizando as lutas de classe e favorecendo o setor privado. Sabe-se que no sistema capitalista, a contradição torna-se fundamental para a apropriação do espaço.

Vejamos como GOTTDIENER (1993) utiliza-se em sua análise dos argumentos citados por Castells: "à medida que o capitalismo se desenvolve, os meios de consumo coletivo na base da estrutura urbana são cada vez mais exigidos pela evolução do capital, pelos processos de produção e consumo e pelas demandas sociais. Ora, ao mesmo tempo ocorre que, usualmente, a produção e a administração da maior parte desses bens coletivos não trazem lucro para o capital privado - pelo menos, até que uma intervenção externa ao capital tenha estabelecido as considerações prévias necessárias para o lucro capitalista. A razão disso está ligada às relações históricas entre classes e não à "natureza" desses mesmos bens e serviços. Isso nos leva a uma contradição primordial do desenvolvimento capitalista: a lógica do capital não pode satisfazer as diversas reivindicações fundamentais. Em uma tentativa de resolver essa contradição que o Estado intervém decisivamente na produção, distribuição e administração dos meios de consumo coletivo e organização espacial desses serviços" (1978).

unesp

CAPÍTULO II - Política urbana e sociedade

GOTTDIENER (1993) afirma que as contradições do capitalismo numa sociedade globalizada vão além das lutas de classes: "a política urbana não é mais apenas um epifenômeno das relações de classe. Habitação, educação, transporte e preocupações com a poluição e energia, tudo se tornou parte de um programa político crescente e generalizado, compartilhado pela maioria dos cidadãos, pois o Estado assumiu, em lugar do setor privado, a responsabilidade pela qualidade de vida".

É a partir daí que esse autor explica como o Estado assume essa nova forma na divisão social onde passa a atuar de maneira globalizante, e por isso vai além das relações econômicas. Diverge portanto de Castells em relação a sua teoria de consumo coletivo. O Estado, passa a intervir na produção e nos meios de consumo coletivo, organizando espacialmente a sociedade na visão de Castells.

Uma outra abordagem sobre o Estado é feita por Lefebvre, onde o Estado possui não só o papel dos interesses de classe e econômicos, mesmo quando na maioria das vezes defende o interesse do capital. Nesse enfoque, o Estado busca manter a relação nação - Estado conforme analisa GOTTDIENER (1993): "a cria de um espaço apropriado para tais interesses constitui uma parte fundamental e intrínseca de atividade estatal. Em contraste com Castells, portanto, o Estado é uma forma hierárquica, dotada de abstração concreta de poder, numa relação de subordinação - dominação, que é então utilizada por burocratas para controlar a sociedade".

Observa-se então a diferença de Castells ao analisar o papel do Estado, onde este para dominar a sociedade o faz diante de uma estrutura espacial. O próprio capitalismo, através da apropriação do espaço é, que vem conseguindo manter o seu desenvolvimento e sua reprodução no espaço urbano.

O Estado possui um papel fundamental em sua contradição, nega o espaço social em favor de um espaço abstrato. Como exemplo, o Estado passa a dominar,

unesp

fazendo suas intervenções no espaço social, daí o planejamento urbano muitas vezes utilizados para atingir essa questão prática.

Outra vez há uma divergência no pensamento entre Lefebvre e Castells abordada por GOTTDIENER (1993): "Lefebvre está preocupado em esclarecer que a práxis requer um comportamento espacial e que é necessário apossar-se de um espaço e controlá-lo ao mesmo tempo que se fazem outros confiscos no interesse da luta de classes. Isso requer uma certa audácia, uma compreensão de que a transformação radical da sociedade pode ocorrer a qualquer época porque existimos no espaço. Não é necessário partir para a revolução. As forças de expropriação e repressão se exteriorizam nas formas de espaço, e esse espaço abstrato de dominação político-econômica existe em toda parte".

Neste contexto, o espaço faz parte da práxis, onde no sistema capitalista na sua necessidade de produzir o espaço passa a influenciar na estrutura das classes, ou no antagonismo de classes sociais. O espaço é ao mesmo tempo local de domínio para os capitalistas e de opressão para a maioria da sociedade, assim a vida está intimamente relacionada com o espaço. A forma espacial identifica como as relações sociais de produção se materializam, e como o capital se mantém e se reproduz. O espaço e sua produção para Lefebvre era a maneira de se mudar a sociedade.

Para esse autor há necessidade de ir além das lutas de classe e fazer uma revolução da vida cotidiana, embora tenha sido criticado por não ter posto em evidência a luta de classes. A oposição de classe existe, mas deve-se levar em conta outros valores como econômico, político e o cultural.

Ao concluir as análises entre Castells e Lefebvre, GOTTDIENER (1993) procura ir além dessas reflexões: "creio que os problemas analíticos levantados na atual discussão da relação entre o espaço e o Estado, a luta de classes, a acumulação de capital e o urbano podem ser um primeiro passo rumo a tal síntese necessária".

Para esse autor, o debate sobre a teoria do espaço deve ultrapassar a economia política e a teoria do consumo coletivo expostas anteriormente. Comenta-se que há uma necessidade de encontrar um paradigma novo para explicar a sociedade

unesp

contemporânea. Nota-se também a não exclusão do método dialético e do pensamento marxista. Ao trabalhar a questão da produção no espaço, ainda é analisado o aspecto cultural como um dos fatores que integra o espaço. Assim GOTTDIENER (1993) comenta: "contudo, existe uma outra dimensão do espaço, o espaço social, que é definido mais pela cultura e pela política do que pela economia, e que também requer análise ao conflito sócio - espacial. Em suma, já que introduzimos considerações espaciais na análise do capitalismo, sua estrutura social assume uma ordem complexa de interesse potencialmente contenciosos, pois o espaço constitui uma presença multifacetada na estrutura social do capitalismo, ao passo que a "Terra" dos economistas é apenas uma de suas manifestações". Observa-se que o autor procura uma visão além da explicação classista e o significado da Terra nas análises dos economistas. E assim ainda nesta passagem comenta: "as imperfeições da economia política marxista são até mais aparentes quando consideramos sua dimensão de análise - a acumulação de capital - e quando introduzimos o papel do espaço nesse processo. Além de tratar a questão básica da atuação no espaço da lei de valor, o próprio tópico é importante para a argumentação acima, pois demonstra que interesses revolucionários não são uma classe distinta nem uma fração de classe. Assim, não se pode reduzir a natureza contenciosa do crescimento apenas à oposição de classes".

Nessa afirmação, novamente encontramos a crítica às análises marxistas tradicionais, onde as considerações econômicas determinam as ações dos conflitos existentes na sociedade. Deve-se observar, entretanto, o aspecto da cultura em relação ao espaço social, não significando portanto escamoteamento das lutas de classe, mas busca-se nesse contexto, uma visão mais globalizada.

unesp

CAPÍTULO III - A VERTICALIZAÇÃO, ESPAÇO E VALOR

Para interpretarmos as nuances do processo da urbanização, fêz-se necessário retomarmos às formas de ocupação e produção do espaço. Resta ainda, buscar outras explicações, ir além com novos paradigmas para que se continue na busca da produção social do espaço.

A verticalização aqui será abordada como uma das formas dessa produção social nas cidades, onde o objeto de estudo está evidenciado na cidade de Bauru. O fenômeno da verticalização tem chamado a atenção em várias cidades de porte médio. Em algumas cidades observa-se uma grande concentração desse nível, como exemplo: Campinas, Piracicaba, Ribeirão Preto, etc. Cada uma dessas cidades teve formas de ocupação historicamente diferenciadas, onde os fatores econômicos, sociais, políticos, culturais e geográficos, contribuíram para esse crescimento diversificado e num tempo - espaço singular.

Tem-se observado na verticalização uma nova forma de espacialização do capital, onde os empreendimentos passam a ser um objeto de apropriação e reprodução do capital.

Mas o que seria a verticalização? Podemos dizer que a verticalização é todo processo de construção de edifícios. Nota-se como exemplo inicial e de maior complexidade, a metrópole nacional paulista de São Paulo. Por que constróem - se tantos edifícios em São Paulo? Segundo SOUZA (1993), isto ocorre porque a "divisão do espaço, não mais permite conquistar terrenos livres (que estão longe demais), é obrigada a reconstruir zonas para atrair a pequena burguesia para o centro, ou então a adensar o que já existia. É esta, também, a explicação para a verticalização e bairros centrais de São Paulo, como Vila Mariana, Perdizes, Pompéia, etc.

Como não é possível densificar certos lugares, em função de regulamentação urbanística (lei de zoneamento, por exemplo), os edifícios só podem aparecer em certos locais liberados ou conquistados pela mudança das legislações".

unesp

Verifica-se portanto que, no processo da verticalização, a construção de edifícios não pode ser aleatória, mas essa produção se dá conforme a localização, geralmente nos bairros de maior valorização.

O espaço urbano é então o palco para o crescimento do econômico, assim como em seus aspectos sociais, políticos e ideológicos. É na cidade onde encontramos a maior divisão social do trabalho ou conforme CARLOS (1994) conclui da seguinte maneira: "desta forma, o urbano é mais que um modo de produzir, é também um modo de consumir, pensar, sentir; enfim, é um modo de vida. É, todavia, na materialização da divisão espacial do trabalho que aparecem as relações contraditórias do processo de reprodução do capital.

Nesse sentido, ao mesmo tempo que representa uma determinada forma do processo de produção e reprodução de um sistema específico, a cidade é também uma forma de apropriação do espaço urbano produzido. Como materialização do trabalho social, instrumento na criação de mais - valia é condição e meio para que se instituam relações sociais diversas.

Como tal, apresenta um modo determinado de apropriação que se expressa através do uso do solo. O modo pelo qual esse uso se dará dependerá, evidentemente, dos condicionantes do seu processo de produção. No caso da sociedade capitalista estará determinada pelo processo de troca que se efetua no mercado, visto que todo produto capitalista só pode ser realizado a partir do processo de apropriação, no caso específico, via propriedade privada".

Constata-se na utilização do solo urbano a necessidade do homem ocupar um lugar no espaço, local esse para sua sobrevivência, mantendo as condições para a produção dos seus meios de vida. Por outro lado a cidade é também o local das contradições do espaço, onde há diferentes formas de utilização. A apropriação do espaço dá-se desigualmente, o espaço é uma mercadoria transformado e apropriado pelos grandes empreendimentos capitalistas particulares.

Tem-se debatido muito as questões relacionadas à utilização do solo urbano. Sobre esse assunto GONZALES (1985) comenta: "o solo urbano, por ter valor e

ser objeto, propriedade privada, adquire funções econômicas alheias à sua utilidade intrínseca e é em muitos momentos, objeto de transações comerciais sem se realizar para o uso, mas simplesmente pela potencialidade de valorização que tem, em função deste uso".

Observa-se então a necessidade do capital controlar o espaço, principalmente para a sua reprodução. Daí aos órgãos de planejamento do município, e outras esferas a nível estadual e federal produzirem políticas contrárias aos reclamos e aos interesses da maioria da sociedade.

Dessa forma CARLOS (1994) afirma: "a dinâmica das mudanças do uso do solo urbano está no cerne do processo de reprodução espacial, vinculada às contradições entre o desenvolvimento das forças produtivas e as antigas relações de produção (entre a superestrutura da sociedade e sua base econômica)".

Torna-se evidente, levando-se mais ainda em consideração, quando se observa a segregação dos bairros e os tipos de investimentos aplicados em acordo com essas diferenças. O preço do metro quadrado se eleva em função da classe social. Para evidenciar esse fato retomemos à SOUZA (1994) quando faz o seguinte comentário: "assim, parece-nos que a verticalização, além de a produção do edifício realizar plenamente a reprodução, através da combinação das diversas formas do capital, valoriza ou sobrevaloriza o espaço urbano onde se instala". Com o aumento dos investimentos de capitais para a construção de novas moradias (verticalização), esse processo passa a modificar o espaço, tornando-os mais técnico. Essa valorização do espaço cria novos espaços de consumo, através da exploração do trabalho.

Um outro autor faz referências sobre a apropriação do capital no solo urbano, trata-se de SINGER (1979) que aborda da seguinte forma: "o capital imobiliário é (...) um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade".

Através dos investimentos no capital imobiliário, cria-se sua valorização e acumulação, embora essa concentração de capital venha através dos monopólios e não

unesp

das atividades produtivas. Essa concentração no espaço se dá de maneira diferente, trata-se portanto das formas como são planejados os investimentos pelo poder público e sua política, do capital e sua ação no espaço urbano.

A acumulação do capital tem sido analisados e estas procuram evidenciar na espacialização do capital, os fatores que condicionam a concentração e crescimento dos mercados financeiros. Neste aspecto FARRET (1985) busca apoio em Marx e fez o seguinte comentário: "para Marx, dois aspectos importantes determinam o crescimento da acumulação capitalista. O primeiro, a redução no tempo de circulação das mercadorias (inclusive a mercadoria força de trabalho), diminuindo, assim, o tempo de giro do capital e, portanto, aumentando a taxa de lucro. O segundo, e mais importante, é o aumento da produtividade que, para Marx, longe de ser, simplesmente, uma necessidade técnica, é uma condição necessária para a expansão do capital. Esse processo se realiza através da divisão técnica do trabalho, não só no âmbito da unidade de produção e reprodução (fábricas, casa, escola) como também, no da sociedade como um todo".

Para Marx o tempo e o aumento da produção relacionam-se com o giro e a expansão do capital, é através do condicionamento técnico que o espaço se reproduz e obriga a sociedade e produção ficarem subordinados e determinados aos interesses do capital.

A espacialização dos vários empreendimentos na cidade recebe uma influência não só da propriedade privada, mas através do Estado, contribuindo para facilitar a acumulação da renda nos mercados de capitais. SANTOS (1992) evidencia a participação do Estado na determinação da ocupação do espaço urbano. "no âmbito propriamente urbano, uma determinada decisão de arruamento pode envolver uma separação entre as pessoas dentro da cidade, uma separação entre pessoas e equipamentos, criando uma espécie de segregação sócio - econômica cuja reprodução supõe uma ação especulativa assim estimulada, mesmo que involuntariamente, pelo poder público. Desse modo o Estado passa a presidir, para o caso particular, um aspecto da lógica capitalista que leva à reprodução cumulativa de diferenças. O zoneamento é um

instrumento desse processo e pode consagrar a utilização prioritária dos recursos locais para setores específicos".

Ainda sobre esse assunto SANTOS (1994) observa: "a importância desse tipo de enfoque sobressai tanto mais quando o Estado intervém, direta ou indiretamente, nas relações de trabalho, estimula de forma seletiva e freqüentemente discriminatória as diversas atividades, estabelece os usos do solo, impondo regalias e interdições, e cria, até mesmo, zonas especiais, como os distritos industriais ou as próprias Regiões Metropolitanas. Cada parcela do território urbano é valorizada (ou desvalorizada) em virtude de um jogo de poder exercido ou consentido pelo Estado". Observa-se assim o papel do Estado junto ao capital privado como o grande articulador e detentor dos poderes exercidos na utilização do solo urbano.

Ao Estado cabe garantir a materialização dos anseios do capital, viabilizando os seus projetos em detrimento da classe de menor poder aquisitivo. Por outro lado, promove a valorização do espaço em áreas onde o preço do solo será maior não só por causa da infra-estrutura, mas por causa da segregação das classes sociais e do seu status.

3.1. *Localização, verticalização e valor*

A luta pelo espaço vem ocorrendo mais acentuadamente com o avanço do processo de industrialização. Muitas vezes quem produz não possui direito de permanecer no mesmo espaço habitado. Numa sociedade em constante luta para a obtenção do "ter", o espaço cada vez mais torna-se individualizado e portanto mais segregado. Notemos a observação de CARLOS (1994) neste aspecto: "o espaço produzido pelo capital fundamenta-se na apropriação privada, que aliena do produtor o produto; nesse sentido, o espaço se produz a partir das contradições entre sua produção socializada e apropriação individual. Essa contradição aparece no uso do solo, pois para viver o indivíduo ocupa determinada parcela do espaço. Mas como ultrapassar a idéia de localização, de modo a

unesp

perceber que as modificações que a sociedade imprime no espaço geográfico pressupõem transformações" da própria sociedade, na medida em que o espaço reproduz-se concomitantemente a reprodução da própria realidade?

Esta contradição decorre do fato de que todo "pedaço de terra" para a reprodução da vida deve ser comprado ou alugado, com a finalidade de construção de moradia".

Ao abordar a questão da localização, o espaço urbano e na ocupação, tem proporcionado diferentes níveis de valorização. Assim, cada vez mais o capital privado promove o desenvolvimento de determinadas áreas, onde futuramente obterão maiores retornos financeiros. Portanto na localização, não é o preço da terra que possui maior valor, mas a situação geográfica daquela área, onde as condições da renda e classe social são fatores determinantes para a valorização do espaço ocupado.

Sobre a localização SOUZA (1994) cita SINGER (1978): "como todo espaço urbano é propriedade privada (com exceções cabíveis), mesmo a pior localização tem que ser comprada ou alugada. O seu aluguel constitui a renda absoluta determinada, em última análise, pela margem existente entre o preço de mercado dos produtos da empresa que utiliza esta localização e o seu preço de produção".

Na ocupação do solo urbano observa-se que a renda do monopólio está ligada a localização, assim sendo, os empreendimentos imobiliários, no caso específico das construções verticais, ficam relacionados os preços à sua melhor localização. Nesta teoria a forma de utilização do capital e o valor da produção varia conforme o local e conseqüentemente com o preço de mercado. Assim TOPALOV (1979) comenta: "de fato, a diferença do preço de produção global segundo sua localização, determina uma nova categoria de sobrelucros, os sobrelucros de localização, cuja origem não é mais a diversidade do capital empregados na produção, mas a diversidade das condições exteriores de uma valorização".

Esse autor explica que como o capital já está incorporado ao seu investimento e que alguns equipamentos são produzidos pela própria comunidade, não estando portanto incluídos ao preço de produção. Quando o Estado financia os

equipamentos públicos, o faz de modo seletivo. Como exemplo pode-se citar as áreas com maior infra-estrutura, e no locais onde a qualidade natural como topografia e subsolo, também são transferidos aos proprietários.

O espaço da verticalização é o espaço também da valorização. Nesse sentido SOUZA (1994) afirma: "do exposto, não há como negar que à geografia de verticalização corresponde uma geografia da valorização, nitidamente acoplada, no seu processo de expansão às disponibilidades de infra-estrutura, em decorrência das quais os pobres vão sendo permanentemente rechaçados".

Observação que a valorização do espaço se dá de maneira desigual, pois nas áreas beneficiadas com toda infra-estrutura temos um espaço privilegiado, no caso a verticalização contribui para que haja maiores contrastes em relação aos bairros mais pobres.

Ao trabalharmos a dinâmica dos fenômenos urbanos, principalmente o da verticalização, nota-se que a cidade desenvolve-se dentro de uma lógica própria relacionando-se com o processo da acumulação do capital, e por isso a urbanização não se apresenta de forma de forma aleatória.

Na valorização do espaço, através da verticalização, vem se concretizar na medida em que as condições materiais, como infra-estrutura, não são iguais. A ocupação no espaço, privilegia as camadas de maior poder, segregando a classes de menor poder de compra. Essa condição se dá devido a grande divisão social do trabalho e da forma de urbanização. O espaço portanto vem sendo organizado por interesse do mercado imobiliário, e apoiado pelo poder público local.

3.2. *O espaço urbano em Bauru*

Neste momento mostrar-se-á um breve histórico da ocupação do espaço na cidade de Bauru, assim como o seu desenvolvimento. Antes disso torna-se necessário

comentar alguns pontos importantes, como a posição geográfica e a posição astronômica da cidade.

Bauru está localizada na porção centro - oeste do Estado de São Paulo, com uma latitude de 22°20'35" sul e uma longitude de 49°03'13" oeste. Sua altitude média é de 615 m, predominando o clima Cwa (quente e inverno seco). Clima mesotérmico úmido (subtropicais e tropicais de altitude), verões bastante quentes.

Outro fator de destaque e de grande importância relaciona-se com a ferrovia. Bauru possui um relevante entroncamento ferroviário, fazendo o seguinte trajeto: São Paulo - Bauru - Corumbá no Mato Grosso do Sul. Essa ferrovia aumentou a ocupação do leste para o oeste, onde além do crescimento das cidades, a ferrovia transporta grande parte da produção, que é escoada até o Porto de Santos.

Bauru faz divisas com várias cidades como por exemplo: Agudos, Piratininga, Pederneiras, Arealva, Avaí e Reginópolis.

Com relação as rodovias, Bauru dispõe das seguintes: a SP 300 (Marechal Rondon), a SP 225 (Bauru-Jaú) e SP 294 (Bauru-Marília).

O desenvolvimento econômico estava baseado no cultivo do café e da expansão da rede ferroviária. O processo de ocupação do espaço veio caracterizar o tipo de urbanização que a cidade sofreu.

Sobre o início da ocupação de Bauru BASTOS (1994) faz o seguinte comentário: "seguindo pelo traçado atual da rodovia Marechal Rondon, perceber-se-á que em menos de meio século brotaram os principais municípios que a margeiam e que fizeram, antes dela, um caminho natural para a colonização do centro - oeste paulista: Botucatu (1855), São Manuel (1880), Lençóis (1865), Agudos (1898) e Bauru (1896). Ressalte-se que, entre Agudos e Bauru, houve o município de Espírito Santo da Fortaleza (1887), posteriormente extinto, como será comentado mais adiante. Também existiu a vila de São Domingos, primeiro pertencendo à comarca de Botucatu e depois transferida para Lençóis em 16 de abril de 1868".

Esse autor destaca a importância da rodovia Marechal Rondon para o processo de ocupação urbana, onde através da colonização surgiram vários municípios.

unesp

Mais tarde a ocupação deu-se principalmente por mineiros e fluminenses. LIMA (1976) escreve: "na rota do café e da ferrovia, objeto da penetração de mineiros e fluminenses, receptáculo de populações marginalizadas em outras zonas, a região de Bauru integra-se à expansão do capitalismo na Província carregando também resíduos de um regime de trabalho em vilas de extinção. As poucas fontes disponíveis atestam a ocorrência da escravidão no bairro de Bauru e na vila de Espírito Santo da Fortaleza (esta, antiga sede do município a que Bauru pertencia)"...

E ainda sobre a expansão capitalista em Bauru continua: "antes de tudo no entanto é bom esclarecer que não nos move qualquer intenção de simplesmente inverter a ótica com que tem sido visto o povoamento do oeste da Província. Não se trata de creditar a violência a impulsos individuais, nem de intercambiar os rótulos de "bons" para os "maus" e vice-versa.

Atribuir o desmantelamento das tribos e a dizimação da população indígena simplesmente à crueldade dos conquistadores, soaria a um racismo ao reverso, tão estúpido quanto aquele para o qual o índio se caracteriza "pelo seu instinto de vingança e traição" e que acaba convergindo para a projeção de uma imagem positiva dos "bugreiros", celebrados como "valentes", desassombrados e corajosos", quando na verdade não passam de facínoras a saldo de grandes proprietários de terra.

Em síntese, ainda que aqui e ali resvalemos em nomes de pessoas, no papel de agentes diretos do povoamento e da conquista, não é a elas individualmente que debitamos o impacto destruidor da ocupação, embora não lhe retiremos a parcela ativa que tiveram no processo. Qualquer resposta mais convincente só poderá nascer se situar as origens de Bauru na perspectiva do desenvolvimento capitalista na Província de São Paulo, que se expande sob um novo estatuto da terra, a lei 601, de 1850. Multiplicam-se as tensões pela disputa de terras e é basicamente sob esse prisma que deve ser enfocado o conflito com os índios" (...). LIMA (1976)

Basicamente os conflitos de posse de terra foram sempre contados pelos brancos, daí o predomínio da visão do colonizador. Veja uma passagem citada por BASTOS (1992): "bastante atribulada era a vida do sertanejo que se animava a abrir um

unesp

sítio ali. Continuamente os índios vinham dar assalto, obrigando o morador a viver em pé de guerra, Estado que, quando prolongado, o cansava, obrigando-o a retirar-se dali; ou então, se porfinava em continuar, a pagar às vezes com a vida a sua teimosia. Contudo vagarosamente o povoamento ia-se formando e os moradores, ora tranqüilos e cansados pela insistência de serem ataques imprevistos, iam-se afazendo a essa vida irregular. Demais os novos moradores, sempre preferida para os ataques, deixavam mais descansados os primeiros, chamando a si os sobressaltos que os afligiam".

Como fator natural podemos citar o rio Tietê, a sua extrema importância na ocupação o Estado de São Paulo, tornando-se o grande divisor de áreas de colonização, tanto a sua margem direita quanto a sua margem esquerda. Sobre a cidade de Bauru LIMA (1978) faz a seguinte afirmação: "pelo lado esquerdo do Tietê, avulta a importância de Bauru como principal núcleo em crescimento. Distrito em 1893, na jurisdição da comarca de Lençóis, Bauru é município desde 1896, incorporando uma ampla superfície que cobria os valores dos rios Tietê (margem esquerda), Feio-Aguapei e do Peixe, desde as imediações do centro urbano até as barrancas do rio Paraná. Eram mais de 35.000 Km^2".

Bauru portanto fez parte das chamadas Frentes Pioneiras que passaram a apropriar-se das terras com fins econômicos e financeiros. Essa ocupação (através da produção do café) se deu de maneira violenta na maioria das terras do oeste paulista. LIMA (1978) descreve assim o fato: "a ocupação se instaura como empreendimento econômico: empresas imobiliárias, comerciais, bancárias, ferroviárias, etc., loteiam terras, compram e vendem, transportam mercadorias, financiam a produção e o comércio. Formam-se grandes fazendas de café, cresce a imigração estrangeira, avançam as ferrovias. A resistência da sociedade indígena (os Caingangues) tem como resposta a repressão de grupos armados, a roldo de grandes proprietários de terras, das empreiteiras construtoras da E.F. Noroeste do Brasil e com os beneplácito o Estado".

Assim a ocupação do oeste paulista veio através do contexto capitalista da produção do café, das terras com sua apropriação e das ferrovias. Isso tudo com a

unesp

participação do Estado que desprezava os conflitos existentes na região, objetivando o desenvolvimento econômico.

3.3. *O plano diretor e planejamento urbano*

Ao trabalharmos as questões relacionadas à atuação dos órgãos competentes na organização do espaço, torna-se o exemplo de como o Estado e o capital privado se apropriam do espaço urbano, atendendo aos interesses do capital, da classe dominante e em seu próprio benefício.

Muitas vezes o plano diretor das cidades e o seu planejamento reproduz-se de maneira ideológica e política principalmente à favor do próprio mercado. Nesse sentido CARLOS (1994) afirma: "os movimentos sociais têm colocado em xeque as formas de produção e apropriação da riqueza, formas de elitismo e mandonismo presentes nas relações e nas estruturas de poder e de reprodução espacial. O urbano reproduz-se, de um lado, de forma "espontânea", no livre jogo do mercado (no caso cotiano, como fruto da lógica do processo de urbanização metropolitano), e de outro, "planejada", na medida em que o Estado passa a intervir cada vez mais na produção da infra-estrutura ou na criação de leis de zoneamento urbano. Nesse sentido o planejamento passa a ser uma válvula de escape para diminuir os desequilíbrios ou aliviar tensões como as geradas pelos movimentos sociais, considerado como expressão de uma contradição entre interesses diversos, e, com isso, possibilitar a reprodução do capital em momentos de crise".

Esta autora observa a questão do Estado como o planejador das infra-estruturas e das leis de zoneamento urbano e através de suas próprias contradições. De um lado os movimentos raciais e sua necessidade de reivindicações, cobrando melhores condições de vida e de outro lado satisfazendo aos interesses do capital.

N.º
BIBLIOTECA - UNESP
CAMPUS DE BAURU

Neste momento faz-se necessário passarmos para um estudo sobre o zoneamento. GRAU (1983) explica sobre a noção de zoneamento ao citar SILVA: "a noção de zoneamento surge no âmbito municipal constituindo na divisão do território local tendo-se em vista: a destinação da terra (a) ou o uso do solo (b) ou características arquitetônicas (c). Daí porque o zoneamento é entendido como um procedimento urbanístico. Grau comenta a noção de macrozoneamento, este derivado do zoneamento municipal. Para este autor o macrozoneamento "refere-se o como um conjunto de diretrizes de uso e ocupação do solo definidas, porém, não desde a perspectiva local, mas desde a apreensão de um conjunto territorial mais amplo".

O macrozoneamento envolve-se portanto nas estratégias de ocupação e valorização do solo dentro de um contexto de espaço territorial.

Com relação ao plano diretor REZENDE (1982) destaca-se: "o plano diretor está vinculado ao planejamento racional ou compreensivo e, portanto, pressupõe um conhecimento completo do objeto de estudo e uma implementação perfeita por parte dos órgãos executantes do plano. Essa abordagem científica do objeto coincide com a crítica feita à ciência sob o ponto de vista ideológico. Pois, aqui, podemos também reduzir o conhecer a dominar". Muitas vezes o plano diretor escamoteia a realidade, tornando-se assim, ideológico, pensando-se somente no físico. RESENDE (1982) observa claramente ao tecer o seguinte comentário: "o plano diretor tenta fazer crer que a cidade seja um conjunto de construções e usos do solo que podem ser arranjados e rearranjados, através de planejamento, sem levar em conta os determinantes políticos, sociais e econômicos. Sua utopia é evidenciada na proposta de desenho físico como capaz de ordenar padrões de relações sociais e até de subverter a estrutura de classes ou, ainda como modelo de sociedade sem classes".

Portanto o plano diretor utilizado no planejamento urbano, certamente não atende aos reais problemas enfrentados na cidade, nota-se que são apresentados de maneira a excluir a classe menos privilegiada.

Muitas vezes, com o objetivo da racionalidade, possui os planejadores junto com os órgãos públicos, a externalizar o seu autoritarismo.

unesp

BICCA (1985) em seus comentários busca considerações sobre a ideologia descritos por CHAUÍ (1981): "em geral tendemos a considerar o autoritarismo através de seus signos mais visíveis: o uso da força, a repressão, a censura, a invasão. Contudo, há uma outra forma mais sutil de exercê-lo no mundo capitalista. Aqui, é a idéia de racionalidade que comanda a legitimação da autoridade ... autoritária".

Assim quanto mais racionalizada for a cidade, fruto do poder exercido pelos donos do capital e dos planejadores, menos acesso e cidadania terá a classe menos favorecida economicamente.

BICCA (1985) aborda sobre Taylor assim: "se em nome da organização, o taylorismo aprofunda, aprimora, sofistica o despotismo do capital sobre o trabalho alienado, também em nome da organização os arquitetos, os urbanistas, reivindicam por si (ou para a direção do planejamento urbano, pouco importa) o poder de administrar, coordenar, fiscalizar e decidir a respeito da organização do espaço da sociedade no seu todo. PEDROSA (1981) "a arquitetura moderna", afirma Mário Pedroso, "apresenta de maneira radical o problema do urbanismo que, por sua vez, apresenta de modo não menos radical o da organização racional de toda a sociedade".

Como bom exemplo dessa racionalidade temos o caso de Brasília, onde Lúcio Costa idealizava de forma funcional não observando para sua contradição. Para explicar essa passagem BICCA (1985) justifica: "como bom funcionalista no sentido que a sociologia empresta a esse termo - Lúcio Costa identifica as classes sociais a partir da diferença e não a partir da contradição, ignorando assim o primado do conflito sobre as classes. E dessa maneira ele consegue imaginar uma sociedade dividida em classes sem antagonismos, sem luta de classes stritu sensu, mas apenas com diferenças possíveis de serem harmonizadas. Daí o uso das expressões "rico" e "pobre", categorias que expressam diferenças de grau entre os que tem mais e os que tem menos, quando na realidade as classes sociais existem por serem suportes de contradições (burguesia e proletariado, suportes da contradição entre capital e trabalho).

Isso nos envia a uma questão importante que envolve as relações entre o ter e o ser, diante das quais a ideologia dominante enfatiza o primeiro termo: não importa

unesp

que os indivíduos sejam socialmente distintas, não importa que seja dominado pelo outro, o que importa - mas apenas ao nível do consumo - é que todos tenham alguma coisa.

"Neste contexto, é possível perceber qual o trabalho específico no discurso ideológico: realizar a lógica do poder fazendo com que as divisões e as diferenças apareçam como simples diversidades das condições de vida de cada um... condição para que um poder unitário se exerça sobre a totalidade do social e apareça, portanto, dotado da aura da universalidade, que não teria se fosse obrigado a admitir realmente a divisão efetiva de sociedade em classes. Se tal divisão fosse reconhecida, teria de assumir-se a si mesmo como representante de uma sociedade" CHAUÍ (1981).

Portanto, explica-se o fato de Lúcio Costa afirmar que Brasília é uma cidade em que qualquer brasileiro se sente na sua capital. Ideologia imprescindível à sede do Estado que necessita criar a ilusão de que todos, indistintamente, estarão representados nele. E é preciso constantemente relembrar que este é um dos grandes artifícios, uma das grandes idéias força das quais as classes dominantes lançam mão para legitimar e manter a dominação.

Verifica-se aqui a preocupação com o discurso ideológico, no seu sentido de dominação e de inversão da realidade praticados pelo Estado e pela classe hegemônica, traçando os caminhos para a sociedade e os seus problemas como sendo naturais.

Do ponto de vista espacial, a cidade e em específico a situação de moradia nos mostra a forma de como o espaço é apropriado, e a terra tornando-se uma mercadoria.

Nessas condições CARLOS (1994) explica que: "o modo pelo qual o indivíduo terá acesso à terra, como condição de moradia, vai depender do modo pelo qual a sociedade estiver hierarquizada em classes sociais e do conflito entre parcelas da população. Assim, o tipo, local, tamanho e forma de moradia vai depender e expressar o modo como cada indivíduo se insere dentro do processo de produção material geral da sociedade".

Como exemplo, pode-se citar o processo da verticalização em busca de novos espaços e separando no espaço as diferenças sociais. Observa-se nas áreas de

unesp

melhor infra-estrutura e de localização, os preço dos imóveis não serem compatíveis para a maioria da sociedade. Não é diferente também o valor do solo determinado no urbano, onde o local difere de acordo com os valores e necessidades de uma classe.

Neste contexto CARLOS (1994) escreve: "o processo de formação do preço da terra, como manifestação do valor das parcelas, leva em conta desde processos cíclicos da conjuntura nacional (que incluem a forma de manifestação de processos econômicos mundiais) até aspectos políticos e sociais específicos de determinado lugar. Todos esse fatores vinculam-se ao processo de desenvolvimento urbano, que, ao realizar-se, redefine a divisão espacial, e por isso o valor das parcelas. Este valor será determinado em função do conjunto ao qual pertencem, e é nesta inter-relação entre o todo e a parte que ocorre o processo de valorização real ou potencial de cada parcela do espaço".

No cerne da questão está posta a idéia de localização determinada pela produção espacial geral, e portanto, varia no tempo à medida que se desenvolvem as forças produtivas, subordinadas às necessidades, exigências, objetivos e valores de determinada sociedade.

Tem-se portanto, nesse exemplo, que o capital privado apropria-se do espaço urbano, criando novos espaços para a classe média-alta. Um espaço segregado e materializado através da localização.



CAPÍTULO IV - MATERIAIS E MÉTODOS

4.1. *Metodologia*

Para a realização desta pesquisa foram realizadas as seguintes etapas:

- visita a um órgão da prefeitura de planejamento urbano da cidade de Bauru -Seplan.

- após o contato e obtenção de dados referentes à relação dos edifícios aprovados no período de 1980 à outubro de 1995, escolhemos os bairros onde se despontava maior número de edifícios.

Num segundo momento partiu-se para uma pesquisa prática através de fotos tiradas nos bairros pré determinados. Fez-se comparações das diferentes construções de cada bairro e as condições de infra-estrutura.

Para o estudo dos dados acima coletados foi utilizado o método dialético, acreditando ser o primeiro passo para interpretar o caráter social e técnico da geografia. Ao analisarmos os dados concretos fornecidos pela prefeitura de Bauru, partimos para uma reflexão teórica sobre a produção social do urbano, num contexto geral e depois em específico na cidade de Bauru.

4.2. *Materiais*

Os materiais utilizados foram:

- câmera fotográfica tipo *olimpicus trip*

- gráficos mostrando o crescimento do processo de verticalização nos diferentes anos e tipo de construções.

cm 1 2 3 4 5 6 7 unesp 11 12 13 14 15 16 17 18

CAPÍTULO V - RESULTADOS

A partir deste momento tivemos a oportunidade para aferir vários resultados em nossa pesquisa.

Houve uma sensível evolução do espaço urbano na década de 80 à 90, porém, com períodos de oscilações no que se refere às construções verticalizadas.

Um grande momento da verticalização ocorreu em 1986 quando afloraram prédios residenciais, na maioria possuindo dois apartamentos por andar, e de dois e três dormitórios.

Já no ano de 1987 a quantidade de construções foi praticamente a mesma de 1986. Com referência ao ano 1987 para 1988, houve um acentuado declínio na verticalização. No ano de 1988 à 1989 houve um pequeno acréscimo das construções e entre 1989 à 1990 não houve modificações, ficando a verticalização praticamente estagnada no que se refere ao crescimento da mesma. No entanto de 1990 à 1991 houve um grande aumento na quantidade dos edifícios se comparado aos anos anteriores. Só podemos comparar esse crescimento ao período de 1985 à 1986 e verificar que a evolução nesse momento corresponde à quase 50% à mais que nos anos de 1991 e 1992.

No ano de 1992 à 1994 não houve uma oscilação notável, ficando assim um período de uma certa constância no número das construções verticais e pela média um nível percentual de grande movimento da construção se comparado aos períodos anteriores, mais relevantemente ao ano de 1983 à 1998.

Podemos observar que do ano de 1980 à 1986 houve um período de estagnação precedido de um aumento na construção vertical, devido à mudanças políticas e econômicas no país. No período que compreende 1987 à 1990, ocorreu uma diminuição na construção vertical, sendo retomada a partir de 1990 gradativamente até 1992, onde atingiu-se um pico e manteve-se constante.

A média de edifícios construídos entre 1992 à 1994 foram de 16%. Observando as construções de quatro em quatro anos temos a partir de 1980 à 1983 uma

cm 1 2 3 4 5 6 7 unesp 11 12 13 14 15 16 17 18

média de 4.75% e de 1988 à 1991 foi de 14.25%. Os dados a partir de 1992 à 1995 não foram obtidos, pois, faltam a totalização de edifícios construídos até o final de 1995.

Todos esses dados podem ser observados através da figura 1 e dos anexos, constando a relação dos edifícios aprovados, assim como seus principais investidores financeiros imobiliários, seus agentes e promotores como por exemplo: a construtora Jakef, Path, Assuã, Residec, Jaú-Construtora, Treplan Engenharia, Apoema e Encol. Além da Andrade construtora e incorporadora.

Através da figura 2 observamos alguns resultados importantes como:

- a maioria das construções verticais está localizada no bairro centro e suas imediações, ficando com 40% da área pesquisada. Notou-se uma grande concentração de prédios tanto antigos quanto mais novos.

- A porcentagem de edifícios no bairro Vila Universitária ficou com 12% e depois o Jardim Panorama com 7% das construções verticais. O Jardim Estoril considerado um bairro de classe alta, ficou apenas com 5%.

Ao verificarmos o Jardim Aeroporto e o Jardim América, observamos um aumento das construções verticalizadas.

No Jardim América, considerado bairro de classe média-alta, encontramos maior valorização da área com o advento da verticalização.

Nos locais onde o poder aquisitivo é menor notou-se que há diferença no tipo de construção dos edifícios, bem como, o material utilizado e seu acabamento. Foi verificado que no parque Flamboyant e Camélias, a grande maioria de seus moradores são profissionais liberais tais como: professores, advogados, além de universitários, comerciantes, vendedores, bancários etc.

Ficou constatado que a verticalização faz parte do processo urbano, o que contribuiu para segregar a cidade conforme demonstrado pelas fotos.

A verticalização provocou a fragmentação do espaço, causando uma notável diferença na paisagem urbana.

unesp

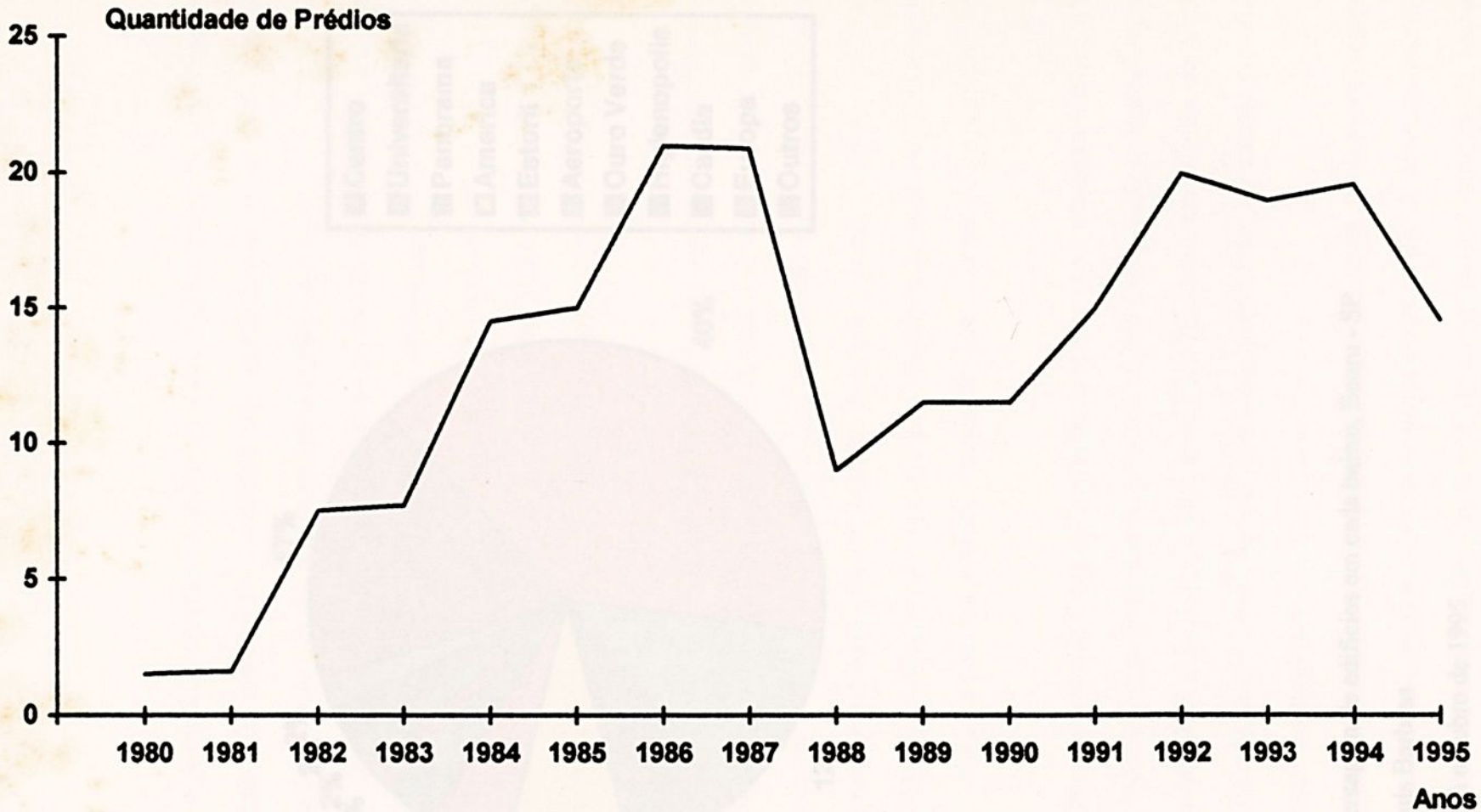


Figura 1 - Edifícios aprovados durante o período de 1980 à outubro de 1995
Autor: Valter Luis Barbosa
Fonte: SEPLAN (Secretaria de planejamento de Bauru)

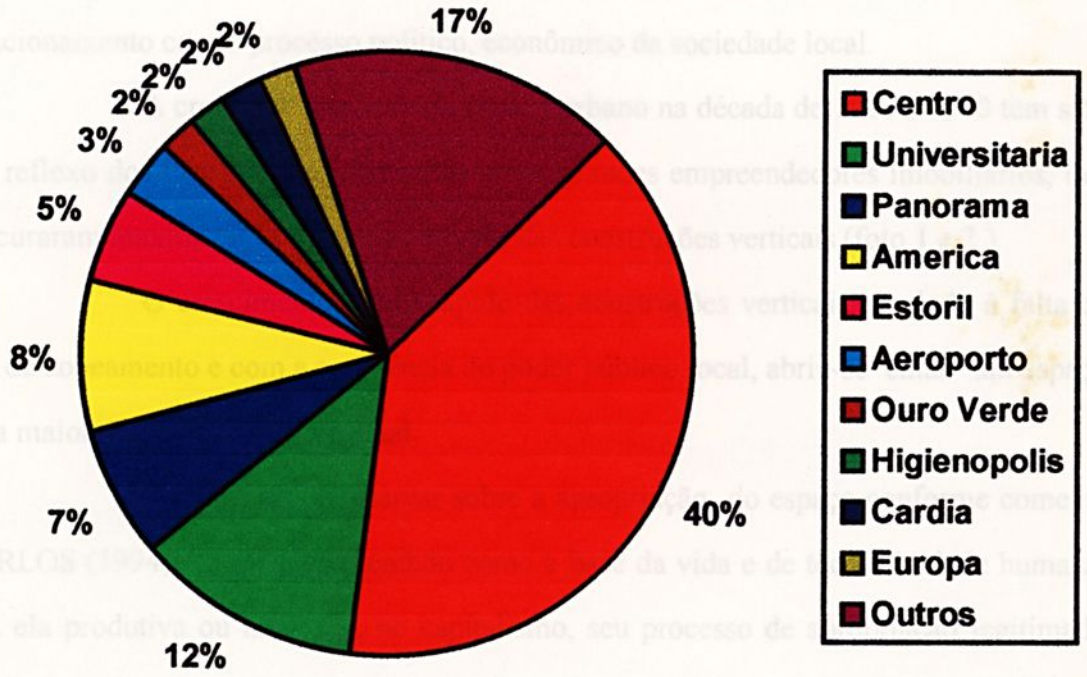


Figura 2 - Porcentagem de edifícios em cada bairro, Bauru - SP

Autor: Valter Luís Barbosa

Período de 1980 à outubro de 1995

CAPÍTULO VI - DISCUSSÃO

A partir dos referenciais estatísticos e dos dados observados nos diferentes bairros, podemos ter uma visão dialética da verticalização e do seu extreito relacionamento com o processo político, econômico da sociedade local.

A crescente evolução no espaço urbano na década de 1980 à 1990 tem sido um reflexo dos investidores financeiros e dos grandes empreendedores imobiliários, que procuraram maximizar seus lucros, através das construções verticais (foto 1 e 2).

O crescimento muito rápido das construções verticais, atrelado à falta de leis de zoneamento e com a conivência do poder público local, abriu-se então um espaço para maior concentração do capital.

É interessante observar sobre a apropriação do espaço conforme comenta CARLOS (1994): "o espaço entendido como a base da vida e de toda atividade humana, seja ela produtiva ou não, tem, no capitalismo, seu processo de apropriação legitimado juridicamente pela propriedade privada. Isso faz com que o acesso à terra confira ao proprietário o direito de dela dispor. Seu uso será determinado pelas necessidades de reprodução do capital ainda que apareça travestido, sob a forma de necessidade em geral".

Percebeu-se que o espaço tornou-se cada vez mais necessário, e que seu uso possui um valor que está determinado pelo capital financeiro, onde a verticalização materializa as contradições do espaço urbano e vem justificar esse uso do solo em favor da classe privilegiada, assim como, as leis locais que possibilitam ao capital privado, maior concentração e reprodução.

Embora procure-se a homogeneidade vertical, a renda do monopólio cuida para que haja uma maior segregação do urbano habitacional. Afinal de contas constitui-se numa forma de distanciar àqueles menos privilegiados na sua estrutura de classe social. Portanto, os empreendimentos imobiliários, estabelecem um preço acima para dar

unesp



Foto 1 - Vista parcial da cidade de Bauru.



Foto 2 - A favelização em Bauru.

este tipo de status social aos novos moradores na habitação vertical. A indústria imobiliária promove então, não somente uma modificação no espaço, mas cria uma necessidade de um novo espaço, este somente conquistado pelas classes mais privilegiadas e esta sendo pagas com a extração da mais valia social.

Dessa forma, a verticalização entra como produto da renda de monopólio urbano, onde esse tipo de habitação passa a obter uma localização privilegiada em relação às outras áreas ou construções. Obtendo-se maior valorização, modificando a forma de organizar o espaço, este, mais heterogêneo, mais discriminado e segregado. Neste contexto SANTOS (1982) explica: "é talvez seguro se dizer que tais grupos sejam muito "gratos" à renda de monopólio, pois esta é uma garantia de convivência com seus pares e de "depuração social".

Uma da provas que o capital financeiro gira em torno da classe privilegiada é a construção de dois a três apartamentos por andar, justificando o intensivo uso do espaço , através da diminuição dos custos operacionais dos empreendedores.

Pode-se dizer que os empreendimentos imobiliários em Bauru, através da verticalização se faz presente na relação do capital privado e do poder público local. Este último dando infra-estrutura e condições políticas para o desenvolvimento desse processo.

Ficou claro também que os investimentos na habitação vertical, foram feitos nos bairros com infra-estrutura privilegiada. Mesmo nos bairros mais distantes com o Jardim América, as condições básicas de água, luz, esgoto e asfalto, já estavam concretizadas.

Ao se apropriarem de tais áreas, os incorporadores passam a obter maiores lucros em função desses fatos determinantes para maior valorização do imóvel. Bairros tais como Jardim Estoril, Jardim Panorama e o Jardim Aeroporto, apresentam as mesmas características: o de possuírem habitantes de classe média e alta, além de conter uma excelente infra-estrutura . (foto 3, 4 e 5).

Em relação a ocupação do solo, observou-se que a situação dos prédio

unesp



Foto 3 - Residencial no Jardim Aeroporto

Edifício Jardim Planalto



Foto 4 - Investimento da Construtora e Incorporadora Mondelli Ltda.



Foto 5 - Edifício de classe alta no Jardim Estoril.

predominava em áreas onde já havia uma infra-estrutura adequada, mantendo-se assim a valorização do local. O preço do metro quadrado nessas áreas, favorecem a segregação residencial e busca para os empreendedores um retorno mais rápido dos seus investimentos.

Embora os empreendimentos imobiliários estejam crescendo na cidade, na década atual, a demanda vem sendo diminuída, em função das políticas econômicas adotadas pelo Estado. Ainda, nota-se outro problema com a questão dos financiamentos e da dificuldade da classe média, onde a mesma vem perdendo o poder aquisitivo.

Com relação aos diferentes tipos de construções verticais e o tipo de sua utilização SOUZA (1994) comenta: "há indícios de que o mercado imobiliário não é regido por leis muito sólidas, ou seja, não há uma estratégia para o mercado. As razões que o regem são os mais variados e diversificados. Por vezes quando uma iniciativa foi bem sucedida, e outros pretendem seguí-las mas nem sempre os resultados são os mesmos. Até o início dos anos 90, por exemplo, não há prédios de escritórios em São Paulo. Mas em 1993, Perdizes por exemplo, será um dos bairros mais preferidos para esse tipo de empreendimento".

No caso de Bauru isto vem ocorrendo para o centro da cidade, onde estão localizados os edifícios comerciais. Mas por outro lado, a maioria das construções verticais, é feita para uso residenciais e não comerciais. Como podemos verificar através das fotos 6 e 7, os bairros que já eram valorizados por terem o metro quadrado mais caro da cidade e por estar ali uma classe privilegiada, que desfruta das melhores condições de infra estrutura. Isto vem justificar a instalação dos empreendimentos imobiliários, favorecendo as empresas e facilitando o sistema financeiro para que haja maior acumulação e reprodução do capital.

Pode-se dizer que o poder público local criou condições específicas nesses bairros, dando toda infra-estrutura, gerando a segregação na utilização dos bens públicos, como também em relação ao próprio espaço que se diferenciou socialmente.

unesp



Foto 6 - Área próxima ao centro.

A verticalização e espaço valorizado.



Foto 7 - Edifício no Jardim Aeroporto.

O crescimento acentuado na verticalização na década de 80 e 90 vem a confirmar a aquisição da classe média e alta de bens para manter o seu padrão de vida ou a melhorar o mesmo. Devido as "facilidades" oferecidas pelos empreendedores e as vantagens de segurança, lazer, status, enfim, de se morar bem, tem motivado o financiamento desses projetos, aliados ao marketing produzido pela " mass média," aumento do efeito muito em relação ao crescimento das construções verticais.

Esse fenômeno acima citado causa desequilíbrios no espaço urbano, como por exemplo a dicotomia social vista na cidade. Tudo leva a crer que a idéia de se morar bem, está relacionada com as construções verticais, e que a mesma produziu um efeito desordenado na organização do espaço, na medida em que a verticalização contribui para expulsar a população de baixa renda para um lado carente de infra-estrutura.

Os períodos de estagnação da construção vertical está relacionado com a implementação de planos econômicos e de pouca facilidade para aquisição de moradias verticais, devido a diminuição da renda da classe média principalmente.

Fazendo-se uma análise de 1980 à 1994, dividindo esse período de 4 em 4 anos, percebemos a evolução da verticalização, sendo à mesma sido decisiva para a espacialização do capital e organização do espaço urbano em Bauru.

O Jardim Estoril ficou com 5% da quantidade de edifícios construídos. Isto deve-se a um fator legal que proíbe a construção vertical nesse bairro. A questão da distribuição espacial da verticalização sofre restrições, embora, no bairro acima citado tenha ocorrido a construção de um edifício em área não permita, pois, ao seu redor possui casas de alto padrão, o que tiraria a estética do bairro e a privacidade das residências. É evidente que a força econômica e política da construtora foi um fator determinante para que ocorresse uma interdição da construção do edifício em questão. Podemos notar algumas construções nas fotos 8 e 9.

Com relação ao Jardim América, Vila Universitária e Jardim Panorama, verificamos que esses três bairros possuem uma grande taxa de verticalização. Estes edifícios são destinados a classe de poder aquisitivo mais alto como podemos observar



nas fotos 10, 11, 12 e 13. Nota-se em suas construções um material de maior qualidade e um acabamento melhor. Com relação ao design, percebe-se que estes são mais arrojados.

Podemos verificar um contraste quando comparamos com o Parque das Camélias, onde estão localizados os edifícios dos Flamboyants e das Camélias, cuja construção não teve o mesmo padrão e design dos edifícios de outros bairros, como por exemplo, o Jardim Panorama. Outro fator refere-se às condições em que os moradores do Parque Flamboyants e Camélias ficam submetidos. Por exemplo a questão da escolha dos apartamentos e sua origem massificadora, tirando dos moradores a liberdade de expressar o seu "eu" através da forma de habitar, além de homogeneizar os valores culturais de cada família.

O Parque dos Sabiás possui a mesma linha de padrão das Camélias e Flamboyants. O loteamento do Parque dos Sabiás era uma fazenda e no momento está sofrendo o parcelamento do solo para a construção do conjunto habitacional.

No caso dos Parques Sabiás, Flamboyants e Camélias, o preço do solo era mais baixo antes dos investimentos. Outra situação refere-se aos locais privilegiados, ou seja, aos bairros nobres e SOUZA (1994) analisa em São Paulo a questão: "em linhas gerais, a comparação dos mapas da evolução dos valores com os loteamentos de edifícios mostra uma correspondência entre o crescimento vertical e o valor, mas por outro lado, sabe-se que há indícios de terem ocorrido casos em que a verticalização se antecipou à implantação de equipamentos de infra-estrutura, como no caso do plano cruzado".



Foto 8 - Prédio da Praça Portugal no Estoril.



Foto 9 - O Status e o poder se manifestam na verticalização



Foto 10 - Verticalização comercial - Garden Plaza Shopping.

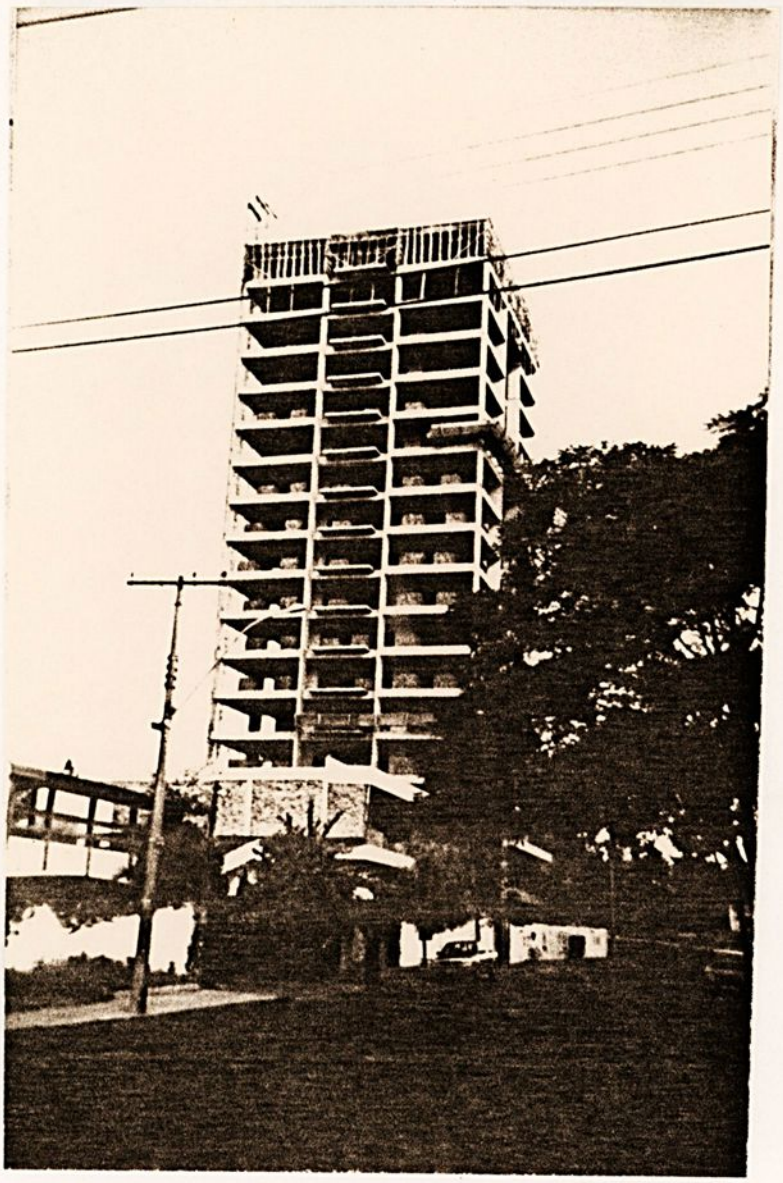


Foto 11 - Área valorizada da cidade de Bauru

Verticalização com toda infra-estrutura



Foto 12 - Residencial Ilha de Capri.

Construtora Adplan



Foto 13 - Residencial Via Pontina e Edifício Byblos

N.º 596
BIBLIOTECA - UNESP
CAMPUS DE BAURU

6.1. *Plano diretor*

Com a ausência do plano diretor até o primeiro semestre de 1996, não podemos fazer um estudo mais pormenorizado da situação sobre as políticas urbanas adotadas pela cidade de Bauru. Por isso há necessidade de se obter um plano, onde este, possa priorizar e solucionar alguns dos problemas mais emergências desta cidade. Na maioria das vezes os planos diretores tem servido aos interesses do capital e não da sociedade em geral. Discutir o espaço como necessidade de todos, melhorando a qualidade de vida para a sociedade local e reorganizar o espaço físico da cidade é uma das metas do plano diretor.

É nesse sentido que o plano diretor pode muitas vezes, contribuir para aumentar as contradições no espaço geográfico, assim como regular e ser um grande agente dos processos sociais, "evitando" o choque entre as classes, e mantendo por outro lado seus interesses específicos.

Assim, nas áreas de verticalização, devido a esta falta de leis e controle no ambiente urbano é que serão apropriados os espaços, promovendo de um lado o crescimento das habitações verticais para a classe média-alta e do outro a total falta de planejamento para tais edificações. Muitas vezes não são observadas as questões relacionadas ao ambiente e sua preservação, como exemplo, podemos citar as poucas áreas onde há vegetação, por outro lado, o direito à utilização do sol também não é considerado. São levantados os prédios um ao lado do outro, dificultando a entrada dos raios solares, que são de importância vital. (fotos 14 e 15).

A pergunta que se faz é se o planejamento local da cidade de Bauru, pode ser entendido como um plano integrado em benefício da sociedade? Parece-nos que não, pois as estratégias utilizadas pelo município ficou fragmentada com relação ao ambiente em sua totalidade. Torna-se necessário reavaliar o modelo de planejamento adotado na cidade de Bauru. Para tanto, propor-se-ia um planejar constante. Outro ponto a ser destacado, relaciona-se com o compromisso dos técnicos e do próprio poder público

cm 1 2 3 4 5 6 7 unesp 11 12 13 14 15 16 17 18



Foto 14 - O contraste do centro da cidade.

A verticalização encobre a antiga forma de habitar.

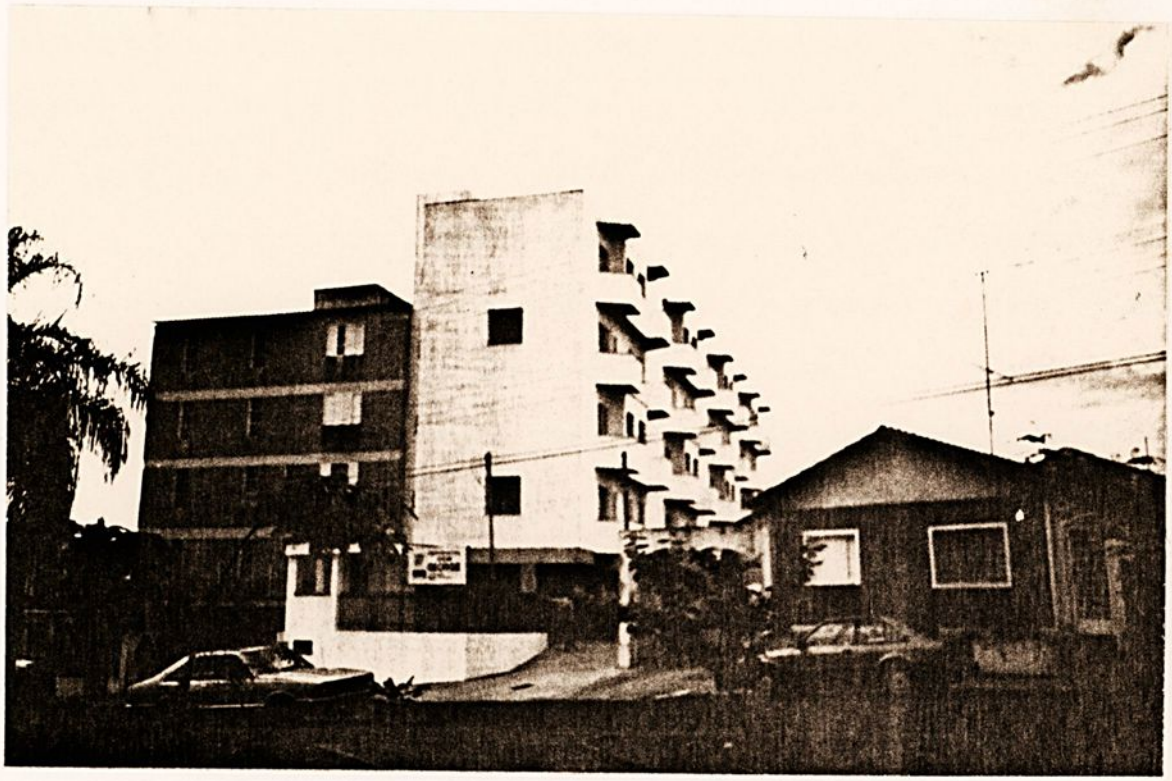


Foto 15 - Residencial Dom George no Jardim Panorama.

local. Há necessidade de se repensar o espaço urbano em conjunto: nas universidades com os técnicos de várias formações e principalmente com os moradores do bairro para uma discussão mais ampla.

Nesse sentido não queremos dizer que não haja empenho por parte dos planejadores, arquitetos e engenheiros, mas há falta de uma visão de conjunto diante dos possíveis problemas causados à sociedade e ao ambiente urbano.

De acordo com NOGUEIRA (1983): "o planejamento local poderia adquirir, assim, a sua verdadeira significação e a racionalidade que dele é esperada, podendo os planos municipais articularem-se entre si e especialmente, traduzirem as verdadeiras perspectivas de desenvolvimento econômico e social do Estado".

Por outro lado, a política urbana do município, deve ser integrada com as práticas e as políticas nacionais. Entender a particularidade do espaço, o seu entorno, requer compreender uma realidade maior: a do contexto nacional.

Há necessidade de um planejamento urbano que atenda aos interesses sociais, de uma classe menos privilegiada, onde esta possa ter melhores condições de vida. Nesses termos, observamos a falta de integração e consequentemente a fragmentação do espaço causado pelo planejamento adotado, assim como a política estabelecida pelos órgãos competentes da cidade de Bauru.

6.2. *Verticalização, acumulação e segregação.*

Outro fator a ser destacado refere-se em saber até que ponto na cidade de Bauru há necessidade dessa verticalização. Será que não existem mais espaços para as construções horizontalizadas?

Em Bauru a classe média e parte da pequena burguesia tem preferido morar em apartamentos. Talvez a questão da segurança seja um fator determinante no processo, mas este não está sozinho. Os edifícios em Bauru estão longe das áreas

faveladas, se não estão, já foram tomadas as devidas providências para a expulsão dessas famílias que ali habitavam.

De fato a verticalização produz um efeito de segregação do espaço, evitando o choque das classes sociais. Observamos também a qualidade dos serviços locais, onde possuem os melhores tipos de comércio como; supermercados de boa qualidade, asfalto, luz, telefonia, tvs a cabos, transporte, padaria, lanchonetes etc.

Esta divisão do espaço é fruto da divisão social do trabalho, cuja separação é medida pelos agentes modificadores desse mesmo espaço, ou seja: a intensa ação do órgão público local, dos empreendedores capitalistas no caso específico do capital imobiliário, através de seus agentes. SOUZA (1994) identifica que: "desde que se tenha uma urbanização (promoção imobiliária) desse tipo, o promotor urbano só agirá onde estiver a maior garantia de que a divisão social do espaço não se alterará".

Portanto o valor dos apartamentos estão intimamente ligados ao valor do metro quadrado do solo. Na maioria dos casos, a verticalização chegou quando havia toda infra-estrutura nesses bairros de localização privilegiada. Exemplos a serem destacados são o Jardim Panorama, Jardim Aeroporto e o Jardim América. Nesses locais os terrenos possuem um valor elevado em relação ao metro quadrado, assim sendo, os espaços verticalizados atribuem maior status ao seus moradores e a garantia de uma grande valorização.

Podemos então perceber que a produção do espaço urbano em Bauru, modificou-se com a verticalização, garantindo a acumulação e reprodução do capital, adquirindo uma situação favorável aos empreendedores imobiliários no momento em que:

- é previsível que em determinados bairros ocorra uma futura valorização, como é o caso do residencial no Jardim Panorama (foto 16), onde podemos observar que ainda há terrenos vagos na espera de novos investimentos.

- possuem a influência necessária a política urbana local para organizarem o seu espaço, de acordo com seus interesses. Observa-se essa situação quando o local possui todas as condições para que ocorra a verticalizaçãso, tais como asfalto e rede de

unesp



Foto 16 - A ocupação do solo urbano.

Terreno com grande valorização.

água e esgoto.

- mesmo uma área hoje que se encontra degradada, mas que no futuro já está demarcada e fadada a obter privilégios como casas ou apartamentos de nível elevado, são apropriados pelo capital financeiro e imobiliário, vendidos com preços elevados, para afugentar as classes menos privilegiadas. Como exemplo destacamos o Parque dos Sabiás e o Monte Verde, onde estes estão distantes do centro da cidade e o preço da terra é menos valorizado, embora o preço dos apartamentos estejam com valores relativamente altos.

Verificou-se que não se trata de edifícios de grande área de construção por metro quadrado dos apartamentos, não possuindo um acabamento completo. É cedo ainda para afirmar quem serão os novos moradores desses locais.

Para que haja condições de permanência desses novos moradores, dependerá dos rumos que a economia poderá tomar. Esses rumos estão intimamente ligados às condições de pagamento do imóvel. Diante da incerteza dos planos econômicos aliado às condições de classe social de cada morador, poderá tornar o processo seletivo, então novamente a classe menos privilegiada terá que se deslocar para outras áreas. Muitas vezes tendo que vender o seu imóvel. Tem-se então um paradoxo, na medida em que no início dos investimentos quem contribuiu foi justamente a classe menos favorecida, no entanto após o término da construção, o que observamos é o abandono do morador inicial que já não consegue pagar as prestações que lhes são impostas pelos empreendedores.

6.3. *Planejamento, uso do solo, política e verticalização*

O uso do solo urbano tem propiciado maior acúmulo de capital aos grandes empreendedores imobiliários. Afinal, a terra possui um valor, e este vem aumentando a renda fundiária.

No caso da verticalização, esta tornou-se um excelente produto de investimento do capital financeiro imobiliário. E verticalizar tem significado apropriar-se do solo urbano, afastando a classe média alta da outra parte da sociedade.

Nesse sentido, homogeneiza o modo de pensar para essa realidade: a mercantilização do espaço, mostrando uma nova forma de habitar e ocupar o urbano.

Podemos fazer um paralelo relacionando a situação de Cotia (SP) com a cidade de Bauru e a questão do parcelamento do solo urbano. CARLOS (1994) descreve: "o procedimento para instalação dos loteamentos e conseqüente venda dos lotes em Cotia reflete a "especulação" imobiliária que ocorre hoje no país como um todo. Inicialmente o dono da terra procura uma empresa para planejar o loteamento (a Esquadro foi responsável por muitos loteamentos de alto padrão na Granja Viana), uma imobiliária ou ainda pode fazei-lo sozinho, sem intermediação. A imobiliária recebe de 20 a 40% do valor do empreendimento. Em seguida, há os trâmites burocráticos a serem vencidos (na prefeitura e na Empresa) para a aprovação da planta de loteamento - o que ocorre na maioria dos casos com total desrespeito à legislação e com grandes lucros para seus proprietários, gerando sérios problemas sociais".

Na cidade de Bauru, a situação não é diferente, pois , os empreendedores imobiliários tem total acesso e estão ligados aos interesses dos órgãos públicos locais, facilitando assim a aprovação de todos os investimentos necessários ao capital financeiro imobiliário.

Percebemos essa situação no órgão SEPLAN de Bauru, onde ocorre uma preocupação com às condições técnicas e materiais das construções.

Diante dessa postura, percebemos apenas a importância econômica e técnica da secretaria de planejamento, pois o poder público não tem tido uma visão global da cidade.

Ao planejar o espaço urbano, o governo local tem proporcionado a fragmentação do espaço, na medida em que dissocia o urbano do humano, o ecológico do social. Portanto, separando numa relação maior o homem de sua natureza, pois tem

unesp

provocado a artificialização do próprio espaço. Em relação a SEPLAN, esta vem mediando o conflito de classes e proporcionando a segregação espacial, assim como o capital financeiro e imobiliário tem provocado um acelerado crescimento desordenado no espaço.

Confirmando essa discussão CASTELLS e GODARD (1974) fazem a seguinte citação sobre o planejamento, ideologia e política: "os esquemas de organização dão aos projetos particulares uma dupla vantagem; de um lado, estes se transformam em soluções técnicas e racionais, "convenientes" aos problemas colocados, e, de outro, eles organizam (aparentemente) a convergência dos diferentes grupos sociais e funções urbanas num todo coerente, e a rentabilidade técnica do urbanismo se acompanha então de uma "neutralidade social", feita aos interesse gerais da comunidade. Eis por que o urbanismo é instrumento privilegiado de tradução ideológica dos interesses das classes, frações e grupos, uma vez que ele desenvolve ao usuário a capacidade de reproduzir os seus interesses, ou seja, os interesses da ideologia dominante".

Nesse sentido, constatou-se que a verticalização distanciou as classes sociais e impôs novos valores à sociedade; modificou a paisagem com esse aparente crescimento urbano. Ao pensar no espaço urbano, NASCIMENTO JUNIOR (1990) argumenta: "os espaços da morada e do trabalho também exigem convivência e cabe a razão porém agir em sincronia com a imaginação consubstanciado um espaço meio racional, meio imaginário. Do sonho vem todo o poder humano e da razão vem sua limitação".

Em Bauru o processo da verticalização contribui para a não materialização do sonho desse tipo de habitação, onde a maioria da população encontra-se à margem do processo. Por outro lado a razão impõe à essas pessoas a condição de limite, em virtude de sua situação e classe social.

A verticalização tem descaracterizado alguns bairros, principalmente porque existem construções horizontais, dessa forma modificando o ambiente urbano.

Esses antigos espaços (horizontais), cedeu lugar para essa habitação vertical, modificando o espaço. SANTOS (1992) afirma: "o espaço é considerado o

unesp

mosaico de elementos de diferentes eras, sintetiza, a evolução da sociedade e explica, de outro lado, situações que se apresentam na atualidade." É nesse sentido que a verticalização tem sido parte e um elemento importante do processo urbano de Bauru. Alternando não somente a paisagem, mas também as relações no espaço geográfico.

CAPITULO VII - CONCLUSÃO

Através dos resultados e análises feitas observamos que houve uma relação entre o espaço urbano e a verticalização, sendo esta uma forma de caracterizar o novo conceito de habilitar na cidade de Bauru.

Mais propriamente, o espaço urbano foi modificado a partir da década de 80, onde ocorreram várias nuances na paisagem com o advento do crescimento vertical.

Ficou evidente que as construções verticalizadas não tiveram como objetivo maior solucionar o problema do déficit habitacional, mas sim de poder capitalizar e maximizar os lucros das empresas imobiliárias.

Nesse sentido, o acumulo do capital financeiro e privado junto aos órgãos públicos locais, favorecem a segregação sócio-espacial no urbano, na medida em que, as classes menos privilegiadas, não conseguem ter acesso ou mesmo manter-se nos empreendimentos em questão. Assim fica claro, o movimento da cidade: a população de baixa renda transita entre o "sonho" e a possibilidade de "viver bem", na medida em que o sistema vigente impossibilita a concentização de tal realidade.

Com respeito ao plano diretor, este faz falta, porém, é extremamente ideológico, não facilitando alguns aspectos de ordem sócio-econômica na cidade; Bauru não possui o mesmo, favorecendo a apropriação do espaço pelos agentes do capital financeiro e imobiliário, materializados nas construções verticais.

As políticas urbanas, por outro lado, estão direcionadas e são influenciadas pela lógica do capital, e este por sua vez, interfere nos valores sociais, fazendo com que as construções verticais sejam algo que ofereça status e poder para a classe média-alta.

No momento em que se encontra a sociedade, de crise financeira, política e ideológica, o governo local deveria repensar o modelo adotado e a sua concepção do urbano, sociabilizando os bens públicos à toda população, sem estigmatizar a classe menos favorecida. Para tanto o processo da verticalização deveria atender também aos

unesp

interesses da maioria excluída, assim a idéia de "viver bem" seria a prioridade do governo local e não dos interesses das grandes corporações financeiras e imobiliárias.

Contudo, a sociedade vive uma contradição, entre o "imaginário" e o "racional", flutuando entre ambos, enchendo-se de sonho a um lugar ao alto (o vertical) e a possibilidade de se atingir esse sonho devido às suas condições econômicas, e portanto das contradições das classes sociais.

unesp

BIBLIOGRAFIA

ARROYO, M. **Natureza e sociedade de hoje:** uma leitura geográfica, São Paulo, SP, Hucitec, 1993.

BASTOS, I. A. **A ocupação natural, jurisdicional e religiosa do sertão de Bahuru.** Dissertação de mestrado apresentada à Faculdade de Arquitetura, artes e comunicações - FAAC - Bauru - SP, 1994

BRUNA, G. C. **Questões de organização do espaço regional,** São Paulo, Nobel, 1993.

CARLOS, A. F. A. **A (re) produção do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1994.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.

CORREA, R. L. **A região e organização espacial**. São Paulo, Ática, 1986

FARRET, R. L. (org). **O espaço da cidade - contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto, 1985.

FERREIRA, N. S. M. A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana? São Paulo: In: **Espaço & Debates,** n. 21. Editora Parma, 1987.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo. EDUSP, 1993.

HARLOE, M. Marxismo, Estado e a questão urbana: notas críticas as duas recentes teorias francesas. In: **Espaço & Debates,** n. 28; 1989.

LEFEBVRE, H. **O pensamento marxista e a cidade**. Ulisséia, 1972.

LIPIETZ, A. **O capital e seu espaço**. São Paulo: Nobel, 1988.

MENDES, C. M. **A verticalização na cidade jardim-Maringá: a descaracte-rização de um plano**. São Paulo: Hucitec, 1993.

MORAES, A. C. R. e COSTA, W. M. da. **Geografia crítica. A valorização do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1987.

MOREIRA, R. **Geografia: teoria e crítica. O saber ponto em questão**. Petrópolis: Vozes, 1992.

NASCIMENTO JÚNIOR, A. F.. **As faces do espaço urbano**. UNESP: Bauru, 1995.

OLIVEN, R. G. **Urbanização e mudança social no Brasil.** Petrópolis: Vozes, 1982.

QUAINI, M. **Marxismo e geografia**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.

REZENDE, V. **Planejamento urbano e ideologia**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1982.

RIBEIRO, L. C. de Q. e CARDOSO, A. L. Planejamento urbano no Brasil; paradigmas e experiências. São Paulo: In: **Espaço & Debate,** n. 37. Cidade Brasileira, sec XX, 1994.

SANTOS, M. **Por uma geografia nova**. São Paulo: Hucitec, 1978.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo. Hucitec, 1988.

_____. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1992.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Por uma economia política da cidade**. São Paulo. Hucitec, 1994.

_____. **Técnica espaço e tempo. Globalização e meio técnico científico informacional**. São Paulo: Hucitec, 1994.

SERRA, G. **O espaço urbano e na forma urbana**. São Paulo: Nobel, 1987.

SILVA, M. L. A. da. **O solo urbano - tópicos sobre o uso da terra**. Rio de Janeiro: Zahar, 1982.

SMITH, N. **Desenvolvimento desigual**. Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil S/A, 1988.

SOJA, E. W. **Geografias pós-modernas - A reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro: Zahar, 1993.

SOUZA, M. A. A. de. **A identidade da metrópole**. São Paulo: Hucitec, 1994.

unesp

ANEXOS

PAG 5 — **RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS** — **ANO : 80**

nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	8606/80	COND. SOLAR COUTINHO KELLER 19976/80	R	RUA JOSÉ FERNANDES, 2-50 2 - 172	9P T/S	4 2 DORM	770,25 m2	5101,11 m2	26317/82
2	25749/80	EDIFÍCIO CUSSY JÚNIOR	R/C	RUA CUSSY JÚNIOR, 3-20 2 - 96	2P RES T/S	4 2 DORM	484,00 m2	1627,40 m2	7689/83

	ÁREA CONSTRUÍDA	%
RESIDENCIAIS	6.728,51 m2	100 %

PAG 6

nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO					
1	13807/81	JINO PAULUCCI JR.	R KITNET	RUA ALMEIDA BRANDÃO, 11-10 3 - 56 - 9912	2P T	8 1 DORM.	1152,00m2 1152,00m2	1274,46 m2 1274,46 m2	7418/83
2	20253/81	ANTONIO JULIO NETO	R HOTEL	RUA GUSTAVO MACIEL, 18-11 2 - 213 - 8	2P T	6 1 DORM	311,04m2	937,04 m2	5627/84 5627/84
3	21997/81	CONS. PORTAL DAS NAÇÕES CONS CARDOSO LIMA	R	AVENIDA NAÇÕES UNIDAS, 18-59 ZR3 3 - 103 - 8	3P SOL T	4 2 DORM	2292,51m2 2292,51m2	4891,18 m2 4891,18 m2	9500/84

	AREA CONSTRUIDA	%
3 RESIDENCIAIS	7.107,68 m2	100%

PAG 8	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 83
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	610/83	EDIFÍCIO RESIDENCIAL PARK FIGUEIREDO	R	AV. OCTAVIO P. BRISOLLA, 6 - 15 ZR2 2 - 248 - 9	10P T/S	4 DORM.	2589,38m2	6571,88 m2	11768/84
2	6898/83	LIVING CONSTR.	R	RUA ALFREDO RUIZ	11P T/S	4		3716,45 m2	CANCELADO
3	8038/83	RES. VIA PONTINA RESIDEC	R	RUA DR. ALÍPIO DOS SANTOS,9-29 ZR2 2 - 411 - 6	6P 2BL T/S/COB	4 3 DORMTT	1751,00m2	6823,48 m2	2213/86
4	10040/83	SOLAR KELLER II 10293/85 CONT. KELLER	R	RUA ANHANGUERA, 7-77 ZR2 3 - 215 - 26	3P T/S	4 1 E 2 DORM.	814,00m2	1283,20 m2	15058/85
5	13004/83	COND MACANELO 5158/84 | 1276/87	R	RUA MARIA JOSÉ , 1-34 ZC1 3 - 220 - 4	10P T/2S	2 3 DORM.	562,27m2	3963,20 m2	2984/87
6	14096/83	JAKEF	R	RUA EDMUNDO ANTUNES	3P T	4	7247,98m2	2644,88 m2	CANCELADO
7	14757/83	CONS SOL NASCENTE	R/C	AV.CASTELO BRANCO, 12-18 5-1181-19/20	1P- RES T - COM	2 3 2 DORM SALÃO	233,43m2	309,40 m2	20726/83
8	17970/83	EDIFÍCIO VITORIA RÉGIA JAKEF 20389/79 | 21388/80	R	R. JOAQUIM DA S.MARTHA, 23 -24 ZR2 2 - 713 - 1	12P T/S	2 3 DORM.	1600,23m2	6864,96 m2	10856/87
9	19031/83	EDIFÍCIO DIPLOMATA	R/C	RUA BANDEIRANTES, 12 - 44 1 - 69 - 12	4P- RES T/MZ-COM	2 1 3 DORM SALÃO	315,00m2	1144,27 m2	2175/88
10	28968/83		R	RUA	T				/88

	ÁREA CONSTRUÍDA	%
7 RESIDENCIAIS	20.627,68 m2	100%

7

PAG 9	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS								ANO : 84
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	NºPAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	182/84	EDIFÍCIO BELLA EPOQUE JAKEF	R	RUA PROF JOSÉ RANIERI, 5-41 ZC1 3 - 220 - 13	12P T/2S	4 2 DORM.	4207,50m2	5271,38 m2	10857/87
2	908/84	LUIZ VICENTE MOSCHIM 3823/88	R/C	RUA RIO BRANCO, 11-75 ZC1 1 - 77 - 16	2P RES TCOM /S	1 3 3 DORM SALAS	287,00m2	1866,90 m2	12498/88
3	2438/84	RES VIA MASSACI RESIDEC 2690/85 16363/85 12945/27	R	RUA NICOLAU DE ASSIS, 4 - 49 ZR2 2 - 423 - 3	15P COB T/S	4 3 DORM.	3270,83m2	11431,05 m2	6615/87
4	4881/84	CONJ. RES. GOMES	R	RUA CAP. JOÃO ANTÔNIO, 6-16 ZC1 3 - 164 - 6	4P T	1 3 DORMIT	315,76m2	552,08 m2	4319/86
5	5731/84	PATAH	R	RUA GUSTAVO MACIEL, 23 2 - 208 - 2/3	8P T	2	726,00m2	3163,47 m2	
6	7776/84	"DECORAÇÕES COSTA" NARCI F. ROSSI PROOB 4722/25	R/C	RUA AGENOR MEIRA, 8-80 ZCC 1 - 53 - 16	2P-RES T/MZ/COM	1 1 E 3 DORM SALÃO	369,00m2	981,50 m2	18540/86 18947/85
7	8458/84	EDIFÍCIO BELA VISTA PATAH	R/C	PÇ EXPEDICIONÁRIOS, 1-32 4 - 390 - 009	4P- MZ T - COM	4 2 2 DORM LOJAS	774,00m2	1624,55 m2	6665/88
8	8622/84	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO GAIVOTAS	R	AV. N. SENHORA DE FÁTIMA, 4-36 2 - 687 - 1	15P T/S	1	1204,00m2	5846,08 m2	4272/89
9	10215/84	EDIFÍCIO ANTÔNIO ALVES	R	RUA ANTÔNIO ALVES, 22-25 2 - 316	11P T/S	2	1190,62m2	4663,58 m2	18314/91
10	10405/84	EDIFÍCIO RESIDENCIAL VEGA	R	R. MANOEL PEREIRA ROLHA,1-50 ZR2 2 - 712 - 4	12P T/S	2 3 DORMIT.	930,00m2	3531,79 m2	1364/89
11	13023/84	CONDOMÍNIO EDIFÍCIO ALBATROZ 4260/89 5709/87	R	AV. N. SENHORA DE FÁTIMA ZR2 / ZR3 3 - 653 - 6/9	15P T/S	2 3 DORMIT.	2240,00m2	10603,80 m2	APROVADO 8/8/87
12	13645/84	EDIFICIO RES. GETULIO VARGAS	R	AV. GETULIO VARGAS 4 - 82 ZR2 2 - 203 - 13	5P 2BL T	4 2 DORMIT.	1356,00m2	4085,28 m2	14752/90
13	13663/84	EDIFÍCIO REMBRANDT PLAZA JAKEF 15895/85	R/C	RUA BANDEIRANTES, 7-39 ZCC 1 - 52 - 1	9P COB T/S/MZ/G	2 22 E 4DORM LOJAS	1936,00m2	11422,80 m2	15401/89

13

PAG 10	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 85
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	113/85	EDIFÍCIO RES. ESTORIL 14472/92 FIGUEIREDO 4758/90	R	AV COM. JOSÉ S. MARTHA, 2-60 ZR2 2 - 141 - 14	14P T/S				
2	3099/85	EDIFÍCIO RES. SÃO JORGE	R	RUA RAPOSO TAVARES, 6-16 ZR2 3 - 189 - 4	10P 2BL T/S				
3	6241/85	RES MORACO RESIDEC	R	RUA GUILHERME DE ALMEIDA,4-65 ZR2 2 - 378	13P T/S				
4	6505/85	ED.SOLAR ANA PAULA 996/86 KELLER CONST 16576/87	R/C	RUA CUSSY JÚNIOR, 8-7 ZC1 1 - 64 - 14/15	9P Nº RES 1PCOM T/COM/S/MZ				
5	6573/85	CONDOMÍNIO SAN REMO 8919/87 EDSON GAUTELLI 6347/92	R	RUA ANTÔNIO ALVES, 16-64 ZC1 1 - 101 - 23/24	11P T/S				
6	7046/85	ED.COMEND. JOSÉ DA SILVA MARTHA PATAH	R/C	RUA GUSTAVO MACIEL , 29 ZM / ZR2 2 - 908 - 4	6P 2BL T-COM				
7	8386/85	EDIFÍCIO CEDRO DA LÍBANO	R	RUA DR. ANTÔNIO PRUDENTE, 5-40 2 - 649	3P T				
8	10826/85	COND. EDIFÍCIO PORTINARI JAKEF CONST. 4471/90	R	RUA DR. ALÍPIO DOS SANTOS, 11-34 ZR2 2 - 428 - 1	12P T/2S				
9	13011/85	FIGUEIREDO	R	RUA BANDEIRANTES, 9 - 60 ZCC 1 - 66 - 13	12P(COB) T/S				
10	13560/85	JAU-CONST.	R	RUA GERSOM FRANÇA, 10-22 ZR3 2 - 126 - 6	15P T/S				
11	14444/85	RES CAMILA 4157/86 ASSUÃ 6205/89	R	RUA RODRIGO ROMEIRO, 4 - 45 ZC1 3 - 218 - 6	11P T/2S				
12	15582/85	COND RES ITAPUÃ MDL 10870/92	R	RUA ARAÚJO LEITE, 17-23 E 17-35 ZC1 1 - 105 - 3/4	11P T/S				
13	16115/85	ED RES COD. GUSTAVO MACIEL PATAH 1451/90 6511/90	R	RUA GUSTAVO MACIEL 29-60 ZM/ZR2 2 - 908 - 8/9	7P T/S				
14	18027/85	RAYMORD STUMP 10037/87	C	AVENIDA DUQUE DE CAXIAS, 5 -54 2 - 178 - 11	2P T				

	ÁREA CONSTRUÍDA	%
13 RESIDENCIAIS	76.502,61 m2	98,50
1 COMERCIAL	1.156,60 m2	1,50
4 TOTAL	31.220,55 m2	100 %

14

PAG 11	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS								ANO : 86
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	NºPAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	108/86	ED. TANCREDO DE ALMEIDA NEVES PATAH CONS. 11567/88	R	RUA UWALDO GUIMARÃES, 15-45 ZR2//M 2 - 621 - 1	7P 2BL T (2S)	2 2 DORMIT	1399,33m2	5942,17 m2	9174/90
2	2999/86	EDIFÍCIO RESIDENCIAL BYBLOS RESIDEC. 8708/87	R	RUA DR. ALÍPIO DOS SANTOS, 10-19 ZR2 2 - 422 - 11	10P T/S	4 3 DORMIT	1650,80m2	6940,88 m2	11987/89
3	4083/86	COND. EDIFÍCIO ISABEL EDSON CRIVILLI	R	RUA ANTÔNIO ALVES ZC1 1 - 79 - 9	10P COB T/S	1 3 DORMIT	484,00m2	2734,00 m2	APROV 14/04/86
4	4674/86	EDIFÍCIO SAN MARINO MARCO MESSI 9392/27	R	RUA IGNACIO NASRALLA ZR2 2 - 901 - 9	15P T/2S	2 3 DORMIT	1165,85m2	5147,74 m2	APROV 07/08/87
5	6007/86	CARLOS SILVEIRA	R	RUA LINCON QUEIROS ORSINI,7 - 4 ZR2 2 - 547 - 18/23/24	3P T	4 2 DORMIT	726,00m2	1373,72 m2	17623/81
6	6949/86	EDIFÍCIO RESIDENCIAL LYDIA OMAR MAKSOUD	R	RUA ARAÚJO LEITE, 16-27 ZC1 1 - 90 - 20/21	12P T/2S	2 3 DORMIT	968,00m2	6086,64 m2	5174/81
7	7954/86	EDIFÍCIO OURO BRANCO VISÃO HABITACIONAL	R	RUA AZARIAS LEITE, 10 ZC1 1 - 92 - 28	15P T/S	4 2 DORMIT	1709,41m2	9637,79 m2	APROV 31/07/86
8	8625/86	COND. RESIDENCIAL EL GRECO JAKEF	R	RUA RAPOSO TAVARES, 9-72 ZR3 3 - 102 - 7 a 10	8P T/S	4 3 E 2 DORMIT	879,00m2	879,00 m2	3591/91
9	11005/86	COND RESIDENCIAL AQUARIUS MDL	R	RUA GUSTAVO MACIEL ZR2 2 - 668 - 15 E 16	9P T/S	2 3 DORMIT	968,00m2	4646,87 m2	APROV 12/08/86
10	11406/86	EDIFÍCIO RESIDENCIAL DOGMA ENG. COM. LTDA.	R	RUA CAPITÃO ALCIDES, 14-9 ZR3 3 - 1042 - 01	4P T	4 2 DORMIT	768,00m2	1185,16 m2	3791/88
11	11972/86	EDIFÍCIO RESIDENCIAL AVENIDA PARK	R	AVENIDA NAÇÕES UNIDAS	12P T/S	8	1656,00m2	9723,67 m2	
12	12331/86	EDIFÍCIO RESIDENCIAL FLAMINGO JAÚ-CONST.	R	RUA JOSÉ FERREIRA MARQUES ZR2 2 - 379 - 1/22 a 24	10P T/S	4 8 DORMIT	1237,80m2	4465,20 m2	APROV 21/08/86
13	12915/86	EDIFICO RES. MANHATAN PARK,1559/91 ARRIMO CONSTRUTORA	R	RUA ORLANDO CARDOSO,2-20 LOTES 1/2 ZR2 2 - 253 - 3/4/5	16P T/S	2 3 DORMIT	1660,00m2	5534,10 m2	APROV 17/08/86
14	12528/86	EDIFICO RES. MORADORES ANDOIA	R	RUA JÚLIO MARANGONI	11P T/S	12	984,00m2	3987,95 m2	
15	14236/86	COND. EDIFÍCIO SAIT PAUL	R	RUA CAPITÃO GOMES DUARTE ZR3 2 - 162 - 20 e 21	11P T/2S	2 3 DORMIT	1086,80m2	6789,86 m2	CANCELADO
16	15411/86	ED. COM. LOJAS RIACHUELO DIAGRAMA CONST.	C	RUA BATISTA DE CARVALHO, 5-41 ZCC 1 - 31 - 10/11/17	3P T/S	1 LOJA	8087,72m2	9969,07 m2	15337/88
17	17205/86	COND RES. COLONIBE D'OR JM ENGENHARIA	R	R.PROF.ALB.BRAND.RESENDE, 6/64 ZR2 2 - 663 - 1/C	14P T/S	2 3 DORMIT	1461,50 m2	5376,57 m2	7005/92

PAG 12	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 86
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	NºPAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
18	18188/86	COND. ED. VICHOCA PARK RESID.	R	RUA XINGU, 9-22 L 1 E K ZR2 3 - 49 - 243	9P T/S	2 3 DORMIT	936,00m2	3763,42 m2	APROV 10/12/86
19	18534/86	EDIFÍCIO SUELI 15 889/88	R	RUA CONSTITUIÇÃO, 2-55 3 - 245 - 4	11P T/2S	4	2050,65m2	8012,86 m2	18798/89
20	18602/86	COND RES. CERVANTES ISSA CONST.	R	RUA ALFREDO FONTÃO ZR2 2 - 666 - 13 e 14	12P T/S	2 3 DORMIT	1022,25m2	4808,77 m2	APROV 15/01/87
21	18930/86	COND RES. JARDIM AMÉRICA CONIH CONST	R	AV. NOSSA SENHORA DE FÁTIMA ZR2 2 - 292 - 21	14P T/S	4 3 DORMIT	2675,25m2	9057,20 m2	APROV 22/12/86
22	18931/86	COND RES MIRAGE	R	AV.NAÇÕES UNIDAS					CANCELADO

	ÁREA CONSTRUÍDA	%
21 RESIDENCIAIS	109.605,40m2	91,60
1 COMERCIAL	9.969,07 m2	08,34
22 TOTAL	119.574,47 m2	100 %

PAG 13	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 87
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	68/87	EDIFÍCIO RES. MICHELLAGELO RGB COM CONST. 8379/87	R	AV.NOSSA SENHORA DE FÁTIMA ZR2-ZR3 2 - 273 - 314 415	14P T/S.co.	1 4 DORM.	1105,42m2	4890,73 m2	APROV. 08/09/87
2	293/87	COM E CONST DIB MOURAD	R	RUA LUZO BRASILEIRA ESTORIL IV ZR2 2 - 917 - 1	12P T/S	2 3 DORM.	1137,62m2	3188,90 m2	APROV. 12/06/87
3	353/87	COND. RES. PARTENON	R	RUA MANOEL BENTO CRUZ, 5-50 1 - 111 - 1	18P T/S	2	1245,15m2	7422,01 m2	4477/91
4	666/87	COND. RES. ITAPARICA	R	R. JOSÉ FERREIRA MARQUES,12-16 ZR2 2 - 377 - 1	13P T/S	2 3DORMIT	1180,50m2	4799,56 m2	7180/91
5	667/87	COND. RES. ITAMARACA TREPLAN ENG	R	RUA SÃO GONÇALO, 10-74 2 - 254 - 7	13P T/S	2 3 DORMIT	1782,10m2	5349,75 m2	16657/90
6	740/87	COND RES MONTE CARMEL CORIH	R	RUA ALÍPIO DOS SANTOS 12 ZR2 2 - 433 - 1	12P T/S	4 3 DORMIT.	2248,03m2	7774,25 m2	APROV. 11/08/87
7	937/87	RES DO BOSQUE JAU-CONST.	R	RUA UBALDO GUIMARÃES ZR2 2 - 624 - 9	8P T/S	4 2 DORMIT.	984,00m2	4251,75 m2	APROV 27/ /87
8	2718/87	COND RES ILHA BELA DI CRIVELLI 17056/90	R	AV.NOSSA SENHORA DE FÁTIMA ZR3 2 - 688 - 1 - 2	12P T/S	2 3 DORMIT.	711,36m2	3780,72 m2	APROV 28/01/91
9	4037/87	COND. ED. DANIELLI COSTR. BRASÍLIA LTDA.	R	RUA SAINT MARTIN, 29-75 2 - 328 - 1	8P T	2 3 DORMIT.	715,00m2	1726,31 m2	14669/90
10	4256/87	COND EDIFÍCIO SAINT MARTIN BIOGONI MESS CONST	R	RUA PROF ALBERTO B. RESENDE ZR2 2 - 901 -08	12P T/S	2 2 DORMIT.	859,12m2	2374,39 m2	APROV 14/ /87
11	4759/87	COND GUARAPARI	R	RUA BEL AV. COM.SILVA MARTHA	7P 3BL T	1	2220,38m2	5780,44 m2	
12	5136/87	COND EDIFÍCIO VERSAILLES FIGUEIREDO 7629/92	R	RUA 13 DE MAIO, 13-50 ZR3 2 - 166 - 16	18P T/S/com	1 3 DORMIT.	1353,00m2	7027,60 m2	3808/92
13	5387/87	COND RES IPANEMA CORIH CONT	R	RUA MANUEL BENTO CRUZ ZR3 3 - 119 - 12	13P T/2S	2 3 DORMIT.	1051,87m2	5334,05 m2	APROV 11/05/87
14	5388/87	COD RES. FLORIDA	R	RUA AGENOR MEIRA q14	18P T/S	3	866,00m2	4764,60 m2	
15	5440/87	COND. RES. ATIRAI	R	RUA AZARIAS LEITE q11	10P T/S	2	1090,00m2	2758,80 m2	
16	9125/87	RES SEDAN 13294/87 | 2761/88	R	RUA ARAÚJO LEITE q23	13P T/S	4	1436,00m2	10018,37m2	
17	11075/87	ED. RES. SAN SEBASTIAN BALLIO CONST.	R	RUA AZARIAS LEITE ZR3 2 - 137 - 25 a 28	14P T/S	2 3 DORMIT.	1589,24m2	7138,60 m2	APROV 20 09 87 HAB 046 95

PAG 14	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS								ANO : 87
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
18	11783/87	ED COSTA DO SOL	R	RUA MACHADO MARINGONI, 8-47 ZR3 2	15P T/S	2	1260,56m2	4980,30 m2	14548/90
19	12995/87	ED RES CARIBE TREPLAM ENG 606/90	R	RUA JÚLIO MARAGONI, 8-47 ZR3 2 - 131 - 12	13P T/S	4 2 DORMIT	1452,00m2	7157,35 m2	12497/90
20	15132/87	COND RES, PETIT VILLAGE ELIAS NAKIL TOBIAS 15028/90	R KINET	RUA POCIANO F MENESES, 6-46 ZR2 /ZS 2 - 439 - 4 E 5	3P T	4 2	520,00m2	1129,51 m2	16505/90
21	13209/87	HOTEL FENÍCIA 611/88 OBED E CIA LTDA.	C HOTEL	AV. NAÇÕES UNID. C/PADRE JOÃO ZR2 2 - 629 - 1	10P T/GAR	18	3486,77m2	10758,24m2	APROV 3/ /88
22	17436/87	ED. RES DOM JORGE 19518/78	R KINET	RUA EDMUNDO ANTUNES ZR2 2 - 426 - 9	4P T	8 1 DORMIT.	517,85m2	1090,00m2	

	ÁREA CONSTRUÍDA	%
21 RESIDENCIAIS	102.741,75 m2	90,50
1 COMERCIAL	10.758,24 m2	09.50
22 TOTAL	113.499,95 m2	100 %

6

PAG 15	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 88
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	302/88	AÍRTON ANTÔNIO DARÓ	R	RUA AV. MARQUES DE PINEDO 2		4	1452,00m2	1335,10 m2	
2	462/88	ED SAINT GERMAIN CONS. CARDOSO LIMA	R	RUA GUSTAVO MACIEL, 15 - 7 ZC1 1 - 102 - 12	5P T/SL	7 SALAS	422,40m2	1860,64 m2	8172/93
3	4033/88	COND SOLAR NORTH WEST CONS KELLER	R	R.BARTOLOMEU DE GUSMÃO,2-102 2 - 293	9P T/S	4 2 DORMITS	1148,00m2	4442,15 m2	17636/90
4	8643/88	RES. EBEL 15708/88	R	RUA JÚLIO MESQUITA Nº 2	15P T/S	4	2093,41m2	5986,18 m2	
5	11849/88	ED. RES. ARAGUAIA ASSUÃ	R	RUA MACHADO DE ASSIS, 15 - 50 2 - 622 - 8	7P T/S	4 2 DORMITS	685,69m2	2814,76 m2	21328/91
6	14816/88	RES VERDE SUL	R	RUA CAPITÃO ALCIDES, 20 - 17 3 - 448	3P 6BL T	4	3761,42m2	5863,52 m2	19211/90
7	16103/88	CONJ. RES. PQ. "CAMELIAS I" /CONS. JAU	R	RUA ORLANDO RANIERI 7 - 108 3 -	3P 40BL T	4 2 DORMIS	114148,87m2	92147,00m2	12977/90
8	19764/88	ARISTIDES AMARAL ROSA	R	RUA RAPOSO TAVARES 6 W516 ZR2 3 - 188 - 15. 16	3P 2BL	4 2 DORMIT	780,00m2	1204,00 m2	APROV. 23/ /89
9	15389/88	OMAR MAKSOOD	R	RUA SAINT MARTIN 14 - 31	T		6341,92m2	6341,92 m2	4240/93

	ÁREA CONSTRUÍDA	%
8 RESIDENCIAIS	120.134,63 m2	98,58
1 COMERCIAL	1.860,64 m2	01,42
9 TOTAL	121.995,27 m2	100 %

9

PAG 16	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS								ANO : 89
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	6235/89	EDIFÍCIO PORTO BELO JAKEF ENG	R	RUA COSTITUIÇÃO, 3-42 ZC1 3 - 220 - 8	12P T/2S	4 2 DORMIT.	1392,26m2	6004,49 m2	9059/91
2	7789/89	VENANCIO ALCARES C/COIMPO	R	RUA ALMEIDA BRANDÃO, 17-70 ZR2 3 - 40 - 1	7P T	5 1 e 2 DORMIT	1108,34m2	1593,65 m2	9025/91
3	8827/89	EDIFÍCIO RES TAHITI TREPLAN ENG 8848/92	R	RUA SÃO GONÇALO, 6-73 ZR3 2 - 258 - 9	14P T/S	4 2 DORMIT.	1200,00m2	5842,85 m2	12624/92
4	9831/89	13230/92 ( ) CLAUDIO ALBERTO CURY 1422/93	R	RUA CUSSY JÚNIOR QT.10 ZCC/ZC1 1 - 66 - 02	15P T/S	4	1311,80m2	5324,31m2	APROV
5	11820/89	ASSUÃ CONST. ENGª E COM.	R KITNET	AL. OTÁVIO P. BRISOLLA, 6-60 ZR2 2 - 705 - 13	3P T	6	492,62m2	735,46 m2	APROV HAB 17060/96
6	13382/89	MDL 12379/89	C	R. PRESIDENTE KENNEDY ,QT.1-35 ZC1 1 - 1 - 3	13P T/2S	8 SALAS	877,50m2	5769,95 m2	
7	15577/89	CENT. EMPRESARIAL NAÇÕES UNIDAS ASSUÃ	C	AVENIDA NAÇÕES UNIDAS ZC1 1 - 8 - 18	8P T/estac.	1	800,00m2	4239,46 m2	APROV 7/ / 89
8	16399/89	EDIFÍCIO ENSEADA TREPLAN 2947/92	R	RUA FELICIO SOUBIHE, 1-25 ZR2 2 - 684 - 6/7/8/9	6P cob T/S	4 3 DORMIT	1075,20m2	5104,78 m2	1448/92
9	16738/89	EDIFÍCIO RES. ARUANÃ	R	RUA RAPOSO TAVARES, Q 14	12P T/S	4	1450,00m2	5918,14 m2	0077/95
10	17443/89	CONJ. RES. PQ. CAMELIAS II "JD. FLANBOYANT"	R	RUA ORLANDO RANIERI 7 - 95 3	3P 46BL T	4 2 e 3 DORMIT	93891,86m2	41657,80m2	20093/91
11	19186/89	EDIFÍCIO RES. FILHA DE CAPRI CONS CAMPAY 3420/90	R	RUA AZARIAS LEITE QT. 11 ZC1 1 - 108 - 4	11P cob T/2S	4	1090,00m2	7356,43 m2	APROV 22/ /90
12	19203/89	CMZ 4068/89 ANIZ BUZALAF -	R	RUA BENEDITO MOREIRA PINTO ZR2 2 - 437 - 1	3P 2BL. T	4 2 2DORM 2DORM	1259,12m2	1642,95 m2	APROV 22/ /89

	ÁREA CONSTRUÍDA	%

12

PAG 17	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 90
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	1072/90	EDIFÍCIO RES. JEQUITIBÁ APOEMA 14198/92	R	RUA BARTOLOMEU GUSMÃO, 3-20 ZR2 2 - 292 - 3	12P T/S	2	1242,00m2	4680,00 m2	14989/91
2	2663/90		R	AVENIDA GETULIO VARGAS 11	4P T	6	1892, 0m2	3631,58 m2	
3	2776/90	EDIFÍCIO RES JATOBÁ APOEMA	R	AVENIDA GETULIO VARGAS C/ ZR2 Nº 1 - 45 2 - 544 - 1,2,3	17P T/S	4 2 DORMIT.	1932, 0m2	7894,64 m2	APROV. 07 03 90 HAB 0323 94
4	3483/90	EDIFÍCIO INFANTE DON HENRIQUE	R	R.PROF. DUR.GUEDES DE AZEVEDO QD ZR2 2 - 833 - 8, 9	11P T/S	2 3 DORMIT.	1305,00m2	4430,64 m2	APROV. 23/03/90 Embargo 002 A 01/07/91
5	7910/90	GARDEM PLAZA RESIDEC	R APART HOT	RUA DR. ALÍPIO DOS SANTOS ZR2 2 - 421 - 9	14P 2T/2S/MZ	3 DORMIT.	1859,33m2	4595,83 m2	RESID HOTEL SHOPPING PSCRITÓRIO E CINEMA APROV 15M / 92
6	14364/90	GARAWELO IMÓVEIS	R	RUA OTÁVIO ZANI ZR3 3 - 1525 - 6 a 12	3P 3BL T	2 3 DORMIT.	1664,92m2	1936,89 m2	APROV 01/10/90
7	14960/90	RES. JAJERMO GENARO MONDELLI	R	R. GUILHERME DE AL. C/ NICOLA ASSIS ZR2 2-412-1ao4,22ao24	15P T/S	2 3 DORMIT.	2574,00m2	4466,60 m2	APROV 12/ /90
8	18074/90	EDIFÍCIO WESTE PLASA CONST. KELLER	R FLAT.	RUA MOISES LEME SILVA, QT. 3 ZR2 2 - 005 - 4 e 5	8P T/S	6 1 DORMIT.	1078,00m2	3452,48 m2	APROV. 18/ /90
9	20008/90	RES GOLDAN PINK	R	RUA ALBINO C/BRAUOLUCI				4719,70 m2	

	ÁREA CONSTRUÍDA	%
9 RESIDENCIAIS	49.713,42 m2	100
0 COMERCIAL	0,00 m2	000
9 TOTAL	49.713,42 m2	100%

9

PAG 18	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS								ANO : 91
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	1155/91	JAKEF. 15512/91 | 5059/92	R	AL. OCTAVIO P. BRISOLA, q.9 ZR2 2 - 944 - 1	10P 2BL T	2 3 DORMIT.	8074,59m2	9779,99 m2	APROV. 3/ /92
2	1373/91	ED. RES. CAMBORIU TREPLAM	R	AV. RIB. BARROS C/ CLOV. MELCHIERT ZR3 2 - 738 -nº4 -20	3P 4BL T	4 2 DORMIT.	3532,00m2	2559,42 m2	APROV. 08/02/91 HAB 252/94
3	1963/91	BAURU PARK	C	AV. RODRIGUES ALVES C/ BANDEIRANTES C/ 13 DE MAIO	21P T/SL			20254,67m2	
4	2735/91	SAUD. BUSALAF	R	RUA ANT. X. MENDONÇA C/ PADRE JOÃO ZR2 2 - 329 - 001	3P T	4 2 DORMIT	563,00m2	1156,00 m2	APROV. 26/ /91
5	3839/91	PATHAI	R	AV.GETULIO VARGAS C/R.JOSÉ A.BRAGA	4P T	6		303603 m2	
6	6549/91	EDIFÍCIO RES. TAIAMÃ PRATA CONST.	R	RUA GUILHERME ALMEIDA ZR2 2 - 377 - 16 ao 20	13P T/S	4 2 DORMIT	1700,97m2	6310,74 m2	APROV. 08/07/91
7	6945/91	RES. CAMBUÍ EMERSON CRIVELLI 13371/91	R KITNET	AVENIDA RODRIGUES ALVES, 30-54 Z5 3 - 297 - 4	3P T	4	403,47m2	811,83 m2	APROV. 06/ /91
8	6959/91	SAT. ENG. 2849/92 | 19989/92	R	RUA ORLANDO CARDOSO, q 3p 3-18 ZM-E 2 - 654 - 05	14P T/S	2 2 DORMIT.	465,84m2	4249,30 m2	APROV. 3/ /91 HAB. 0366/94
9	13370/91	PATAH	R	RUA COL. ALVES SEABRA,q.1				1674,56 m2	
10	14140/91	RES. CIDADE JARDIM JAKEF.	R	AV CRUZEIRO DO SUL Q.20 R.ANA ROSA 3 - 60	7P T	4	5727,44m2	8647,54 m2	2451/93
11	14520/91	MAURÍCIO COSTA TARGANO.	R	RUA EDU CLOVES C/ RUA ANESIA P. MACHADO		2 3 DORMIT		882,28 m2	
12	14956/91	ED. RES. ILHEUS CRIVELLI SR. CONST.	R	AV. NOSSA SENHORA DE FÁTIMA ZR3 2 - 666 - 7e8	10P cob T/S (lazer)	4	816,16m2	4011,55 m2	APROV. 13/ /91
13	15409/91	ED. ANTHURIUIM JAKEF	R	R. CAP. GOMES DUARTE, 11-52	7P T/S		1086,80m2	3522,82 m2	2450/94
14	16961/91 16691/91	ED. RES. ILHA BELA	R	RUA AMADEU SAN GIOVANI,Nº 4 -52	6P	4	1028,75m2	3522,82 m2	10681/93
15	17994/91	PAULO R. FERNANDES	C	AV. DUQUE DE CAXIAS,q.11 e 17 ZC1 2 - 235 - 17	8P DUPEX T/ S / m/	1 SALA	648,95m2	2986,17 m2	APROV. /10/91
16	18663/91	COND. RES. ACÁCIA	R	RUA 1º DE AGOSTO q. 4	4P T/S	8	946,44m2	2612,80 m2	
17	21698/91	ED. ARIBÁ APOEMA	R	RUA SEMI GEBARA Q.DL. B/C ZR2 2 - 292 - 1,27	7P T/S	4 2 DORMIT	803,00m2	2820,43 m2	APROV. /10/92

17

PAG 19	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS								ANO : 91
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	NºPAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
18	21699/91	ED. JACARANDÁ APOEMA	R	R. JAMIL JEBOCA C/ RIO BRANCO ZR3 2 - 658 - 6 a 10	21P DUPLEX T/S	2 - 13P 1 - 6P DUPL. 6/S/4 DORM	1505,00m2	8647,30 m2	APROV. /12/91
19	21748/91	ED. RES. ASTURIAS TREPLAN	R	R.CARLOS DEL PLEXE C/ MARIO NOGUEIRA ZR3 2 - 499 - 9 ao 13	22P T/S	4 DORMIT.	1992,00m2	7452,30 m2	APROV. /12/91
20	22089/91	ZOPONE	C	R. ARAÚJO LEITE C/ JÚLIO PRESTES ZC1 4 - 9 - 01	2P T	10 SALAS	764,65m2	1914,91 m2	APROV. 6/12/91
21	22904/91	OMAR MAKSOUD	C	AV.NAÇÕES UNIDAS C/ S.GONSALO ZC1 3 - 122 - 20 e 21	3P cob T	15 SALAS	2237,30m2	8432,26 m2	APROV. / 1/92
22	22914/91	JOSÉ REINALDO FORMIGONI	R KITNET	RUA RAPOSO TAVARES Q. 9 ZR2 3 - 102 - 5 e 6	2P T	12	765,00m2	1178,38 m2	APROV. 12/03/92
23	23061/91	ASSUÃ	C	RUA ANDRI PADILHA SOBRINHO ZCC 1 - 58 - 3	10P T/S	2 SALAS	468, 00m2	2691,88 m2	APROV. / /92
24	23138/91	RES. ARAUCÁRIA RESIDEC	R	RUA CAPITÃO GOMES DUARTE ZR3 2 - 220 - 19	14P T/S	4 DORMIT.	968,00m2	5498,17 m2	APROV. /01/92
25	23139/91	RES.CEDRO RESIDEC 23 744/92	R/C	R.ARAUJO LEITE C/ UWALDO GUIMARÃES ZR2 2 - 624 - 12	14P T/ S / G	4	1103,62m2	8232,59 m2	APROV. /12/92
26	/91	ASSUÃ	R	AV. N. SENHORA FÁTIMA q.17			m2	6100,15 m2	
27	16049/91	DOLIRIO SILVA	R APART	AV NAÇÕES UNIDAS ZR4 3 - 1386 - 01	2P T	40+	5594,40m2	4359,09 m2	APROV. 18/09/91

	ÁREA CONSTRUÍDA	%
21 RESIDENCIAIS	88.833,55 m2	66,6
05 COMERCIAIS	36.279,89 m2	27,2
01 MISTO(RES COM)	8.232,59 m2	06,2
27 TOTAL	133.346,03 m2	100%

cm 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 unesp 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27

PAG 20		RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 92
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	NºPAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	1062/92	ASSUÃ	R	AV. Nª SENHORA DE FÁTIMA, q 17				6100,15 m2	
2	1155/92	BR. PLANESPAÇO	R	R. EDU CHAVES, q.8 p.				3061,74 m2	
3	1963/92	BAURU PARK MILTON MOURA DUQUE	C	RUA BANDEIRANTES X 13 DE MAIO				20256,67m2	
4	2154/92	ZOPONE ENG	R	R. OLICIAR OLIVEIRA GUIMARÃES ZR3 2 - 501 - 10,11e12	5P T	4 2 DORMIT.	660,00m2	21153,35m2	APROV 9/ /92
5	4623/92	PRATA CONST.	R	RUA HENRIQUE HURZIQUES L1 ZR4 3 - 447 - 1	4P 5BL T	4 2 DORMIT.	7297,62m2	6969,10 m2	BL. E HAB. 1994 APROV. 20/ /92
6	7978/92	SAT ENG	R	R.MANOEL P. ROLA C/ FELICIO JO. ZR2 2-837-1,2,3,16,17e18	5P 4BL T	4 3 DORMIT.	2575,23m2	9238,97 m2	APROV. 25/ /92
7	9926/92	"NOROESTE VILLAGE" PLANOS	R	RUA CAETANO SAMPIERI - 4 ZR2 2 - 379 - 9;13	10P T/S	4 3 DORMIT.	1353,00m2	6014,53 m2	APROV. 23/ /92
8	6652/92	NOROESTE "VILLAGE" RESIDEC ENGENHARIA CIVIL	R	RUA CAETONO SAMPIERI - 4 ZR2 2 - 379 - 9;3	10P T/S	4 3 DORMIT.	1353,00m2	6838,46 m2	APROV 23/ /92
9	12235/92	ZAPONE	C	R.CARLOS MARQUES C/ S. LOURENÇO				672,46 m2	
10	12427/92	RES. LA VALLETE SIMONELI ENG. E CONST.	R	R. SEVOCI TULIO COUBE,1-17 ZR2 2 - 835 - 17	3P T	2 2 DORMIT.	435,00m2	667,85 m2	APROV. 06/ /92
11	13337/92	COND. RES. BAHAMAS TREPLAN 1463/93 SUBS	R KITINET	AV. DUQUE DE CAXIAS Q.24 ZR3 3 - 110 - 6 ao 10	4P 4BL	3 1DORMIT.	3344,00m2	5661,21m2	APROV. 17/ /93
12	13459/92	JM. CONST.	R KITINET	R.PROXEDOS LOPES FILHO,q 39-L3 ZR3 5 - 179 - 2	2P T	6 1DORMIT.	420,00m2	650,94 m2	APROV 16/ /92
13	13567/92	JM. CONST.	R KITINET	AV. NOSSA SRª FÁTIMA q27 L - U ZR3 2 - 510 - 4	2P T/S	5 1 DORMIT	484,00m2	710,47 m2	APROV. 10/ /92
14	14139/92	TECUO TAZAK	R	RUA ALMEIDA BRANDÃO, q12				1269,26 m2	
15	15010/92	RESEDAS RES. PARK APOEMA	R	R. DR. GONSAGA MACHADO, 5-35 ZR3 3	8P 4BL T	4 3 DORMIT.	9119,98m2	11874,08m2	APROV. 12/08/92
16	16227/92	ASSUÃ	C	R. BRANCO C/ R. M. BENTO CRUZ ZC1 1 - 113 - 22	7P T/S/mz	3 SALAS	396,00m2	2190,28 m2	APROV. 2/ /92
17	18782/92	BENEDITA AMORIM	C	RUA15 DE NOVEMBRO q.3i ZC1 2 - 75 - 5,6,7	5P T	4 SALAS	311,30m2	1502,16 m2	APROV. 16/10/92

PAG 21	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 92
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
18	17817/92	ARUCUALDO LOPES MARTINS	C	RUA RIO BRANCO q 5 ZC1 : · 1 - 12 - 3	7P T/S/mz	3SALAS	460,00m2	1974,00 m2	APROV. 25/09/92
19	23033/92	ALVANO PAZZEDI DE OLIVEIRA	R	R.NELSON YOSHIURA C/ FRANCISCO BORG. Z5 3 - 18 - 12 e 13	3P T/S	4 1 DORMIT.	838,00m2	953,55 m2	APROV 7/ /93
20	21885/92	MDL.	R KITINET	RUA SAINT MARTIN, 12 - 63 3 - 325 - 7	3P T	4 1 DORMIT.	748,00m2	1492,86 m2	APROV 17/ /93
21	23928/92	ST. PATRICK MARCO IMOBILIARIA	R FLAT	RUA 13 DE MAIO qT L - MNOP ZM 2 - 156 - 9,10,12,17	11P cob T/2S/mz	10	1538,78m2	9432,19 m2	APROV 04/01/93

	ÁREA CONSTRUÍDA	%
16 RESIDENCIAIS	73.088,74 m2	73,32
05 COMERCIAIS	26.598,63 m2	26,68
21 TOTAL	99687,37 m2	100%

PAG 22	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 93
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	1403/93	EDIFÍCIO RESID. PARANDÁ SAT.ENGª E COM. LTDA.	R	RUA SERGIPE, QT.1 LADO IMPAR ZR2 C 3 - 236 - 11	3P T/S	8 + 7 aptº 2 DORMIT.	968,00m2	2446,75 m2	APROVADO 23/03/93
2	1445/93	EDIFÍCIO RESIDENCIAL ENCOL	R	RUA JOSÉ FERREIRA MARQUET,QT.13 ZR2 2 - 375 - 01	17P T/S	2 4 DORMIT.	1821,00m2	9119,82 m2	APROVADO 11/08/93
3	1446/93	EDIFÍCIO RESIDENCIAL ENCOL	R	RUA MANOEL P.ROLLA QT. 12 ZR2 2 - 375 - 01 a 21	12P T/S	4 4 DORMIT.	1734,00m2	7924,83 m2	APROVADO 11/08/93
4	1447/93	EDIFÍCIO RESIDENCIAL ENCOL	R	RUA MANOEL P.ROLLA QT. 12 ZR2 2 - 375 - 01 a 21	12P T/2S	4 3 DORMIT.	1342,00m2	8121,04 m2	APROVADO 16/05/93
5	1449/93	SOLAR VILLENEVVE ENCOL	R	RUA JOSÉ FERREIRA MARQUET,QT.13 ZR2 2 - 375 - 06	17P T/S	2 4 DORMIT.	1821,00m2	9315,18 m2	APROVADO 18/02/93
6	1911/93	EDIFÍCIO RESIDENCIAL JORGE ESTEFANO GERMANO	R	RUA ALTINO ARANTES, Q. 2 5 - 253 - 9 e10	3P T	4 2 DORMIT.	968,00m2	1129,28 m2	APROVADO 09/02/93
7	7044/93	EDIFÍCIO RESIDENCIAL CASA BLANCA TREPLAN	R	RUA MANOEL P.ROLLA,Q30 LTE O.P. ZR2 2 - 379 - 14 e 15	3P T	8 1 DORMIT.	924,00m2	1412,07 m2	APROVADO 01/09/93
8	12064/93	MONTE VERDE RESIDENCIAL ANDRADE CONSTR. INCORP. LTDA.	R	RODOVIA BAURU- PIRATININGA ZR4	3P T	4 4 3 DORM 2 DORM	83358,32m2	44123,26m2	APROVADO 15/06/93
9	16235/93	EDIFÍCIO RESIDENCIAL EDMUNDO OBERG FILHOS E OUTROS	R	RUA SEVERINO LINS, QUADRA 5 ZR2-B 2 - 589	3P T/S	4 2 DORMIT.	625,00m2	1703,56m2	APROVADO 08/07/93
10	18446/93	EDIFÍCIO RESIDENCIAL ANTILHAS TREPLAN	R	RUA HENRIQUE SAVI ZR2-B 2 - 834 - 1,2,3,25,26	17P T	4 3 DORMIT.	2175,00m2	6800,95 m2	APROVADO 30/07/93
11	18816/93	ROSSI RESIDENCIAL LTDA. SAT ENGª E COMERCIO LTDA.	R	RUA EDUARDO V DE LORENA, Q.13 ZR2-B 2 - 387 - 1 a 16	12P T/S	4 3 DORMIT.	4607,44m2	14203,92m2	APROVADO 12/08/93
12	21904/93	EDIFÍCIO RESIDENCIAL M.V MARANGONI & CIA LTDA.	R	AV. NOSSA SRª DE FÁTIMA, Q.2 ZRE-J 2 - 280 - 8	1P T/S	1 3 DORMIT.	400,00m2	1732,93 m2	APROVADO 14/09/93
13	23138/93	EDIFÍCIO RESIDENCIAL LEBLON TREPLAN	R	RUA AV. MARIO NOGUEIRA, Q.22 ZR3 2 - 499 - 14 e 15	3P T	3 1 2 DORM 1 DORM	816,00m2	927,31 m2	APROVADO 21/02/94
14	24256/93	EDIFÍCIO RES. RUBENS DARINI E OUTROS F. Z. CONSTRUTORA	R	RUA MARQUES PINHEIRO, Q.15 ZR2-B 2 - 751 - 1	7P T	04 3 DORMIT	1219,00m2	2018,08 m2	APROVADO 21/12/93
15	24575/93	EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL PRADO E ROSSI LTDA.	C/R	RUA BANDEIRANTES ZCC 1 - 66 - 18	2P T/S	4 1 DORMIT.	286,00m2	968,59 m2	APROVADO 05/05/94
16	24612/93	EDIFÍCIO RESIDENCIAL E COMERCIAL JOSÉ CRISTOVAM PERES	C/R	ÁREA 2 ANEXA Q.A J. AMALIA ZR2 2 - 307 - 010	2P T	3 3 DORMIT.	760,98m2	878,38 m2	APROVADO 20/12/93
17	29717/93	EDIFÍCIO COMERCIAL SAT.ENG	C	R.EZEQUIEL RAMOS C/ R.RIO BRANCO ZC1 -ZCC 1	10P T/1 [illegible]	1 2 ESCRIT.	1502,20m2	8451,18 m2	APROVADO 04/02/94

17

PAG 23	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 93
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
18	20959/93	EDIFÍCIO RESIDENCIAL MENDES MANOEL GOMES MENDES	R	RUA ANTÔNIO DOS REIS Q. 10 ZR2 003 - 86 - 5	4P T	8 aptº 1 DORMIT.	968,00m2	1412,07 m2	APROVADO 05/04/95

	ÁREA CONSTRUÍDA	%
15 RESIDENCIAIS	112.392,05 m2	91,60
01 COMERCIAIS	8.451,18 m2	6,89
02 MISTO(CON.RES.)	1.846,97 m2	1.51
18 TOTAL	122.690,20 m2	100%

PAG 24	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 94
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	3358/94	EDIFÍCIO RESIDENCIAL EDIVALDO GIMENES	R	R.ALMEIDA BRANDÃO C/ MINAS G ZR2-C 3 - 183 - 18	3P T	4 2 DORMIT.	968,00m2	1624,82 m2	APROVADO 28/02/94
2	3970/94	EDIFÍCIO RESIDENCIAL ADPLAN	R	RUA ALBINO TAMBRA, Q-15 ZR2-B 3 - 35 - 1, 2, 24	7P T/S	4 1 DORMIT.	616,00m2	1336,15 m2	APROVADO 10/03/94
3	4349/94	EDIFÍCIO COMERCIAL E RESIDENCIAL CONSTRUTARO PARANOA LTDA.	R/C	AV. NOSSA SENHORA DE FÁTIMA ZR2-B | ZR3-J 2 - 513	12P T/S	4 3 DORMIT.	1088,00m2	5160,05 m2	APROVADO 04/03/94
4	6825/94	EDIFÍCIO RESIDENCIAL JD. MARILU I APOEMA CONSTR. LTDA.	R	RUA ROMANO LUIZ BARBUGIANI ZR4 5 - 592 - 4	4P 6BL T	4 3 2DORM 2DORM	70135,00m2	5033,79 m2	APROVADO 13/04/94
5	6826/94	EDIFÍCIO RESIDENCIAL TD. MARILU II APOEMA CONSTR. LTDA.	R	RUA ROMANO LUIZ BARBUGIANI ZR4 5 - 592 - 4	4P 6BL T	4 3 2DORM 2DORM	70135,00m2	5033,79 m2	APROVADO 13/04/94
6	10382/94	COND. RES. PARQUE PAULISTA M.D.L.	R	RUA LUIZ OLIVEIRA LIMA Z5-G 3 - 712 - 1	3P T	4 2 DORMIT.	1404,00m2	1663,80 m2	APROVADO 19/05/94
7	11034/94	EDIFÍCIO RESIDENCIAL INCORPORADORA QUATRO LTDA.	R	RUA MARIA TOSI LOTE 1 ZR3-J 2 - 245 - 1	8P T	4 1 DORMIT.	908,54m2	2091,67 m2	APROVADO 31/05/94
8	12060/94	CONJUNTO RESIDENCIAL HOPASE ENGª E COM. LTDA.	R	RUA CRISTIANO PAGANI ZR3 3 - 1635 - 3	8P 6BL T	4 2 e 3 DORM		15900,85m2	APROVADO 14/06/94
9	12051/94	EDIFÍCIO RESIDENCIAL ENCOL	R	RUA MARIA TOSI QT-2 ZC1 3 - 192 - 15	12P T/2S	4 3 DORMIT.	1487,88m2	6864,92 m2	APROVADO 13/06/94
10	7903/94	EDIFÍCIO RESIDENCIAL ASSUÃ	R	AL. OCTAVIO P. BRISOLA QT.6 ZR2-B 2 - 248 - 17,18,e19	10P T/S	4 2 DORMIT.	1053,50m2	3906,12 m2	APROVADO 25/04/94
11	12219/94	EDIFÍCIO RESIDENCIAL PRATA CONSTRUTORA LTDA.	R	R.CAPITÃO GOMES DUARTE, QT.30 Z5-1 3 - 1010	14P T/S	4 2 DORMIT.	1443,00m2	5994,16 m2	APROVADO 14/06/94
12	6564/94	EDIFÍCIO RESIDENCIAL LAFER EMPREENDIMENTOS E INC. LTDA.	R	AV. DARCY CEZAR IMPROTA, QT.3	4P 3BL	2 4 DORMIT.	990,00m2	1386,70 m2	APROVADO 27/07/94
13	19570/94	RESIDENCIAL CAIAPOS ASSUÃ	R	RUA JOÃO POLETTI, QT.3 ZR2-B 2 - 327 - 13	3P T	6 1 DORMIT.	429,00m2	503,57 m2	APROVADO 20/09/94
14	22788/94	EDIFÍCIO COMERCIAL JAKEF ENGª E COMERCIO LTDA.	C	RUA CUSSY JUNIOR, 11-40 ZCC | ZC1 1 - 77 - 08	10P T/S	2 SALAS	704,00m2	4914,10 m2	APROVADO
15	22650/94	EDIFÍCIO RESIDENCIAL ENCOL S.A. ENGª COM E IND.	R	RUA ANTÔNIO ALVES,Q-17 L. 3 E 4 ZR2-B 2 - 623 - 6 e 21	17P T/S	2 3 e 4 DORM.	1474,00m2	6737,05 m2	APROVADO
16	22789/94	EDIFÍCIO RESID. "FONTANA DI TREVI" JAKEF ENGª E COMERCIO LTDA.	R	R. MANOEL PEREIRA ROLLA, Q.837 ZR2-B 2 - 837 - 1	10P 2BL T/S	4 1 e 2 DORM.	2578,22m2	10169,04m2	APROVADO
17	26875/94	EDIFÍCIO RESIDENCIAL ENCOL S.A. ENGª COM E IND.	R	RUA BENJAMIN CONSTANT, QT.9 ZR2-C 3 - 238 - 1ao5e20	17P T/S	4 3 DORMIT.	2420,00m2	10320,54m2	APROVADO

17

PAG 25	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 94
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
18	26923/94	EDIFÍCIO RESIDENCIAL ASSUÃ CONT. ENGª E COMERCIO	R	RUA ANTÔNIO ALVES, 05-25 ZR2-B 2	11P T/S	4 2 DORMIT.	1089,00m2	5292,08 m2	APROVADO
19	26665/94	CONDOMÍNIO RES. P. DAS NAÇÕES M.D.L.	R	RUA CARLOS R. VIANA Q-32 Z5-G 3 -712	3P T	4 2 DORMIT.	1404,00m2	1610,08 m2	APROVADO

	ÁREA CONSTRUÍDA	%
17 RESIDENCIAIS	85.469,13 m2	89,46
01 COMERCIAIS	4.914,10 m2	05,14
01 MISTO(COM. RES)	5.160,05 m2	05,40
19 TOTAL	95.543,28 m2	100%

2

PAG 26	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS								ANO : 95
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	NºPAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	979/95	DR. ANTÔNIO ESTEFANO GERMANO	R	RUA RUBENS ARRUDA Q.87 L 19 ZR3-J 2 - 87 - 19	3P T	4 2 DORMIT.	484,00m2	949,09 m2	APROVADO 29/03/95
2	13011/95	EDIFÍCIO RESIDENCIAL ENCOL	R	AV. NOSSA SRª DE FÁTIMA Q.13 ZR3-J 2 - 632 - 11 a 15	17P T	4 2 DORMIT.	2112,00m2	6682,27 m2	APROVADO 07/06/95
3	3216/95	COMPANHIA HAB POPULAR DE BAURU SABIA II JAKEF -LR	R	LOTE 4 B2 - AGUA DO SOBRADO ZR4-E 5 - 1249	3P 8BL T	8 APTº PV. 2 E 3 DORM.	21312,67m2	14875,47m2	APROVADO
4	3217/95	COMPANHIA HAB POPULAR DE BAURU SABIA I JAKEF -LR	R	LOTE 4 B1 - ÁGUA DO SOBRADO ZR4-E 5 - 1249	3P 8BL T	8 APTº PV. 2 E 3 DORM.	22384,45m2	14875,47m2	APROVADO
5	7038/95	COMPANHIA HAB POPULAR DE BAURU SABIA IV JAKEF -LR	R	LOTE 4 A - ÁGUA DO SOBRADO ZR4-E 5 - 1249	3P 8BL T	8 APTº PV. 3 DORM.	20675,39m2	15301,44m2	APROVADO
6	7039/95	COMPANHIA HAB POPULAR DE BAURU SABIA III JAKEF -LR	R	LOTE 4 A - ÁGUA DO SOBRADO ZR4-E 5 - 1249	3P 8BL T	8 APTº PV. 6 E 3 DORM.	21990,97m2	16040,09m2	APROVADO
7	13510/95	EDIFÍCIO RESIDENCIAL STOCKMAT.COM. DE DER.CANO LTDA.	R	AV.NOSSA SRª DE FÁTIMA Q.19 L7 E 8	3P 2BL T	4 2 DORMIT.	672,00m2	1171,42 m2	APROVADO
8	20602/95	EDIFÍCIO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO EDIF. VILLAGIO SALVA	R	RUA MOISES LEME DA SILVA Q.557 ZR2-B 2 - 577 - 2	10P T	4 2 DORMIT.	960,00m2	2640,00 m2	APROVADO
9	23482/95	TORRE RESIDENCIAL JD. OLÍMPICO AUDALIO MANOEL DA SILVA E OUTROS	R	R.ALEXANDRINO RODRIGUES, Q3 ZR4-J 3 - 752 - 2	3P 9BL T	4 2 DORMIT.	7500,00m2	9304,00 m2	APROVADO

	ÁREA CONTRADIZ	%
09 COMERCIAIS	81.840,12 m2	100
09 TOTAL	81.840,12 m2	100%

OUTUBRO de 1995

9

PAG 26	RELAÇÃO DOS EDIFÍCIO APROVADOS							ANO : 95
nº	NUM. PROC.	NOME	USO	ENDEREÇO	Nº PAV	AP/ANDAR	LOTE	ÁREA CONSTR.	HABITE-SE
1	979/95	DR. ANTONIO ESTEFANO GERMANO	R	RUA RUBENS ARRUDA Q.87 L 19 ZR3-J 2 - 87 - 19	3P T	4 2 DORMIT	484,00m2	949,09 m2	APROVADO 29/03/95
2	13011/95	EDIFICIO RESIDENCIAL ENCOL	R	AV. NOSSA SRª DE FÁTIMA Q 13 ZR3-J 2 - 632 - 11 a 15	17P T	4 2 DORMIT	2112,00m2	6682,27 m2	APROVADO 07/06/95
3	3216/95	COMPANHIA HAB POPULAR DE BAURU SABIA II JAKEF -LR	R	LOTE 4 B2 - AGUA DO SOBRADO ZR4-E 5 - 1249	3P 8BL T	8 APTº PV. 2 E 3 DORM	21312,67m2	14875,47m2	APROVADO
4	3217/95	COMPANHIA HAB POPULAR DE BAURU SABIA I JAKEF -LR	R	LOTE 4 B1 - ÁGUA DO SOBRADO ZR4-E 5 - 1249	3P 8BL T	8 APTº PV. 2 E 3 DORM.	22384,45m2	14875,47m2	APROVADO
5	7038/95	COMPANHIA HAB POPULAR DE BAURU SABIA IV JAKEF -LR	R	LOTE 4 A - ÁGUA DO SOBRADO ZR4-E 5 - 1249	3P 8BL T	8 APTº PV. 3 DORM.	20675,39m2	15301,44m2	APROVADO
6	7039/95	COMPANHIA HAB POPULAR DE BAURU SABIA III JAKEF -LR	R	LOTE 4 A - ÁGUA DO SOBRADO ZR4-E 5 - 1249	3P 8BL T	8 APTº PV. 6 E 3 DORM.	21990,97m2	16040,09m2	APROVADO
7	13510/95	EDIFICIO RESIDENCIAL STOCKMAT.COM. DE DER.CANO LTDA.	R	AV.NOSSA SRª DE FÁTIMA Q.19 L7 E 8	3P 2BL T	4 2 DORMIT	672,00m2	1171,42 m2	APROVADO
8	20602/95	EDIFICIO RESIDENCIAL CONDOMÍNIO EDIF. VILLAGIO SALVA	R	RUA MOISES LEME DA SILVA Q.557 ZR2-B 2 - 577 - 2	10P T	4 2 DORMIT.	960,00m2	2640,00 m2	APROVADO
9	23482/95	TORRE RESIDENCIAL JD. OLÍMPICO AUDALIO MANOEL DA SILVA E OUTROS	R	R.ALEXANDRINO RODRIGUES, Q3 ZR4-J 3 - 752 - 2	3P 9BL T	4 2 DORMIT.	7500,00m2	9304,00 m2	APROVADO

	ÁREA CONTRADIZ.	%
09 COMERCIAIS	81.840,12 m2	100
09 TOTAL	81.840,12 m2	100%

OUTUBRO de 1995

0810000596