



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo

ANA CAROLINA CAPELOZZA MANO

**A CIA CITY E OS NOVOS BAIRROS NO INTERIOR
DO ESTADO DE SÃO PAULO NOS ANOS 1970**

CAMPINAS

2024

ANA CAROLINA CAPELOZZA MANO

**A CIA CITY E OS NOVOS BAIRROS NO INTERIOR
DO ESTADO DE SÃO PAULO NOS ANOS 1970**

Tese de Doutorado apresentada a
Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura
e Urbanismo da Unicamp, para obtenção do
título Doutora em Arquitetura, Tecnologia e
Cidade, na área de Arquitetura, Tecnologia
e Cidade.

Orientador: Prof. Dr. Sidney Piochi Bernardini

ESTE EXEMPLAR CORRESPONDE À VERSÃO FINAL DA
TESE DEFENDIDA PELA ALUNA ANA CAROLINA
CAPELOZZA MANO E ORIENTADO PELO PROF. DR. SIDNEY
PIOCHI BERNARDINI.

ASSINATURA DO ORIENTADOR

CAMPINAS

2024

Ficha catalográfica
Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP)
Biblioteca da Área de Engenharia e Arquitetura
Elizangela Aparecida dos Santos Souza - CRB 8/8098

M317c Mano, Ana Carolina Capellozza, 1988-
A Cia City e os novos bairros no interior do estado de São Paulo nos anos 1970 / Ana Carolina Capellozza Mano. – Campinas, SP : [s.n.], 2024.

Orientador: Sidney Piochi Bernardini.
Tese (doutorado) – Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP),
Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo.

1. Urbanização - São Paulo (SP) - 1970. 2. Urbanização. I. Bernardini, Sidney Piochi, 1971-. II. Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP). Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

Informações Complementares

Título em outro idioma: Cia City and the new neighborhoods in the interior of the state os São Paulo in the 1970s

Palavras-chave em inglês:

Urbanization

Urbanization - São Paulo (SP) - 1970s

Área de concentração: Arquitetura, Tecnologia e Cidade

Titulação: Doutora em Arquitetura, Tecnologia e Cidade

Banca examinadora:

Sidney Piochi Bernardini [Orientador]

Carlos Roberto Monteiro de Andrade

Evandro Ziggiatti Monteiro

Carolina Pescatori Candido da Silva

Renato Leão Rego

Data de defesa: 21-07-2024

Programa de Pós-Graduação: Arquitetura, Tecnologia e Cidade

Identificação e informações acadêmicas do(a) aluno(a)

- ORCID do autor: <https://orcid.org/0000-0002-9562-9885>

- Currículo Lattes do autor: <http://lattes.cnpq.br/7017294917510038>

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
FACULDADE DE ENGENHARIA CIVIL, ARQUITETURA E
URBANISMO**

**A CIA CITY E OS NOVOS BAIRROS NO INTERIOR DO
ESTADO DE SÃO PAULO NOS ANOS 1970.**

Ana Carolina Capelozza Mano

Tese de Doutorado aprovada pela Banca Examinadora, constituída por:

Prof. Dr. Sidney Piochi Bernardini
FECFAU/UNICAMP

Prof. Dr. Carlos Roberto Monteiro de Andrade
Universidade de São Paulo

Prof. Dr. Evandro Ziggiatti Monteiro
FECFAU/UNICAMP

Profa. Dra. Carolina Pescatori Candido da Silva
Universidade de Brasília

Prof. Dr. Renato Leão Rego
Universidade Estadual de Maringá

A Ata da defesa com as respectivas assinaturas dos membros encontra-se no SIGA/Sistema de Fluxo de Dissertação/Tese e na Secretaria do Programa da Unidade.

Campinas, 21 de junho de 2024

Aos Professores e Pesquisadores que compartilham seus conhecimentos e criam novas oportunidades a partir de seus esforços.

AGRADECIMENTOS

À minha mãe, Ana Lucia, que é minha inspiração e meu porto seguro. Que sempre me incentivou, que me colocou em primeiro plano e que me mostrou que o nosso lugar é onde queremos estar!

Ao meu pai, Celso, que não mediu esforços para estar presente em todos os momentos. Que abraçou os trabalhos de campo desta pesquisa, que foi motorista e secretário desta pesquisadora e que agora também conhece a história da Companhia City nas cidades do interior de São Paulo. Sem você, pai, tudo teria sido mais difícil!

Às minhas avós e professoras, Terê e Sônia, que mesmo com as contingências de uma vida longa não se esqueceram de me perguntar sobre a “escola”, sempre incentivando o desenvolvimento do trabalho. Ao meu avô Luiz, que durante a vida me ensinou que o conhecimento é a única coisa que ninguém pode nos tirar e hoje, em algum lugar, deve estar feliz com mais essa conquista.

Ao Gianfrancesco, que durante a iniciação científica era meu namorado, no mestrado passou a ser meu noivo e agora é meu marido, grata por me apoiar, incentivar e acompanhar em todas as etapas da busca de meus objetivos profissionais. Obrigada também pela paciência durante todo esse processo.

À família Barbosa Mano, que me adotou. Alaíde e Gilmar, obrigada por acompanharem ativamente esta jornada e por vibrarem tanto com os pequenos sucessos. À minha cunhada, Giuli, que também está seguindo a trajetória acadêmica e dividiu comigo as alegrias e as angústias deste processo; tenho certeza de que ainda teremos muitas conquistas a comemorar.

Aos meus tios Nina e Mazzon por serem meu ponto de apoio em Campinas, por me receberem com tanto amor e carinho, pelas conversas, pelos momentos junto à mesa e pelo conforto de uma cama sempre arrumada.

À minha família, tios, tias e primos que tanto torceram pelo meu sucesso, que comemoraram a cada pequena conquista e que, com pequenos gestos e palavras, ajudaram-me a concluir esse trabalho.

Às minhas amigas da vida: Agni, Rosana, Simone, Luciana e Maria Clara, por compreenderem minhas ausências, pelo carinho, pelo apoio incondicional e pela participação em todos os momentos importantes da minha vida.

Ao meu orientador, Sidney Piochi Bernardini, que desde nosso primeiro contato alertou-me sobre as dificuldades deste trabalho, e ao mesmo tempo acreditou em meus objetivos, fazendo com que estes se tornassem nossos. Pela correção de todos os materiais produzidos, sempre com dedicação e seriedade. Obrigada pelas críticas e elogios que me fizeram crescer como pesquisadora.

À Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Campinas (FECFAU/UNICAMP), aos seus professores e funcionários, que me deram suporte durante o desenvolvimento deste trabalho.

Aos professores Carlos Roberto Monteiro de Andrade, Carolina Pescatori Candido da Silva, Evandro Ziggianti Monteiro e Renato Leão Rego, pela leitura minuciosa dos textos apontando questões significativas que foram incorporadas a essa tese.

Aos pesquisadores do TERUPLANO (Território, Urbanização e Planejamento), que acompanharam o desenvolvimento deste trabalho, dividindo comigo não somente o conhecimento acadêmico, mas também as alegrias e preocupações proporcionadas pelo processo da pesquisa. Em especial agradeço ao Aldo Garcia Junior e à Luiza Gusson Baiochi pela diagramação dos mapas, ao Daniel Andrioli Rodrigues Motta e ao Pedro Langella Testolino pelas inúmeras conversas e conselhos, ao Roberto José D'Alessandro por dividir comigo a área de história do planejamento territorial e urbano e, a Tailana por estar comigo e me apoiar em momentos importantes.

À pesquisadora Deborah Sandes de Almeida, que possui uma pesquisa próxima à desta tese, pela atenção e generosidade em dividir seus conhecimentos e achados científicos.

À Raquel Milagre de Mattos, museóloga e gestora do Museu Ruy Meneses (Barretos); ao Gabriel Valentini Francisqueti, arquiteto da Prefeitura Municipal de Barretos; à Ana Torrejais, museóloga do Museu Prudente de Moraes (Piracicaba), e à Carolina Gallina Santos, arquiteta da Cia. City que, em meio a todas as dificuldades - inclusive pandêmicas –, atenderam-me com cordialidade e disposição, possibilitando minha pesquisa.

A Cia. City pelas plantas, fotos e memoriais fornecidos. Enfim, a todos aqueles que participaram, direta e indiretamente, deste trabalho, deixo aqui registrado o meu sincero: obrigada!

O Presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Brasil (CAPES) – código de financiamento 001.

RESUMO

A presente pesquisa tem por objetivo investigar a atuação da Companhia City no interior do estado de São Paulo, a partir dos primeiros loteamentos que implantou fora da Região Metropolitana do referido estado. A Companhia City é uma empresa urbanizadora de capital inglês que implantou importantes bairros jardins na capital paulista entre as décadas de 1910 e 1930, sendo o primeiro e mais significativo deles o Jardim América. Na década de 1970, buscando explorar novas regiões que se desenvolviam economicamente, em vinculação ao planejamento regional instituído no período com a criação de novos polos e eixos rodoviários, a Companhia projetou e implantou três novos loteamentos nos municípios de Piracicaba, Ribeirão Preto e Barretos, denominados, respectivamente: Nova Piracicaba, aprovado pela prefeitura em 1971; City Ribeirão, em 1976; e City Barretos, em 1979. A pesquisa se estrutura a partir de três eixos de investigação: 1 - a organização da empresa no momento em que passou a atuar no interior do estado de São Paulo, identificando a quais agentes se associou nos processos de construção, urbanização e financiamento dos bairros; 2 - a atuação da Cia. City e as relações que estabeleceu com os órgãos de planejamento, os planos diretores e a legislação urbanística; e 3 - as permanências e rupturas na configuração desses bairros em relação aos empreendimentos jardins realizados pela Cia. City em São Paulo-SP, suas relações com as centralidades urbanas e sua inserção em áreas predominantemente ocupadas pela população de alta renda. Os resultados obtidos demonstram o papel ativo da iniciativa privada no processo de urbanização e o *modus operandi* da Cia City na segunda metade do século XX, estabelecendo ritos para entrada em novos mercados, mantendo, entretanto, estratégias consolidadas pela empresa como os critérios de escolha do local de implantação, os procedimentos de registro público e as estratégias publicitárias.

Palavras-chave: Companhia City; urbanização; cidade jardim; São Paulo

ABSTRACT

The research aims to investigate Companhia City's operations in the interior of the state of São Paulo, starting from the first subdivisions it has implemented outside the Metropolitan Region of São Paulo, within the state of São Paulo. Companhia City is a British urban development company that established significant garden neighborhoods in the city of São Paulo between the 1910s and 1930s, with the first and most notable being Jardim América. In the 1970s, seeking to explore emerging economically developing regions in alignment with the regional planning established during the period, which involved the creation of new hubs and road axes, the Company designed and implemented three new subdivisions in the municipalities of Piracicaba, Ribeirão Preto and Barretos, respectively named: Nova Piracicaba, approved by the city hall in 1971, City Ribeirão, in 1976 and City Barretos, in 1979. The research is structured around three investigative axes: 1 - the organization of the company at the time it began operating in the interior of the state of São Paulo, identifying which agents it partnered with in the processes of construction, urbanization and financing of neighborhoods; 2 - the operation of Cia. City and the relations it established with planning authorities, master plans and urban legislation; and 3 - the continuities and ruptures in the configuration of these neighborhoods concerning the garden developments carried out by Cia. City in São Paulo-SP, their relations with urban centralities and their integration into areas predominantly inhabited by the high-income population. Results demonstrate that Cia. City operated similarly to its early developments in some aspects, such as location selection strategies, public registration procedures, and advertising strategies.

Keywords: Companhia City; Urbanization; São Paulo; City Garden; São Paulo

Lista de Figuras

<i>Figura 1. Planta Geral de São Paulo de 1914 com detalhe para o desenho do empreendimento “Garden City”</i>	50
<i>Figura 2. Planta de Implantação do Jardim América</i>	53
<i>Figura 3. Foto aérea do Jardim América</i>	54
<i>Figura 4. Vista do Jardim América no ano de 1977</i>	55
<i>Figura 5. Publicidade do Jardim América.</i>	57
<i>Figura 6. Publicidade do Jardim América enfatizando as qualidades urbanísticas e as oportunidades de financiamento pela própria Cia. City / Publicidade enfatizando as oportunidades de financiamento pela Cia. City</i>	58
<i>Figura 7. Publicidade do Jardim América salientando a continuidade da infraestrutura</i>	59
<i>Figura 8. Divulgação dos empreendimentos Jardim América e Pacaembu através da documentação</i>	60
<i>Figura 9. Divulgação dos lotes parcelados nos jardins centrais do Jardim América</i>	61
<i>Figura 10. Divulgação do Jardim América a partir da higiene e do conforto (1934)</i>	61
<i>Figura 11. Perímetro dos seis loteamentos que compõe os bairros bairros-jardins</i>	64
<i>Figura 12. Propaganda da Cia City reforçando exclusividade do Jardim América (década de 1930)</i>	65
<i>Figura 13. Planta de Implantação do Anhangabaú</i>	68
<i>Figura 14. Propaganda do Anhangabaú com destaque para localização (1929)</i>	69
<i>Figura 15. Propaganda do Anhangabaú atentando para a iluminação pública (1930)</i>	70
<i>Figura 16. Implantação do Butantã com detalhe para retificação do Rio Pinheiros</i>	71
<i>Figura 17. Planta de Implantação do Butantã</i>	72
<i>Figura 18. Divulgação do Loteamento Butantan em 1935</i>	73
<i>Figura 19. Divulgação do Loteamento Butantan em 1935</i>	74
<i>Figura 20. Divulgação do Loteamento Butantan em português e em japonês</i>	75
<i>Figura 21. Foto aérea do City Lapa</i>	76
<i>Figura 22. Planta de Implantação do Alto da Lapa</i>	77
<i>Figura 23. Divulgação do Loteamento Bella Aliança com a planta de implantação do empreendimento</i>	78
<i>Figura 24. Divulgação do Loteamento Bella Aliança em espanhol</i>	79
<i>Figura 25. Planta de implantação do Alto dos Pinheiros</i>	80
<i>Figura 26. Divulgação conjunta dos empreendimentos Alto dos Pinheiros, Alto da Lapa e Bella Aliança</i>	81
<i>Figura 27. Divulgação do empreendimento Alto dos Pinheiros</i>	82
<i>Figura 28. Planta de implantação do Pacaembu</i>	84
<i>Figura 29. Foto aérea da implantação do Pacaembu</i>	85
<i>Figura 30. Período de implantação do Pacaembu com destaque para placa do empreendimento</i>	86
<i>Figura 31. Divulgação do Pacaembu no ano de 1928</i>	87
<i>Figura 32. Divulgação dos loteamentos Jardim América e Pacaembu em 1928</i>	88
<i>Figura 33. Propaganda da Companhia City com acróstico</i>	89
<i>Figura 34. Divulgação do Loteamento Pacaembu em português e em inglês</i>	91
<i>Figura 35. Divulgação com felicitações ao ano de 1934</i>	92
<i>Figura 36. Vista dos empreendimentos Butantã (1977) / Alto da Lapa e Bella Aliança (1977)</i>	93

Figura 37. Vista do empreendimento Alto de Pinheiros em 1977 / Vista do empreendimento Pacaembu em 1977	94
Figura 38. Divulgação com as áreas urbanizadas pela Cia City até 1935	95
Figura 39. Linha do tempo desenvolvida pela Cia. City	97
Figura 40. Divulgação City em 1950.....	99
Figura 41. Divulgação do loteamento Vila Inah (1952).....	101
Figura 42. Divulgação do loteamento Jardim Caxinguy (1953)	102
Figura 43. Divulgação do loteamento Jardim Jussara (1958).....	103
Figura 44. Divulgação do Jardim Londrina em 1958.....	104
Figura 45. Divulgação do Jardim Brasília em 1962	105
Figura 46. Divulgação do Jardim Brasília em 1971	106
Figura 47. Planta de implantação do Jardim Orlandina (1965).....	113
Figura 48. Planta de implantação da segunda etapa do Jardim Orlandina (1966).....	114
Figura 49. Imagem aérea atual do Jardim São Caetano.....	116
Figura 50. Divulgação do Jardim São Caetano no ano de 1965.....	117
Figura 51. Planta final de implantação do Parque Nações Unidas	138
Figura 52. Planta de implantação do City América	139
Figura 53. Planta de implantação do City Recanto Anastácio	139
Figura 54. Propaganda do City América (1979) e detalhe da redação do texto.....	141
Figura 55. Planta de implantação do loteamento Chácara City Castello I– Itu (1975)	145
Figura 56. Planta de implantação do loteamento Chácara City Castello II– Itu (1975)	145
Figura 57. Planta de implantação dos loteamentos do entorno do City Castello (sem data).....	147
Figura 58. Planta de implantação do loteamento Parque Marin Cererê – São José dos Campos (1972). 148	
Figura 59. Planta de implantação do loteamento Campos Elíseos - Taubaté (1972)	149
Figura 60. Sistema Viário Proposto pelo Plano Diretor.....	168
Figura 61. Foto aérea do local de implantação do Nova Piracicaba.....	178
Figura 62. Planta de situação das seis etapas do Nova Piracicaba	182
Figura 63. Planta de situação da sexta etapa de implantação do Nova Piracicaba.....	183
Figura 64. Figura-Fundo do traçado utilizada na divulgação do empreendimento Nova Piracicaba	184
Figura 65. Mapa do bairro Nova Piracicaba e seu entorno.....	184
Figura 66. Vista aérea do Nova Piracicaba com destaque ao uso comercial	185
Figura 67. Vista aérea do Nova Piracicaba com destaque as áreas verdes e de uso institucional.....	186
Figura 68. Controle de publicidade elaborado pela Cia. City entre os meses de maio e agosto de 1972 192	
Figura 69. Controle de publicidade elaborado pela Cia. City entre os meses de junho e setembro de 1972	192
Figura 70. Aceite de valores entre as empresas Nova Piracicaba e “Jornal de Piracicaba”	194
Figura 71. Chamada publicitária para o início das vendas do “Nova Piracicaba”	195
Figura 72. Divulgação de uma imobiliária credenciada para venda do loteamento “Nova Piracicaba” ..	196
Figura 73. Divulgação inicial do “Nova Piracicaba” na capa do “Jornal de Piracicaba”	198
Figura 74. Divulgação do “Nova Piracicaba” na página central do “Jornal de Piracicaba”	201
Figura 75. Divulgação do “Nova Piracicaba” no “Jornal de Piracicaba”	202
Figura 76. Divulgação do “Nova Piracicaba” no “Jornal de Piracicaba	202

Figura 77. Divulgação de reserva de lotes da segunda etapa de vendas do “Nova Piracicaba”	203
Figura 78. Divulgação da segunda etapa de vendas do “Nova Piracicaba”	204
Figura 79. Divulgação da segunda etapa de vendas do “Nova Piracicaba” no “Jornal de Piracicaba”	205
Figura 80. Homenagem do “Nova Piracicaba” ao aniversário de 205 anos de Piracicaba	205
Figura 81. Estande do Nova Piracicaba aberto entre 12 e 20 de agosto de 1972.....	206
Figura 82. Folder de apresentação do Nova Piracicaba entregue na EXPOP/72.....	207
Figura 83. Divulgação de revenda de lotes do “Nova Piracicaba” no jornal “O Diário”	208
Figura 84. Detalhe do memorial descritivo de residência denominada como casa 1.	210
Figura 85. Detalhe do carimbo da prancha de residência denominada como casa 1	211
Figura 86. Planta de residência denominada como casa 1	212
Figura 87. Cortes de residência denominada como casa 1.....	213
Figura 88. Fachada de residência denominada como casa 1	213
Figura 89. Instalação operacional do Nova Piracicaba com a plantação de um ipê amarelo, em destaque o presidente da empresa Nova Piracicaba, Lelivaldo Garcia Marques.....	216
Figura 90. Instalação operacional do loteamento “Nova Piracicaba” com a plantação de árvores.....	217
Figura 91. Churrasco comemorativo da Instalação operacional do Nova Piracicaba.....	217
Figura 92. Traçado urbano de Ribeirão Preto em 1903	219
Figura 93. Traçado urbano de Ribeirão Preto em 1949	222
Figura 94. Localização do Parque Curupira em relação ao City Ribeirão	246
Figura 95. Área da Cia. City para além do loteamento City Ribeirão.....	246
Figura 96. Portão da Cia City em área próxima ao Parque Curupira	247
Figura 97. Foto aérea do entorno do local de implantação do City Ribeirão Preto.	249
Figura 98. Planta do City Ribeirão Preto	250
Figura 99. Planta do City Ribeirão Preto com destaque aos usos	252
Figura 100. Planta do City Ribeirão Preto com destaque às áreas verdes e usos institucionais.....	253
Figura 101. Divulgação de início de vendas do City Ribeirão	260
Figura 102. Imobiliárias aptas a venda do City Ribeirão	261
Figura 103. Divulgação do City Ribeirão utilizando exemplo dos primeiros bairros implantados pela Companhia City.....	263
Figura 104. Divulgação do City Ribeirão.....	264
Figura 105. Divulgação do City Ribeirão.....	266
Figura 106. Divulgação do asfaltamento no City Ribeirão	268
Figura 107. Divulgação da nova fase de vendas do City Ribeirão.....	270
Figura 108. Divulgação da nova fase de vendas do City Ribeirão com destaque ao pagamento parcelado.	271
Figura 109. Loteamento “City Ribeirão” com destaque as áreas doadas à prefeitura.....	292
Figura 110. Implantação do Loteamento “City Ribeirão” com destaque ao Condomínio “Campos do Conde”.	293
Figura 111. Implantação do loteamento fechado “Campos do Conde”.	294
Figura 112. Fachada do loteamento “Campos do Conde”.	294
Figura 113. Área institucional com fundo para o muro e muro interrompendo o sistema viário.	295
Figura 114. Localização do empreendimento City em relação ao centro de Barretos.....	296

Figura 115. Planta do City Barretos	297
Figura 116. Planta do City Barretos com destaque aos lotes de uso misto	298
Figura 117. Planta do City Barretos com destaque as áreas de recreio e institucionais	299
Figura 118. Bairros sendo pavimentados para serem conectados ao City Barretos	301
Figura 119. Recorte da Planta do City Barretos com destaque as vielas.	302
Figura 120. Homenagem da Cia. City a Djair Vicente	306
Figura 121. Visita de Djair Vicente ao City Barretos	308
Figura 122. Djair Vicente recebeu o prefeito no City Barretos representando a Cia. City	309
Figura 123. Divulgação de vendas do City Barretos.....	310
Figura 124. Diário homenageia equipe da IDV.	312
Figura 125. Lista de compradores da primeira etapa de vendas do City Barretos.....	314
Figura 126. Divulgação de vendas do City Barretos.....	317
Figura 127. Felicitções de ano novo da I.D.V. e da City aos novos proprietários do City Barretos	318
Figura 128. Divulgação de vendas do City Barretos.....	319
Figura 129. Usina de concreto montada no empreendimento City Barretos	320
Figura 130. Maquinário utilizado nas obras de infraestrutura do City Barretos.	321
Figura 131. Reportagem sobre a implantação de guias e sarjetas.....	323
Figura 132. Matéria de Capa do Jornal “O Diário” coma foto aérea do City Barretos	323
Figura 133. Divulgação da chegada do asfalto no City Barretos	325
Figura 134. Divulgação de vendas do City Barretos.....	327
Figura 135. Divulgação dos lotes no City Barretos pela Imobiliária Flagui Imóveis.....	328
Figura 136. Imagem aérea do City Barretos no ano de 2003	330
Figura 137. Imagem aérea do City Barretos no ano de 2009	332
Figura 138. Imagem aérea do City Barretos no ano de 2011	332

Lista de tabelas

Tabela 1. Estruturação metodológica da pesquisa.....	35
Tabela 2. Áreas urbanizadas pela Companhia City implantadas entre 1915 e 2013.....	43
Tabela 3. Características de urbanização do Jardim América	52
Tabela 4. Características de urbanização dos bairros implantados pela Cia City na década de 1930.....	67
Tabela 5. Características de urbanização dos bairros implantados pela Cia City na região metropolitana de São Paulo na década de 1960.....	112
Tabela 6. Série histórica dos municípios paulistas por número de habitantes (1950 – 1980).....	120
Tabela 7. Evolução da população total no Estado de São Paulo (1940 – 1980).....	122
<i>Tabela 8. População ocupada segundo o setor de atividade no Estado de São Paulo (1968 – 1971).....</i>	<i>122</i>
Tabela 9. Incorporações imobiliárias realizadas pela Companhia City na década de 1970.....	131
Tabela 10. Características de urbanização dos bairros implantados pela Cia City no setor Oeste da Capital Paulista na década de 1970.....	136
Tabela 11. Características de urbanização dos bairros implantados pela Cia City no interior paulista na década de 1970	144
Tabela 12. População de Piracicaba nas décadas de 1960, 1970 e 1980.....	160
Tabela 13. Síntese da legislação urbanística de Piracicaba relevante ao desenvolvimento da pesquisa.	165
Tabela 14. Índices mínimos para as edificações de acordo com as zonas.....	171
Tabela 15. Resultados palavra chave Nova Piracicaba na legislação de Piracicaba	176
Tabela 16. Aprovação do empreendimento Nova Piracicaba junto a Prefeitura.....	181
Tabela 17. Distribuição de áreas do empreendimento Nova Piracicaba	188
Tabela 18. Restrições urbanísticas aplicáveis aos lotes do empreendimento Nova Piracicaba.....	189
Tabela 19. População de Ribeirão Preto nas décadas de 1960, 1970 e 1980	225
Tabela 20. Décadas e anos de alteração do perímetro urbano de Ribeirão Preto.....	227
Tabela 21. Síntese da legislação urbanística de Ribeirão Preto relevante ao desenvolvimento da pesquisa	228
Tabela 22. Resultados palavra chave City na legislação de Ribeirão Preto.....	244
Tabela 23. Distribuição de áreas do empreendimento City Ribeirão	254
Tabela 24. Distribuição de áreas do empreendimento City Ribeirão	256
Tabela 25. Índices urbanísticos do empreendimento City Ribeirão	257
Tabela 26. População de Barretos nas décadas de 1960, 1970 e 1980.	278
Tabela 27. Síntese da legislação urbanística de Barretos relevante ao desenvolvimento da pesquisa ...	282
Tabela 28. Índices urbanísticos estabelecidos.....	288
Tabela 29. Resultados palavra chave City na legislação de Barretos.....	291
Tabela 30. Distribuição de áreas do empreendimento City Barretos.....	300
Tabela 31. Distribuição de áreas do empreendimento City Barretos.....	303
Tabela 32. Índices urbanísticos do empreendimento City Barretos.....	304

Lista de Mapas

Mapa 1. Localização dos loteamentos realizados na década de 1950 na capital paulista em relação aos bairros anteriormente implantados pela City	100
Mapa 2. Localização dos empreendimentos realizados na região metropolitana de São Paulo em relação aos bairros anteriormente implantados pela City	111
Mapa 3. Localização dos edifícios incorporados na década de 1970 em relação aos bairros anteriormente implantados pela City	132
Mapa 4. Localização dos loteamentos do setor Norte em relação aos demais bairros implantados pela City	134
Mapa 5. Empreendimentos localizados na região metropolitana e no eixo próximo á São Paulo	143
Mapa 6. Localização dos loteamentos realizados para além da cidade de São Paulo	153
Mapa 7. Localização das cidades estudadas no Estado de São Paulo	154
Mapa 8. Evolução do perímetro urbano de Piracicaba.....	164
Mapa 9. Mapa do Parque Linear Beira Rio contido na Lei Municipal 405/2019.....	174
Mapa 10. Macrozoneamento da Lei Complementar 2157/2007	240
Mapa 11. Mapa das Áreas Especiais contidas na Lei Complementar 2157/2007	242
Mapa 12. Zoneamento industrial contido na Lei Complementar 2157/2007.....	243
Mapa 13. Mapa de Zoneamento anexo à Lei 315/2016 que instituiu mudanças na lei 73/06 – Plano Diretor do município de Barretos.....	290

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	18
PERCURSO METODOLÓGICO	25
CAPÍTULO 1 – A COMPANHIA CITY NOS PRIMEIROS ANOS DE ATUAÇÃO	39
1.1. A fundação da Companhia City e seu primeiro bairro implantado: O Jardim América.....	44
CAPÍTULO 2 – AS DÉCADAS DE 1920 E 1930: A CONSOLIDAÇÃO DO “PADRÃO CITY” DE EMPREENDIMENTOS.....	63
2.1. Anhangabaú	67
2.2. Butantan	71
2.3. City Lapa - Alto da Lapa e Bella Aliança	76
2.4. Alto dos Pinheiros	79
2.5. Pacaembu	83
CAPÍTULO 3 – AS DÉCADAS DE 1950 E 1960: A EXPANSÃO RUMO AO OESTE DA CAPITAL E À REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO.....	98
3.1. O início da década de 1950 e a expansão rumo ao oeste da capital	98
3.2. Final da década de 1950 e a década de 1960: a atuação na Região Metropolitana de São Paulo.....	108
CAPÍTULO 4 - A DÉCADA DE 1970 E AS MUDANÇAS NA ATUAÇÃO DA COMPANHIA	118
4.1. A ampliação das atividades imobiliárias paulistas na década de 1970	123
4.2. A Companhia City no desbravamento da reestruturação produtiva	130
4.2.1. A incorporação Imobiliária de edifícios verticais	130
4.2.2. A expansão ao Setor Norte de São Paulo	133
4.2.3. A caminho do interior	142
4.2.4. O vetor noroeste dos empreendimentos da City: Piracicaba, Ribeirão Preto e Barretos	150
CAPÍTULO 5 – NOVA PIRACICABA	155
5.1. Piracicaba e seu processo de urbanização	155
5.2. Ordenamento territorial e urbano de Piracicaba.....	165
5.3. O empreendimento City Nova Piracicaba.....	177
5.3.1. O desenvolvimento do projeto do City Nova Piracicaba	177
5.3.2. A Divulgação e as estratégias de venda do City Nova Piracicaba.....	191
5.3.3. A construção de quatro casas pela Nova Piracicaba Construtora e Imobiliária Ltda.	208

5.3.4.	O lançamento do bairro Nova Piracicaba	214
CAPÍTULO 6 – CITY RIBEIRÃO.....		218
6.1.	Ribeirão Preto e seu processo de urbanização	218
6.2.	Ordenamento territorial e urbano de Ribeirão Preto	228
6.3.	O empreendimento City Ribeirão	248
6.3.1.	O desenvolvimento do projeto do City Ribeirão	248
6.3.2.	A Divulgação e as estratégias de venda do City Ribeirão	260
CAPÍTULO 7 – CITY BARRETOS.....		273
7.1.	Barretos e seu processo de urbanização	273
7.2.	Ordenamento territorial e urbano de Barretos	281
7.3.	O empreendimento City Barretos	296
7.3.1.	O desenvolvimento do projeto do City Barretos.....	296
7.3.2.	A parceria de vendas para os lotes do City Barretos.....	306
7.3.3.	Os mecanismos de divulgação do City Barretos	313
CONCLUSÃO		334
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....		344

INTRODUÇÃO

A relevância que o modelo cidade jardim possui como ideário estruturador, captado pelo mundo empresarial incorporador, impõe uma reflexão sobre a produção do espaço urbano, tomada pela via dos agentes privados e a posição que exerceram como modeladores e estruturadores no contexto da própria contradição entre mercado e Estado no mundo ocidental capitalista (RICHERT; LAPPING, 1998). A compreensão da produção espacial neste âmbito é determinada por uma conduta planificadora que não é apenas fruto das práticas estatais e de seus profissionais planificadores, mas do conjunto de pensamentos e atuações que estão dadas por todos os agentes modeladores. Isto alarga o planejamento como práxis do cotidiano e que envolve todas as contradições que se fazem com os interesses divergentes entre agentes públicos e privados. O prenúncio de algumas metrópoles mundiais já estava no radar do poder empreendedor que este modelo instituiu sob um ideário sedutor que se alinhava perfeitamente aos objetivos liberais dos investidores internacionais observadores do crescimento urbano que se fazia à luz das novas conquistas tecnológicas pós Segunda Revolução Industrial.

A discussão sobre a atuação da Companhia City, uma empresa loteadora criada ainda na segunda década do século XX em São Paulo e que se manteve ativa até os dias de hoje, possibilita refletir aspectos ainda pouco observados pela literatura, considerando os achados que se fizeram mais recentemente sobre o alcance que os primeiros empreendedores tiveram para a difusão e disseminação do modelo howardiano no mundo todo. A formação de Companhias loteadoras e profissionais envolvidos com o modelo foi uma tendência no início do século XX, intentando tornar concreto o ideário nos vários continentes (BLAZY et al., 2022; GALLANTER, 2012; MACEDO, 2011; SOUTHER, 2021; ULMER, 2018; YUEN, 1996). Essa difusão é parte do sucesso da ideologia que se expandiu e formou uma cultura de morar, consolidando, assim, uma ligação entre o pensamento e a prática, na construção de um imaginário que se popularizou.

O objetivo principal da tese é, elucidar, a partir de um panorama do conjunto da produção urbanística da Companhia City desde o início da sua atuação, em 1915, a trajetória de sua atuação que culminou na implantação de três empreendimentos localizados no interior do estado de São Paulo, no seu quadrante noroeste no eixo do sistema rodoviário Anhanguera – Bandeirantes, em São Paulo: City Piracicaba, City Ribeirão e City Barretos. Associa-se a este objetivo principal a intenção de ser observar se tais empreendimentos, ainda pouco investigados, seguiram a mesma lógica de concepção dos

empreendimentos anteriores e se teria havido, portanto, certa permanência quanto às características e estratégias de atuação. Se, diante desta largada da empresa para empreender loteamentos no interior do estado é possível entrever certa adaptação necessária, por outro, parece evidente que a Companhia buscou manter sua marca. Esta suposição delineou este objetivo principal, esperando-se obter como resultado uma constatação quanto a esta permanência (hipótese), que contará como evidências, algumas variáveis escolhidas para a análise dos empreendimentos realizados, a saber: **1-** a concepção dos subúrbios e sua localização nas cidades em um momento em que nelas começava a surgir a dispersão do tecido urbano; **2** - os projetos e seus traçados tendo em conta os aspectos tradicionais ligados ao “modelo de cidade-jardim” e a sua ligação ao traçado “pinturesco”; **3-** o relacionamento com as autoridades locais dos municípios para a realização dos empreendimentos, incluindo os aspectos jurídicos; **4** - os protocolos da empresa para manter e assegurar de forma vitalícia as características originais dos empreendimentos; **5-** propagandas e estratégias de marketing utilizadas para venda de lotes.

A Cia City foi fundada em Londres no ano de 1911. Com o objetivo de criar uma empresa de urbanização, o arquiteto francês Joseph Bouvard reuniu investidores franceses, ingleses e brasileiros. No ano seguinte a empresa se instalou na capital paulista, com o nome de “City of Sao Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd.” Seu funcionamento no mercado imobiliário brasileiro foi autorizado pelo Decreto nº 9439/1912 que exigia – dentre outras cláusulas – o respeito à legislação brasileira e um representante oficial residente no país¹. Neste período, confiantes no processo de valorização imobiliária em São Paulo, os investidores adquiriram 12 milhões de metros quadrados no perímetro urbano da capital paulista (BACELLI, 1982).

O primeiro empreendimento lançado pela Cia. City no Brasil foi o Jardim América (1915), seguido pelos bairros Anhangabaú, Alto da Lapa, Bella Aliança, Alto dos Pinheiros e Pacaembu – todos em São Paulo capital. No início da década de 1930, vinte anos após sua fundação, tornou-se – segundo a própria Cia. City – a maior empresa imobiliária e urbanística de São Paulo e, em 1937, consolidou-se como a maior da América Latina². A empresa começou a atuar fora da capital paulista na década de 1960, período em que

¹ Informações na própria lei digitalizada pela Câmara dos Deputados. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1910-1919/decreto-9439-13-marco-1912-525606-publicacaooriginal-1-pe.html>> Acessado em 26/08/2017

² Informações obtidas no portfólio de comemoração de 100 anos da Cia City no Brasil. Disponível em: <https://www.facebook.com/CiaCity/?ref=br_rs> acessado em 21/08/2016.

já haviam realizado quinze bairros³. Nesta década, foram realizados bairros em quatro municípios da grande São Paulo: São Bernardo do Campo (Jardim Orlândia), Santo André (Jardim Santo André), Osasco (Jardim Bussocaba) e São Caetano (Jardim São Caetano)⁴.

No início da década seguinte, quando passou a atuar também no mercado de incorporação imobiliária, ampliou sua atuação para o interior paulista. Os primeiros municípios, para além da região metropolitana, a receberem empreendimentos da companhia foram Piracicaba, Ribeirão Preto e Barretos, seguidos de Taubaté, Itu e Itatiba⁵. Ao mesmo tempo, em meados da década de 1970, a Companhia também rompeu a barreira do estado de São Paulo e lançou empreendimentos nos estados de Goiás (Anápolis), Santa Catarina (Figueiras) e Minas Gerais (Uberlândia)⁶. Assim, a atuação da Cia City se ampliou a partir de uma lógica geográfica: capital paulista, Grande São Paulo, interior do estado de São Paulo e outros estados brasileiros, permanecendo com sua atuação no interior de São Paulo. Entretanto, diferentemente dos bairros projetados na década de 1970, os últimos empreendimentos, lançados na década de 2010, foram edifícios verticais residenciais – nos municípios de Santos e Itu – e loteamentos residenciais fechados de alto padrão – nos municípios de Americana e Itatiba⁷. Empreendimentos com propostas bem diferentes das realizadas nos bairros Jardins.

A maioria dos estudos que abordam a atuação da Cia City no Brasil se volta, especialmente, para a experiência da companhia no país no início do século XX, período em que realizou os bairros jardins seguindo princípios da “cidade jardim”, de Ebenezer Howard no que se refere ao traçado, à adequação topográfica, às áreas verdes e ao dimensionamento dos lotes. Vários aspectos desta fase da produção da Cia City são abordados por Bacelli (1982), Souza (1988), Andrade (1998), Wolf (1998), Paula (2008), e Prata (2009). No âmbito da metrópole paulista, também foram realizadas pesquisas sobre a importância dos bairros produzidos pela Cia. City na concepção da legislação urbanística e na consolidação de áreas exclusivamente residenciais para a população de alta renda em São Paulo. Nesse sentido, destacam-se

³ Os empreendimentos realizados até a década de 1960 foram: Jardim América, Anhangabaú, Alto da Lapa, Nova Aliança, Alto dos Pinheiros, Pacaembu, Vila Romana, Butantã, Boaçava, Jardim Guedala, Caxingui, Vila Inah, Jardim Campo Grande, Jardim Londrina e Jardim Jussara. Informações obtidas no site da Cia City. Disponível em: < <http://ciacity.com.br/projetos/outros-bairros-cia-city/> > acessado em 21/08/2016.

⁴ Informações obtidas no portfólio de comemoração de 100 anos da Cia City no Brasil. Disponível em: < https://www.facebook.com/CiaCity/?ref=br_rs > acessado em 21/08/2016.

⁵ Informações obtidas no site da Cia City. Disponível em: < <http://ciacity.com.br/projetos/outros-bairros-cia-city/> > acessado em 21/08/2016.

⁶ Informações obtidas no portfólio de comemoração de 100 anos da Cia City no Brasil. Disponível em: < https://www.facebook.com/CiaCity/?ref=br_rs > acessado em 21/08/2016.

⁷ Informações obtidas no site da Cia City. Disponível em: < <http://ciacity.com.br/projetos/outros-bairros-cia-city/> > acessado em 21/08/2016.

dois trabalhos, “A cidade e a lei: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo”, de Rolnik (1997) e “Planejamento e Zoneamento: São Paulo 1947-1972”, de Feldman (2005).

Embora a literatura demonstre como se deu a difusão do ideário do modelo e a experimentação prática das iniciativas empreendedoras em várias cidades do mundo, os desdobramentos posteriores desta atuação em períodos seguintes ainda é uma lacuna nas pesquisas e estudos sobre o paradigma da cidade-jardim. A partir do estudo desta Companhia, pergunta-se em que medida os seus empreendimentos, em São Paulo, possuem similaridades do ponto de vista da organização espacial apresentada pela literatura, mas, especialmente, se há especificidades, neste caso, que mereçam ser destacadas, ampliando, assim, o conhecimento sobre o panorama do ideário promovido pelo movimento no início do século XX. A sobrevivência desta Companhia por décadas, considerando a expansão do mercado incorporador no país abre muitas questões sobre as decisões estratégicas tomadas por ela para se manter com sucesso no empreendimento de produtos imobiliários por tão longo prazo. Ela manteve as características dos empreendimentos e de sua operação? Seus empreendimentos ainda atendiam, pelo menos até ao final da década de 1970, aos anseios de parte da sociedade interessada em adquirir um imóvel nas cidades?

A análise inicial dos empreendimentos City – nos municípios de Piracicaba, Ribeirão Preto e Barretos – permitiu identificar que, embora produzidos em uma mesma década, possuem dimensões, situações urbanas e projetos diferentes, singularidades que, provavelmente, estão relacionadas ao processo de urbanização, às condições topográficas e a demanda social de cada região. O Nova Piracicaba possui 1.697.165 m² de área⁸ e está localizado próximo ao centro, sendo o Rio Piracicaba a divisa entre eles. Além de estar próximo ao Rio que dá nome ao município, o empreendimento possui extensa área verde. Seu desenho orgânico se diferencia do traçado ortogonal utilizado em seus arredores⁹. O loteamento realizado em Ribeirão Preto tem área total de 1.790.938 m² e está localizado no setor sul, distante aproximadamente 5 quilômetros do centro. O traçado do empreendimento traz três elementos característicos: a circulação radio concêntrica – com duas grandes avenidas centrais –, o jardim demarcando área central e a utilização de vias de trânsito rápido – neste caso as rodovias e não as ferrovias como no modelo original – para delimitar sua área. Já o City Barretos possui 791.680 m² e está localizado no setor sudeste, distante aproximadamente 3 quilômetros do centro.

⁸ Informações obtidas no portfólio de comemoração de 100 anos da Cia City no Brasil. Disponível em: < https://www.facebook.com/CiaCity/?ref=br_rs > acessado em 21/08/2016.

⁹ Informações obtidas em pesquisa no programa *Google Earth*.

Pretende-se, por um lado, entender o processo de produção destes bairros – em um momento de reorganização da empresa – seguindo a perspectiva de Lefebvre (1974), de identificar os agentes atuantes na formação e transformação do espaço. Por outro lado, buscamos situar sua atuação no contexto das mudanças econômicas, políticas e de atuação do governo federal no desenvolvimento urbano nas décadas 1960 e 1970. Como afirma Gottdiener (1993), os conflitos e as associações de diferentes interesses da sociedade, em cada momento, formam um fio condutor das mudanças espaciais.

Crises econômicas decorrentes do segundo pós-guerra levaram a reformas institucionais promovidas pelo golpe civil-militar de 1964, assegurando um ciclo de crescimento expansivo no período de 1968-1974 (FAUSTO, 2001). Neste período, denominado de “milagre brasileiro” ou “milagre econômico”, o Governo – através de investimentos e incentivos à exportação – ampliou a infraestrutura das cidades brasileiras, em especial as paulistas. Entre 1975 e 1979, foi realizado o II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND) que, embora proposto para atenuar os desníveis regionais de desenvolvimento industrial do país, acabou beneficiando cidades com fácil acesso à Grande São Paulo, maior centro de consumo e distribuição do país. As cidades paulistas passaram a receber incentivos do Governo Federal, o que acabou sendo um impulso para seu desenvolvimento (NEGRI, 1996).

Segundo Tavares (2015), na década de 1970, as cidades de Piracicaba e Ribeirão Preto já se configuravam como polos urbanos inseridos em uma região recorrentemente privilegiada por investimentos públicos e privados, especialmente no sistema rodoviário, juntamente com outras cidades. O autor denomina essa área de “Região dos Vetores Produtivos”. É nesse contexto que grandes empresas urbanizadoras passaram a realizar projetos de bairros em diversas cidades do estado de São Paulo, como, por exemplo, a construtora Albuquerque e Takaoka. S.A. – atual Alphaville Urbanismo S. A. – objeto de estudo de Silva (2016) em “Alphaville e a (dê)sconstrução da cidade no Brasil”. A autora mostra como a empresa difundiu um tipo específico de urbanização, o condomínio residencial horizontal fechado, estabelecendo um modelo urbanístico padrão. Além disso, identifica a participação dos agentes públicos e privados nos processos de formação e viabilização desses bairros.

Outro aspecto importante para entender a atuação da Cia City na década de 1970 é a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e do Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU). A partir de 1964, com a criação destes órgãos o financiamento de planos diretores e os recursos públicos para investimentos em infraestrutura abriram novas perspectivas para a atuação de empresas privadas nos processos de desenvolvimento urbano (FELDMAN, 2005). Os municípios de Piracicaba, Ribeirão Preto e

Barretos tiveram, neste contexto, planos elaborados ao longo das décadas de 1960 e 1970. Em 1963, a SAGMACS – Sociedade para Análises Gráficas e Mecanográficas Aplicadas aos Complexos Sociais – realizou o plano para Barretos¹⁰ e em 1971, o SERFHAU financiou um termo de referência para Piracicaba, que, quatro anos mais tarde, foi utilizado pelo arquiteto Joaquim Guedes¹¹ para elaboração do primeiro Plano Diretor. Em 1974 foi criada a Secretaria de Planejamento de Ribeirão Preto¹², que, em 1977, elaborou o primeiro Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do município¹³.

Nesse sentido, a pesquisa sobre a atuação da City no interior do estado de São Paulo na década de 1970 tem três focos de análise principais: (1) a organização da empresa no momento em que passou atuar como incorporadora, identificando a quais agentes se associou nos processos de construção; (2) a urbanização e financiamento dos bairros Nova Piracicaba, City Ribeirão e City Barretos, a atuação da Cia. City e as relações que estabeleceu com os órgãos de planejamento, os planos diretores e a legislação urbanística; (3) as permanências e rupturas na configuração desses bairros em relação aos empreendimentos jardins realizado pela Companhia em São Paulo - SP, suas relações com as centralidades urbanas e sua inserção, em acordo com o que Villaça (2001) denomina de “sub-regiões urbanas” ocupadas predominantemente pela população de alta renda.

Uma análise preliminar dos empreendimentos realizados pela Companhia após a década de 1960, revelaram alguns caminhos ou “percursos” territoriais estabelecidos para a sua localização. Deparar-se com este “caminhamento” na atuação da City acendeu um sinalizador durante a pesquisa, já que, supostamente, a companhia se associou, de alguma forma, ao processo de planejamento estadual que vinha se instituindo nas décadas de 1950 e 1960 (TAVARES, 2015), permitindo que o estado pudesse ingressar no sistema de reestruturação produtiva, conforme apontaram Gonçalves (1994) e Lencioni (1994). Assim é que a um panorama de maior tempo de análise daria a possibilidade de compreender esta trajetória que, a partir da estruturação do eixo sudoeste no município de São Paulo, acompanhou o desenvolvimento regional do estado e que teve o vetor noroeste como um caminho de desenvolvimento territorial e econômico bastante promissor a partir de todo o processo de acumulação anterior, desde o período agroexportador do café. Ocorre, entretanto que, esta acumulação, embora hegemônica para o

¹⁰ Informações obtidas no v.14, n.2 da revista Riscos. Disponível em < <http://www.revistas.usp.br/risco/article/download/127429/124592>> acessado em 27/08/2017.

¹¹ Informações obtidas no Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano de Piracicaba. Disponível em <<http://ipplap.com.br/site/planejamento>> acessado em 27/08/2017.

¹² A partir da lei nº 2.897, de 17 de junho de 1974 e regulamentada pelo Decreto nº 132, de 31 de julho de 1974.

¹³ Lei nº 3346/1977. Disponível em < <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/J321/pesquisa.xhtml?lei=5541>> acessado em 04/09/2017.

estado de São Paulo e relativamente distribuída por todo o estado, fixou-se com mais contundência em algumas localidades e que, em certa medida estiveram inseridas neste eixo territorial. Mas tais escolhas, ainda que de difícil dedução, pois ainda não foram encontrados documentos que as expliquem, não parecem ser assim tão óbvias. Por que Piracicaba e não Campinas? Por que Ribeirão Preto e não Araraquara? Por que Barretos e não São José do Rio Preto? Veja-se que neste momento, os polos das regiões administrativas do estado estavam se definindo e, não por acaso, um giro especialmente de caráter econômico estava ocorrendo nestes centros – mudanças de caráter produtivo, para além simplesmente de uma reestruturação industrial, como ocorreu com a Região Metropolitana de Campinas, desde o início da década de 1970.

Trata-se, entretanto, de uma questão complexa que não tem a ver somente com indicadores mais estruturais de caráter econômico, mas podem estar ancoradas nas próprias redes de relações que se estabeleceram neste período, considerando que a Companhia City era mais uma interlocutora e um agente vinculado à elite paulista que foi se consolidando ao longo das décadas. No mínimo, pode-se supor aqui que a própria estrutura territorial postulada para o estado de São Paulo passava pela articulação com o sistema corporativo, não só industrialista, mas também no ramo das incorporações imobiliárias. O caso de Vinhedo, investigado por PIRES (2004) se insere nesta suposição¹⁴. Mas diante da concorrência que se estabeleceu com o aumento de empresas ligadas ao ramo da incorporação imobiliária para a implantação de loteamentos, com as mais variadas concepções, a Companhia City também teve que definir estratégias de atuação, desde a compra de glebas até o sistema de vendas de suas unidades, passando pela concepção dos seus empreendimentos e inserção nas cidades onde atuou. Tem-se neste caso, uma aposta de que a incorporação dos empreendimentos fazia parte agora de um sistema territorial e esta foi uma decisão tomada que certamente passou por uma percepção de que já era possível alcançar outras localidades no estado e até fora dele.

É possível supor, no âmbito das questões que permeiam a construção desta visão panorâmica dos empreendimentos da City, algumas posições e procedimentais padronizadas nas realizações. Isto pode revelar uma sintonia com uma política antes já designada para a empresa que, enraizada, permaneceu por um longo período, denotando uma continuidade nas suas políticas. Mas o que, de fato, pode ser considerado permanente neste conjunto de empreendimentos lançados? Neste sentido, torna-se relevante, sobretudo, compreender o papel de uma empresa privada na definição de próprias

¹⁴ André Pires investigou a formação dos primeiros condomínios horizontais no município de Vinhedo, em São Paulo.

estratégias de ocupação do espaço urbano, que vão além dos requisitos legais, das normas e dos mecanismos planificadores. Trata-se de observar as interferências espaciais que os empreendimentos realizados estabeleceram e os vínculos com os territórios onde se inseriram. Isto nos remete a uma indagação preocupante, neste sentido, considerando o papel da iniciativa privada na produção do espaço urbano no Brasil. Até que ponto os territórios são de fato planejados e regulados pelo poder público? A modelação do espaço é, de fato, condicionada pelo poder planificador deste ou o é pela força hegemônica exercida pela iniciativa privada e seu poder corporativo na definição, produção e organização do espaço urbano? Ainda que muitos trabalhos já tenham enfrentado esta questão, com destaque para o de Villaça (2001), esta pesquisa pode ser mais uma chave interpretativa para possibilitar compreender o que está em jogo nesta trama que constitui a produção do espaço urbano no Brasil a partir de uma empresa.

PERCURSO METODOLÓGICO

O método historiográfico a ser utilizado nesta pesquisa depreende de várias questões importantes para o campo historiográfico atual, desdobrando-se sob um virtuoso avanço em relação aos modos de investigar e analisar os fatos históricos. Deve-se notar, de antemão, que a historiografia contemporânea já não se resume a entender apenas os fatos como fatos, mas colocá-los à luz das angústias e anseios trazidos pelas indagações do presente. Ao mesmo tempo e, paradoxalmente, também não é uma resposta a eles, como provento de um caminho para o futuro. Segue, em qualquer que seja seu compromisso, buscando desvendar processos e, com mais ênfase, a torná-los menos impermeáveis às compreensões mais sensíveis das atividades humanas. É assim que Burke (2002) já revelava esta problemática ao postular a relação entre História e Teoria Social, desvendando a importância de pensar a História sob a perspectiva das questões temáticas, ou pelo menos, conceitos centrais de interesse para História: papel social, sexo e gênero, família e parentesco, comunidade e identidade, classe, status, mobilidade social, além de muitos outros temas. Nesta esfera de atuação da História, o autor posiciona as questões centrais que farão, por certo, restabelecer um novo papel para ela.

Interessante ver que, como parte de suas estratégias para dar mais visibilidade ao seu campo epistemológico e consolidar uma sobrevivência diante das incursões de que a ela teria chegado ao fim, os objetos de análise ganharam contornos menos estruturantes e mais direcionados aos costumes, aos comportamentos, às mentalidades, apostando-se também em uma ampliação do seu alcance e criando

certa popularização das suas investigações. Inaugurou-se um campo de estudos que buscou nos aspectos da vida cotidiana, algumas das inspirações para os seus experimentos. Muda o enfoque, mas mudam radicalmente as fontes. A coletânea História da vida privada (2009) é uma obra clássica neste sentido, organizada por Philippe Ariès e George Duby. Estruturada em um longo tempo de investigação, praticamente seguindo a linha cronológica de todos os períodos históricos do lado ocidental, a obra refez um percurso sobre uma dimensão ainda pouco explorada até então e relacionada com a vida intramuros ou, não obstante, à esfera da família e dos indivíduos, tema impensável de se colocar em questão nas décadas anteriores. Evidenciando uma forma de pensar sobre a organização social que percorre vários séculos da humanidade, não está pautada, como se poderia imaginar, em uma investigação estruturante, mesmo considerando o longo período, mas na possibilidade de se observar as impermanências nos modos de vida que não estão necessariamente imbrincadas pelos efeitos da vida pública, mas manifestam-se como corpus da vida social. Assim observou Duby no prefácio da coletânea quando foi publicado na metade da década de 1980:

A ambição desses cinco volumes é precisamente tornar perceptíveis as mudanças, lentas ou bruscas, que ao longo do tempo, afetaram a noção e os aspectos da vida privada. Com efeito, os traços da vida privada se transformam incessantemente. Em cada etapa “alguns provêm de um passado distante”, anotou Philippe Ariès num dos documentos de trabalho que nos deixou. Outros, acrescentou ele, “mais recentes, estão destinados a evoluir, desenvolvendo-se, abortando ou modificando-se a ponto de se tornarem irreconhecíveis”. Mais consciente dessa mobilidade que associa de modo permanente a continuidade e a inovação, o leitor talvez se sinta menos desorientado em face da evolução que se processa diante de seus olhos e cujo ritmo, ao acelerar-se, de algum modo o perturba. Não vê se estiolarem, entre lar e o local de trabalho, os espaços intermediários da sociabilidade privada? Não assiste à rápida e perturbadora eliminação da diferença entre masculino e feminino, que a história nos mostra fortemente ancorada na distinção entre o exterior e interior, entre o público e o privado? Não percebe que hoje em dia é urgente salvaguardar a própria essência da pessoa, pois, demolindo as últimas muralhas da vida privada, o fulgurante processo técnico desenvolve essas formas de controle estatal que, se não tomarmos cuidado, logo reduzirão o indivíduo a um número no meio de um imenso e aterrador banco de dados? (ARIÈS, DUBY, 2009)

Chama atenção nesta passagem introdutória da coletânea a menção às “mudanças lentas ou bruscas” que afetaram a noção e os aspectos da vida privada. Ora guardando raízes profundas com o passado, ora modificando-se a ponto de se tornarem irreconhecíveis, não está mais em jogo saber revelar questões

estruturais, mas observar os ritmos inconstantes do objeto que os autores procuraram compreender. Se a História de longa duração postulada por Fernand Braudel (2011) pode ser aqui remetida, também o é o fato de que esta longa duração está circunscrita a um dos aspectos da vida social. É também aqui a aproximação com as outras ciências humanas que faz de Braudel - a economia, as ciências sociais e a etnologia – se colocar em defesa da História de longa duração. A cadeia de acontecimentos de que trata Braudel se refere a realidades subjacentes, impossíveis de se destacarem umas das outras, como elos que os ligam e que consagram o conjunto da vida social. Na sua defesa, o historiador confronta a ideia de que “os fatos miúdos”, embora importantes porque são deles que o passado se configura, não constitui a realidade plena com toda a sua espessura sobre a qual é possível trabalhar a reflexão científica. Assim é que, em se tratando de tendências, de ciclos, de conjunturas, torna-se relevante estender as análises para longos períodos, de décadas a séculos.

Braudel postula o seu método historiográfico em meio a uma discussão já corrente sobre as reflexões do melhor modo de observar os acontecimentos do passado, mas já longe de se ater apenas aos fatos, como se faz em um jornalismo investigativo. Está em jogo no campo historiográfico compreender aspectos subjacentes, pontos cegos, ideias e pensamentos, questões que, por suposto, a micro-história, que se incursionou já nos anos 1970, contribuiu significativamente nas discussões do método historiográfico. As razões que colocaram a micro-história no patamar da chamada Nova História contemporânea não têm a ver, por certo, com uma crítica ou uma contraposição aos escritos de Braudel, porque não se trata apenas de reduzir o tempo de análise para ampliar o corpus documental e a abrangência dos veios analíticos. Assim é o entendimento de Levi (1992). Sem dúvida que se trata de observar com mais acuidade os documentos, aprofundando a análise e nos desdobramentos que cada um pode refletir. Para Levi, não se tratava de apenas corrigir os aspectos da historiografia acadêmica que já não faziam mais sentido, mas contestar o “relativismo, o irracionalismo e a redução do trabalho do historiador” a uma atividade puramente retórica, de interpretar apenas os textos e não os acontecimentos (LEVY, 1992, p. 136). Assim é que, ao mesmo tempo, a micro-história se propõe a reduzir a escala de observação, uma chamada análise microscópica e um estudo mais aprofundado e intensivo do material documental, o que não tem a ver, necessariamente com a dimensão territorial do objeto estudado. Assim observa Levi:

Essa definição já suscita possíveis ambiguidades: não é simplesmente uma questão de chamar a atenção para as causas e os efeitos do fato, de dimensões diferentes coexistirem em cada sistema social; em outras palavras, o problema de descrever

vastas estruturas sociais complexas, sem perder a visão da escala do espaço social de cada indivíduo, e a partir daí, do povo e de sua situação na vida. Não é, por isso, uma questão de conceituar a ideia de escala como um fator inerente em todos os sistemas sociais e como uma característica importante dos contextos de interação social, incluindo diferentes dimensões quantitativas e espaciais. Este problema tem sido amplamente discutido entre antropólogos que têm apresentado o conceito de escala exatamente nesta perspectiva: a escala como um objeto de análise que serve para medir as dimensões no campo dos relacionamentos. Para Frederick Barth, por exemplo, que organizou um seminário fundamental sobre o tema, o problema é o de nossa “capacidade para descrever diferentes combinações da escala em diferentes organizações sociais empíricas, para medir o papel que desempenham nos diferentes setores das vidas que elas moldam”. Para a micro-história, a redução da escala é um procedimento analítico, que pode ser aplicado em qualquer lugar, independentemente das dimensões do objeto analisado. (LEVY, 1992: 137)

Os mecanismos pelos quais a Nova História conseguiu trazer para o método historiográfico senão ampliaram as possibilidades de estruturar o campo de investigação, tornaram mais complexas as teias sobre as quais essa construção se faz, não somente pelo fato de sua aproximação com campo das ciências sociais e, de certo modo, com outros campos epistemológicos, possibilitando dar ao historiador um novo papel, mais analítico e interpretativo das realidades e dos acontecimentos, mas pela própria complexidade de se compreender estas novas vertentes, não como posicionamentos antagônicos, mas complementares. No campo da Arquitetura e Urbanismo, a vinculação entre a produção material observada em uma obra específica ou um projeto de cidade, tratados como corpus documentais de um período podem definir uma difração de análises e explicações, observando-os para além da própria situação em que estavam colocadas, para além, inclusive do próprio período histórico em que foram produzidos. Parece evidente, por suposto, que a questão trazida pelo método se insere muito mais na forma em que os documentos são analisados, para os quais outros métodos analíticos, incluindo a própria Estatística, permitem estabelecer dimensões variadas de tempo e espaço.

O giro do método historiográfico apontado por alguns autores (BURKE, 2011, NOVAIS e SILVA, 2011) que se apresenta como “Nova História” e, assim, explicada por eles põe em evidência alguns questionamentos na forma de dirigir o substrato sobre o qual as configurações sociais serão observadas e revisitadas. Para Novais e Silva, a historiografia moderna distingue-se da tradicional por se aproximar das ciências sociais e por reivindicar um status como ciência, mas não só isso, por reestruturar sua narrativa e por ampliar as temáticas de interesse. A micro-história insere-se nesse giro possibilitando dar luz a processos bastante específicos, tornando possível o desenvolvimento do campo da história do

urbanismo e do planejamento territorial, já que as análises sobre determinados episódios, documentos e mesmo sobre a atuação de algumas personalidades relevantes passaram a ser legitimadas no campo da historiografia. A penetração da micro-história, entretanto, como fórmula historiográfica demanda uma superação das suas limitações intrínsecas evitando-se que a focalização de determinado processo se encerre em si mesmo. Lepetit (2001) alerta para a importância de orientar as análises da micro-história no sistema de contextos, que, segundo autor, possui duplo estatuto: “resulta da combinação de milhares de situações particulares e, ao mesmo tempo dá sentido a todas elas” (LEPETIT, 2001, p. 207). Ao tratar da escala e causalidade, o autor vai mais a fundo ao exprimir a diferença de horizontes que são conformes à escala e à abrangência de análise adotadas. A convenção sobre os limites que se estabelecem nesta abrangência podem, neste sentido, determinar que elementos serão vistos e suas inter-relações.

Embora o uso das fontes tradicionais seja uma estratégia de pesquisa, espera-se, a partir dos apontamentos metodológicos observados aqui, desvencilhar a estrutura dos fatos, o que difere de simplesmente enquadrá-los numa narrativa de acontecimentos, como é comum na História tradicional. Para Burke (2011), a diferença entre narrar fatos e analisar suas estruturas é o segundo ponto¹⁵ de contraste entre a História tradicional e a “Nova História”. É possível, com isso, questionar o paradigma tradicional de que os registros oficiais, através de documentos e arquivos públicos, são as únicas fontes para desenvolver uma narrativa histórica coerente. A partir da historiografia, é importante considerar não só o documento escrito enquanto fonte de apropriação dos conteúdos da trama histórica, mas outras evidências que possam indicar suas vinculações. O modo como o documento é escolhido e analisado depende, nestes termos, de como o método historiográfico compreende a abrangência e a maneira de narrar a rede imbrincada da relação entre pensamento e prática, o que pressupõe extrair análises ainda não realizadas no que tange aos estudos sobre as dinâmicas presentes nas instituições voltadas ao planejamento territorial. As fontes documentais oferecem, assim, a possibilidade de realizar análises cruzadas com outras fontes, estabelecendo uma teia de conexões. Aí está também uma rede de significados que levaram à sua produção, valores agregados e que podem ser interpretados na constituição desta teia. Ao descortinar a análise sobre uma empresa como a Companhia City, o discurso historiográfico tende a servir como método para que novos olhares sejam lançados na temática da

¹⁵ Em seu livro “A Escrita da História: Novas Perspectivas”, traduzido e publicado em 1992 pela editora UNESP, Peter Burke representa uma mostra das tendências do método e da prática historiográfica. Na coleção, estão reunidos textos de importantes historiadores contemporâneos, como Roy Porter, Ivan Gaskell, Joan Scott, Robert Darnton, Jim Sharpe, Henk Wesseling, Giovanni Levi, além do próprio Peter Burke.

produção do espaço urbano, já bastante discutida no âmbito da teoria, mas ainda pouco investigada enquanto resultante das ações desenvolvidas.

Cabe notar, neste sentido, que a análise documental, neste caso tem a ver também com a escolha do objeto em si, desfocando o que a historiografia também vem questionando quanto ao posicionamento de determinados personagens – heróicos ou não – como porta-vozes ou protagonistas de processos importantes. O traço biográfico, nestes campos de investigação, não deveria ser horizontalizado em uma perspectiva restrita ao personagem em si, mas nas suas relações verticais e os imbricamentos com as organizações sociais, políticas e institucionais, na mira do que os próprios postulados da historiografia contemporânea recomendam. Veja-se que, neste sentido, definir como objeto uma organização política, uma empresa ou uma instituição pode já ser um caminho para fugir das armadilhas que a História dos feitos pessoais poderia trazer, ainda que isto não signifique abandonar o estudo de personagens importantes. Neste caso, o caminho inverso também poderia ser feito: identificar com precisão as contradições estabelecidas entre cada um destes agentes nas suas relações com as organizações sociais, políticas e institucionais, ampliando a margem de análise para além da sua produção em si. Assim se posiciona Cerasoli sobre o tema:

Tanto as reflexões de Bourdieu quanto de Foucault, nesse caso, apontam para a necessidade de se abordar a configuração de um campo conceitual a partir de um jogo complexo de forças, autorizado e legitimado em meio ao funcionamento do campo ou controlado por meio dos enunciados que formula. Visto desse modo, e ainda compreendido na perspectiva transdisciplinar que o constitui historicamente, o campo do urbanismo e dos estudos sobre a cidade parece adquirir uma feição peculiar. Desse modo, a pluralidade de interesses e pressões (“vastas forças”) que nele atua parece apontar ainda maiores desafios a uma abordagem no campo conceitual tecida a partir de estudos biográficos. Não caberia apenas perguntar sobre uma possibilidade de uma compreensão sobre a formação do campo conceitual de estudos sobre a cidade a partir de uma análise biográfica, mas, de forma mais precisa e abrangente, caberia investigar quais possibilidades uma investigação biográfica confere à compreensão do campo conceitual de estudos sobre a cidade, bom como do campo profissional em que atua (CERASOLI, 2014: 277).

Nesta teia complexa que é pensar o método historiográfico, cabe também compreender, por outro lado, a natureza epistemológica do campo de investigação. No caso do urbanismo, esta parece ser uma questão importante já que, a própria historiografia acaba, muitas vezes, colocando mais ênfase nos

contextos em que a produção material se realizou do que a própria materialidade dos objetos resultantes desta produção. É preciso admitir que a História da Cidade, do Urbanismo e do Planejamento Urbano avançou consideravelmente nos últimos anos. A tomar como exemplo a obra de Calabi (2012) sobre a História do Urbanismo Europeu, permeia-se uma ampla gama de análises que tomam o território como fonte, desdobrando-se, é importante frisar, no modo como este território é visto e articulado. Assim é que a História do Urbanismo enquanto campo de saber ganhou força nos últimos anos, para além da compreensão de como os territórios foram transformados, questão que permeia outras áreas de conhecimento e outros métodos científicos preocupados em explicar as realidades, tendo como o foco a sua materialidade. Assim é que a História do Urbanismo reforça o reconhecimento do Urbanismo enquanto disciplina que se faz a partir da produção intelectual e da prática profissional daqueles que se desdobraram em formular hipóteses sobre a produção do ambiente urbano. É por esta razão que Calabi compara a história do Urbanismo como a de uma arqueologia que agrega um “conjunto de indagações dirigidas ao passado a partir do interesse pela forma da cidade de hoje e de amanhã” (CALABI, 2012, p. 28). Neste contexto, a autora reivindica para o Urbanismo o mesmo status que tem as subdivisões da História da Arte, a serem estruturadas a partir de um conjunto amplo de fontes: textos, monumentos, iconografia, plantas topográficas, etc.

No campo da Arquitetura, a obra de Cohen (2013) também reforça uma posição intrinsecamente voltada à produção da Arquitetura e do Urbanismo, mas, ao mesmo tempo, ampliando a análise para além da criatividade dos “mestres” ao incluir a produção, “às vezes injustamente esquecida”, utilizando as próprias palavras do autor, de arquitetos que seguiram carreiras menos heroicas. Mas ao mesmo, tempo tem-se, tanto aqui como na obra de Calabi, uma verdadeira incursão nas questões contextuais que superam, em muito, a simples análise da produção em si de cada um desses personagens. É evidente que produzir essa história de longa duração como fez Calabi ou Cohen coloca como desafio intrínseco à situação mesma da rede em que os personagens, as instituições e as organizações políticas estão inseridas. Não se tem uma análise mais profunda sobre as obras em si, as soluções ou mesmo os processos que deram origem ao próprio objeto – não há, por assim dizer, uma análise mais acurada de cada projeto desenvolvido, do pensamento que se desdobrou na sua realização, desde a concepção até a sua materialização no espaço. Tem-se, por outro lado, as redes de conexão entre cada um dos seus autores, o papel das instituições, os traços sociais e políticos da inserção destes personagens e, também, como não se poderia deixar de incluir, uma análise das obras, que aparecem arremetidas nesta configuração.

Longe de estabelecer uma crítica ao posicionamento metodológico destes autores, até pelo fôlego como conseguiram tecer esta trama complexa que é deduzida do amplo corpo documental que tiveram acesso, cabe discutir a medida em que determinadas análises devem ser substanciadas no campo epistemológico da Arquitetura e Urbanismo, ou mesmo, colocar em questão se é possível desenvolver uma análise que seja mais restrita ao próprio elemento material resultante do raciocínio projetual identificado nos processos de construção das cidades. Neste caso, o posicionamento de alguns documentos em detrimento de outros parece denotar uma chave para postular tais análises, assim como fez REIS com a obra Imagens de vilas e cidades do Brasil Colonial (2001), no qual tece uma discussão mais profunda sobre a própria iconografia em si, para além de uma perspectiva das redes de articulação e dos contextos que estiveram envolvidas nesta produção, questões que foram objeto aprofundado do autor em outras obras. Sobre esta questão, Gaskell observa que:

Pelo que já foi dito, o leitor pode deduzir que eu não acredito que o historiador esteja mais bem situado para tratar da imagem visual: ele ou ela está antes de tudo preocupado com a interpretação do passado, não com a prática visual e com as questões sobre o material visual de maneiras proveitosas que podem lembrar àqueles de nós que estão primeiramente ligados à crítica e aos assuntos culturais, que todo o material do passado é potencialmente admissível como evidência para o historiador (GASKELL, 1992, p. 267)

Assim, não se trata apenas de olhar para a iconografia como parte de um processo, mas tomá-la como intrínsecas à leitura de como a empresa atuou no período de análise. Vale destacar, além disso, que a iconografia trabalhada nesta pesquisa possui desdobramentos que se inserem nas análises dos projetos apresentados, seus desenhos e, principalmente, na concepção urbanística adotada, relacionando-a com outros aspectos intrínsecos à produção do espaço, como a questão da localização, posicionamento dos empreendimentos, influências e relação com as estratégias adotadas no campo do planejamento territorial e urbano, isto é, a inserção dos empreendimentos no campo de análise das políticas urbanas estabelecidas nos períodos. Assim é que, este trabalho evidencia um viés de análise que se situa mais às observações dos elementos vinculados ao campo projetual, em uma perspectiva histórica e inserindo-os no contexto histórico, especialmente para os casos selecionados, quais sejam os três empreendimentos realizados pela City em Piracicaba, Ribeirão Preto e Barretos. Aqui, é importante dizer que o conjunto iconográfico utilizado para a pesquisa também incorporou outros elementos, para além dos projetos elaborados, mas também as peças publicitárias, como elementos articulados ao modo de pensar que

determinou a garantia de uma vinculação do modo de morar defendido pela empresa com as formas como se comunicou com o seu público-alvo.

A questão das rupturas e permanências permeia os estudos historiográficos, em especial, aqueles engajados em compreender processos de longa duração, como postulado por Braudel, buscando efetivar, em essência, uma matriz na qual as mudanças sejam explicitamente identificadas e analisadas para dar luz aos movimentos de “avanço” ou “retrocesso”, a depender de como os processos são analisados. Trata-se, portanto, de uma questão chave nos estudos historiográficos, já que tornam a História uma disciplina reveladora das qualidades e atributos da vida social, consagrando-os, assim, como legados da estrutura que nos explica. O que está em jogo, neste caso, não é, de novo, simplesmente observar os fatos, mas entender por que determinadas formas de pensar permanecem e outras se rompem – o que condiciona cada um destes rumos? O que detona mudanças necessárias para, em certa medida, permanecerem? O fato da Companhia City ter permanecido como uma empresa de empreendimentos imobiliários por mais de um século nos impõe esta indagação, para além da simples suposição de que se tratava de uma empresa de cunho capitalista interessada em apenas lucrar com suas atividades imobiliárias. Para além destas suposições já tão evidentes, parece importante observar outros aspectos desta atuação: a sua relação com os municípios onde atuou, o seu grau de interferência e articulação e, mais que tudo, o que estava em jogo na concepção projetual dos empreendimentos que constituiu considerando seus posicionamentos no que se refere aos atributos do ambiente que estavam produzindo. O que se modificou e o que permaneceu neste sentido? Do que permaneceu, o que pode indicar que esta permanência tenha se perpetuado por gerações dentro da empresa?

Considerando que nesta análise de longa duração será possível observar estas permanências e rupturas, é possível dizer também que o que se apresenta como novo, em certa medida, nesta pesquisa é a atuação da Companhia para além do município de São Paulo, que começa a ocorrer já na década de 1960 e, mais especificamente, no interior do estado na década de 1970. Assim é que, tomam-se três empreendimentos deste período como estudo de caso, denotando tratar-se também de um método comparativo na confrontação dos seus empreendimentos iniciais e estes últimos, analisados com mais profundidade. Não se trata, entretanto, de uma simples comparação, ou uma verificação pura e simples do que mudou do início da sua atuação para este marco temporal final. Trata-se, como se pode observar, de uma análise transversal que percorre todo o tempo de existência da Companhia para chegar, no momento final, e verificar, aí sim, o que foi modificado. Isto se apresenta como corolário da hipótese da pesquisa ao problematizar o fato de que na década de 1970 ocorre uma mudança importante no sistema

de produção que se evidenciou no estado de São Paulo, razão pela qual, é possível atribuir as motivações pelas quais a City se embrenhou para desenvolver empreendimentos no interior do estado. Isto posto, não se pode dizer que se trata de uma proposta metodológica comparativa clássica, como propôs March Bloch, mas estabelecer alguns parâmetros de análise que pudessem servir como evidências deste percurso.

Assim é que, como método, a análise “microscópica” se deterá em alguns parâmetros inseridos nas cinco chaves de interpretação¹⁶ já apresentadas acima: o tamanho (área), o traçado, as formas e dimensionamento dos lotes adotados, características e dimensionamento das áreas verdes e equipamentos implantados, a questão da localização nas cidades, o registro dos loteamentos, as estratégias publicitárias, a formalização dos compromissos de compra e venda, a relação com as normas de uso e ocupação do solo e as densidades populacionais previstas. Para todos os empreendimentos horizontais a serem analisados em todo o período, pretende-se observar estes elementos, ainda que se saiba, de antemão, que estas variáveis não serão encontradas para todos eles, trazendo lacunas para alguns. Mesmo assim, será possível observar alguns aspectos destes em vários níveis temporais. Aqui, a ressalva deve ser feita em relação ao acesso à documentação pretérita, que, em geral, se faz sobre uma condição de grande fragilidade, já que não é comum haver uma valorização da documentação histórica do Brasil, o que leva a que se tenha tais lacunas nas investigações deste tipo, mas que devem contar com a capacidade interpretativa e analítica do pesquisador. Isto justifica, inclusive, porque está sendo analisado este conjunto de variáveis e, além disso, que se supõem articulados e não isolados, o que nos levaria a falsas conclusões a respeito do objeto investigado.

Deve-se atentar aqui para o fato de que são limitadas as investigações que podem ser feitas a respeito da Companhia City, dada a ausência de penetração em documentos que não sejam relacionados aos próprios empreendimentos. Isto coloca uma limitação nos estudos referentes à empresa, forçando a sua delimitação metodológica, razão pela qual houve uma alteração no objeto inicial da pesquisa, que pretendia ir mais a fundo nas tomadas de decisão empresariais quanto às escolhas dos municípios e as redes de relações ali estabelecidas. Assim é que o método também teve que ser adaptado, dando margem ao estabelecimento de uma outra estratégia de pesquisa, tomando por base que, ao invés de

¹⁶ **1-** a concepção dos subúrbios e sua localização nas cidades em um momento em que nelas começava a surgir a dispersão do tecido urbano; **2** - os projetos e seus traçados tendo em conta os aspectos tradicionais ligados ao “modelo de cidade-jardim” e a sua ligação ao traçado “pinturesco”; **3-** o relacionamento com as autoridades locais dos municípios para a realização dos empreendimentos, incluindo os aspectos jurídicos; **4** - os protocolos da empresa para manter e assegurar de forma vitalícia as características originais dos empreendimentos; **5-** propagandas e estratégias de marketing utilizadas para venda de lotes.

dar ao estudo da empresa, mais uma contribuição ao método indutivo, como fizeram tantas pesquisas anteriores focalizadas, especialmente no período inicial de atuação da empresa, esta, de caráter mais panorâmico (do geral para o particular) terá um efeito mais dedutivo, incorporando, portanto, resultantes de todas estas investigações já realizadas agregando-se a elas, um conjunto maior de documentos que levarão, fatalmente, a uma constatação sobre a trajetória da empresa e as estratégias que utilizou para a sua sobrevivência, considerando um momento de grande concorrência que já se despontava no mercado imobiliário nos anos mais recentes. Para os primeiros empreendimentos analisados, serão consideradas as pesquisas que já chegaram a conclusões sobre as variáveis acima elencadas, agregando-se a elas outros ainda pouco investigados e, na medida que, a pesquisa avança para períodos ainda pouco investigados, uma base documental foi sendo incorporada para proporcionar, assim, o efeito comparativo desejado.

A abordagem metodológica de cunho historiográfico postula nesta pesquisa, assim, uma estratégia vinculada a um conjunto de autores que tem-lhe possibilitado promover um percurso viável no que se refere às evidências possíveis de serem investigadas. Tomam-se, por pressuposto, que os efeitos são tangíveis às indagações proferidas, mesmo que as estratégias tenham seguido um rumo um tanto diferente de pesquisas historiográficas que procuram observar objetos em períodos temporais mais curtos. Isto explica o título deste trabalho, denotando-se que, mais do que uma “evolução”, teria havido um percurso constante para a Companhia City, sem grandes abalos ou mudanças drásticas no pensamento que permeou a lógica e a concepção dos seus empreendimentos. A síntese metodológica pode ser assim apresentada:

Tabela 1. Estruturação metodológica da pesquisa.

Estratégia de pesquisa	Campo historiográfico
O período transcorre-se entre os primeiros anos de atuação da Companhia até os anos finais da década de 1970, conferindo uma análise de longa duração, não apenas focalizada no período menos coberto pela historiografia, mas compreendendo o longo percurso de sua atuação, enfatizando, no entanto, o período final, menos analisado nas pesquisas realizadas. Pontua-se, para além da perspectiva “estruturante” de Braudel, uma verificação das permanências e rupturas, comparando-se características dos empreendimentos em momentos cruciais desta atuação.	História de longa duração – Fernand Braudel
Definição clara dos elementos e variáveis de análise que apontam para maior aprofundamento analítico das evidências, combinadas com os achados já postulados por pesquisas anteriores. Tomados como evidências, os	Micro-história – Giovanni Levi

Estratégia de pesquisa	Campo historiográfico
documentos levantados nesta seleção determinam um campo de visão menos abrangente e mais focalizado para o significado que representam no longo período analisado. A adoção de três estudos de caso, a saber, os três empreendimentos implantados no interior de São Paulo inserem-se com mais veemência neste método historiográfico	
As evidências trazidas pela documentação pesquisada e pelas pesquisas já desenvolvidas estão inseridas em um contexto que, ora, precisa ser mais bem aprofundado, como se faz com o período da década de 1970, momento em que a Companhia se insere na virada da reestruturação produtiva do estado de São Paulo. Isto perfaz uma das principais perguntas do trabalho quanto às motivações da City em empreender loteamentos nas cidades do interior do estado.	Orientação da micro-história aos contextos – Bernard Lepetit
Grande parte da documentação trabalhada e analisada é composta por material iconográfico, seja de peças publicitárias, sejam imagens dos projetos concebidos pela Companhia, sejam de análise espacial e de planos estabelecidos no contexto da análise dos empreendimentos. Mas, para além da iconografia, a análise dos projetos se expande também para os seus resultantes, tomando-a como parte de um processo de construção de um ambiente sob um determinado posicionamento conceitual. Assume-se aqui a importância de se analisar com mais profundidade as concepções projetuais e dos objetos produzidos em si, para além das digressões que se desenvolvem a partir de uma análise mais abrangente da produção e de seus agentes.	História a partir das imagens – Ivan Gaskell

Considerando então, esta incursão metodológica, o desenvolvimento da pesquisa foi realizado através de levantamento bibliográfico, levantamento de dados secundários e levantamento documental, incluindo jornais e entrevistas. Para compor uma base de reflexões sobre os objetivos acima mencionados, a pesquisa bibliográfica abordará os seguintes aspectos:

1. Bibliografia nacional e internacional referente às teorias da urbanização e do urbanismo e à produção do espaço urbano;
2. Bibliografia sobre a atuação da Cia. City;
3. Estudos que abordem o desenvolvimento urbano no estado de São Paulo;
4. Estudos que abordem processos de urbanização e expansão urbana de Barretos, Piracicaba e Ribeirão Preto;
5. Estudos que abordem a organização de empresas atuantes no processo de produção do espaço no estado de São Paulo no período.

- A pesquisa documental abrangeu:
 1. Organização da Cia. City e dos projetos de bairros realizados pela empresa no interior do paulista, disponíveis no arquivo da Cia. City em São Paulo - SP.
 2. Projetos dos bairros City Barretos, Nova Piracicaba e City Ribeirão Preto, disponíveis no arquivo da Cia. City em São Paulo - SP.
 3. Processos de aprovação dos loteamentos City Barretos, Nova Piracicaba e City Ribeirão Preto, disponíveis nos arquivos municipais das cidades estudadas.
 4. Processos de inscrição dos loteamentos City Barretos, Nova Piracicaba e City Ribeirão Preto, disponíveis nos cartórios de registro de imóveis das três cidades pesquisadas.
 5. Legislação e planejamento urbano: levantamento de leis e planos elaborados para Barretos, Piracicaba e Ribeirão Preto, em especial as áreas nas quais os bairros a serem estudados de localizam. Dados disponíveis no Arquivo digital da Câmara Municipal de Barretos e de Piracicaba, no Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto e nas bibliotecas de faculdades de arquitetura e urbanismo.
 6. Mapas e fotos dos Municípios de Barretos, Piracicaba e Ribeirão Preto: levantamento cartográfico e fotográfico do período de estudo. Material disponível Museu Municipal de Barretos, no Instituto de Pesquisa e Planejamento de Piracicaba e no Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.
- Pesquisa de dados secundários: dados de censos realizados pelo IBGE e levantamentos estatísticos sobre produção imobiliária das cidades estudadas.
- Pesquisa em jornal: anúncios e debates relacionados aos loteamentos estudados em diferentes períodos. Material disponível Museu Municipal de Barretos, no Instituto de Pesquisa e Planejamento de Piracicaba e no Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.
- Entrevista com o arquiteto que atuou no município de Piracicaba.

O percurso metodológico nos orientou a pensar a estrutura desta tese que está dividida em sete capítulos. Os quatro primeiros apresentam a trajetória da Companhia City, desde sua formação em São Paulo, em 1911, até a década de 1970 quando é possível perceber uma sensível mudança na sua atuação, algo que já vinha ocorrendo, entretanto, desde os anos 1950, quando a empresa passou a atuar com outras subsidiárias e também como incorporadora dos empreendimentos. Esta reorientação foi determinante para a sobrevivência da Companhia e, sobretudo, para se manter ativa em um ambiente que passou a ser altamente concorrencial. A abordagem desta trajetória a partir de cinco chaves analíticas, conforme já mencionado permitiu aprofundar os três empreendimentos realizados pela City no interior de São Paulo a partir dos anos 1970, objeto dos três últimos capítulos da tese.

CAPÍTULO 1 – A COMPANHIA CITY NOS PRIMEIROS ANOS DE ATUAÇÃO

Este capítulo traz um panorama da atuação da Companhia City, empresa urbanizadora com mais de cento e dez anos de história. A maioria dos estudos que abordam a atuação da Cia City no Brasil se volta, especialmente, para a sua experiência no país no início do século XX, período em que realizou os bairros seguindo alguns princípios da “cidade jardim”, modelo concebido por Ebenezer Howard, mais restritos aos elementos morfológicos, como o traçado, a adequação à topografia, as áreas verdes e ao dimensionamento dos lotes. Vários aspectos desta fase da produção da Cia City são abordados por Bacelli (1982), Souza (1988), Andrade (1998), Wolf (1998), Paula (2008), Prata (2009), D’eboux (2015 e 2020) e Lopes (2016).

Ao pesquisar o início da atuação da Cia. City na cidade de São Paulo, Bacelli (1982) concluiu que apenas características isoladas do ideário “Cidade-Jardim” foram introduzidas. Enquanto a infraestrutura urbana e a topografia do terreno foram essenciais para o desenvolvimento dos projetos, o convívio social e a relação sustentável com a natureza foram deixados de lado para agregar maior valor econômico aos empreendimentos. Segundo o autor, através de um bem-sucedido empreendimento em São Paulo, a City vendeu a concretização de um modelo de ocupação que reflete as tendências mais progressistas do desenho urbano da época a uma classe de alto poder aquisitivo, firmando sua imagem pública e seu padrão de qualidade (BACELLI, 1982, p.178).

Já Souza (1988), analisou a interação dos processos sociais e econômicos dos bairros projetados pela Cia. City no desenvolvimento urbano de São Paulo do ponto de vista do empreendedor ou promotor imobiliário. A pesquisa mostrou que as estratégias de atuação da empresa, somadas ao estudo das formas e as inovações tecnológicas, resultaram em produtos imobiliários diferenciados que “anteciparam” tendências e passaram a caracterizar as intervenções de empreendedores imobiliários de grande porte na década de 1970. Andrade (1998) estudou a trajetória profissional de Barry Parker, arquiteto inglês contratado pela Cia. City para desenvolver projetos urbanísticos e arquitetônicos para a cidade de São Paulo. A pesquisa mostrou que a origem do arquiteto e, principalmente, sua filiação ao movimento Cidade-Jardim, se refletiram diretamente em seus projetos residenciais e urbanísticos. No que se refere aos bairros projetados por Barry Parker¹⁷, o autor identifica a introdução de uma nova

¹⁷ Pacaembu, Jardim América, Anhangabaú, Alto da Lapa e Bela Aliança.

forma de ocupação do solo na capital paulista caracterizada, especialmente, pelo uso exclusivamente residencial, pelo amplo dimensionamento dos lotes e pelo traçado respeitando a topografia.

Estes trabalhos pioneiros sobre a atuação da City em São Paulo foram importantes para realçar a importância desta companhia loteadora no processo de urbanização da capital e, mais que isso dar luz a alguns aspectos que ainda eram pouco conhecidos na relação entre a empresa e os pressupostos teóricos que foram concebidos em um modelo, utilizado como base para a expansão comercial nas várias companhias loteadoras por todo o planeta. Mais recentemente, entretanto, outros achados não só esclarecem lacunas destas incursões anteriores como contestam algumas verdades antes postas como certas na trajetória da Companhia. Em sua tese de doutorado, D'Éboux (2015) demonstrou a existência de uma rede de interesses essenciais na fundação da Companhia City no Brasil, identificando os agentes europeus – franceses e ingleses - envolvidos nesse processo e suas consequente ligações com o continente sul-americano. A pesquisadora também abordou elementos dos primeiros projetos¹⁸ realizados sob influência do arquiteto Joseph-Antonie Bouvard pela City na cidade de São Paulo. Em pesquisa mais recente, de 2020, a autora aprofundou a trajetória da implantação dos vários bairros implantados neste período, incluindo o Jardim América, demonstrando que Joseph Bouvard teve um papel relevante na concepção projetual destes bairros e que quando o arquiteto Raymond Unwin foi contratado, em 1915, para desenvolvê-lo, as obras do Jardim América já estavam bem avançadas, indicando que até 1915 a Companhia já tinha realizado muitos trabalhos para viabilizar os empreendimentos, incluindo o Jardim América. Barry Parker passou a atuar apenas em 1917, quando chegou a São Paulo em uma estratégia de reinvenção da empresa após ter passado por um período de crise financeira diante da economia recessiva advinda da Primeira Guerra Mundial. Mesmo tendo contribuído no desenvolvimento de projetos da Companhia, Parker considerou os estudos de implantação realizados por Bouvard antes de sua chegada. A trajetória profissional de Barry Parker, arquiteto inglês contratado pela City para desenvolver projetos urbanísticos e arquitetônicos para a cidade de São Paulo já havia sido estudada por Andrade (1998). A pesquisa mostrou que a origem do arquiteto e, principalmente, sua filiação ao movimento Cidade-Jardim, refletiram-se diretamente em seus projetos residenciais e urbanísticos. No que se refere aos bairros projetados por Barry Parker¹⁹, o autor identificou a introdução de uma nova forma de ocupação do solo na capital paulista caracterizada, especialmente, pelo uso exclusivamente residencial, pelo amplo dimensionamento dos lotes e pelo traçado respeitando a topografia.

¹⁸ Butantã, Pacaembu, Alto da Lapa e Vila América.

¹⁹ Pacaembú, Jardim América, Anhangabaú, Alto da Lapa e Bela Aliança.

Esta análise está complementada pela de Wolf (1998), que estudou os projetos arquitetônicos implantados no Jardim América, caracterizando-os e comparando-os às edificações concomitantemente edificadas em outros bairros da capital paulista, mas observando a notoriedade, o rigor e a suntuosidade do padrão que se estabelecia neste bairro de características diversas e que postulariam uma marca na diferenciação entre bairros populares e os bairros de elite em São Paulo.

Esta “notoriedade” de traçado e do conjunto arquitetônico “vitoriano” e “palaciano” ensejou as iniciativas de tombamento dos bairros promovidos pela City já nos anos 1980, uma persistência regulatória já que a Companhia sempre foi bastante cautelosa em garantir a perpetuidade das características urbanísticas de seus empreendimentos a partir do registro em matrícula de parâmetros de uso e ocupação do solo utilizados por ela em cada loteamento. Neste sentido, foram desenvolvidos três trabalhos. Paula (2008), ao estudar o bairro Jardim América a partir do tombamento paisagístico, enfatizou a mobilização dos moradores em torno da preservação de seu traçado, da arborização e – em especial – de seus limites territoriais, ao mesmo tempo em que a proposta realizada pelo Condephaat²⁰, de tombamento de residências consideradas marcos históricos do bairro, foi ignorada. A autora enfatiza que o tombamento do Jardim América esteve mais relacionado à manutenção do caráter elitista do bairro do que a preservação de sua história urbanística e arquitetônica. Prata (2009) estudou as relações entre gestão urbana e patrimônio histórico através do processo de tombamento de bairros paulistas, dentre os quais estão os bairros jardins produzidos pela Cia. City. A autora analisou o papel dos agentes públicos e privados e, em especial da sociedade civil, no tombamento desses bairros pelo CONDEPHAAT²¹. A dissertação de Lopes (2016) abarcou o tombamento dos bairros jardins e também algumas de suas edificações salientando a importância da legislação urbana na preservação do patrimônio e, conseqüentemente, na valorização de espaços na cidade.

Mais recentemente, a dissertação de Almeida (2020) é pioneira ao trazer à luz aspectos sobre a atuação da empresa para além da década de 1930. A autora estudou a expansão da Companhia a partir dos empreendimentos implantados na Zona Norte de São Paulo: Parque Nações Unidas (1975), City América (1979/1989), City Recanto Anastácio (1979/1989), Jardim dos Pinheiros (1982) e City Empresarial Jaraguá (1992). No âmbito da metrópole paulista, também foram realizadas pesquisas sobre a importância dos bairros produzidos pela Cia. City na concepção da legislação urbanística e na consolidação de áreas exclusivamente residenciais para a população de alta renda em São Paulo. Nesse sentido, destacam-se

²⁰ Processo 23.372/85 do Condephaat.

²¹ Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, artístico e turístico do Estado de São Paulo.

os trabalhos de Rolnik (1997) e Feldman (2005). Rolnik (1997), ao recuperar a trajetória da legislação urbanística da capital paulista, analisou princípios como a “muralha protetora” – criada em torno dos bairros produzidos para a elite, especialmente nos Bairros Jardins – e a periferização dos bairros populares, concepções formuladas no final do século XIX que permanecem presentes na legislação urbanística atual. Segundo a autora, “a lei, ao definir que num determinado espaço pode ocorrer somente um certo padrão, opera o milagre de desenhar uma muralha invisível e, ao mesmo tempo, criar uma mercadoria exclusiva no mercado de terras e imóveis” (1997, p.47).

Feldman (2005) mostrou a importância das áreas residenciais da população de alta renda na construção da lei geral de zoneamento, identificando um “divórcio” entre as práticas urbanísticas, o planejamento das questões sociais e o papel assumido pelo zoneamento como protetor das áreas mais valorizadas. No que se refere ao uso do solo, a autora mostra que, regulado pelas “Cláusulas das servidões” elaboradas pela Companhia City, o Jardim América inaugurou, em 1931, o uso estritamente residencial em São Paulo. A zona do Jardim América permaneceu como singular, em São Paulo, até meados da década de 1950, quando se iniciou a demarcação de zonas funcionais da cidade. As leis posteriores cristalizaram o processo iniciado com a implantação do Jardim América, abrangendo os bairros próximos, caracterizados pelos melhoramentos urbanos e por sua ocupação. Segundo Feldman (2005, p.147), a regulamentação atua para garantir o caráter dos bairros Jardins, a verticalização, o uso e a ocupação que as classes de alta renda demandam, protegendo os valores da propriedade e, conseqüentemente, potencializando um segmento específico do mercado imobiliário.

Entre 1915 e 2013²², a Cia City produziu uma quantidade significativa de empreendimentos que foram implantados, conforme demonstrado na Tabela 2 e desenvolveu diferentes formas de atuação. Com base nesta sequência cronológica dos empreendimentos realizados pela City, organizamos o conteúdo do capítulo em cinco partes: 1. a formação e o início da atuação da Companhia; 2. a consolidação do padrão City entre as décadas de 1920 e 1940; 3. O início da década de 1950 e a expansão rumo ao setor oeste da capital; 4., a atuação na Região Metropolitana de São Paulo a partir da década de 1950; e 5. as transformações de sua atuação e a trajetória rumo ao interior na década de 1970.

²² Devido à impossibilidade de consulta aos arquivos da City, foram utilizados os dados da dissertação de Almeida (2020) que demonstram os empreendimentos desenvolvidos pela Companhia City que foram implantados desde o início de sua atuação até o ano de 2013.

Tabela 2. Áreas urbanizadas pela Companhia City implantadas entre 1915 e 2013.

Década	Ano	Bairro	Zona	Município	Estado
1910	1915	Jardim América	Oeste	São Paulo	SP
	1917	Anhangabaú	Centro		
	1918	Butantã	Oeste		
1920	1921	Alto da Lapa	Oeste	São Paulo	SP
	1921	Bella Aliança	Oeste		
	1925	Alto dos Pinheiros	Oeste		
	1925	Pacaembu	Oeste-Centro		
1930	1931	Vila América	Centro	São Paulo	SP
	1931	Vila Nova Tupi	Centro		
	1931	Vila Mariana	Centro-Sul		
	1931	Vila Leopoldina	Oeste		
	1931	Mooca	Leste		
1940	1941	Pacaembuzinho	Oeste-Centro	São Paulo	SP
	1948	Vila Romana	Oeste		
	1949	Jardim Guedala	Oeste		
1950	1950	Boaçava	Oeste	São Paulo	SP
	1951	Caxinguy	Oeste		
	1951	Vila Inah	Oeste		
	1953	Jardim Campo Grande	Sul		
	1954	Jardim Jussara	Oeste		
	1954	Jardim Londrina	Oeste		
	1955	Jardim Brasília	Leste		
1960	1960	Jardim Orlandina	-	São Bernardo do Campo	SP
	1962	Jardim São Caetano	-	São Caetano do Sul	
	1968	Jardim São Pedro	-	Santana do Parnaíba	
1970	1970	Jardim Bussocaba	-	Osasco	SP
	1971	Nova Piracicaba	-	Piracicaba	SP
	1974	Chácara City Castelo I	-	Itú	SP
	1974	Parque Martin Cererê	-	São José dos Campos	SP
	1975	Parque Nações Unidas	Noroeste	São Paulo	SP
	1975	Campos Elíseos	-	Taubaté	SP
	1976	Anápolis City	-	Anápolis	GO
	1976	City Ribeirão	-	Ribeirão Preto	SP
	1976	Chacara City Castelo II	-	Itú	SP
	1978	City Figueiras	-	Blumenau	SC
	1979	City Barretos	-	Barretos	SP
	1979	City América I	Noroeste	São Paulo	SP

Década	Ano	Bairro	Zona	Município	Estado
	1979	City Recanto Anastácio	Noroeste	São Paulo	SP
1980	1980	Jardim City	-	Guarulhos	SP
	1980	City Jaraguá	Noroeste	São Paulo	SP
	1980	Jardim dos Pinheiros	Noroeste	São Paulo	SP
	1980	Jardim Cocaia	-	Guarulhos	SP
	1980	Anápolis City Norte	-	Anápolis	GO
	1980	City Vivendas do Lago	Noroeste	São Paulo	SP
	1980	São Bernado do Campo	-	São Bernardo do Campo	SP
	1980	Fazenda Itahyê	-	Santana do Parnaíba	SP
	1980	Parque das Colinas	-	Guarulhos	SP
	1980	City Uberlândia	-	Uberlândia	MG
	1980	City América II	Noroeste	São Paulo	SP
	1980	City Recanto Anastácio III	Noroeste	São Paulo	SP
1990	1991	Anápolis City	-	Barretos	SP
	1991	City Recanto Anastácio II	Noroeste	São Paulo	SP
	1992	City empresarial Jaraguá	Noroeste	São Paulo	SP
2000	2008	Pirituba - City of São Paulo	Noroeste	São Paulo	SP
	2009	Requalificação Rua Larga	-	Rio de Janeiro	RJ
2010	2010	Requalificação Nova Luz	Centro	São Paulo	SP
	2011	Fazenda Dona Carolina	-	Itatiba	SP
	2013	Jardins da Cidade	-	Nova Odessa	SP

Fonte: Almeida (2020) editado e revisado pela autora.

1.1. A fundação da Companhia City e seu primeiro bairro implantado: O Jardim América

No alvorecer de uma urbanização que se anunciava na cidade de São Paulo, capital do estado que já era o mais rico do Brasil, uma empresa loteadora, com o nome “City of Sao Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd.” se instalou com o propósito de implantar bairros residenciais formalmente, no que refere ao aspecto formal, inspirados no ideário “Cidade-Jardim”. A Cia City, como

passou a ser conhecida por aqui, foi fundada em Londres no ano de 1911. Com o objetivo de criar uma empresa de urbanização, o arquiteto francês Joseph Bouvard reuniu investidores franceses, ingleses e brasileiros. No ano seguinte a empresa se instalou na capital paulista, com o nome de “City of Sao Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd” e seu funcionamento no mercado imobiliário brasileiro foi autorizado pelo decreto nº 9439/1912 que exigia – dentre outras cláusulas – o respeito à legislação brasileira e um representante oficial residente no país²³ (BACELLI, 1982). A empresa foi formada dentro de um esquema empresarial moderno, contando com a participação de personalidades e especialistas nas múltiplas áreas que compreendem o investimento imobiliário (BACELLI, 1982). O primeiro Conselho da Companhia tinha em sua composição: diretores da “*São Paulo Railway Company*”²⁴, conselheiros da “*São Paulo Tramway, Light and Power Company*”²⁵, representantes políticos significativos²⁶ e agentes financeiros²⁷ amplamente atuantes na capital do estado (SOUZA, 1988). O relacionamento intenso entre a Companhia City e os agentes da administração pública municipal foi essencial para a realização dos primeiros empreendimentos da empresa, sendo destacado por vários autores como Bacelli (1982), Andrade (1998), Souza (1998), Feldman (2005), Lopes (2006) e D’Elboux (2015).

O grande polo empreendedor da City, em Londres, se capilarizou em Companhias loteadoras por várias capitais do mundo, como ocorreu em São Paulo, que já estava na rota das grandes cidades alvos da sua atuação. A constituição destas empresas, que reuniam capitais ingleses em associação a capitais internacionais, se estabelecia com oportunidades criadas a partir da compra de glebas para realizar as propostas de parcelamento do solo. A pioneira foi a “The Garden City Pioneer Company Ltd.”, criada em 1902, para viabilizar a compra do terreno destinado à implantação do primeiro e emblemático exemplo de cidade-jardim: Letchworth. Com a criação de outra empresa, a “First Garden City Ltd.” a materialização da “utopia” de Howard foi realizada, certamente a partir da reunião de capitalistas e políticos liberais, como Sir Ralph Neville e Tomas Adams, interessados em investir neste novo tipo de empreendimento (Ottoni, 1996)

²³ Informações na própria lei digitalizada pela Câmara dos Deputados. Disponível em: <<http://www2.camara.leg.br/legin/fed/decret/1910-1919/decreto-9439-13-marco-1912-525606-publicacaooriginal-1-pe.html>> Acessado em 26/08/2017

²⁴ Primeira ferrovia do estado de São Paulo com atuação entre os anos de 1867–1946.

²⁵ Empresa energética de origem canadense que passou a atuar em São Paulo em 1899.

²⁶ O ex-presidente da República Campos Sales, o ex-presidente de diversos estados da Federação (Piauí, Paraná, Ceará e Pernambuco) Sancho de Barros Pimentel e o Deputado Cincinato Braga.

²⁷ Estabelecimentos bancários Ingleses, incluindo à “*Imperial and Foreign Corporation Ltd*” empresa que permitiu o capital de giro necessário a Companhia e também na qual os terrenos da City foram hipotecados.

A novidade do esquema empresarial estava justamente na substituição do promotor individual pelo coletivo, na associação cooperativa de pequenos proprietários, sem, entretanto, abalar o princípio da propriedade privada - uma ambiguidade que não passou despercebida com a difusão do modelo por todos os cantos do planeta (CALABI, 2012). A busca por terrenos nos arredores da cidade consolidada ia de encontro com as ideias de Howard e, certamente, se fizeram notar na atuação das companhias loteadoras da marca “City”. Para Howard, a terra rural mais barata poderia ser comprada por um grupo, um coletivo de interessados, agradando os vendedores da gleba e que a transformariam em um empreendimento produtivo, não apenas um lugar para morar, uma enorme vantagem para os trabalhadores mais saudáveis (CLEVINGER AND ANDREWS, 2017) neste território cheio de ar fresco e contato com a natureza, e para os industrialistas que teriam uma força de trabalho mais produtiva (STEUER, 2000).

O livro *Tomorrow! A peaceful Path to Real Reform* de Howard está longe de ser apenas uma proposta espacial, já que dos treze capítulos, doze são dedicados a todos os demais aspectos organizacionais, administrativos e financeiros do seu ideário (TIZOT, 2018). Mais importante que isso é perceber o quanto a proposta de Howard também já tinha um caráter liberal, alinhado com aquilo que as companhias empreendedoras passaram a desenvolver nos anos iniciais do século XX. A ideia de uma companhia loteadora voltada à implantação de bairros jardins deveria ter a capacidade de operar nos seus próprios terrenos, excluídos das regras urbanísticas municipais para promover instalações industriais no campo (TIZOT, 2018), interpretação equivocada que vinculou os princípios de Howard ao pensamento radical e revolucionário de Thomas Spencer para o seu “plano de terras” (MUNFORD, 2007), mais ligados aos do economista Alfred Marshall sobre os assentamentos industriais ou distritos industriais. Cabe concordar que, neste sentido, a sua proposta ia além do que estabelecer subúrbios nas franjas periféricas, mas induzir uma reorganização da cidade industrial, tendo em vista especialmente o conjunto de cidades satélites como polos de produção industrial e moradia (RICHERT AND LAPPING, 1998). A conexão das áreas de expansão urbana, que já aconteceriam naturalmente e a junção espacial destes assentamentos em subúrbios com os tecidos urbanos já existentes definiriam uma descentralização planejada e a construção de cidades autônomas (DRAGICA EL AL, 2019).

O alcance das ideias de Howard imputou à concepção da cidade-jardim uma posição de movimento que se estendeu por associações como a *International Federation for Housing and Town Planning* (IFHTP), incorporada, em 1913, no âmbito do movimento de cidades-jardim inglesas, tornando-se uma relevante tribuna de discussões sobre questões de planejamento e habitação. Antes mesmo que os CIAMs

ganhassem notoriedade internacional, o IFHTP tornou-se o principal fórum transnacional de transferências de conhecimento sobre práticas de planejamento, sendo considerado o passo seguinte do movimento howardiano na expansão das redes profissionais. Algumas sociedades nacionais e membros individuais associaram-se à Federação com o objetivo também de ativar e alterar os padrões de participação. Diante de ideias que pareciam utópicas demais, o engajamento na IFHTP proporcionava aos participantes um senso de pertencimento, produzindo um forte lobby de promoção dos ideais da cidade jardim e promovendo a união de ações entre profissionais de diferentes países com os mesmos objetivos (GEERTSE, 2022).

De que forma o ideário “Cidade-Jardim” chegou em cada país dependeu das especificidades político-sociais, entremeadas por duas grandes guerras que mais fizeram consolidar a profusão de assentamentos com esta marca. Mas os anos iniciais foram cruciais para o trânsito da ideia que se efetivou em experiências práticas por todo o mundo. É importante notar que várias delas estiveram associadas à produção de habitação em larga escala (DOMHARDT, 2012), nem sempre vinculadas às áreas industriais e, muitas vezes, associadas à profusão de tecidos dispersos que já se despontavam (BLAZY ET AL, 2022). Esta desconexão com ambiente de produção, na formação de bairros distantes dos tecidos consolidados já era uma marca característica nestes primeiros anos, tendo em vista posicionamentos que já vinham sendo explicitados em planos como o elaborado por Boris Sakukin para Moscou refutando a ideia de que seria possível estabelecer um ambiente de vida saudável na cidade com a implantação de indústrias pesadas (DRAGICA ET AL, 2019). Isto, em certa medida, já colocava em xeque a ideia de autossuficiência destes núcleos, dependendo das áreas metropolitanas a que estariam vinculados.

Mesmo que a ideia estabelecida e defendida pela *Town and Country Planning Association* fosse na direção de buscar transformações mais radicais a partir da aplicação incisiva dos conceitos do modelo, ela mesmo encorajou a construção de subúrbios jardins, como foi o caso de Hampstead, bairro implantado próximo a Londres, em 1907 (STEUER, 2000). Esta prática parece ter sido uma característica principal das iniciativas que percorreram outros continentes e países mais longínquos, como no caso da colonização sionista com imigração de judeus para Jaffa dando início à construção de Tel-Aviv que nasceu como um subúrbio jardim, mas que determinou todo o processo de urbanização posterior, como a incorporação de cinturões verdes no plano de 1948 para a Grande Tel Aviv (KATZ, 1994). Outros subúrbios foram estabelecidos próximos a Jerusalém, Haifa e Tiberia, apontando que, assim como na Europa, havia planos para se estabelecer cidades jardins que se restringiram à criação apenas de bairros

nos subúrbios (KATZ, 1994). Na Austrália, a atuação do arquiteto americano Walter Griffin em associação com Marion Mahony Griffin resultou na concepção de 12 projetos de subúrbios em Camberra entre 1914 e 1929, nove implantados. Assim como em outros lugares, os esquemas de Griffin adiantaram as fórmulas de organização espacial que ainda eram pouco reguladas ou coordenadas pelo poder público, impulsionando o movimento de planejamento urbano que se instituiu em forma de leis e regras de uso do solo (KOLANKIEWICZ, 2022). A preferência por subúrbios também ocorreu no caso países colonizados como na Dakar francesa. Neste caso, a administração colonial usou o modelo para impor uma segregação de classe não oficial dentro da sociedade expatriada, promovendo segregação racial informal entre os setores residenciais brancos e indígenas (BIGON, 2012).

É importante notar como a amplificação do ideário howardiano para as várias partes do mundo teve também impactos diferentes e, mais que isso, definiu um modelo de suburbanização nos Estados Unidos no segundo pós-guerra. Além de esquemas espaciais e da difusão de uma indústria urbanizadora, o modelo se estruturou na via do “sonho americano”, primeiramente definido por Truslow Adams e enraizado nos padrões de desenvolvimento dos subúrbios tendo como base de valores a ideia do lar e da família, na ideologia da domesticidade feminina como seu principal arquétipo (TOTAFORTI, 2020). Na América Latina, o ideário “Cidade-Jardim” foi geralmente usado mais como uma “imagem” do que um modelo urbano reformista e as concepções em seus países tiveram concepções similares. No Brasil, especificamente, a incorporação do modelo é bastante complexa considerando as dimensões continentais do país e as próprias possibilidades que se entreveram diante do processo de ocupação que floresceu com o desenvolvimento econômico dos primeiros anos do século XX, inaugurando muitas cidades próximas aos polos de desenvolvimento. Neste sentido, as experiências no Brasil não se restringiram à formação de subúrbios do início do século XX, mas na construção de novas cidades, como foi o caso de Goiânia, concebido em 1933 e de Maringá, em 1945 (REGO, 2019), construída por uma companhia inglesa de colonização que foi responsável por toda uma estruturação regional do norte do estado do Paraná (MACEDO, 2010).

No que se refere à empresa objeto de estudo desta pesquisa, em seus anos iniciais de atuação no país, confiantes no processo de valorização imobiliária em São Paulo, os investidores adquiriram 12 milhões de metros quadrados no perímetro urbano, uma área correspondente a 37% do total ocupado pela capital paulista no início da década de 1910 (SOUZA, 1988). Essas áreas foram adquiridas em território ainda rural e com valores baixos. Porém, o desenvolvimento industrial e a crescente busca por espaços

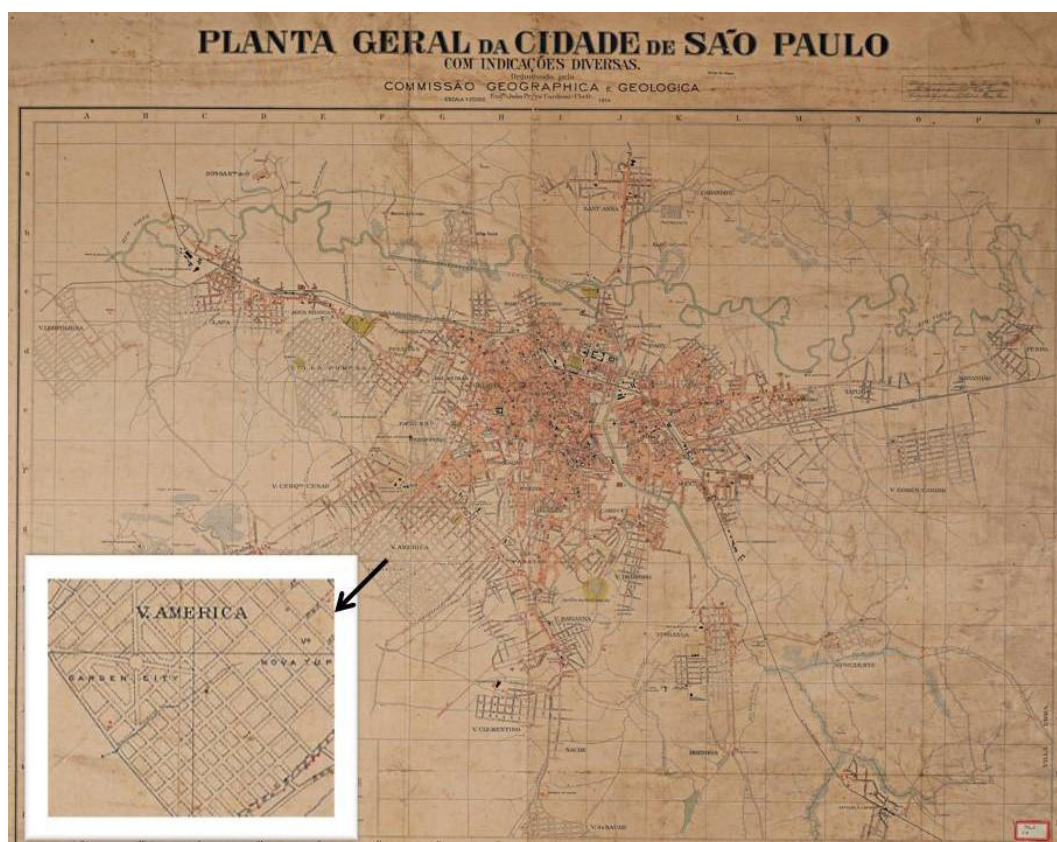
próximos à região urbanizada fizeram com que as terras se valorizassem constantemente (BACELLI, 1982).

Deste montante de terras, um setor acabou sendo selecionado para realizar o empreendimento mais representativo da Companhia até os dias atuais: o Jardim América, sendo o primeiro produto a ser entregue pela primeira empresa estrangeira a atuar no mercado imobiliário paulistano (BACELLI, 1982). Entretanto, conforme demonstra D'Elboux (2015), os projetos iniciais dos loteamentos Pacaembu, Butantã e Alto da Lapa precederam a aprovação do bairro jardim mais conhecido da Cia. City. Embora tenham sido realizados posteriormente ao Jardim América, desempenharam um papel importante para urbanização da região, em especial no que se refere às infraestruturas viária e ferroviária, que foram iniciadas antes mesmo da aprovação destes três empreendimentos.

A data estimada da elaboração do primeiro projeto do Pacaembu é de agosto de 1911. Entre as características do loteamento estavam o traçado basicamente em grelha, embora com algumas vias finalizadas por *cul-de-sac* e a criação de um canal com tratamento paisagístico no fundo de vale (D'ELBOUX, 2015). Porém, o projeto não foi aprovado pela Prefeitura por não atender às dimensões exigidas para largura das ruas e comprimentos das quadras (SOUZA, 1988). O primeiro projeto encontrado do Butantã data de 1913. O desenho se caracterizou pela continuação do arruamento implantado na cidade até então, fazendo-se supor que o objetivo era a aprovação, a implantação do loteamento e a comercialização imediata do empreendimento. Entretanto, o perímetro total do bairro ainda não havia sido incluído na zona urbana de São Paulo, o que aconteceu somente dois anos mais tarde, o que segundo D'Elboux (2015) foi um impeditivo para a Companhia iniciar o empreendimento. A terceira gleba escolhida pela Companhia City para urbanização, no ano de 1914, foi a que se localizaria o Alto da Lapa. O primeiro desenho teve como base um traçado em grelha quebrado por uma rotatória principal, tendo passado por várias alterações até 1917. Porém, a partir deste ano foi completamente redesenhado e mantidas apenas algumas vias principais que já haviam sido estaqueadas (D'ELBOUX, 2015).

Posteriormente ao desenvolvimento desses projetos, a Companhia passou a se dedicar no que seria o seu empreendimento mais representativo: o Jardim América. O processo total do bairro, desde seu projeto até a venda dos lotes finais pela City, teve duração de mais vinte e cinco anos, no período entre 1914 e 1940 (BACELLI, 1982). Em 1914, o primeiro desenho do bairro já aparecia no mapa da cidade de São Paulo. Com traçado ortogonal, cortado por duas vias diagonais e jardins localizados na área central (*Figura 1*), com a denominação inicial de "*Garden City*" (ANDRADE, 1998).

Figura 1. Planta Geral de São Paulo de 1914 com detalhe para o desenho do empreendimento “Garden City”



Fonte: <https://br.pinterest.com/pin/737183032745939582/>

Um ano depois, em 1915, o escritório dos arquitetos Raymond Unwin e Barry Parker foi contratado para realizar um novo projeto para o empreendimento, sendo que o primeiro teve a maior contribuição na sua elaboração, modificada, em 1917, com a vinda de Barry Parker a São Paulo, agora exclusivamente contratado pela Companhia (D'ELBOUX, 2015). O projeto do bairro passou por outras alterações, mas, desde o início trazia a intenção de implantar um bairro exclusivamente residencial com grandes áreas ajardinadas em um local restrito e exclusivo (BACELLI, 1982). Uma das grandes alterações se refere aos 18 jardins localizados no interior das quadras do empreendimento. Essas áreas verdes abertas foram projetadas para uso semipúblico com acesso por vielas integrantes do projeto original (LOPES, 2016). O objetivo destas áreas era despertar a atenção dos empreendedores e compradores e, posteriormente – após a finalização das vendas, passar a responsabilidade de sua manutenção para os moradores, o que não ocorreu, pois para a venda era necessário o cuidado contínuo na valorização do espaço (PAULA, 2005).

Em 1927, com um número significativo de lotes vendidos, a City iniciou as tratativas conceder essas áreas aos proprietários. Durante dois anos a Companhia tentou administrar esses terrenos através de algumas iniciativas: a cobrança de taxas aos moradores para que ela própria cuidasse do local, a doação da área à Prefeitura Municipal e até a cobrança direta aos proprietários pela Prefeitura através do IPTU. Embora tenha tentado resolver o impasse de diversas maneiras, pois acreditava nos jardins internos como elemento essencial da concepção do empreendimento, as alternativas não foram bem recebidas nem pelos proprietários e nem pelo Poder Público, o que faz com que Companhia optasse, em última instância, pelo loteamento desses jardins em pequenos lotes (ANDRADE, 1999).

À nova configuração do loteamento pode se dar a denominação de bairro-jardim “à moda brasileira”. Ao se adaptar de acordo com interesses do capital e dos moradores, com a eliminação de seus jardins internos, o bairro passou a ter uma feição diferente daquela dada por seu planejador (PAULA, 2005, p.2003).

A comercialização dos lotes do Jardim América foi iniciada em 1915, dois anos mais tarde. O próprio arquiteto da Companhia, Barry Parker, construiu nove casas neste período – de acordo com o crivo estético da Companhia – que acabou servindo como um modelo de “padrão de qualidade” a ser seguido pelos moradores (BACELLI, 1982), incentivando assim, as vendas, finalizadas em 1942. Embora, desde o lançamento, o alto valor do m² tenha configurado o público-alvo como de alta renda, pouco tempo depois, em 1945 o empreendimento já estava totalmente ocupado. Durante esse período os valores passaram por diversas ampliações a fim de garantir a apropriação da valorização do solo, que, neste período de 27 anos, passou de 5208% (SOUZA, 1988).

A Companhia deixava claro aos consumidores que o preço de seu empreendimento era bem superior aos loteamentos vizinhos, ressaltando, entretanto, o motivo desta valorização: os terrenos amplos, suficientes para construção de grandes residências e seus jardins; a infraestrutura; a facilidade de pagamento; o financiamento imobiliário; a supervisão das construções pelos arquitetos e engenheiros da Cia.City, que garantiriam a ocupação seguindo as normas; os melhoramentos urbanos e os serviços públicos (SOUZA, 1988). As características que tornaram o Jardim América e seus sucessores – como será visto mais abaixo – foram incorporadas, ao longo dos anos, na legislação municipal, indicando a importância da Cia. City na produção do espaço urbano da capital paulista, como afirma Rolnik:

Os contratos de compra e venda dos lotes Jardim América continham diretrizes quanto à localização das edículas, altura e características dos fechos dos lotes, o uso exclusivamente residencial, número máximo de três pavimentos com taxas de ocupação variando de um quinto a um décimo do lote, recuo frontal de 10 metros no mínimo, recuo de fundos de 8 metros e lotes mínimos de 900 metros quadrados com frentes mínimas de 25 metros. Essas características foram gravadas em decreto municipal baixado em 1929 – estabelecendo o caráter residencial e os recuos, e em relação aos fechos, foram incorporadas no Código Arthur Saboya. Em 1941, oficializaram-se os regulamentos da Cia. Sobre construções por decreto-lei municipal. Dessa forma, a City pôde transformar uma várzea úmida e inóspita adquirida por um baixo preço em um bairro de alto gabarito urbanístico, tirando o máximo proveito do surto de enriquecimento pós-guerra (ROLNIK, 1997, p. 136).

Tabela 3. Características de urbanização do Jardim América

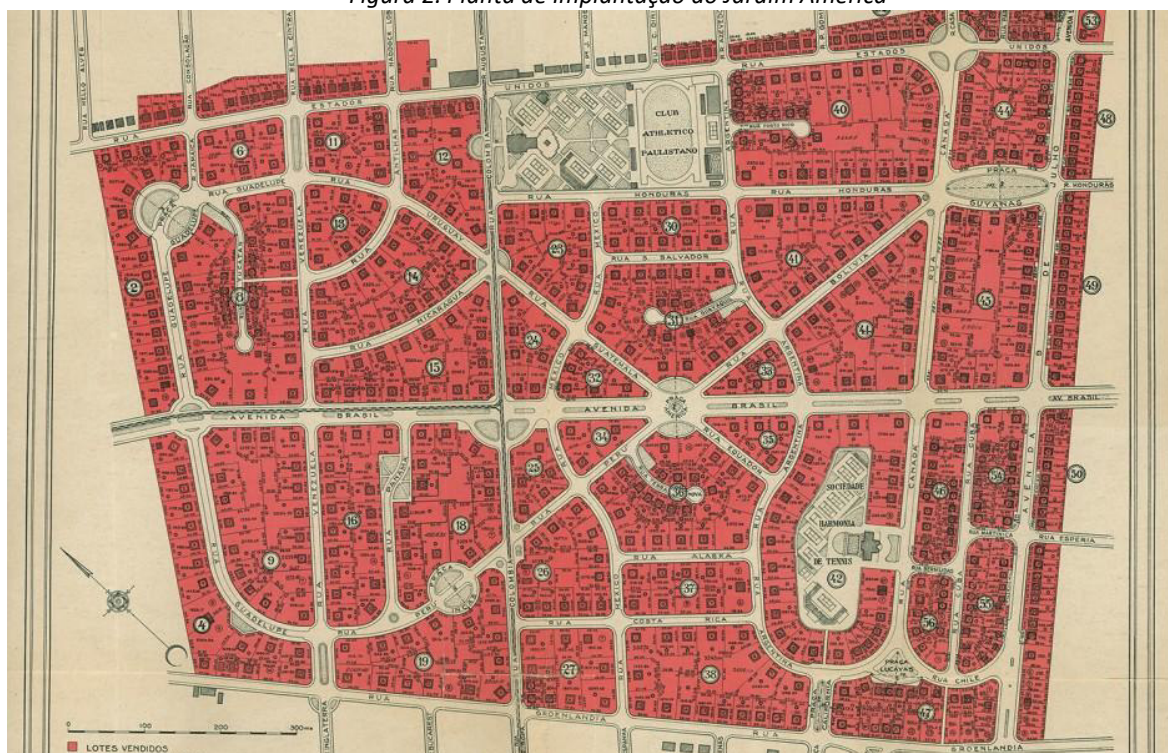
	Jardim América
Proprietário da gleba	City of Sao Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd
Autor do Projeto	City of Sao Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd
Responsável pela execução	City of Sao Paulo Improvements and Freehold Land Company Ltd
Localização na cidade	Setor Oeste de São Paulo
Área Urbanizada	1.091.118,00m ²
Área dos lotes	Mínimo de 900m ²
Quantidade de lotes e quadras	669 lotes distribuídos em 56 quadras
Uso	Exclusivamente residencial
Tipologia	Edificações unifamiliares isoladas no lote com até 3 pavimentos
Recuo de Frente	10 metros
Recuos Laterais	1 pavimento: 4 m; 2 pavimentos: 5m; 3 pavimentos: 8m
Recuos de Fundo	8 metros
Taxa de ocupação - Edificação Principal	1 pavimento: de 130m ² até 1/5 do lote; 2 pavimentos: de 80m ² até 1/7 do lote; 3 pavimentos: 80m ² até 1/10 do lote
Taxa de ocupação -Edícula	5% do terreno
Fechamento - Frente	Máximo de 1,5m – sendo 1,20m de cerca viva
Fechamentos Laterais	Máximo 2 metros
Fechamento -Fundo	Máximo 2 metros
Início de aprovação Prefeitura	1914
Aprovação de projeto	1915
Registro em cartório	1915
Implantação	1915

Fonte: Bacelli (1992), Rolnik (1997), Andrade (1998), Almeida (2020), site da Cia. City

No Jardim América, a City controlou todo o processo de produção, sendo proprietária do terreno, autora do projeto, responsável pela execução (Tabela 3) e pela divulgação, o que garantiu maior versatilidade no seu desenvolvimento.

A implantação final do Jardim América é de traçado pinturesco, no qual as linhas retas se mesclam com as curvas, uma marca que foi se modificando nos empreendimentos futuros, como se verá mais a frente. A City inaugurou, assim, a relação entre traçado pinturesco e o modo de vida de morar de uma população mais abastada economicamente e, mais que isso, imprimiu uma forte relação entre o modo de morar e as concepções urbanísticas que tiveram origem no pensamento do século XX. Neste traçado sempre esteve garantida também a implantação de uma praça central, que no caso do Jardim América é a Praça América, elemento central do desenho urbano, articulada a outras praças que conectam o traçado ortogonal ao orgânico (*Figura 2*). As únicas exceções ao uso residencial são os clubes: Paulistano e Sociedade Harmonia de Tênis, ambos destinados as camadas mais abastadas da população, e a Igreja Nossa Senhora do Brasil (BACELLI, 1982).

Figura 2. Planta de Implantação do Jardim América



Fonte: Arquivo da Cia City

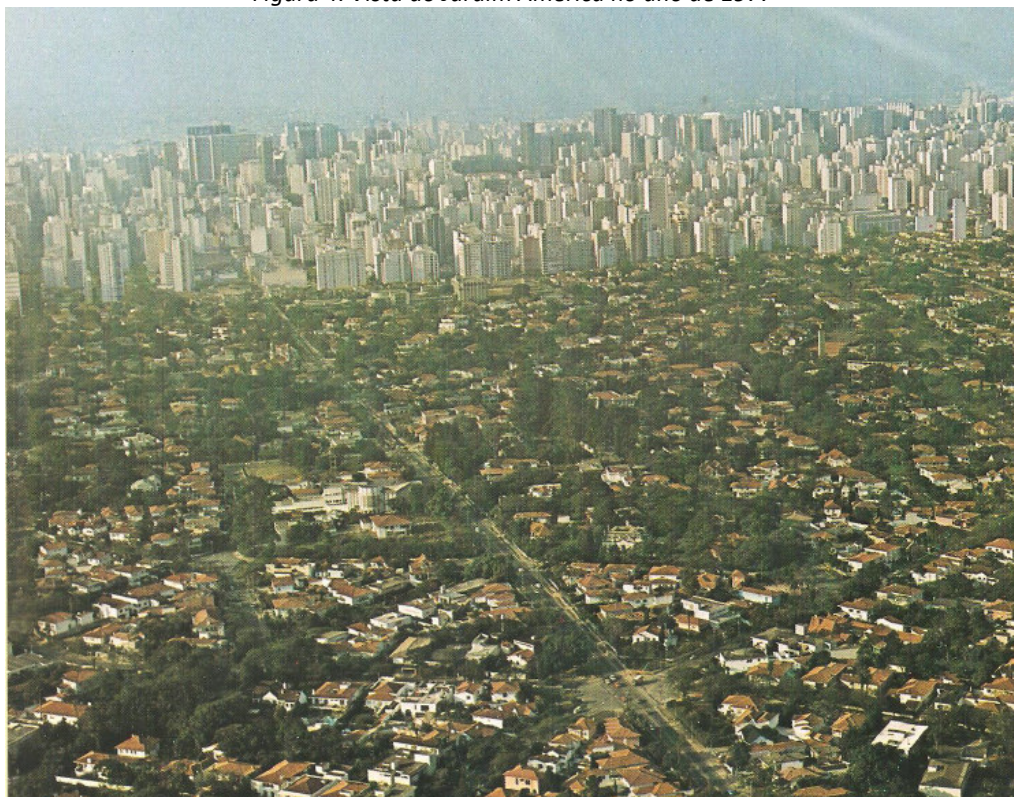
A implantação final do Jardim América buscou uma otimização do número de lotes e o melhor traçado da infraestrutura. Ao se acomodar à topografia do terreno a implantação da infraestrutura foi facilitada e os lotes permaneceram com menor declividade, agregando valor ao empreendimento. Quanto à arborização, embora os jardins de miolo de quadra tenham sido suprimidos em detrimento de novos lotes, é clara a diferença entre a vegetação do Jardim América e os bairros do entorno (*Figura 3*). A preocupação da Companhia com a arborização pode ser notada tanto nas áreas de uso público, quanto nas calçadas. As normas que definem os recuos mínimos, especialmente os 10 metros frontais e os fechamentos dos lotes em frente à via pública, com altura máxima e exigência de utilização de cerca viva, também contribuíram para estética verde do empreendimento, sua característica marcante (*Tabela 3*). Esta atitude, que se revelou como uma marca na conduta administrativa da Companhia por décadas evidencia uma similaridade com os casos australianos quanto à formatação de normas de uso e ocupação do solo que se adiantavam às regras, ainda incipientes, da legislação urbanística (KOLSKIEWICZ, DAVID, ROBERT, 2019). Na *Figura 4*, registrada em meados da década de 1970, é visível como as restrições estabelecidas pela Companhia conformaram todo um setor da capital paulista.

Figura 3. Foto aérea do Jardim América



Fonte: Arquivo da Cia City

Figura 4. Vista do Jardim América no ano de 1977



Fonte: Arquivo da Cia City

No que se refere à sua divulgação, é possível supor que foi, neste primeiro loteamento, por não haver um padrão nas peças publicitárias, que a City fez alguns testes com o objetivo experimentar as reações de mercado, inaugurando uma forma singular de realizar a publicidade de seus empreendimentos, combinando o desenho, “inovador”, para a época, com uma imagem que remetia aos valores relacionados com o lar e a família e o arquétipo da domesticidade feminina, ao sabor do *american way of life* (TOTAFORTI, 2020). Nota-se, além disso, a profusão de imagens que refletem uma clara segregação do espaço de morar estreitamente vinculado à natureza, longe dos espaços produtivos, da indústria, denotando que nunca se tratou de uma reestruturação urbana para dar cabo ao modelo howardiano. A relação inexistente com a cidade real ou, pelo menos, aquilo que já era indesejável com suas fábricas despontando no horizonte não fez parte destas peças publicitárias, refutando a ideia de que, estes bairros suburbanos modelados como jardins urbanos, seriam feitos para a morada dos trabalhadores mais saudáveis para operar as máquinas. Segundo Bacelli (1982), o material publicitário era elaborado a partir de um departamento especializado que visava “não apenas atender ao nível social e às peculiaridades da clientela a que se dirige, mas também foi idealizado de acordo com as tendências

socioeconômicas do momento.” As propagandas eram realizadas em diversos meios – o que não era comum para o período – sendo divulgadas em jornais, *outdoors*, exposições, congressos e até em peças de teatros (PAULA, 2005). Em um dos primeiros anúncios do Jardim América, algumas características do novo bairro foram destacadas, como o dimensionamento dos lotes e a vegetação presente. A imagem bucólica de uma mansão em estilo vitoriano, isolada no lote e plenamente amparada pela arborização em um dia ensolarado consagrou o *modus operandi* no estabelecimento dos contatos comerciais com o público-alvo esperado pelos empreendedores e constituído pela nova burguesia paulistana que se expandia. Vale reparar na imagem que a casa ilustrada não está vinculada a um sistema de lotes, sendo quase um oásis individual para famílias abastadas que poderiam viver na cidade como se estivesse no campo. Além disso, a frase em italiano buscou, provavelmente, instigar e atingir os tantos descendentes que fizeram fortuna com o café e que a capital já reunia (*Figura 5*).

Para os autores que trabalham o período inicial de atuação da City, o financiamento para aquisição de terrenos e construção da edificação foi um ponto chave para o sucesso de vendas do Jardim América – e, posteriormente, para os outros empreendimentos. Ao perceber que dificilmente o consumidor brasileiro conseguiria adquirir seus produtos exclusivos a vista, a City implantou, em 1921²⁸, um financiamento que permitiu que próprias prestações da aquisição se equiparassem aos valores dos aluguéis (BACELLI, 1982). Assim, a empresa encontrou um nicho de mercado que não era atendido por nenhuma outra empresa imobiliária, evitando concorrências e amplificando seus lucros (ALMEIDA, 2020). Segundo o presidente do Grupo²⁹, foram essas práticas que fizeram da Cia. City, ainda na década de 1930, a maior organização imobiliária e urbanística da América do Sul.

A Companhia City propôs alterações de padrões urbanísticos para os empreendimentos nos quais esteve envolvida, salientando a assistência financeira para obras de construção das edificações “em condições suaves” chegando a oferecer residências prontas “para habitação e por preço de aluguel” (LOPES, 2016, p.64).

²⁸ Os financiamentos eram realizados pela subsidiária da Companhia *The São Paulo Mortgage & Finance Co. Ltd.* (BACELLI, 1982).

²⁹ Informações retiradas da entrevista do Presidente do Grupo José Bicudo à revista *City Magazine*, publicada em maio de 2015.

Figura 5. Publicidade do Jardim América.³⁰



Fonte: Arquivo da Cia City

Nas Figuras 6 e 7, publicadas em 1934, além dos aspectos ambientais e urbanísticos do empreendimento, dados pelo “ar” e pela “luz”, em acordo com as “leis do urbanismo moderno”, foram ressaltadas as possibilidades de financiamento em longo prazo, onde seria possível adquirir o terreno, a residência projetada pela empresa ou ainda realizar a construção do imóvel com parcelas que se ajustassem ao orçamento. A partir da década de 1930, a frase “a maior organização imobiliária e urbanística da América do Sul, estabelecida em São Paulo desde 1912”, foi incorporada na maioria das divulgações da City, indicando não somente o crescimento da empresa, mas também a importância dela para São Paulo.

³⁰ Algumas propagandas divulgadas pela City em seu site estão com a resolução baixa e não permite a visualização de todos os elementos gráficos, entretanto, acredito que vale a inserção no trabalho pelas informações visíveis.

Figura 6. Publicidade do Jardim América enfatizando as qualidades urbanísticas e as oportunidades de financiamento pela própria Cia. City / Publicidade enfatizando as oportunidades de financiamento pela Cia. City



**ASSIM,
VALE A PENA
VIVER**

BAIRRO ideal, especialmente projectado e construído de accordo com as leis do urbanismo actual. Casa optima, cheia de ar e de luz, solidamente erguida, no meio de jardins floridos... Ambiente repousado de conforto, porem de saude e alegria...

— Assim vale a pena viver.

Tudo isso, difficil na apparencia, estará inteiramente ao seu alcance, desde que V. S. se decida, na verdade, a consegui-lo. Aproveite, para isso, a nossa cooperação technica e financeira, lançando mão das incomparaveis facilidades, que os nossos **NOVOS PLANOS** põem á sua disposição. Transforme, assim, a sua morada, numa fonte de satisfação e economia, para poder verificar que, de facto, **Assim vale a pena viver.**

Mande construir a sua residencia inteiramente a seu gosto em qualquer dos nossos bairros-modelos, ou ocupe **IMEDIATAMENTE** uma das nossas excellentes casas, espalhadas pelos mais lindos recantos da Capital.

COMPANHIA CITY
A maior organização imobiliária e urbanística do Brasil, estabelecida em São Paulo desde 1912.
50, LIBERO BADARO



Escolha o seu caminho...

MORAR em casa alugada ou na sua propria casa? Não ha meios de se fugir a uma das proposições deste dilema. Não ha, tão pouco, duvidas possiveis, entre as duas hypotheseis. Teste-se, apenas, de acorresco, a posses fomes, pelo rumo certo.

V. S. não ha de querer pagar alguma coisa durante toda a vida, para morar em casa de outrem, muitas vezes sem ar, sem luz, sem liberdade, sem os requizitos de conforto, que a vida moderna exige e que estão plenamente ao seu alcance.

Depois mais dispendio de dinheiro, e com todos os ventosos resultados de facto de deixar de ser INQUILINO, tornar-se o PROPRIETARIO de sua casa!

Para conseguir o suocessamente, apenas a nossa cooperação technica e financeira, lançando mão de todas as facilidades que os nossos **NOVOS PLANOS** põem á sua disposição, quer para mandar construir, em qualquer das nossas bairros-modelos, quer para ocupar **IMEDIATAMENTE** uma das nossas optimas casas, espalhadas pelos mais lindos recantos da Capital.

COMPANHIA CITY
A maior organização imobiliária e urbanística do Brasil, estabelecida em São Paulo desde 1912.
50, LIBERO BADARO

Fonte: Arquivo da Cia City / Arquivo da City in LOPES (2006)

Também na década de 1930 é possível notar a preocupação da Companhia em demonstrar para a população que a empresa continuava investindo, em parceria com a Prefeitura Municipal de São Paulo, nos melhoramentos ao bairro. Nesta peça, de 1935, foi valorizada a facilidade de acesso a diversos bairros da capital através dos “melhores e mais bonitos” ônibus da cidade (Figura 7). Além disso, a regulamentação arquitetônica e urbanística, que se tornaria uma das características marcantes da Companhia City, também foi utilizada como estratégia publicitária. Na Figura 8, na qual o Jardim América foi divulgado juntamente com o loteamento que o sucedeu, o Pacaembu, a empresa ressaltava sua preocupação com o registro, nos órgãos responsáveis, de suas obrigações referentes à infraestrutura dos bairros, para que, ao longo dos anos, os empreendimentos continuassem valorizados.

Figura 7. Publicidade do Jardim América salientando a continuidade da infraestrutura



Jardim America~

cada vez melhor!

CONTINUANDO a sua obra em prol do Jardim America, como sempre tem feito em relação a todos os seus bairros, mais um importante melhoramento acaba de conseguir, alli, a Companhia City: a criação de uma nova linha de omnibus, a qual já conta com oito vehiculos, que, sahindo, de 5 em 5 minutos, da Praça do Patriarcha, via

Consolação, se dirigem para o Jardim America, atravessando-o em varias direcções, até attingirem a rua Canadá, precisamente no ponto em que se acha installada a séde da Sociedade Harmonia de Tennis.

A Companhia City aproveita o ensejo para tornar publico o seu agradecimento, que abrange o dos seus clientes — milhares de proprietarios e moradores do Jardim America — pelo grande e decisivo apoio com que, como sempre, também desta vez poudo contar, da parte da Prefeitura de S. Paulo, para tornar tão rapidamente uma realidade mais este grande melhoramento, destinado a servir o bairro-modelo por excellencia, o bairro residencial padrão da nossa maravilhosa metropole.

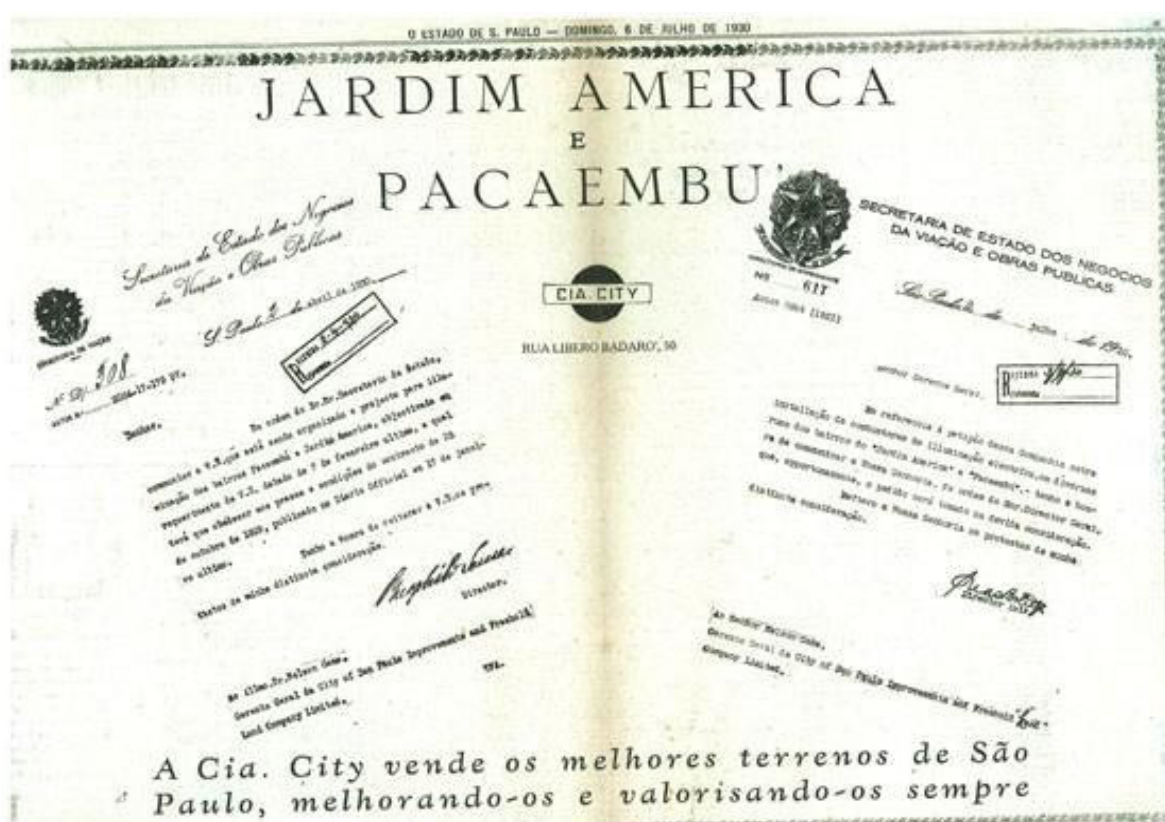
Os omnibus do Jardim America - será preciso frisal-o? - são os melhores e os mais bonitos da cidade.

COMPANHIA CITY
A MAIOR ORGANIZAÇÃO IMMOBILIARIA E URBANISTICA DO BRASIL, ESTABELECEIDA EM S. PAULO DESDE 1912.

50, LIBERO BADARÓ

Fonte: Arquivo da Cia City

Figura 8. Divulgação dos empreendimentos Jardim América e Pacaembu através da documentação



Fonte: Arquivo da Cia City

No início dos anos 1930, já em outra fase do empreendimento, com o parcelamento todo implantado, a Cia City, após falhas nas tentativas de manutenção de jardins projetados internamente às quadras do Jardim América, acabou por transformá-los em lotes para a comercialização. Conforme apontado por Andrade (1998), a última opção da Companhia era o parcelamento destes jardins já que faziam parte da concepção do empreendimento, o que resultaria em um impacto negativo para o desenho urbano e na desvalorização econômica do empreendimento. Ao mesmo tempo, a estratégia comercial da empresa foi baseada na exclusividade desses lotes que, além de estarem localizados na área central do Jardim América, possuíam poucas unidades disponíveis (Figura 9). Assim, o que antes era um problema logístico e financeiro para a City, acabou se tornando uma oportunidade de maiores lucros. Por se tratar de terrenos menores, acessíveis através de ruas sem saída, a divulgação passou a se basear em aspectos mais gerais do empreendimento e não nos lotes especificamente, como pode ser visto na Figura 10. A questão a infraestrutura, como água encanada, captação de esgoto e iluminação pública, e a proximidade com a área central, além dos meios de transportes públicos, que dispensavam a utilização de veículos próprios (PAULA, 2005) passou a ser a tônica dos anúncios realizados.

Figura 9. Divulgação dos lotes parcelados nos jardins centrais do Jardim América



Figura 10. Divulgação do Jardim América a partir da higiene e do conforto (1934)

COM TODOS OS REQUISITOS DE HYGIENE E CONFORTO

perfeitamente em condições de constituir o seu lar, a Companhia City tem à sua disposição, prompta para ser-lhe entregue HOJE MESMO, uma ótima casa, que V. S. poderá escolher entre muitas, no bairro de sua preferência e em condições excepcionalmente vantajosas.

Entrega imediata, mediante pequeno desembolso inicial e prestações mensais correspondentes ao respectivo aluguel.

Criei os seus NOVOS PLANOS, a COMPANHIA CITY também lhe oferece a sua cooperação, para fins de construção de SUA casa, em qualquer dos seus bairros - na melhor das condições.

COMPANHIA CITY
50, LIBERO BADARÓ

Fonte: Arquivo da Cia. City in PAULA (2005)

Esta postura pode ter contribuído para que o município de São Paulo instituisse, pioneiramente, a Lei 2.611/1923, uma lei de loteamentos contendo aspectos urbanísticos e exigências para a instalação de

obras de drenagem, que se resumiam, ao bem da verdade, à instalação de guias e sarjetas junto às vias que eram abertas. De qualquer forma, a City ia além desta exigência, instalando obras que incluíam, inclusive a iluminação pública, algo que certamente não existia nos demais loteamentos populares. Assim é que a instalação de infraestruturas completas demonstrava uma substancial vantagem e reforçava a qualidade do produto que era oferecido.

CAPÍTULO 2 – AS DÉCADAS DE 1920 E 1930: A CONSOLIDAÇÃO DO “PADRÃO CITY” DE EMPREENDIMENTOS

O sucesso do empreendimento Jardim América abriu as portas do mercado imobiliário paulistano para Companhia City. Assim, a atuação da empresa nas décadas seguintes se dirigiu à reprodução dos parâmetros implantados neste primeiro loteamento. A partir dele é possível caracterizar alguns elementos que permaneceram como características intrínsecas dos seus empreendimentos: criação de infraestrutura básica a ser entregue junto com o loteamento, sem que os proprietários dependessem da Prefeitura para a instalação de saneamento básico, incluindo as redes de drenagem, eletricidade, gás, iluminação viária e pavimentação, além da instituição de leis específicas para os bairros transformados pelo desenho urbano até então realizado (BACELLI, 1982), surgindo assim o que, alguns autores como Almeida (2020), denominaram de “padrão city” de empreendimento.

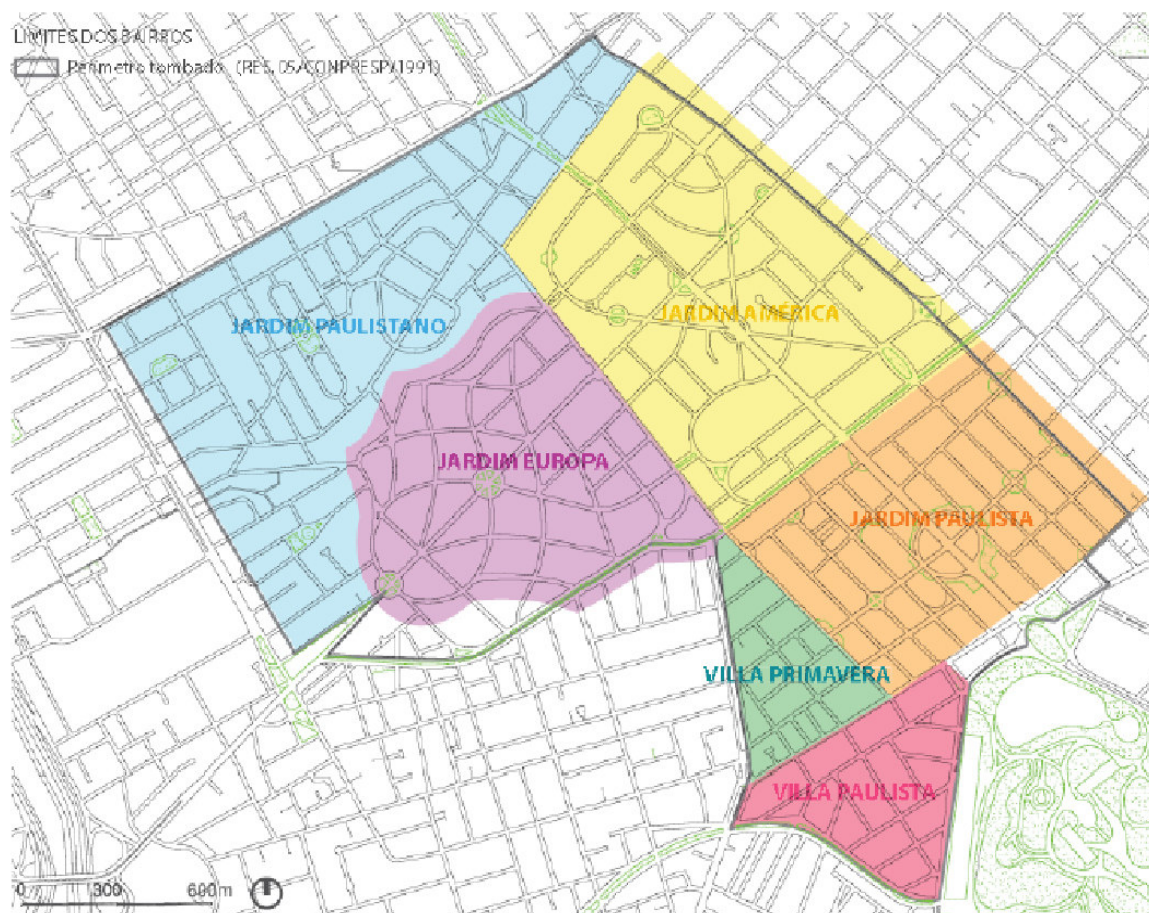
O conjunto de singularidades características dos empreendimentos da Companhia estabeleceu uma marca de qualidade “City” para imóveis que viria a ultrapassar esses limites, vindo a tornar-se um símbolo que conferia *status* a seus moradores e mesmo chegando a adjetivar os bairros considerados de “alta classe” de São Paulo (BACELLI, 1982, p.176).

Porém, a reprodução de bairros com essas características não marcou somente a atuação da City no período, já que outras companhias também passaram a seguir esse padrão, como ocorreu com o primeiro bairro a se utilizar das características implantadas no Jardim América, o Jardim Europa, implantado em 1926 pela empresa imobiliária Garcia da Silva e Cia. e que, embora tenha seguido o traçado urbano do empreendimento City, não foi aprovado com uma regulamentação própria, utilizando-se das leis municipais, sem oferecer a seus compradores a mesma infraestrutura (SOUZA, 1988). Posteriormente, as mesmas características foram incorporadas aos projetos dos bairros Jardim Paulista, realizado pela Companhia Imóveis e Construções Sociedade Anônima, e o do Jardim Paulistano³¹ (LOPES, 2016). Esses empreendimentos somados às Vilas Primavera e Paulista deram origem

³¹ Para esse bairro não foram encontradas referências da empresa loteadora.

aos denominados bairros-jardins (*Figura 11*) tombados na década de 1980³², devido ao desenho urbano diferenciado e a abundante arborização, (PAULA, 2005).

Figura 11. Perímetro dos seis loteamentos que compõe os bairros bairros-jardins



Fonte: Lopes (2016)

Na década de 1930, a fim de salientar a exclusividade do Jardim América e evitar que outros bairros e empresas utilizassem de seu sucesso, a City lançou uma campanha publicitária reforçando que só havia um Jardim América e que esse era o único realizado pela Companhia City, sinônimo de qualidade e infraestrutura. A peça (*Figura 12*) faz menção a todas as ruas do bairro indicando ao leitor que era muito simples identificar os seus limites, pois todas as vias levavam o nome de países americanos (PAULA, 2005).

³² O início do processo de tombamento junto ao Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat) foi iniciado em 1973 e finalizado em 1986 (PAULA, 2005).

Figura 12. Propaganda da Cia City reforçando exclusividade do Jardim América (década de 1930)

Não confundam!
só há um Jardim América

AVISO

A partir de 1º de Julho próximo, as poucas lotes de terreno, de que consta o projecto do JARDIM AMÉRICA, passarão a ser vendidos a preço de custo e sem lucro e sobre o qual se trata.

Compreenderemos, assim, os lotes e as áreas adjacentes, situadas, portanto, sobre os terrenos, no qual se trata, de modo a garantir a exclusividade do projecto, para as pessoas que desejarem adquirir os poucos lotes, por um preço muito baixo, antes de serem vendidos para outros interessados.

Só há um bairro residencial denominado JARDIM AMÉRICA, esse maravilha sem par em matéria de urbanismo, cuja beleza, tanta vezes tem sido decantada, e que reúne os elementos estéticos que a caracterizam, todo o conforto moderno e todos os serviços públicos. Não somente em S. Paulo, como também no Brasil e em toda a América do Sul, não há que se lhe compare. Entretanto, para evitar confusões, é preciso observar que JARDIM AMÉRICA é o bairro que foi criado e construído pela Companhia City e que se acha situado dentro do perímetro compreendido pelas ruas Estados Unidos, Chile, Guadalupe e Groenlândia.

Todas as ruas deste bairro se distinguem facilmente pela sua denominação, que é sempre do nome de regiões da América: Avenida Brasil, Ruas Estados Unidos, Guadalupe, Venezuela, Honduras, Colômbia, Uruguai, Canadá, Chile, Paraguai, Salvador, Argentina, Peru, Panamá, Bolívia, Alaska, Nicarágua, Costa Rica, Guatemala, Equador, México, Antilhas, Groenlândia, Cuba, Guaymas, Terra Nova, Porto Rico, Bermudas, Martinico, Yucatán e Prata Americana, dos Caymans, dos Iguaz e Guadalupe.

COMPANHIA CITY
50, LIBERO BADARO

Fonte: Arquivo da Cia. City in PAULA (2005)

No que se refere aos empreendimentos City do período, as características principais se concentravam no uso exclusivamente residencial, na baixa densidade construtiva e populacional, na infraestrutura

instalada, na qualidade dos espaços comuns e das áreas verdes e na integração com o sistema viário urbano, com o objetivo de levar qualidade de vida a seus moradores (Almeida, 2020).

Dessa forma, o padrão estabelecido pela empresa (no Jardim América) acabou por imperar dentro da própria City, a prova disto foi o planejamento do Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, entre outros inúmeros loteamentos por ela projetados com a mesma proposta. Porém, sem a existência dos jardins internos, visto que não havia boa aceitação a essa originalidade, mesmo que esse fosse o mote condutor de loteamentos a respeito de bairro-jardim na Inglaterra (PAULA, 2005, p.266).

Segundo a própria Companhia, a produção destes empreendimentos exclusivos fez com que, em menos de vinte anos após sua fundação, ela se tornasse a maior empresa imobiliária e urbanística de São Paulo. Em 1937, havia se consolidado como a maior empresa do setor na América Latina³³.

Neste período, a empresa detinha o controle de todo o processo para a implantação de seus empreendimentos. Era a proprietária da gleba loteada; a responsável pelo desenvolvimento e implantação do plano urbanístico e seus projetos complementares, valendo-se de verba própria, advinda de seus investidores estrangeiros (e de lucros da própria empresa); buscava parcerias com o poder público para garantir a infraestrutura urbana de seus bairros; e cuidava da venda dos lotes e eventualmente de algumas edificações por ela, oferecendo uma linha de crédito exclusiva para a aquisição de suas propriedades. (Almeida, 2020, p.38)

Neste momento, segundo Souza (1988), o sentido Sudoeste já havia se delineado como área destinada às elites, sendo a City responsável por reforçar, ampliar e valorizar essa ocupação. Os bairros City foram sendo implantados e com eles foram inaugurados tipos de comércio e serviços especializados e dirigidos a essa camada da população. Mais tarde também foram instalados setores da administração pública e equipamentos de educação, cultura e lazer, concentrando os “mais elevados padrões de serviços públicos e privados” (SOUZA, 1988). A City, visando focar seus investimentos na população de alta renda, ainda na década de 1930, vendeu os terrenos de sua propriedade que acreditava não atender às expectativas destes consumidores quanto à localização, ao tamanho e à topografia (ALMEIDA, 2020).

³³ Informações obtidas no portfólio de comemoração de 100 anos da Cia City no Brasil. Disponível em: < https://www.facebook.com/CiaCity/?ref=br_rs > acessado em 21/08/2016.

Os empreendimentos projetados entre meados da década de 1910 e a década de 1920, e implantados na década de 1930 – em períodos muito próximos – incluíram o Anhangabaú, o Butantan, o Alto da Lapa, o Bella Aliança, o Alto de Pinheiros e o Pacaembu (*Tabela 4*). Todos eles foram implantados no centro ou no setor oeste da capital paulista, imprimindo para todo este setor urbano, o uso exclusivamente residencial. Neste momento, o sentido sudoeste já havia se delineado como área destinada às elites, sendo a City responsável por reforçar, ampliar e valorizar essa ocupação (SOUZA, 1998). A compra de terras em uma região ainda pouco habitada se traduz na formação de um subúrbio na capital paulistana, assim como foi a tendência da aplicação do ideário em outros países (KATZ, 1994). Um ponto interessante a ser destacado é que, nestes empreendimentos, a City, além de proprietária da gleba, também passou a exercer duas novas funções, como autora de projeto urbano e a responsável pela execução do empreendimento.

Tabela 4. Características de urbanização dos bairros implantados pela Cia City na década de 1930

	Anhangabaú	Butantã	City Lapa Alto da Lapa e Bella Aliança	Alto dos Pinheiros	Pacaembu
Localização	Centro	Oeste	Oeste	Oeste	Centro-Oeste
Área Urbanizada	170.849 m ²	2.341.379 m ²	2.126.643,00 m ²	3.669.410,00 m ²	998.130,00 m ²
Quantidade de lotes e quadras	156 lotes - 9 quadras	1.907 lotes - 71 quadras	2.264 lotes - 61 quadras	3.069 lotes - 31 quadras	1.474 lotes - 67 quadras
Uso	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Início de aprovação junto a Prefeitura	1917	Sem informação	1921	1921	1911
Aprovação de projeto	1934	1918	Sem informação	1925	1925
Implantação	1934- 1940	1930-1940	1928	1928-1940	1925

Fonte: Bacelli (1992), Andrade (1998) e site da Cia. City

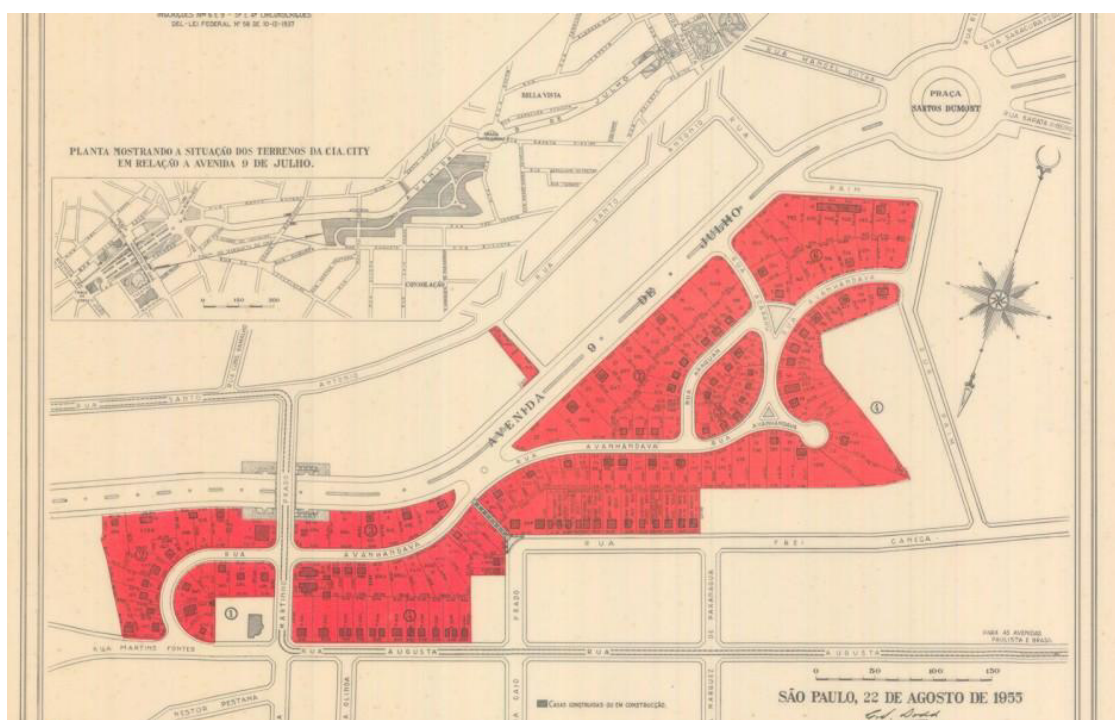
2.1. Anhangabaú

Em 1917, a City adquiriu uma área com mais de 170 mil metros quadrados, em uma área bastante valorizada, no Vale do Anhangabaú a menos de um quilômetro do Viaduto do Chá. O bairro denominado Anhangabaú foi implantado na região central da cidade de São Paulo, que, em meados da década de 1910, já havia uma ocupação significativa³⁴, com uma proposta diferente dos bairros anteriores. Em 1934

³⁴ Informações obtidas no livreto institucional da Companhia City, publicado em 2012 e disponível no site da empresa.

a Companhia adquiriu novas áreas na região concluindo a urbanização na década de 1940 (ANDRADE, 1999). As informações obtidas através de entrevistas e publicações da própria empresa sugerem que um dos objetivos da City com esse empreendimento era ampliar a infraestrutura viária da região, a fim de valorizar os bairros já implantados, sendo implantada a Avenida Anhangabaú (atual Nove de Julho), importante conexão da cidade que, na década de 1930 foi prolongada até o Jardim América. Além disso, o empreendimento, localizado em um dos pontos mais importantes da capital, a partir de seus jardins e grandes edifícios, acabou se tornando um cartão postal da cidade³⁵ e, conseqüentemente, mais um elemento de divulgação para a City. Por se tratar de um loteamento de pequeno porte – com pouco mais de 15% da área e contendo 22% do total de lotes disponíveis no Jardim América. O desenho urbano teve que se adequar ao traçado dos empreendimentos já existentes e, embora tenha características pinturescas, suas vias ficaram restritas ao perímetro do loteamento, já que as vias externas já eram limítrofes aos bairros mais antigos (Figura 13).

Figura 13. Planta de Implantação do Anhangabaú



Fonte: Arquivo da Cia City

³⁵ Informações obtidas no livreto institucional da Companhia City, publicado em 2012 e disponível no site da empresa.

Por ser um empreendimento singular, a City utilizou algumas estratégias diferentes quanto à publicidade. A localização central e a proximidade ao Viaduto do Chá foram características ressaltadas (Figura 14), o que sugere que a empresa buscava um público diferente que, ao invés de buscar grandes lotes e áreas ajardinadas, estava mais interessado nas facilidades em se morar na área central. Entretanto, alguns modelos já utilizados pela City também foram explorados, como a utilização do idioma italiano, identificando a importância desse público para o sucesso econômico dos bairros.

Figura 14. Propaganda do Anhangabaú com destaque para localização (1929)

**a 750 metri
dal Viaducto
do Chá**

Anhangabahu.
NO CORAÇÃO DA CIDADE

UNA prova di più della giustezza delle del pubblico sul terreno della Companhia City, di si trova data, nella estrema povertà, lasciando la scelta in tutti dell'Anhangabahu. In tre giorni sono state vendute proprietà nella somma di 2.200.000, ciò che dimostra, nello stesso tempo, non solo un aumento dell'alto valore dei terreni, come anche dello spirito positivo del pubblico di S. Paulo.

Il grande successo che questo fatto rappresenta, se si considera per la zona proletaria dei comunisti, non si comprende, in quanto, come precedentemente abbiamo affermato, l'Anhangabahu costituisce un'opportunità unica, sia come luogo di sviluppo, sia per la soluzione, che offre a ciascun proprietario, di poter costruire la propria casa, in un'area privilegiata, situata nel cuore della città e in un punto in cui la viabilità più comune offre di una qualità: la migliore. Come zona centrale di sviluppo, in tutta la città, non c'è, ed potrà mai più sorgere nella, che sia simile, nemmeno da lontano, con l'Anhangabahu.

Nel riguardare la grande ricerca verificata nelle vendite di questi terreni, si sentono le diverse di mettere in servizio i proprietari (investitori). Alcuni dispongono di terreni, tutti, ma, evidentemente, è di tutta l'azione, per chi desidera realizzare un'occasione affare, non rimane ancora la propria decisione. Stabile a vedere l'Anhangabahu e saggiamente, oggi ancora, il terreno che vi suggeriamo.

Almeno tutti e costruire da 50.000. Pagamento iniziale 2.000. Per i terreni di 500.

PIANTE E IMPIANTAGGI
DUE IL
SERVIZIO DI FORTIFICAZIONE
CITY OF SÃO PAULO IMPROVEMENTS & F. L. CO. LTD.
LIBERO SADANY, 30
CASA 100
TEL. 4000

ANTICIPAZIONE
PER
CONSTRUZIONE

ALTERNATIVE DI TERRENI DI
12.500 (MILIAI) E 10.000 (MILIAI)

CITY OF SÃO PAULO IMPROVEMENTS & F. L. CO. LTD.
Rua de Toledo — 1000 (100) — S. Paulo

Queste decisioni, stabilite solo su terreno di opportunità.

Nome: _____
Indirizzo: _____
Città: _____

Fonte: Arquivo da Cia City

Outro padrão de publicidade da Companhia pode ser visto na Figura 15, que mostra um anúncio impresso e distribuído em 1930. A divulgação frisa o quanto o bairro tinha ficado mais “bonito e atraente” após a implantação da nova iluminação pública, evidenciando que a Companhia buscava

agregar mais valor aos empreendimentos considerados exclusivos. Parece notório que a instalação de infraestruturas era tratada como um elemento adicional à comodidade dos futuros moradores a ponto de ser incluída nas peças publicitárias. Considerando que o município de São Paulo já tinha a lei municipal 2.611/1923, que dispunha sobre a abertura de vias, os empreendimentos abertos após esta data já eram obrigados a seguir algumas regras ali estabelecidas, incluindo a destinação de alguns tipos de áreas públicas e a instalação de guias e sarjetas junto às vias que eram abertas. Certamente que a Companhia não deixaria de expor tais melhoramentos, alguns invisíveis aos olhos do público, mas que eram um diferencial diante dos loteamentos que eram executados naquele período.

Figura 15. Propaganda do Anhangabaú atentando para a iluminação pública (1930)



Fonte: Arquivo da Cia City

2.2. Butantan

Em 1915, a City adquiriu uma área de mais de 2.300 mil metros quadrados, embora a efetiva implantação do empreendimento (*Figura 16*) tenha se iniciado somente em 1930, finalizado dez anos mais tarde, com o avanço das obras de retificação do Rio Pinheiros³⁶.

Figura 16. Implantação do Butantã com detalhe para retificação do Rio Pinheiros



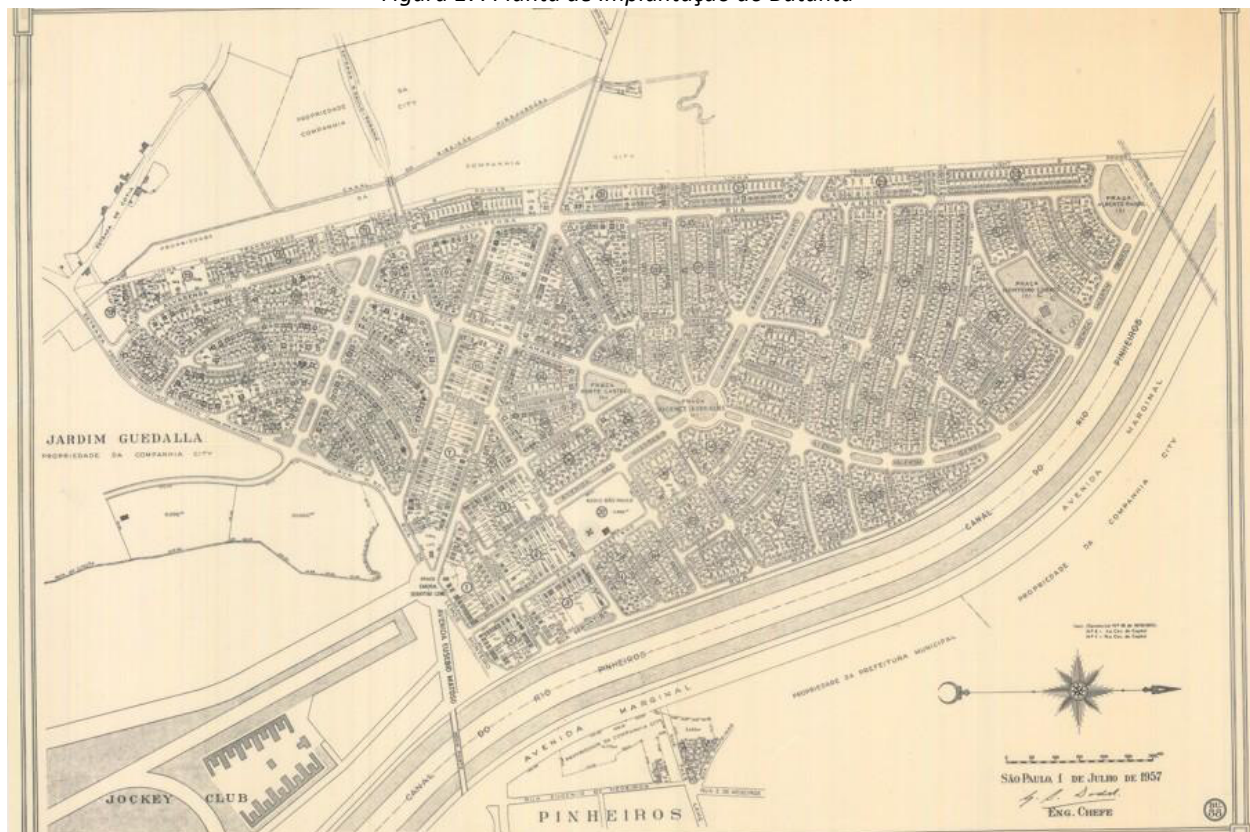
Fonte: Arquivo da Cia City

Com gleba superior ao dobro da área do Jardim América, o projeto do Butantan promoveu a ampliação da implantação dos conceitos City. O traçado pintoresco foi replicado, sendo que parte do sistema viário era ortogonal (especialmente a sudeste do empreendimento) e parte com linhas mais orgânicas, formando quadras de diversas dimensões e formatos. Uma praça circular também marca a área central, conectada a duas avenidas principais que cruzam o empreendimento (*Figura 17*). Diferentemente do

³⁶ Informações obtidas no livreto institucional da Companhia City, publicado em 2012 e disponível no site da empresa.

Jardim América, entretanto, o dimensionamento dos lotes diminuiu, ampliando as densidades populacional e habitacional.

Figura 17. Planta de Implantação do Butantã



Fonte: Arquivo da Cia City

Para divulgar o empreendimento, a Companhia lançou, em 1935, uma campanha (Figura 18, Figura 19 e Figura 20) que valorizava a localização do empreendimento (100 metros da Avenida Vital Brasil), buscando focar nas vantagens econômicas, como a possibilidade de empréstimos vantajosos (com pequenas prestações) e a doação de tijolos e plantas aprovadas pela Prefeitura. A possibilidade dos novos proprietários comprarem um lote e ganharem “de brinde” um projeto de arquitetura para as novas residências, já aprovado pela Prefeitura Municipal foi uma iniciativa arrojada e interessante tanto para a Companhia como para os compradores, já que enquanto estes poderiam escolher uma das plantas elaboradas pela City sem a preocupação e o custo de aprovação municipal, para a empresa era uma maneira de garantir que as casas implantadas no bairro estivessem de acordo com seus preceitos

arquitetônicos³⁷. Nesta divulgação (*Figura 19*), a City enfatizava novamente a localização do empreendimento (a menos de oito quilômetros do centro), nas proximidades da Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo, do prédio da Cia. Paulista de Ferro e do edifício Martinelli (o primeiro arranha céu da cidade). Além disso, ressaltava as informações da divulgação anterior (*Figura 18*): tijolos grátis, desde que a construção se iniciasse em um prazo máximo de quatro meses, planta e aprovação na prefeitura incluída, sendo dez possibilidades de projetos que poderiam ser escolhidos.

Figura 18. Divulgação do Loteamento Butantan em 1935



Fonte: Arquivo da Cia City

³⁷ Informações obtidas no livreto institucional da Companhia City, publicado em 2012 e disponível no site da empresa.

Figura 19. Divulgação do Loteamento Butantan em 1935

A menos de 8 Kilms.

BUTANTAN

do centro

INSTITUTO DO BUTANTAN

8 Kilms.

7.5 Kilms.

7 Kilms.

FACULDADE DE MEDICINA

PREDIO DA CIA PAULISTA E FERRO

PREDIO MARTINELLI

COMPANHIA CITY

A maior organização imobiliária e urbanística da América do Sul, estabelecida em São Paulo desde 1912

50, RUA LIBERO BADARO

Fonte: saopauloantiga.com.br/ anúncios históricos da Cia. City

Se o italiano tivera sido utilizado como idioma para oferecer seus lotes no Jardim América e na região mais central, para a divulgação do Butantan foi utilizado o japonês, tendo sido publicados dois tipos de peças publicitárias: um em português e outro na língua asiática (Figura 20). Essa dupla divulgação em publicações separadas, ao invés de misturá-la em uma mesma peça, pode revelar uma ausência de sintonia entre os dois tipos de públicos, questão que não era visível nas publicidades em italiano e português, quando os idiomas eram aplicados em uma mesma peça. Cabe notar, neste sentido, que a Companhia tinha um conhecimento quanto às estratégias de *marketing* e as formas de comunicação utilizadas para cada público que queria atingir. Assim também identificava claramente, onde as etnias se

localizavam na cidade, buscando atraí-las em conformidade com seus locais de origem. As facilidades para o pagamento das prestações, cuja regulação só seria vista no Brasil com a promulgação do Decreto Lei 58/37 também despontava como uma enorme vantagem para uma classe média mais endinheirada que a cidade de São Paulo já concentrava. As etnias que, conhecidamente vinham para o Brasil para trabalhar nas lavouras, os italianos e japoneses, mandavam seus descendentes para a capital, talvez sob o impulso de algumas pequenas fortunas que já tinham sido acumuladas no âmbito da produção agrícola do interior. Nesta publicidade a City destacou como vantagens, a localização, a infraestrutura instalada e o financiamento.

Figura 20. Divulgação do Loteamento Butantan em português e em japonês



Fonte: Arquivo da Cia City

É importante notar aqui, que como alertou D'Elboux (2020) ao questionar os apontamentos trazidos pela literatura de que a Companhia atuava imprimindo um padrão "refinado" e de que os seus atributos lhes

imputavam qualidades desejáveis de loteamento voltado às elites. O que os anúncios indicam é que a Companhia procurava diversificar o seu público para uma classe média que se prefigurava em São Paulo com o advento do sucesso da economia agroexportadora do café.

2.3. City Lapa - Alto da Lapa e Bella Alliança

Os projetos do Alto da Lapa e do Bella Alliança, embora aprovados individualmente, foram realizados juntos, em 1921, e formaram o que a City denominou de City Lapa (LOPES, 2016). O empreendimento foi realizado em uma gleba maior, de propriedade da Companhia (*Figura 21*), na qual, posteriormente, foram implantados o Alto dos Pinheiros, também da década de 1920, e o Boaçava, implantado na década de 1950.

Figura 21. Foto a aérea do City Lapa



Fonte: Arquivo da Cia City

Segundo a própria Companhia³⁸, a área foi inicialmente projetada para população operária, mas suas características diferenciadas – seguindo o padrão da Companhia – acabaram atraindo o público de poder aquisitivo mais alto. Andrade (1998) afirma que a empresa pensou em desenvolver o empreendimento para operários devido à implantação, em 1919, de um grande frigorífico em área próxima à sua propriedade. Porém, o autor complementa expondo que o objetivo era atingir não somente os operários, mas também os funcionários com cargos de chefia. O City Lapa seguiu o padrão de desenho urbano que já vinha sendo utilizado (*Figura 22*). Entretanto, nota-se que suas quadras mais alongadas permitiam um traçado mais sinuoso, com acompanhamento quase total das curvas de nível, que para Andrade (1998) foi uma das soluções técnicas para que os custos com a infraestrutura do empreendimento fossem menores, possibilitando atender ao mercado habitacional dos trabalhadores. A área urbanizada é pouco menor que o dobro do Jardim América, mas a quantidade de lotes é mais que seu triplo, indicando uma densidade ocupacional bem superior ao primeiro loteamento implantado pela Companhia.

Figura 22. Planta de Implantação do Alto da Lapa



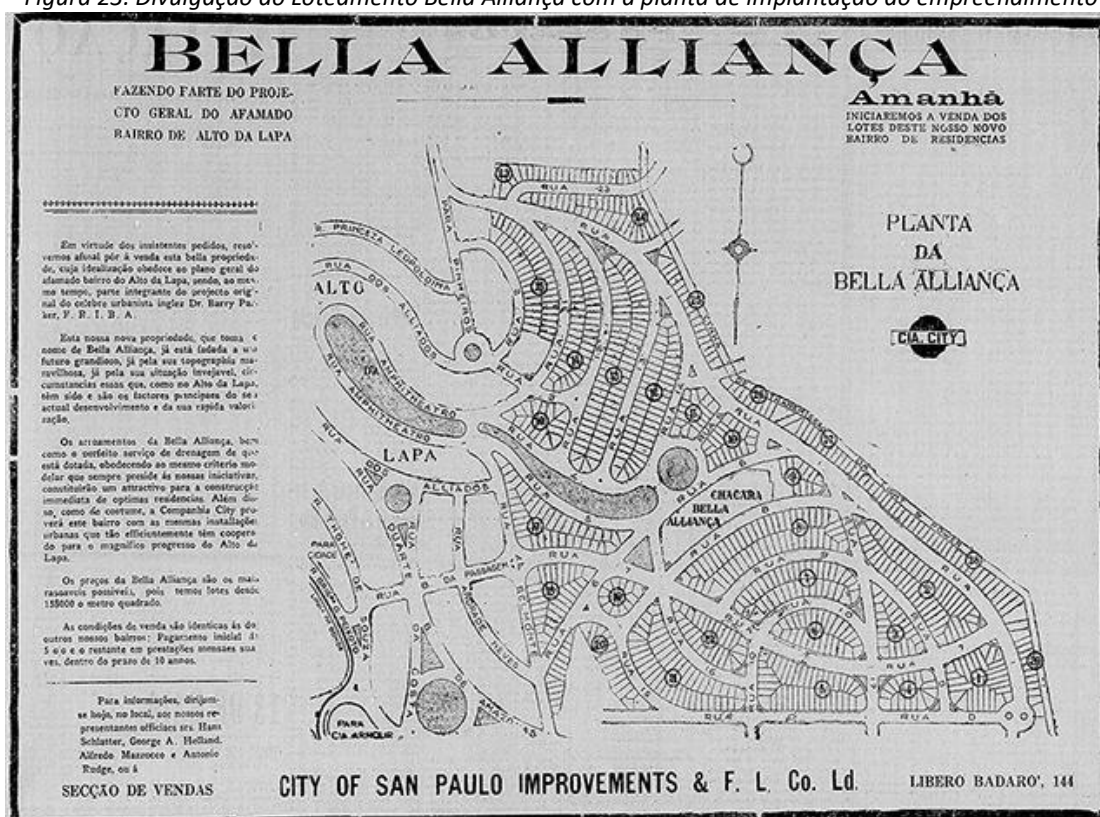
Fonte: Arquivo da Cia City

³⁸ Informações obtidas no livreto institucional da Companhia City, publicado em 2012 e disponível no site da empresa.

O sistema viário foi pensado para que o deslocamento entre o loteamento e o frigorífico fosse facilitado (ANDRADE, 1998), aspectos que indicam a atenção contínua da Companhia em atender às demandas do mercado, o que contribuiu para o sucesso das vendas de seus lotes. Percebe-se, neste caso, que as áreas verdes projetadas são numerosas e, na maioria do empreendimento, anexas ao sistema viário principal, sugerindo a aproximação aos *boulevards* europeus. Na Figura 22 é possível notar a preocupação da Companhia em entregar as áreas verdes com árvores maiores – ao invés de mudas – o que, instantaneamente criou um ambiente esteticamente mais robusto.

O City Lapa foi tombado como patrimônio municipal o que – juntamente com as normas arquitetônicas e urbanísticas registradas em Cartório – colaborou para manutenção dos padrões de ocupação dos empreendimentos com a marca City, mesmo com a alta valorização imobiliária da região (LOPES, 2016). No que se refere à publicidade, o primeiro comunicado de vendas do empreendimento, de 1928, sugere que o Bella Alliança foi comercializado anteriormente, já que, naquele momento, o desenho do Alto da Lapa ainda figurava sem a demarcação de lotes (Figura 23).

Figura 23. Divulgação do Loteamento Bella Alliança com a planta de implantação do empreendimento



Fonte: saopauloantiga.com.br/anúncios históricos da Cia. City

Seguindo a característica da divulgação dos loteamentos em outras línguas, uma das publicidades do Bella Aliança, em 1929, foi realizada em espanhol (*Figura 24*). A leitura sugere que a empresa buscou utilizar palavras próximas ao nosso vocabulário visando homenagear as nações de língua espanhola, mas, ao mesmo tempo, atingir também o público brasileiro. Nesta peça, a City pede para que os leitores interessados em compra de lotes visitassem o empreendimento antes de adquirir novas propriedades ressaltando as facilidades de compra e a oportunidade de morar no bairro mais saudável da capital ligado por vias com infraestrutura.

Figura 24. Divulgação do Loteamento Bella Aliança em espanhol



Fonte: Arquivo da Cia City

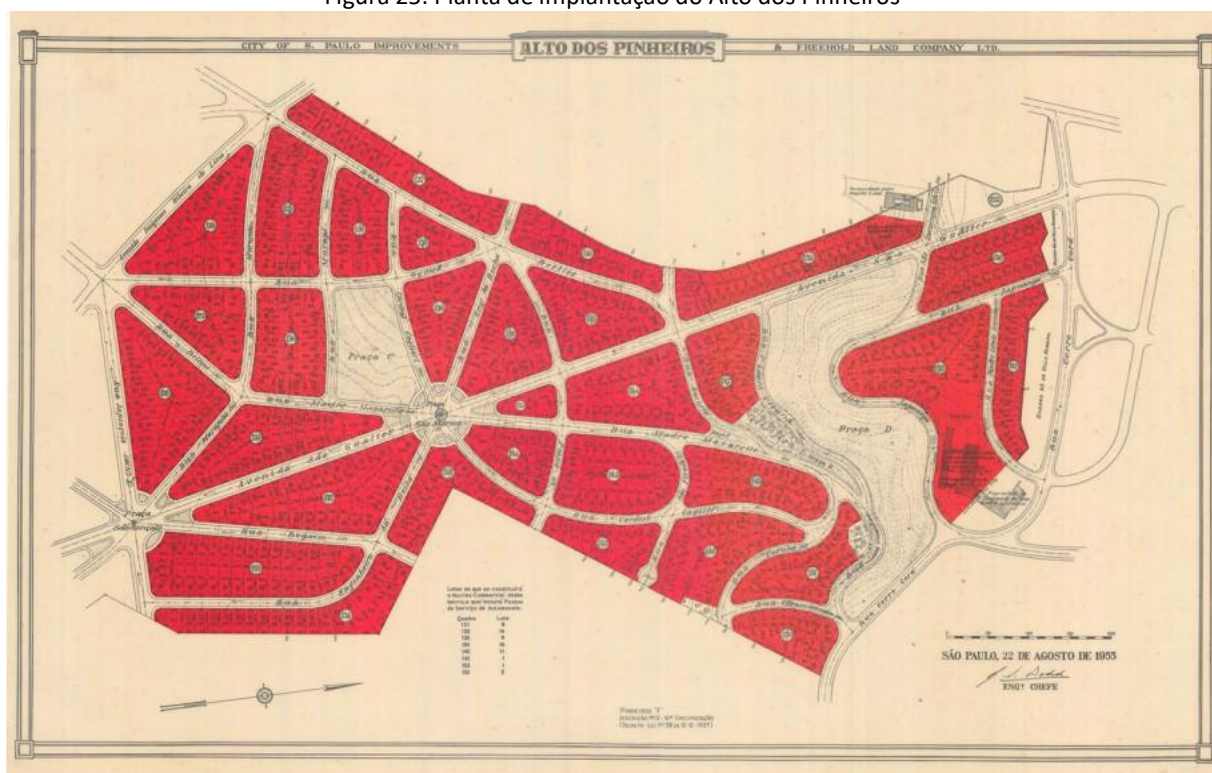
2.4. Alto dos Pinheiros

A gleba total do Alto dos Pinheiros possuía 3.600.000 m² – sendo a maior área urbanizada pela City deste período, formada a partir da aquisição de várias chácaras. Foram desenvolvidos pela Companhia diversos planos para a região e sua implantação foi iniciada juntamente com a do Pacaembu. Porém, sua urbanização foi mais lenta, sendo que as primeiras construções são datadas de 1937, passando a ter um número mais significativo de edificações apenas na década de 1940³⁹.

³⁹ Informações obtidas no livreto institucional da Companhia City, publicado em 2012 e disponível no site da empresa.

O empreendimento foi realizado seguindo o padrão de infraestrutura da Companhia e, segundo a empresa, a qualidade e o dimensionamento generosos dos espaços públicos – vias, calçamentos, praças e jardins – somados à vegetação maciça, trouxeram ao bairro “traços da vida urbana e rural, que coexistem de forma harmônica” características essenciais do modelo Cidade-Jardim proposto por Howard⁴⁰. O traçado do empreendimento respeitou as curvas de nível do terreno e seguiu algumas das principais características dos projetos do Jardim América e do Butantan: a praça como delimitação da área central conectando as duas avenidas principais que cruzam o empreendimento (*Figura 25*). E, assim como os empreendimentos anteriores, o dimensionamento dos lotes diminuiu em relação ao Jardim América, ampliando o número de proprietários por m² e a densidade de habitacional do bairro.

Figura 25. Planta de implantação do Alto dos Pinheiros



Fonte: Arquivo da Cia City

A proximidade de localização e também de lançamento do Alto dos Pinheiros com o Alto da Lapa e Bella Aliança, possibilitou que parte da publicidade dos empreendimentos fosse realizada de maneira

⁴⁰ Informações obtidas no livreto institucional da Companhia City, publicado em 2012 e disponível no site da empresa.

conjunta. A Figura 26 mostra um novo foco em relação ao seu público: a conquista da casa própria e a libertação do aluguel. Na peça publicitária, é possível notar a figura de um indivíduo regando seu jardim inserido em um cenário de grandes residências, bem de acordo ao padrão exclusivo que se pretendia obter neste novo bairro.

Figura 26. Divulgação conjunta dos empreendimentos Alto dos Pinheiros, Alto da Lapa e Bella Alliança

Não Pague
aluguel, uma vez que V. S. já está adquirindo em condições equivalentes, qualquer uma das excelentes casas que lhe oferecemos

ALTO DA LAPA
RUA DUARTE DA COSTA N.º 30 — Completamente isolada, no centro da terra, com grande terreno. 1. jardim terrapleno, 2. piscina desportiva, sala de visitas, sala de jantar, sala de cinema, varanda, 3. banheiro, casa de banho, garagem para dois carros, garagem, grande depósito para roupas, etc. Não é iluminada e possui de água e esgoto.

RUA THIOMÉ DE SOUZA N.º 40 — Completamente isolada, terreno amplo, sala de jantar, sala de cinema, sala de visitas, 4. banheiro, banheiro, cozinha, garagem e terreno adjacente para jardim. Não é iluminada e possui de água e esgoto.

ALTO DOS PINHEIROS
RUA TARIANA N.º 11 — Casa isolada no centro do terreno de 14.000m², terreno, varanda, sala de visitas, sala de jantar, sala de cinema, banheiro, cozinha, garagem de jardim e garagem.

BELLA ALLIANÇA
RUA BARÃO DA PAMAGEM N.º 11 — Casa isolada, completamente isolada, terreno amplo, terreno, 1. banheiro, sala de jantar, banheiro, sala de cinema e garagem para dois carros. Água encanada e luz elétrica.

RUA BARÃO DA PAMAGEM N.º 40 — Casa isolada, com varanda, terreno de 800 m², jardim, cozinha, sala de jantar, sala de cinema, 1. banheiro desportivo, sala de banho e varanda.

Linhas de telefone e esgoto, água encanada, esgoto, luz elétrica.

PREÇOS MODICOS E GRANDE FACILIDADE DE AQUISIÇÃO

CIA CITY
38, RUA LIBERO BADARO

Fonte: Arquivo da Cia City

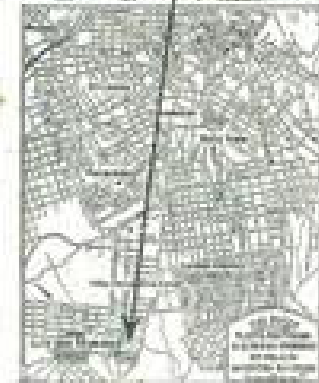
O loteamento também foi divulgado de maneira individual. A Figura 27 (1936) aponta para as informações privilegiadas em relação à localização (inclusive com um pequeno mapa de localização), as facilidades de aquisição e, novamente, a infraestrutura. Um aspecto interessante é ilustração de parte da implantação de duas quadras do empreendimento que reforçam a arborização do sistema viário e a presença dos recuos frontais e laterais, características dos bairros da City.

Figura 27. Divulgação do empreendimento Alto dos Pinheiros

DE JANGMO DE 1936

"Jornal O Estado" 22 Jan., 1936 - 1/4 pag. Preço - 1.000. (11.000)

Alto dos Pinheiros

INICIAR na época das festas, já se vêem em completo andamento as obras de loteamento do Alto dos Pinheiros, de Minas, principal obra da empresa, o bairro-modelo de Alto dos Pinheiros, cujo progresso se acelera dia a dia de maneira extraordinária. Esta simples informação é prova eloquente de que a Companhia City não possui recursos, nem modo suficiente, para promover o melhoramento constante e sistemático dos bairros residenciais que tem planejado e construído, com o preceito de instalação de todos os serviços mais eficientes e sua cooperação com as poderes públicos para o progresso da nossa metrópole. Num rápido passeio ao Alto dos Pinheiros, verifica-se pessoalmente a conveniência de adquirir ali, um lote de terreno para a construção de sua casa. Quando chegar V. E. realizar esse projeto, não poderá ser o lote, sobre o qual recai a sua preferência.

Bairro-modelo - desenvolvimento planejado - serviços públicos. Lotes a partir de 500 por metro. Financiamento AMPLIADO para construção, independentemente de pagamento integral do terreno.

COMPANHIA CITY

A maior e mais eficiente construtora e administradora de bairros residenciais em São Paulo desde 1910

50, RUA LIBERO BADARO

Fonte: Arquivo da Cia City

2.5. Pacaembu

A gleba do bairro Pacaembu foi escolhida – como visto no início do capítulo – para receber o primeiro projeto da Cia. City no Brasil, isso devido à proximidade com o centro e a vizinhança com o bairro Higienópolis, já ocupado pela população de alta renda. Entretanto, a topografia da área exigia soluções diferentes das permitidas pela Prefeitura, fazendo com que a Companhia optasse pelo lançamento do Jardim América, que, embora mais afastado dos bairros povoados, possuía o terreno plano (BACELLI, 1982). O objetivo da Companhia era a construção de um grande bairro com características do ideário “Cidade-Jardim”, mas o desenho urbano necessário para implantar a infraestrutura necessária e os terrenos que propiciassem boas características construtivas não foi aprovado pela Prefeitura⁴¹. Entre 1911 e 1916 o projeto passou por diversas alterações, tanto por mudanças de ideias dentro da própria City quanto pelas solicitações municipais (D’ELBOUX, 2015). Em 1917, o arquiteto Barry Parker assumiu o projeto do bairro e, ao analisar a topografia e os projetos já propostos, entendeu que não seria possível manter o padrão dos empreendimentos anteriores caso a legislação municipal não fosse alterada e que a empresa não estava disposta em abrir mão da qualidade projetual. As principais preocupações de Parker estavam relacionadas à ventilação, à insolação e à ocupação adequadas em fundo de vale (ANDRADE, 1998).

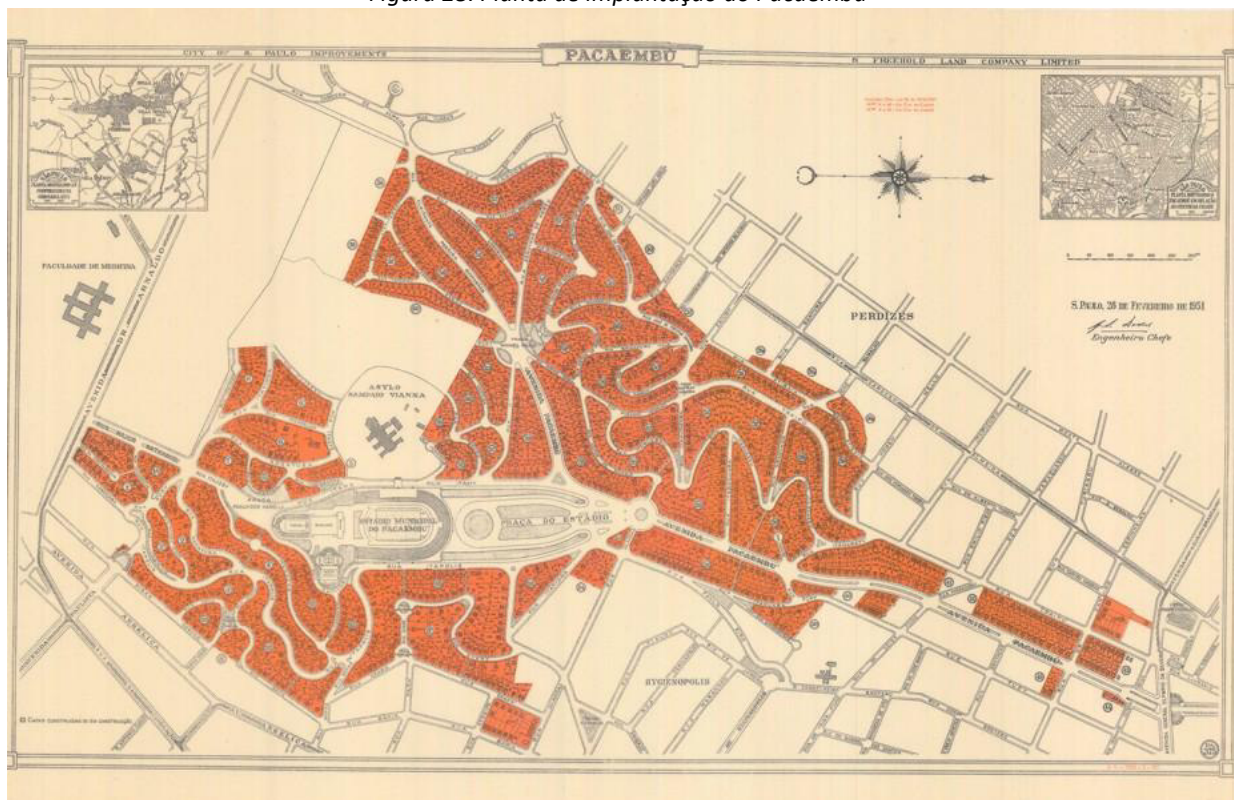
foi assim a primeira tarefa de Parker em São Paulo, revelando-se, mais que um consultor da City, um profissional que atuaria junto às autoridades municipais visando convencê-las da necessidade de alterações na legislação. (ANDRADE, 1998, p.228).

O Pacaembu foi implantado quase uma década depois, viabilizado pelos argumentos e discussões de Parker com a Prefeitura, tendo sido decisivas as propostas do arquiteto para o empreendimento, especialmente no que se refere ao traçado (ANDRADE, 1998). Assim, como nos casos anteriores, o Pacaembu foi projetado contendo o dobro de lotes em relação ao Jardim América, indicando uma redução significativa no seu dimensionamento ao lado de uma considerável ampliação na densidade habitacional. O projeto final, aprovado pela Prefeitura em 1925 (*Figura 28*), é caracterizado pelo traçado sinuoso adaptado à topografia ondulada da região. Segundo a City, o sistema viário foi resultado de uma

⁴¹ Informações obtidas no livreto institucional da Companhia City, publicado em 2012 e disponível no site da empresa.

estratégia diferente, já que os engenheiros utilizaram “burros de carga” – conhecidos por escolher as melhores trilhas a percorrer – como estratégia para desenvolver o trado do sistema viário, sendo as rotas destes animais utilizadas como referência⁴².

Figura 28. Planta de implantação do Pacaembu



Fonte: Arquivo da Cia City

A praça e as avenidas principais seguem o padrão dos empreendimentos anteriores, porém, por ser uma área menos regular não estão localizadas na região central. O traçado sinuoso ao respeitar a topografia das colinas (*Figura 29*) permitiu, segundo Andrade (1998), melhor ventilação e iluminação aos lotes, ao mesmo tempo em que formou quadras bastante irregulares com dimensões variadas e diferentes tipologias de lotes. Tais características, entretanto, foram essenciais para que a marca dos bairros da City fosse mantida: “O padrão da cidade-jardim, já experimentado no Jardim América, foi implementado

⁴² Informações retiradas da entrevista do Presidente do Grupo José Bicudo à revista City Magazine, publicada em maio de 2015.

também no Pacaembu: as residências não deveriam ultrapassar os dez metros de altura e nem ocupar mais de um terço do terreno.”⁴³

Figura 29. Foto aérea da implantação do Pacaembu



Fonte: Arquivo da Cia City

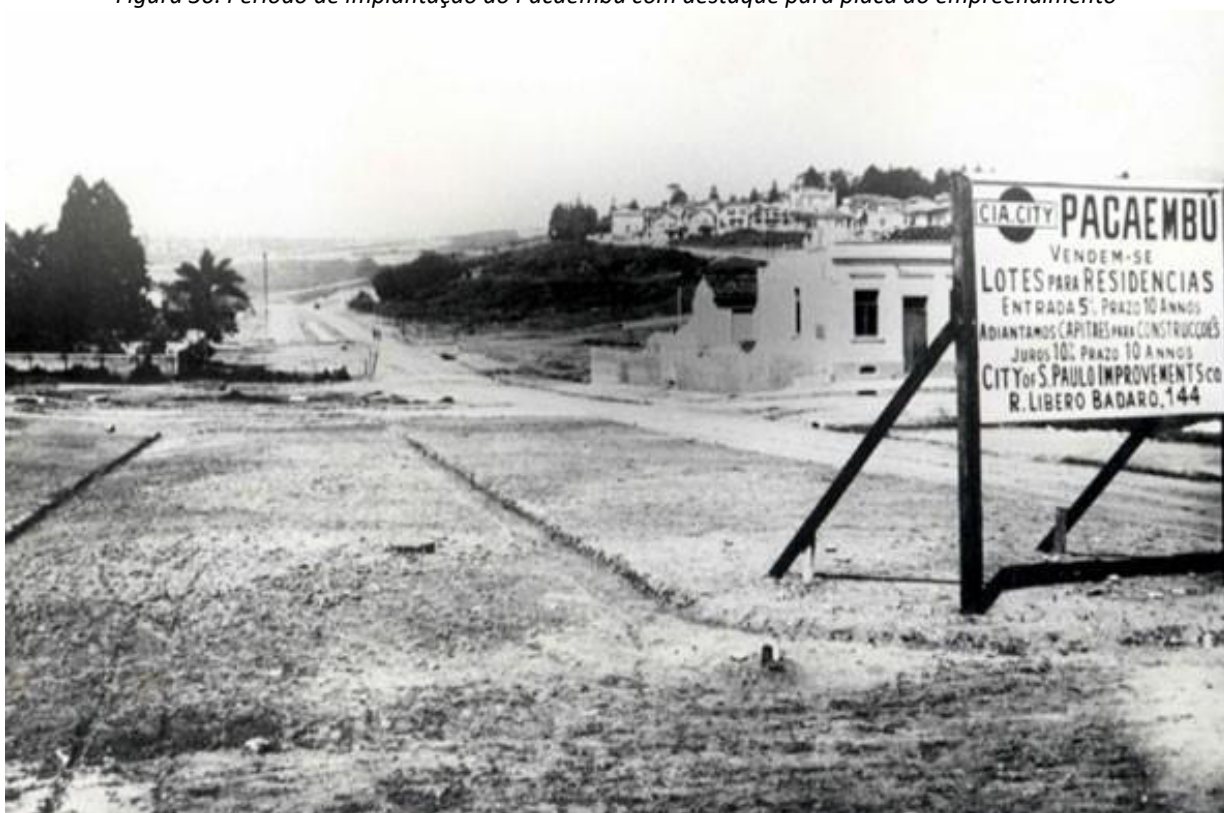
Assim como em outros loteamentos, o Pacaembu é de uso exclusivamente residencial, permanecendo assim mesmo com todas as mudanças de zoneamento pelas quais São Paulo já passou. A restrição à diversidade de usos é garantida, entretanto, não só pelo zoneamento, mas pelos próprios procedimentos registrários, com averbações específicas relativas ao uso do solo, com exceção do Estádio do Pacaembu⁴⁴ e a área institucional do antigo *Asylo Sampaio Vianna*. Em 1998, o loteamento e algumas áreas dos bairros vizinhos – Perdizes e Sumaré – com características similares, foram tombados pelo Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico, Arqueológico, Artístico e Turístico do Estado de São Paulo (Condephaat) (LOPES, 2016).

⁴³ Informações obtidas no site da Companhia City. Disponível em: www.ciacity.com.br/presenca.php, acessado em 28 de setembro de 2021.

⁴⁴ Área doada pela empresa à municipalidade.

A Figura 30, do período de implantação do Pacaembu, mostra a placa de vendas de lotes da Companhia City na área do loteamento. Ao longo do desenvolvimento da pesquisa foi possível notar que, embora tenha recebido características singulares dos empreendimentos, havia um padrão de diagramação, no qual o logo da empresa e o nome do bairro eram colocados em destaque na parte superior, as facilidades de compra e os benefícios para início imediato das obras posicionadas na parte central e o nome completo da Companhia e seu endereço, na parte inferior.

Figura 30. Período de implantação do Pacaembu com destaque para placa do empreendimento



Fonte: Arquivo da Cia City

A divulgação do Pacaembu foi iniciada na década de 1920 (*Figura 31*), sob outro enfoque e dirigido a um público mais específico. A peça publicitária apresentada faz explicitamente esta indicação: “O bairro aristocrático por excellencia” e “magnífico bairro, o preferido da elite.” A propaganda ressaltava que devido à localização, à estética, à infraestrutura completa e ao “preço muito mais conveniente do que nos bairros vizinhos e em condições de compra muito vantajosas” o comprador faria parte de um seletor grupo de moradores que viviam sob os mais diversos privilégios. Finalizando, a City frisou, assim como

fez no Jardim América, que só havia um Pacaembu, sugerindo que aquela era à hora de se adquirir este produto exclusivo, antes que ele se esgotasse.

Figura 31. Divulgação do Pacaembu no ano de 1928

CIA. CITY

COMPRE
em
PACAEMBU'
U bairro aristocratico por excellencia
AGORA!

Um dia V. S. ha de querer morar em Pacaembú, o mais lindo bairro e o de melhor situação na cidade. Porque não decide hoje?
Neste magnifico bairro, o preferido pela elite, já se encontram todos os melhoramentos urbanos, podendo V. S. adquirir um bello lote, prompto para a construção immediata da sua propria casa, por um preço muito mais conveniente do que nos bairros vizinhos e em condições de compra muito vantajosas.
Os lotes mais bem localizados estão sendo todos vendidos. Não convém perder a oportunidade de se tornar proprietario de um dos melhores lotes: faça a sua escolha hoje!

PACAEMBU' OFFERECER AS SEGUINTE VANTAGENS:
Situação privilegiada entre as Avenidas Paulista, Augusta e Higienópolis e Faria Lima. Topographia lídica, arvoredo modico, agua, gas, luz electrica, esgoto, drenagem, telephono e grande facilidade de transporte, por mais de 10 linhas de bondes e diversos de auto-omnibus.
Preço a partir de 400000 e mais q. lotes de 25000 para cima.
Entrada minima 1:250000 e prestações de 250000 mensais, com direito a emprestimo para construção.

— SO' HA UM PACAEMBU' —
PLANTAS E INFORMAÇÕES:
CITY OF SAN PAULO IMPROVEMENTS
& F. L. CO. LTD.
SECÇÃO DE VENDAS:
LIBERO BADARO', 50
TEL. 2-1870 - CAIXA 1110'

Fonte: saopauloantiga.com.br/ anúncios históricos da Cia. City

Outra tática de venda do Pacaembu, em meados da década de 1930, foi a sua aproximação com Jardim América, já conhecido por sua exclusividade (Figura 32). A propaganda definiu os empreendimentos como “as duas maravilhas de urbanismo da metrópole paulista”. As divulgações da City demonstram

certo padrão de comunicação que se reflete não só nas informações e características expostas, mas na explicitação de um modo de vida aristocrático, diferencial, exultante dos benefícios advindos do absoluto conforto propiciado pelos atributos da infraestrutura urbana.

Figura 32. Divulgação dos loteamentos Jardim América e Pacaembu em 1928



Clima de campo ou de montanha,
em plena Capital e com todo o
conforto das grandes cidades, só no
Jardim - América
ou no
Pacaembu
- as duas maravilhas de urbanismo
da metrópole paulista.

Inscrições N.ºs 8, 11 e 14, nas 24, 44 e 50 Cms

COMPANHIA CITY
A maior organização imobiliária e urbanística da América do Sul estabelecida em São Paulo desde 1912
89, RUA LIBERO BADARO

Fonte: Arquivo da Cia City.

Figura 33. Propaganda da Companhia City com acróstico



Estou construindo no
PACAEMBU
-a nova maravilha urbana-

Mais de cinco kilometros de ruas em asphalimento • Lotes a partir de 137\$ por mez • Financiamento immediato para construcções, independente do pagamento integral do terreno.

Por muitas razões, tão importantes quanto evidentes:
Accentuada valorização dos nossos terrenos urbanos
Confiança absoluta na grandeza e no futuro de S. Paulo
Accessibilidade do negocio, sob todos os aspectos
Eliminação da despesa, perfeitamente inutil, do aluguel
Melhoramentos constantes, introduzidos pela Cia. City
Bairro modelo, projectado e construido por quem já fez o Jardim America
Única razão, aliás, essa ultima, que vale por todas!

COMPANHIA CITY
 A maior organização imobiliária e urbanística da America do Sul estabelecida em S. Paulo desde 1912
89, RUA LIBERO BADARÓ

Fonte: Arquivo da Cia City

No âmbito das ilustrações, o cenário onde o loteamento é apresentado nunca é retratado por suas feições industriais – ao contrário, é visto sob a lente do bucólico – questão amplamente explorada na relação entre a casa e a paisagem natural. Deve-se destacar que, a esse despeito, o fetiche que se estabeleceu da vida na cidade ambientada a partir da vida tranquila do campo reforça a concepção dos subúrbios jardim que se proliferou nos empreendimentos da Companhia, distante, entretanto, do mundo produtivo do trabalho. A estruturação do subúrbio-jardim como solução mercadológica foi a medida encontrada para a sua penetração enquanto ideário. Mas também o é pelas características dos moradores, protegidos por uma aura de superioridade trazida pela desvinculação com a cidade real. Essa configuração mental reproduzida nas peças determinou o amplo sucesso deste modelo que se disseminou por completo no *american way of life* dos subúrbios americanos (TOTAFORTI, 2020), a ponto de consolidar uma estrutura territorial marcada pela casa individual no lote. Por outro lado, parece evidente que a Companhia buscava um público que ia além de uma ainda pequena elite afortunada, ampliando suas táticas comerciais a uma classe média em ascensão, constituída por imigrantes e descedentes brancos.

Os mecanismos para facilitar o pagamento dos lotes em prestações nas hipotecas oferecidas nos anúncios assim faziam penetrar neste novo público a possibilidade de fazer parte deste ambiente trazido pela City em seus empreendimentos. Na peça apresentada na Figura 33, publicada em 1937, a empresa utilizou um acróstico⁴⁵, com o nome do bairro, a fim de transmitir as informações do empreendimento aos possíveis proprietários, demonstrando a constante busca da empresa em inovar para atrair seu público-alvo diferenciado e, conseqüentemente, mais apto a adquirir seus lotes.

Assim como visto em outros empreendimentos, a empresa apostou na divulgação do loteamento em outros idiomas. Em meados da década de 1930, a mesma propaganda do Pacaembu foi divulgada em português e em inglês (Figura 34). Foram utilizadas as mesmas imagens, assim como parte do texto, porém, há uma diferença significativa entre elas: enquanto a divulgação em português ressaltou o empreendimento como “Nova maravilha urbana”, slogan utilizado para o empreendimento, em inglês foi utilizado o termo “New Garden City”, sugerindo a proximidade do bairro ao ideário.

⁴⁵ Palavra formada pela junção das primeiras letras de um grupo de palavras, que, normalmente representam um título.

Figura 34. Divulgação do Loteamento Pacaembu em português e em inglês



Fonte: Arquivo da Cia City

A análise destes sete empreendimentos indica, para além do padrão estabelecido nos projetos realizados, a importância da consolidação da empresa na década de 1930, imprimindo, de fato, um imaginário que se alastrava com facilidade. A publicidade dos bairros aprovados até 1925 indicam que, neste período a Companhia investiu insistentemente na divulgação de seus empreendimentos já implantados. A sua estratégia de *marketing* foi para além da divulgação isolada dos bairros, mas indicava uma interconexão, vinculando-os sempre à grande referência do Jardim América, pioneiro em estabelecer esse novo modo de viver na cidade. Na Figura 35, a virada do ano de 1933 para o de 1934 foi uma oportunidade para felicitação e agradecimento “dos amigos e clientes”. A City demonstra sua gratidão a todos que confiaram em seus métodos de atuação e aproveitava para lembrar aos leitores dos seus mais de vinte e dois anos de história, afirmando que continuaria exercendo seu trabalho para manter a confiança e satisfação de seus clientes. Deste conjunto amplo de empreendimentos implantados em um único setor da cidade de São Paulo neste momento, é possível afirmar que a Cia City definiu e inaugurou um desenho e um padrão de ocupação que se estabelecia como um urbanismo exemplar e que pautava, a partir de seus atributos, os parâmetros adequados a serem seguidos pelas

normas. Esta sintonia elevava o padrão elitista ao que era considerado normal pelas bases técnicas do município, o que resultou na ampliação, já naqueles primeiros anos do século XX, de loteamentos irregularmente implantados (GROSTEIN, 1987) que só se assemelhavam a estes do padrão City, pelos nomes que os designavam como Jardins.

Figura 35. Divulgação com felicitações ao ano de 1934



Fonte: www.propagandashistoricas.com.br/2015/12/companhia-city-feliz-1934-1933.html

Segundo Souza (1988), o desenvolvimento gradual dos bairros foi uma política adotada pela Companhia com o objetivo de alcançar maior retorno financeiro. Seria mais simples vender os terrenos durante as obras de implantação, como faziam as loteadoras até então, o que lhe daria retorno imediato. Entretanto, a estratégia utilizada pela empresa, que detinha capital para tanto era vender seus lotes com todos os melhoramentos instalados, o que, constantemente, agregava valor ao empreendimento, atraindo mais compradores. Pode-se dizer que, com tal postura, a Companhia estava na vanguarda de como a produção de loteamentos viria a ser tratada no arcabouço legal, da proteção dos consumidores e no respeito com as exigências urbanísticas de um bairro consolidado, o que, certamente, não era a prática comum da época. Pode-se dizer, outrossim, que a Companhia também determinava a forma como seria a urbanidade em uma parte específica da cidade, corroborando o que Villaça (2001) destacou na relação entre espaço e a atuação dos agentes dominantes em sintonia com as escolhas feitas pelas elites. Em São Paulo, não é insistente observar como o vetor oeste foi escolhido para ser o local desta urbanidade, tendo a Cia City uma interlocutora importante desta sinergia. As fotos aéreas abaixo, na sequência, realizadas pela Companhia no ano de 1977, demonstram a conformação de um setor da cidade a partir do processo de produção e implantação de seus empreendimentos, confirmando a importância do desenho urbano e dos índices urbanísticos na conformação do espaço urbano.

Figura 36. Vista dos empreendimentos Butantã (1977) / Alto da Lapa e Bella Aliança (1977)



Fonte: arquivo da Cia. City.

Figura 37. Vista do empreendimento Alto de Pinheiros em 1977 / Vista do empreendimento Pacaembu em 1977



Fonte: arquivo da Cia. City

As nuances que estruturaram a consolidação e o fortalecimento da Companhia City como uma representante da estruturação do espaço burguês setorizado e segregado na cidade de São Paulo corroboram as análises que já se fizeram sobre a formação de uma chamada “muralha protetora” na cidade de São Paulo (ROLNIK, 1997, VILLAÇA, 2001), sem a necessidade de construí-la fisicamente. A figura abaixo, uma peça publicitária divulgada pela própria Companhia, demonstra como uma parte significativa da cidade de São Paulo foi tomada por empreendimentos da City já até a metade da década de 1930. Isto reforça uma das filosofias do modelo concebido na Inglaterra em relação à rede de subúrbios, conforme os preceitos da *Town and Country Planning Association* na direção de buscar transformações via estabelecimento dos conceitos de cidade jardim, encorajando a construção de subúrbios jardim, como foi o caso de Hampstead, bairro implantado próximo a Londres, em 1907 (KATZ, 1994).

na maioria das vezes assinaram acordos nada benéficos – a Light e a City firmaram um acordo no qual, a título de ressarcimento, a Light construiria uma linha de bondes no Pacaembu (Santos, 2011, p. 274).

Do ponto de vista dos então proprietários das terras atingidos pelas enchentes de 1929, os efeitos foram diferentes segundo sua condição econômica. À Cia. City, por exemplo, empresa imobiliária fundada no início da década de 1910 com capitais estrangeiros e que possuía largas extensões de terras na região, coube contestar o critério da linha máxima, pois atingira seus terrenos. Logo, foi firmado um acordo entre as duas empresas na qual coube à Light ressarcir-la empreendendo uma linha de bondes no bairro do Pacaembu, contemplando o loteamento da City com um importante serviço público que agregaria valor aos imóveis ali comercializados (SANTOS, 2011, p.275).

Para os outros empreendimentos apresentados na Tabela 2, foram encontradas menos informações sobre os processos de aprovação e implantação. Segundo Almeida (2020), o loteamento Villa Nova Tupi (na área central da cidade de São Paulo), teve seu processo iniciado no ano de 1931, juntamente com outros quatro empreendimentos⁴⁶. Já o Villa Romana (implantado no setor oeste) aparece na listagem da City somente em 1948, juntamente com o Pacaembuzinho (1941) e o Jardim Guedala (1949)⁴⁷. Entretanto, diferentemente dos empreendimentos analisados até então, não há ainda análises sobre estes loteamentos e a própria City não faz citação alguma a eles em seu *site* ou em materiais de divulgação. Os estudos deste período de atuação da Companhia, em conjunto com a observação das implantações⁴⁸, sugerem que a pequena dimensão destes empreendimentos, somados ao traçado tendendo ao ortogonal e à proximidade aos loteamentos mais famosos, tornou-os menos singulares, levando-lhes à exclusão dos registros da Companhia.

A *Figura 39* demonstra a linha do tempo desenvolvida pela própria empresa. É curioso notar que, após a indicação dos empreendimentos Pacaembu e Alto de Pinheiros (1925-1931), o diagrama representa apenas uma lista de empreendimentos principais realizados até o ano de 2011, quando foi lançado o projeto de requalificação do centro de São Paulo (projeto Nova Luz). Enquanto os primeiros anos de atuação e os últimos lançamentos ocupam local de destaque, oitenta anos de história (1932-2011) foram resumidos em alguns dos empreendimentos de destaque por eles. Também é possível notar que somente nos anos mais recentes a Cia passou a incorporar condomínios verticais, a partir da década de

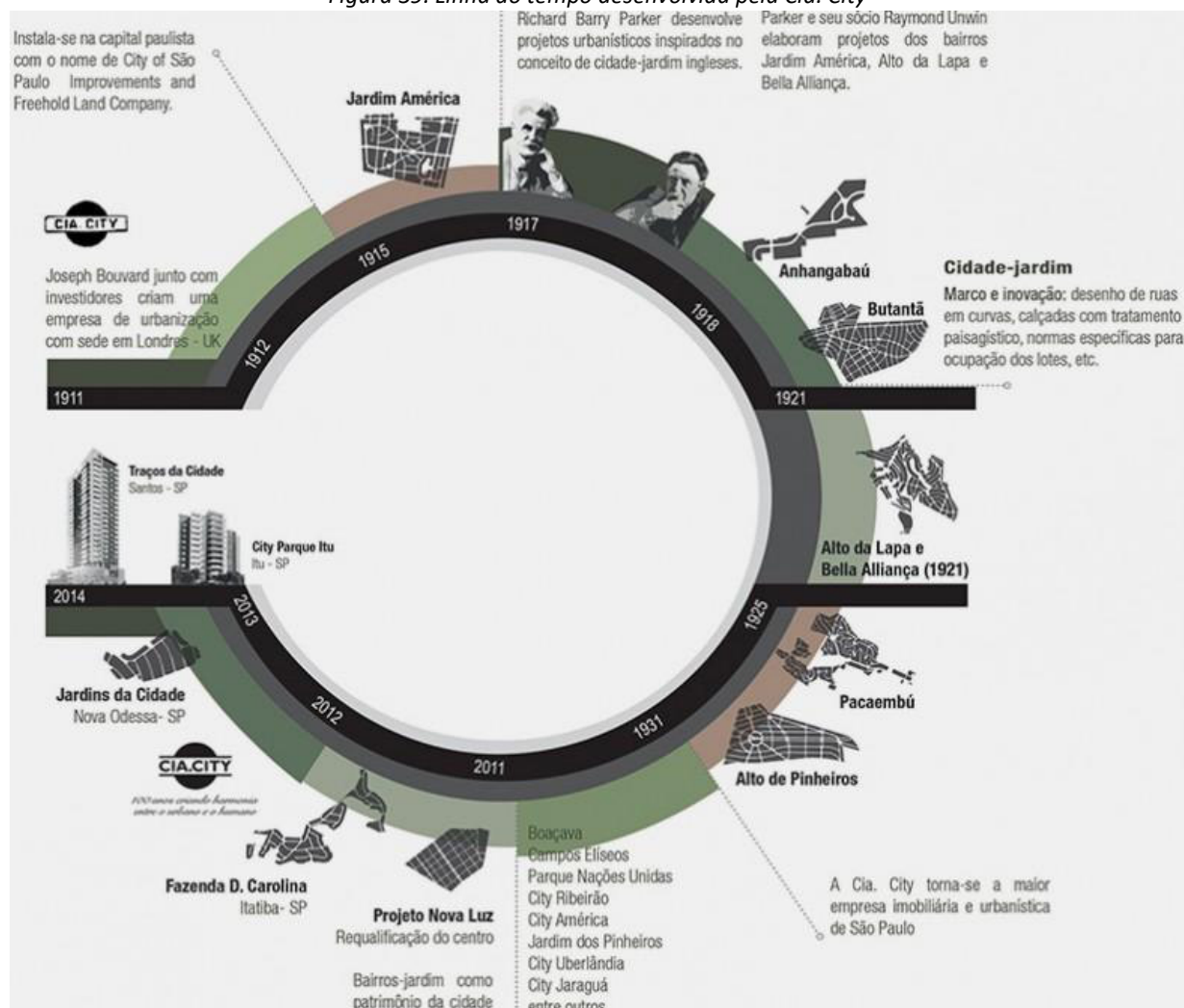
⁴⁶ Villa América (centro), Villa Mariana (centro-sul), Villa Leopoldina (oeste) e Mooca (leste).

⁴⁷ Ambos no setor Oeste de São Paulo.

⁴⁸ Estudos realizados a partir do Google Earth.

1970, já em uma clara postura de adaptação ao mercado com mudanças significativas na sua constituição social. A sua marca registrada definida especialmente pelo traçado urbanístico e inserção urbana, nas localidades onde atuou, não se deu sem concorrência, já que a reverberação do modelo que originalmente se constituiu a partir dela foi absorvido por outras empresas que despontaram e que produziram loteamentos com características semelhantes, como a Alphaville e Tamboré.

Figura 39. Linha do tempo desenvolvida pela Cia. City



Fonte: Site da Cia. City⁴⁹.

⁴⁹ <http://www.ciacity.com.br/historia.php>

CAPÍTULO 3 – AS DÉCADAS DE 1950 E 1960: A EXPANSÃO RUMO AO OESTE DA CAPITAL E À REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO

3.1. O início da década de 1950 e a expansão rumo ao oeste da capital

A Segunda Guerra Mundial (1933-1945) alterou de forma significativa as relações comerciais internacionais. A busca por matéria-prima e por produtos industriais fez com que os países buscassem novas alternativas para abastecimento, que passou por grandes perdas durante mais de uma década de conflitos. Neste período, segundo Almeida (2020), a legislação referente à atuação de empresas estrangeiras no país ainda estava em desenvolvimento, especialmente as relacionadas às transações bancárias. Ciente das oportunidades econômicas e da dificuldade no repasse dos lucros da filial de São Paulo para a matriz de Londres:

...a City decidiu criar uma empresa subsidiária no país, com sede em São Paulo, para reduzir a burocracia das operações financeiras e continuar seus investimentos no mercado imobiliário da cidade. Com isso, fixou-se no território brasileiro, aproveitando da renovação de sua permissão para continuar funcionando no país, segundo o Decreto n 23.744 de 27 de setembro de 1947 (ALMEIDA, 2020, p.40).

Assim, em junho de 1950, os acionistas da City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company Limited constituíram a Companhia City Paulista de Terrenos e Melhoramentos, empresa com sede em São Paulo que tinha como objeto social a “compra e venda de terrenos, urbanização e loteamento, além de se encarregar da administração de bens de outras empresas”. Quatro anos mais tarde, devido ao sucesso financeiro, a matriz londrina se tornou a principal acionista da empresa brasileira (Almeida, 2020). Neste momento, todo o estoque de áreas adquiridas pela Companhia no início do século XX já haviam sido loteadas (FELDMAN, 2005). Assim, os negócios da Companhia, anteriormente restritos às proximidades da região central da capital paulista – em áreas adquiridas pela própria empresa⁵⁰ ampliaram-se para a região oeste da cidade de São Paulo sendo realizados os projetos dos loteamentos: Boaçava (1950), Jardim Caxingui (1951), Vila Inah (1951), Jardim Jussara (1954), e Jardim Londrina

⁵⁰ Terras adquiridas pela Cia City no início do século XX.

(1954), mas também, além destes, o Jardim Campo Grande (1953), no setor sul, e o Jardim Brasília (1955), localizado a leste da capital paulista.

Uma publicidade da City divulgada em 30 de Novembro de 1950 (*Figura 40*) traz elementos que identificam o fechamento de uma fase de sucesso de seus empreendimentos, especialmente pela “propaganda espontânea e desinteressada que todos os nossos clientes fazem de nossos terrenos”, que, segundo a empresa é resultado de dois aspectos principais: 1. A coragem da City em investir grandes capitais em infraestrutura e; 2. O estabelecimento de contratos registrados em cartório que, independente do tempo, garantem o “o padrão de distinção das residências”. Como expectativa para os anos seguintes, a empresa apostava na aquisição de imóveis como investimento: “ninguém deve hesitar em adquirir um lote de terreno em qualquer dos nossos bairros: isto constituirá, sem dúvida, um ótimo emprego de capital.”

Figura 40. Divulgação City em 1950

S.S.P. 30.11.1950 58. pagina

CIA. CITY
TERRENOS

CONFIANÇA!

CONFIANÇA! Inteira confiança em S. Paulo!

A propaganda espontânea e desinteressada que todos os nossos clientes fazem dos nossos terrenos demonstra a satisfação em que todos se encontram por ter realizado negócios com a Cia. City. No actual momento, pois, esta circunstância é motivo de grande satisfação, porquanto attenta que a confiança depositada pelo publico nos nossos terrenos é plenamente justificada pelo seu valor real. Os bairros modelos de S. Paulo são, como é sabido, uma criação da Cia. City, que não recusou aplicar grandes capitais no melhoramento de suas propriedades, que têm beneficiado ininterruptamente a nossa Capital.

Protegendo os interesses dos seus clientes, a Cia. City estabelece nos seus contratos condições técnicas aptas a manter, em qualquer tempo, o padrão de distinção das residências.

Em virtude de se encontrarem localizadas nos pontos de maior progresso da cidade, as propriedades da Cia. City têm seu futuro naturalmente assegurado.

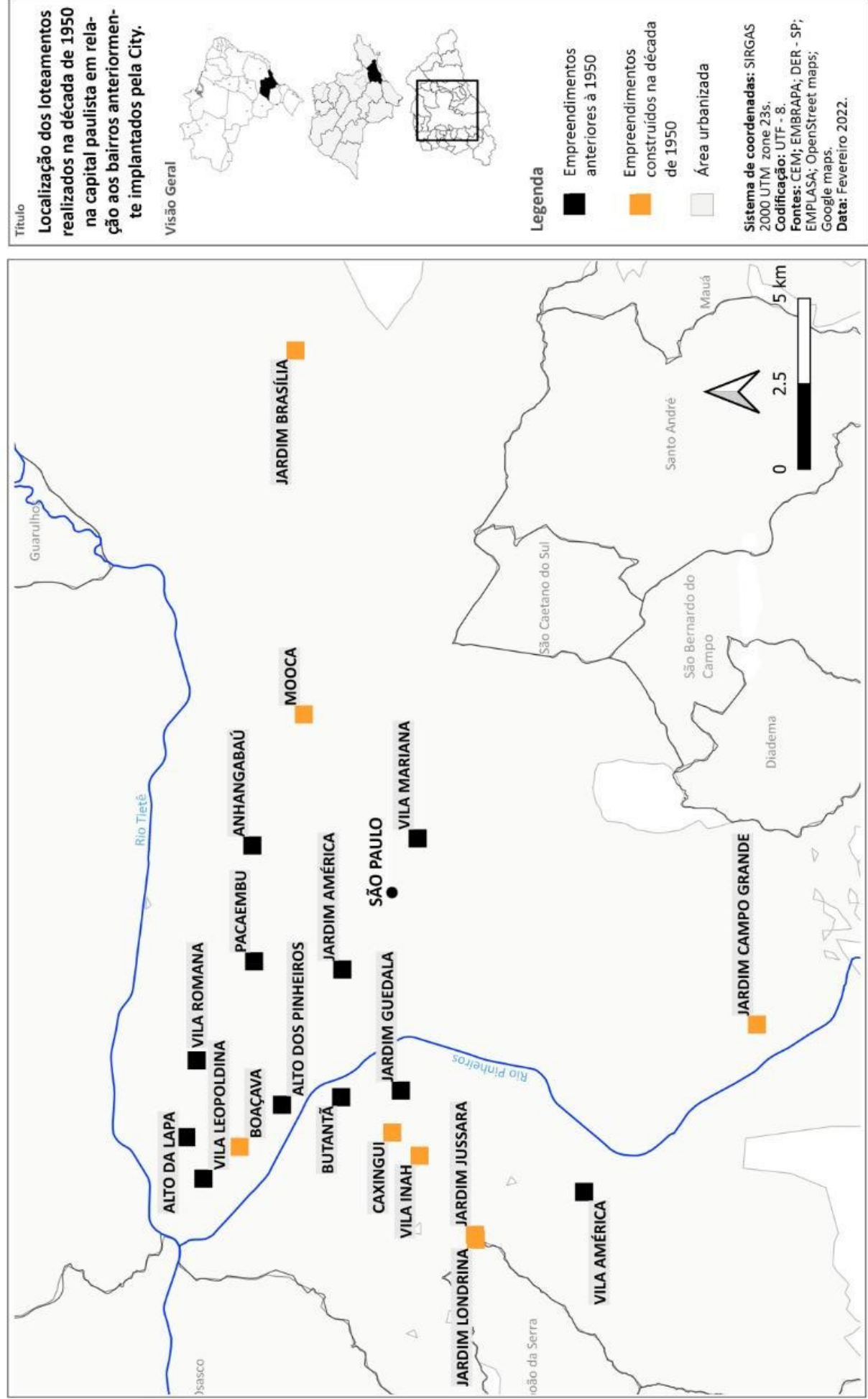
Dadas as garantias do nosso contrato e as facilidades que offerecemos para os pagamentos, ninguém deve hesitar em adquirir um lote de terreno em qualquer dos nossos bairros: isto constituirá, sem dúvida, um ótimo emprego de capital.

A Cia City vende os melhores terrenos de São Paulo, melhorando-os e valorizando-os sempre!

CIA. CITY
30, RUA LIBERO BADARO

Fonte: Acervo da Cia. City

Mapa 1. Localização dos loteamentos realizados na década de 1950 na capital paulista em relação aos bairros anteriormente implantados pela City



Ao analisar a localização dos novos empreendimentos da Companhia neste período (Mapa 1) nota-se a proximidade da maioria deles aos bairros já implantados pela City, sugerindo uma expansão no sentido das margens do Rio Pinheiros, seguindo inclusive – embora mais distante – até o Jardim Campo Grande. Nesse sentido, entende-se que a Companhia adquiriu esses terrenos com o objetivo de continuar a conformar um espaço determinado do território consolidando-o para a população de alta renda. A localização foi um dos elementos-chaves na divulgação desses empreendimentos. A propaganda da Vila Inah (Figura 41), divulgada no início da década de 1950, trouxe uma ilustração do setor predominantemente ocupado pelos bairros da Companhia (Jardim Caxingui, Butantan, Jardim Guedalla, Pinheiros, Jardim América) já com a implantação do novo loteamento. Também a fim de identificar o lançamento ao conjunto de empreendimentos City foi destacado o uso exclusivamente residencial “planejado e executado com as características dos seus tradicionais bairros-modelo”.

Figura 41. Divulgação do loteamento Vila Inah (1952)

Mais uma oportunidade **CIA. CITY** para Você



Vila INAH

COMPANHIA CITY, após a venda da totalidade dos terrenos do seu bairro-modelo "Jardim Guedalla" — MAIS UMA MARAVILHA URBANA COM QUE BRINDOU ESTA INCOMPARÁVEL METRÓPOLE QUE É SÃO PAULO — preparamos, agora, outra excepcional oportunidade para uma acertada escolha.

Área de pó à venda novo loteamento denominado "VILA INAH", planejado e executado com as características dos seus tradicionais bairros-modelos, espessura máxima do urbanismo prático em São Paulo.

"VILA INAH", bairro exclusivamente residencial, situa-se em local privilegiado, alto, saudável, com linda vista panorâmica. É servido por várias linhas de ônibus (com partida no Anhangabaú) e tem fácil acesso ao centro da cidade, por diversas vias asfaltadas, dentre as quais se destacam as Avenidas 9 de Julho, Brasil e Rebouças.

UMA EXCELENTE OPORTUNIDADE
NÃO A PERCA — SEJA DOS PRIMEIROS.

COMPANHIA CITY
A maior organização imobiliária e urbanística do Brasil, fundada em 1920, sediada em São Paulo.
23 R. DO TESOURO - ESQ. 15 DE NOVEMBRO

Fonte: saopauloantiga.com.br/ anúncios históricos da Cia. City

Porém, uma nova informação passa a ser incorporada à estratégia de venda dos empreendimentos do período: a acessibilidade a partir do transporte público. A inclusão da proximidade aos pontos de ônibus e da facilidade de deslocamento a diversos pontos da cidade a partir deles sugerem a inclusão de um novo público-alvo aos bairros, já que, até então, os empreendimentos haviam sido produzidos para deslocamentos a partir de veículos próprios. A proximidade ao transporte público também foi destaque na divulgação do Jardim Caxinguy (Figura 42), que enfatizou “Valorização assegurada, localização privilegiada e quatro linhas de ônibus partindo do Anhangabaú.

Figura 42. Divulgação do loteamento Jardim Caxinguy (1953)



Fonte: saopauloantiga.com.br/ anúncios históricos da Cia. City

Assim como visto para a Vila Inah, a experiência em desenvolver bairros diferenciados foi ressaltada na divulgação do Jardim Caxinguy, na expectativa de que os moradores desfrutassem de “todas as garantias de boa vizinhança que somente os bairros da City oferecem”. No final da década de 1950, a Companhia lançou o Jardim Jussara (Figura 43) e o Jardim Londrina (Figura 44). A estratégia na divulgação das características infraestruturais dos bairros City e da facilidade na aquisição foram mantidas. Porém, outras foram adicionadas. No Jardim Jussara, a empresa passou a oferecer financiamento para construção das residências e descontos para os proprietários que optassem por

construir imediatamente, indicando o desejo da empresa em acelerar a ocupação do bairro e, possivelmente, de seus lucros. Além disso, alguns lotes foram especificamente delimitados para abrigar o uso comercial, outra abertura da empresa no período.

Figura 43. Divulgação do loteamento Jardim Jussara (1958)



CIA. CITY

Apresenta agora:

O JARDIM JUSSARA

Um loteamento como só a CIA. CITY sabe fazer e onde lhe são oferecidas estas vantagens excepcionais:

Prestações mensais de Cr\$ 1.400,00, com possibilidade de redução, mediante o pagamento da diferença em parcelas anuais, 10% de a mais, com facilidades.

Pagamento em 12 anos, em prestações mensais, trimestrais ou semestrais.

Luz domiciliar já instalada em todo o arruamento.

Quilômetros de o asfalto em todas as ruas, além de um perfeito sistema de drenagem para águas pluviais.

Parta condução, desde o Anhanguera.

E mais!

- Financiamento para construção imediata, em 20 lotes
- Descontos especiais para construção imediata, em 14 lotes

E ainda:

Lotes para fins comerciais

Estão à venda alguns lotes para fins comerciais e para postos de gasolina, todos com ótima localização.

Um terreno da CITY é sempre um grande negócio!

Informações no local diariamente, ou na

COMPANHIA CITY

A maior organização imobiliária e urbanística da América do Sul

Rua 15 de Novembro, 89 — Tel.: 33-2111

(Do Sindicato de Empresas de Compra e Venda de Imóveis de S. Paulo)

Alamy 12/58

Fonte: saopauloantiga.com.br/ anúncios históricos da Cia. City

Assim como a ampliação de atuação para outros setores da construção civil, outro aspecto é interessante deste período foi à troca do *slogan* da empresa de “A maior organização imobiliária e urbanística do Brasil” para “A maior organização imobiliária e urbanística da América do Sul”. Esses aspectos estiveram diretamente relacionados à entrada do Grupo Deltec Investment como acionista da empresa, o que será abordado no próximo item deste capítulo. Isto se evidencia para o caso do Jardim Londrina, no qual a imagem da família, tradicional nas publicidades da City, foi colocada em segundo

plano, deixando em evidência um corretor fixando a placa do empreendimento (Figura 44). A ênfase da propaganda foi à valorização imediata – garantia dos empreendimentos da Companhia – e a possibilidade de visitar o local com o auxílio de corretores imobiliários, sugerindo, novamente, a movimentação da empresa em busca de novas estratégias de venda a fim de se adequar aos movimentos do mercado imobiliário.

Figura 44. Divulgação do Jardim Londrina em 1958

foi sempre assim...
loteamentos da CIA. CITY vendem-se logo!

COMPRE HOJE SEU TERRENO NO JARDIM LONDRINA

Com apenas
1.100, mensais você fica
proprietário de um lote da **CIA. CITY**

Existências localizadas, com frente para a
Av. Professor Francisco Morato (estrada nova
de Itapetecina), o loteamento do Jardim
Londrina é servido por linha condutora por-
tada de Asfaltagem, com ligações rápidas
por vias enfiadas. O loteamento dispõe
apenas 13 km da Cidade!

Garantia City e condições excepcionais

Valorização Imediata dos Lotes

- graças à construção de 21 casas já concluídas;
- 10% de entrada, com facilidades;
- Pagamento em 12 anos;
- possibilidade de ser reduzida a prestação mensal;
- com pagamento da diferença anualmente;
- as despesas já incluídas em todos os custos do loteamento;
- e bairro essencialmente residencial.

JARDIM LONDRINA
um local tranquilo e agradável
para você morar com sua família
Corretores no local

COMPANHIA CITY

A maior organização imobiliária e urbanística da América do Sul

Rua XV de Novembro, 89 • Fone: 33-2111
(Da Sindical das Empresas de Compra e Venda de Imóveis de São Paulo)

Fonte: Acervo da Cia. City in ALMEIDA (2020)

O lançamento do Jardim Brasília insere a empresa em uma área diferente da metrópole paulista: o vetor Leste, uma exceção à tendência da Companhia. Segundo Silva (2016, p.85), este empreendimento foi desenvolvido para as classes operárias e por isso, possuem menos espaços livres, paisagismo mais simples e lotes menores, fazendo com que fossem ocupados por moradias em um padrão menos sofisticado. A divulgação empreendimento também sugere que o público-alvo do loteamento também fugiu do padrão estabelecido pela City até então. A fase de vendas iniciada em 1962 (*Figura 45*), já com as obras concluídas incluindo 60 casas, além de 50 residências em construção, traz elementos típicos de empreendimentos da Companhia como: a infraestrutura implantada (arruamento, galerias pluviais e luz domiciliar), o traçado, a salubridade e a tranquilidade. Entretanto, os focos foram “o preço altamente convidativo” com “pequena entrada”, parcelamento em prestações mensais e a facilidade de acesso a partir do transporte público, plenamente destacado a partir do seu trajeto consoante à implantação do loteamento, evidenciado pela numeração do ônibus que o percorria.

Figura 45. Divulgação do Jardim Brasília em 1962

JARDIM BRASÍLIA
O MAIS RECENTE LANÇAMENTO DA

CIA. CITY

Não é para o futuro. É para JÁ. Você pode morar AGORA no aprazível JARDIM BRASÍLIA — um empreendimento da Cia. CITY — um dos bairros florescentes de São Paulo. Já arruado, com guias-sargentos e galerias de águas pluviais; já com luz domiciliar; já habitado, com 60 famílias em casa própria e novo grupo de 50 casas em construção, além de projetos em estudos para mais 200 casas. É um recanto tranquilo, saudável, ideal para crianças. Procure, agora, informações na CIA. CITY, ou no próprio local, com os corretores de plantão.

Vá ver o JARDIM BRASÍLIA — o bairro em que se respira saúde e que tem o traçado característico das realizações CITY. O preço é altamente convidativo: a partir de Cr\$ 610,00 por metro quadrado, em prestações mensais. E o pagamento é fácil: uma pequena entrada facilitada e prestações a partir de 2.500 cruzeiros mensais.

CONDUÇÃO DIRETA: Ônibus 210, com saídas do Parque D. Pedro II.

Inscrição Nr. 83 — 9a. Circunscrição

JARDIM BRASÍLIA — luz domiciliar, condução direta, arruamento perfeito, 60 casas construídas, 50 em construção e projetos em estudos para mais 200 casas.

RUMO AO JARDIM BRASÍLIA — É muito fácil ir-se ao novo bairro da Cia. City, como se pode ver pelo itinerário aqui traçado. ÔNIBUS 210 — com saídas do Parque D. Pedro II.

COMPANHIA CITY
RUA 15 DE NOVEMBRO, 89 — TEL.: 33-2111

Fonte: Acervo da Cia. City in ALMEIDA (2020)

Em uma etapa posterior de vendas, no início da década de 1970, foi somada as características da divulgação anterior a oportunidade de adquirir a casa própria “confortável e bem acabada” em um bairro realizado pela Companhia City e com mensalidades compatíveis aos valores de aluguéis (*Figura 46*). A empresa oferecia algumas tipologias de plantas, porém, todas elas tinham dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, terraço, quintal e jardim na frente, sugerindo que o programa, embora simples, atendia aos requisitos significativos para a Companhia como os recuos e as áreas permeáveis.

Figura 46. Divulgação do Jardim Brasília em 1971

A.



apresenta:

**SUA CASA PRÓPRIA JÁ PRONTA
AO PREÇO DE UM ALUGUEL MENSAL: 8 MIL CRS.**

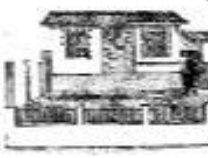
**JARDIM
BRASÍLIA**

Seu dia todos os dias, de manhã cedo, você terá um conforto e bem acabado, com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, terraço, quintal e jardim na frente, tudo pronto e em excelente estado.

Casas com preços variando de 10 milhões a 15 milhões, com 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, terraço, quintal e jardim na frente. Tudo pronto e em excelente estado. O preço varia de 10 a 15 milhões, dependendo do tamanho da casa.

No JARDIM BRASÍLIA a Companhia City oferece um programa de casas próprias, com preços de aluguel mensal de 8 mil cruzeiros. As casas são de 2 dormitórios, sala, cozinha, banheiro, terraço, quintal e jardim na frente. Tudo pronto e em excelente estado. O preço varia de 10 a 15 milhões, dependendo do tamanho da casa.





COMPANHIA CITY

RUA 15 DE NOVEMBRO, 88 - TELEFONE 33-2111

Fonte: Arquivo do Jornal Folha de São Paulo (26 de maio de 1961)

É interessante notar que essa nova proposta de venda casada (terreno + residência) aconteceu em um período no qual as políticas habitacionais estavam em alta, sendo mais um indício da adaptabilidade da Companhia, que, se adequava ao mercado imobiliário em busca de crescimento. Neste período, a localização foi um dos elementos chaves na divulgação dos empreendimentos. Em um momento de crescimento populacional considerável e de expansão da malha urbanizada, era natural que a Companhia buscasse uma ampliação na sua atuação e tratasse, de alguma forma a localização dos seus empreendimentos, como um privilégio, assim como já havia feito no momento anterior. Com o objetivo de incorporar os lançamentos ao conjunto dos empreendimentos já existentes, foram salientados o uso exclusivamente residencial e a infraestrutura, características de seus bairros-modelo, além da acessibilidade a partir do transporte público. A instalação da infraestrutura completa era um diferencial dos empreendimentos promovidos pela Companhia, já que, com o latente processo de urbanização, nem sempre os loteamentos em geral realizados nas cidades eram entregues com toda a infraestrutura instalada. Isto também possibilitou que a City consolidasse o seu nome, elevando a confiança de seus compradores, atraindo também uma população mais ampla, não mais restrita à elite que adquirira lotes nos primeiros anos de sua atuação.

Cabe notar assim que mudanças expressivas ocorreram nos padrões dos loteamentos entregues neste período em razão, é possível supor, das mudanças administrativas da empresa que impulsionaram a redefinição de sua missão, mas também da ampliação do mercado consumidor de produtos imobiliários com o aumento da população urbana na cidade de São Paulo. A empresa já não possuía mais grandes glebas em seu parque de imóveis, mas procurou manter uma lógica de urbanização vinculada à primeira fase, incorporando muitos dos novos em proximidade à região que já havia explorado. Combinando loteamentos de dimensão consideravelmente menores a um padrão mais popular, a Companhia redirecionou suas ações para ampliar a venda de seus produtos, incorporando as famílias de média renda ao público alvo de seus empreendimentos. Evidências desta mudança estão presentes nas peças publicitárias ao incluir a rede de transporte coletivo nas indicações de atributos que os loteamentos ofereciam. Também é possível notar, senão um abandono do padrão pinturesco nos traçados, pelo menos uma atenuação de seus princípios. No desenho de implantação do Jardim Caxingui que aparece na peça publicitária do empreendimento, o projeto parece não seguir uma lógica ou um princípio muito evidente: as duas praças maiores estão implantadas no principal eixo viário criado em um traçado que se aproxima de uma grelha irregular. Nada que expresse uma sintonia com os preceitos da Garden City dos anos iniciais. Assim também ocorreu com o Jardim Inah, conforme é possível observar no croqui inserido na peça publicitária.

A relação com a cidade existente passou a ser explorada nestes panfletos publicitários, outro sinal de mudança. Agora, cabia vender pedaços da cidade existente, dada a consolidação que se fazia sentir com o processo de urbanização em curso na cidade de São Paulo. O fator localização passava a ter um peso importante na decisão de compra de lotes urbanizados e é possível inferir que esta questão passou a se sobrepôr a outras mais vinculadas ao caráter bucólico dos primeiros anos. Vale observar aqui que as mudanças que se verificou neste período vão de encontro aos argumentos apresentados por D'Elboux (2020) sobre a ideia de que a City era uma Companhia eminentemente voltada à produção de empreendimentos altamente sofisticados para a elite. A guinada que se observou na década de 1950 pode traduzir, talvez, uma filosofia que já estava latente e que corrobora a ideia de que o que mais interessava à Companhia era vender seus produtos a qualquer custo, mesmo comprometendo pressupostos dados de antemão na filosofia que a empresa se filiava a partir do modelo inglês. Nesse sentido, pode-se dizer que o cenário econômico do período, demarcado pelo impulso industrial, demandou um novo posicionamento da empresa para que continuasse posicionada no mercado. Essa adaptação administrativa da Companhia, ampliando e adequando seus produtos a realidade do país, também ocorreu nas décadas seguintes (1960 e 1970), como será visto a seguir.

3.2. Final da década de 1950 e a década de 1960: a atuação na Região Metropolitana de São Paulo

Em 1957, com o objetivo de atrair capital e ampliar sua atuação, as ações da Companhia foram colocadas na bolsa de Londres, onde receberam duas propostas. O selecionado para se tornar acionista foi o Grupo Deltec Investment⁵¹ um consórcio multinacional de empresas norte-americanas e alemãs que viam os países em desenvolvimento como um grande potencial econômico. No Brasil, a responsável pelo desenvolvimento da empresa foi à subsidiária Deltec S.A.- Investimentos, Crédito e Financiamento (Almeida, 2020). Dois anos após o Grupo Deltec assumir o controle das ações da City, com o objetivo de ampliar as oportunidades de negócios, novas atividades empresariais foram adicionadas ao seu estatuto: a corretagem de imóveis e a administração de imóveis de propriedades de terceiros (Almeida, 2020).

⁵¹ O Grupo Deltec teve a autorização para atuar no Brasil em 1949 através de sua subsidiária Deltec S.A. investimentos e administração (Almeida, 2020)

A partir de então, segundo a própria diretoria da empresa⁵², a City entrou em um novo e importante ciclo histórico. Os negócios da Companhia, anteriormente restritos à capital paulista, se ampliaram para a Região Metropolitana de São Paulo através de parcerias. Nesse momento, o processo burocrático de aquisição do terreno passou a ser realizado pelas empresas parceiras, que os incorporavam, diferentemente do que acontecia até então, ainda que a City continuasse com o controle do processo, desenvolvendo a administração e os projetos (ALBIN, 2015). Na década de 1960, em direção às mudanças ocorridas pela chegada do Grupo Deltec, a empresa passou a se chamar Companhia City Paulista de Melhoramentos, excluindo a palavra “terreno” da razão social, pois a empresa não adquirira mais glebas. Sendo assim, a mudança não foi somente no nome, já que o objeto social também foi alterado, passando a englobar os seguintes serviços: administração e comercialização de bens e imóveis próprios ou de terceiros; participação em empresas agrícolas e agropecuárias, industriais e comerciais; prestação de serviços de terraplanagem, urbanismo, bem como loteamento de imóveis em geral; arrendamento e aluguel de bens imóveis; promoção e financiamento de construções e reformas de prédios de qualquer natureza em terrenos seus ou de propriedade de terceiros; promoção e exploração de qualquer atividade relativa à construção e decoração de prédios. O estatuto social da empresa ainda reafirmava a promoção e a prática de qualquer objetivo referido, seja por conta própria, como agente, representante, em sociedade ou conjuntamente (ALMEIDA, 2020).

Diante de uma possível concorrência que a Companhia sofreu com a ampliação substancial do mercado de empresas loteadoras, tornou-se necessário se adaptar, expandindo os negócios para além de abrir ruas e dividir lotes. A diversificação dos negócios sempre foi uma prática adotada pelas grandes empresas no Brasil, como demonstrou Brito (2000) com as empresas de negócios imobiliários da virada do século XIX para o XX. No caso da City, seus negócios ainda ficaram mais restritos às atividades imobiliárias, ainda que tenha passado a explicitar sua atuação no ramo comercial e industrial, questão que faz supor, ou por uma estratégia de sobrevivência ou uma visionária oportunidade de mercado que se despontava.

Em 1967 foi criada a Companhia City de Desenvolvimento, a nova empresa do Grupo City que incorporou todas as empresas do grupo e passou a ser responsável por todos os negócios realizados pelo grupo no Brasil. Em poucos meses, a Cia. City de Desenvolvimento (recém-criada) incorporou a Companhia City Paulista de Melhoramentos com o mesmo objetivo anterior: ampliação do capital

⁵² Informações retiradas da entrevista do Presidente do Grupo José Bicudo à revista City Magazine, publicada em maio de 2015.

(ALMEIDA, 2020). Essas transformações e fusões realizadas na Companhia estavam alinhadas às políticas governamentais do período, especialmente aquelas relacionadas ao financiamento habitacional, através do Banco Nacional da Habitação – BNH e, conseqüentemente, aos rumos e estratégias do mercado imobiliário. Nesse sentido, fica claro o objetivo da City em se adequar ao momento do país a fim de empreender e ampliar seus rendimentos a partir das necessidades impostas pelo mercado.

É nesse contexto que os empreendimentos da Companhia extrapolam os limites do município de São Paulo - SP e passaram a ser executados na Região Metropolitana. Neste âmbito, foram realizados empreendimentos em três municípios: São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul e Santana do Paraíba (Mapa 2). Para o bairro Jardim São Pedro, localizado em Santana de Parnaíba, não foram encontrados registros pela Cia. City e nem documentação no Cartório de Registro de Imóveis de Barueri – município responsável pelos registros de Santana de Parnaíba, não sendo possível analisar este loteamento. Quanto aos bairros localizados em São Bernardo do Campo e em São Caetano do Sul, embora possuam similaridades, foi possível notar que foram projetados e executados por profissionais contratados pela Companhia, sendo a Cia. City a procuradora e não a proprietária das glebas (*Tabela 5*). No caso do Jardim Orlandina, os proprietários eram pessoas físicas e, no Jardim São Caetano, um banco londrino. O efeito das mudanças administrativas, posicionando a City no campo da incorporação já se fazia sentir neste conjunto de empreendimentos deste período.

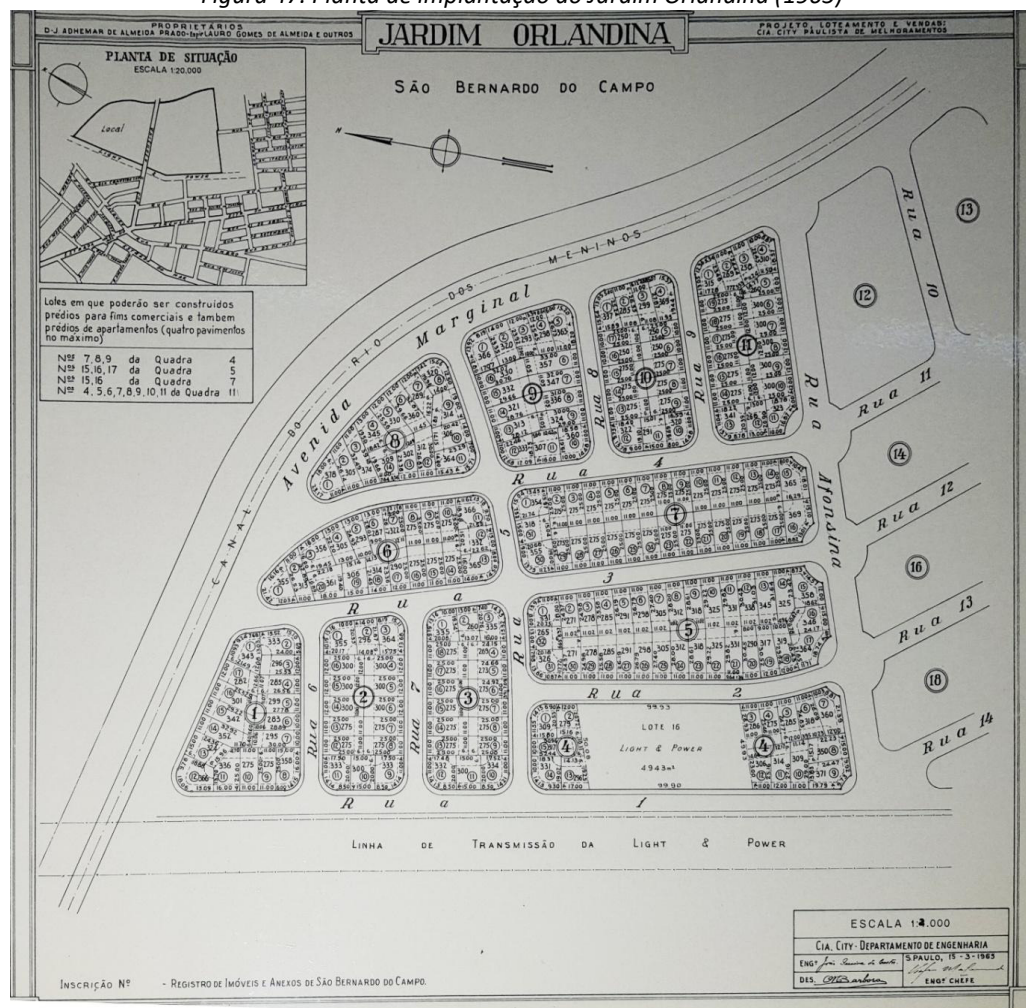
Tabela 5. Características de urbanização dos bairros implantados pela Cia City na região metropolitana de São Paulo na década de 1960.

	Jardim Orlandina	Jardim São Caetano
Cidade	São Bernardo do Campo	São Caetano do Sul
Área Urbanizada	290.265m ²	670.600m ²
Área de Lotes	-	404.628m ² - 60,4%
Área do Sistema Viário	-	161.584m ² - 24,1%
Sistema de Recreio	-	67.338m ² - 10%
Área Desapropriada	-	37.050m ² - 5,5%
Quantidade de lotes e quadras	539 lotes distribuídos em 23 quadras	141 lotes distribuídos em 6 quadras
Lote padrão	250 e 300 m ²	450 m ²
Uso	Estritamente Residencial sendo permitida construção de edifícios comerciais e de apartamento (máx. 4 pavimentos) em 4 quadras	Estritamente Residencial
Aprovação de projeto	1964	1966
Implantação	1965	1967
Proprietário da gleba	Dr. J. Adhemar de Almeida Prado - Espólio de Lauro Gomes de Almeida e outros. Procuradora: Companhia City de Desenvolvimento	O Bank of London as South America Limited. Procuradora: Companhia City de Desenvolvimento
Autor do Projeto	Cia City Paulista de Melhoramentos	Cia City Paulista de Melhoramentos
Responsável pela execução	Cia City Paulista de Melhoramentos	Cia City Paulista de Melhoramentos

Fonte: arquivo da City, do 1 Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo e do 1 Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul organizado pela autora.

Quanto ao uso há uma diferença significativa, pois enquanto o empreendimento de São Caetano do Sul mantinha a característica estritamente residencial, o de São Bernardo do Campo permitiu a construção de edifícios comerciais e residenciais de até quatro pavimentos em quatro de suas vinte e três quadras. Identificando que, embora novos usos fossem incorporados, eram em poucas áreas do empreendimento e localizados nas extremidades, sugerindo que o fluxo de consumidores não adentrasse no bairro para a manutenção das características dos empreendimentos padrão City. O empreendimento Jardim Orlandina, em São Bernardo, foi aprovado em duas etapas, sendo as áreas separadas pela Rua Afonsina, via existe no período anterior ao bairro. O primeiro projeto foi aprovado pela prefeitura municipal em março de 1965 (Figura 47) e o segundo, mais de um ano e meio depois, em novembro de 1966 (Figura 48).

Figura 47. Planta de implantação do Jardim Orlandina (1965)



Fonte: Arquivo da Cia City

Quanto ao aspecto morfológico, nota-se a predominância do traçado ortogonal, mantendo-se as características das quadras mais alongadas. Neste empreendimento, não é observada a rotatória arborizada junto à avenida principal, uma característica que marcavam os bairros da City. Contendo 23 quadras loteadas em 539 unidades, seus lotes possuíam entre 250 e 300m². Embora os lotes tenham um dimensionamento inferior aos padrões City, os empreendedores mantiveram parte das restrições urbanísticas das quais se ressaltam os recuos mínimos sendo de 4,00 metros do alinhamento da rua, 1,60 metros de uma das divisas laterais e 6,00 metros nos fundos do terreno. Nada além disso faz lembrar os empreendimentos da primeira fase da Companhia. Não seria nem possível, aliás, reconhecer que foram concebidos pela City que de fato, já não apresentavam as mesmas virtudes reforçadas nos matérias de divulgação dos loteamentos anteriores. Parece evidente que a City passou, neste momento, a atuar como qualquer outra empresa loteadora, realizando propostas urbanísticas semelhantes ao que se via em profusão em toda a Região Metropolitana de São Paulo. Mas o que levou, de fato a Companhia a perder este fio dos momentos anteriores? Teria sido uma mudança de postura do seu quadro gerencial? Ou teria sido uma estratégia comercial, não diferente dos anos anteriores, mas adaptada às expectativas mercadológicas daquele momento.

A partir das imagens de satélite⁵⁴ (*Figura 49*) foi possível identificar que o desenho urbano do Jardim São Caetano seguiu alguns princípios urbanísticos: o uso estritamente residencial, o alongamento das quadras e a avenida principal marcada por uma área de lazer central, bastante arborizada, na qual se localiza duas quadras e a Escola Municipal de Educação Infantil (EMEI) Alfredo Rodrigues. Mas já era perceptível uma mudança nesta concepção mais afeita ao modelo da Unidade de Vizinhança, como se verá mais a frente. Isto tem a ver com um padrão associado aos projetos de loteamento que estavam sendo produzidos. Além dessas características, o dimensionamento do bairro (superior a 670 mil m²) e dos lotes (com unidade padrão de 450m²) contribuiu para que o bairro se diferenciasse dos implantados em seu entorno, o que foi acentuado por suas restrições urbanísticas⁵⁵, das quais se destacam: recuo frontal mínimo de 5 metros; recuos laterais mínimos de 1,60 metros de ambos os lados; a porcentagem de ocupação devendo, necessariamente, estar entre 49% e 70% da área total do terreno e; o fechamento frontal de no máximo 1,50 metros de altura devendo ser em gradil ou em elementos vazados com no mínimo 70% de permeabilidade.

⁵⁴ Não tivemos acesso às plantas do empreendimento Jardim São Caetano, assim foi utilizada, entendendo todas as suas restrições, a imagem do *Google Earth* para análise.

⁵⁵ Restrições registradas em cartório a partir do contrato de compra e venda do empreendimento, acessadas a partir do arquivo da Companhia City.

Figura 49. Imagem aérea atual do Jardim São Caetano



Fonte: Google Earth

A divulgação do empreendimento (*Figura 50*) o coloca como bairro diferenciado: “Uma ilha cercada de casas, escolas e progresso por todos os lados”. A imagem destaca a sua localização: uma área vazia em meio a duas já urbanizadas. Em segundo plano, divulga-se a marca de um empreendimento City e também a localização “dentro de São Caetano, ABC”, sugerindo a proximidade com a capital paulista. Em letras menores a empresa divulga um pouco de sua “história de sucesso”; as condições facilitadas de pagamento e; a possibilidade de informações e de aquisição dos lotes no próprio local do empreendimento, no qual as obras já haviam se iniciado. No caso do Jardim São Caetano, infere-se que o loteamento procurava atender também a um público de melhor poder aquisitivo naquela cidade a supor pela própria peça publicitária divulgada que retomava a ideia do “padrão city”, e de seu “bom urbanismo”, conhecimento que devia circular apenas em alguns grupos populacionais mais bem informados. Assim é que, parece evidente afirmar que, além da mudança dos padrões já referidos acima, a Companhia não deixou de seguir a sua missão e a praticar alguns dos seus princípios. Cabia realizar adaptações a cada novo empreendimento que dependia do lugar, da localização do terreno e, conseqüentemente, do público que atingiria. Mas pode-se supor, a partir daqui que, diferenças entre o “bom urbanismo” e o urbanismo de menor qualidade eram correspondentes, no caso da City, ao padrão de renda a que eram destinados os loteamentos.

Figura 50. Divulgação do Jardim São Caetano no ano de 1965

“Uma ilha cercada de casas, escolas e progresso, por todos os lados”



Jardim São Caetano

Jardim São Caetano

Como todos os projetos City, o Jardim São Caetano foi projetado para oferecer as melhores condições de habitação. Ruas largas - Local saudável. Muito próximo ao centro da cidade. Urbanização esculpida em todos os detalhes, inclusive núcleos comerciais, onde ainda existem lotes à venda, (há até um lote reservado para uma padaria que ainda está à venda), e áreas para prédios de apartamentos. É uma cidade pequena, de enorme conforto, dentro de São Caetano e desfrutando tudo o que de bom possui o ABC: escolas, o comércio, desde as primárias até faculdades. Hospitais - Cinemas - Centros Comerciais onde há de tudo - Supermercados, etc. E com a vantagem de estar a 20 minutos do centro de São Paulo. Condução a vontade (ônibus e trem).

Um empreendimento



**dentro de
São Caetano ABC**

Este é o grande negócio da sua vida. Compre o seu lote no Jardim São Caetano para morar, ou mesmo para empréstimo de capital - É só ver o que a City já fez em matéria de loteamentos vendidos em São Paulo. Se deseja construir temos à sua escolha inúmeros projetos completos, prontos para serem apresentados à prefeitura... e grátis.

- Preço a partir de R\$ 30,00 o metro quadrado (vindo)
- Sem taxa de porte para o pagamento
- Descontos para pagamentos em prazo mais reduzido (inscrições n.º 11 e 18 no Registro de Imóveis de São Caetano do Sul)

INFORMAÇÕES E VENDAS NO LOCAL
à Rua Matilde esquina da Av. Libero Badur, onde corretores autorizados atenderão, diariamente, inclusive aos sábados, domingos e feriados, ou nos escritórios da Companhia City.

COMPANHIA CITY
RUA DO TESOURO, 23 - 2.º ANDAR - TELEFONE: 35-218 - SÃO PAULO

Fonte: http://memorias.jorgestreet.com.br/06_localizacao.html

CAPÍTULO 4 - A DÉCADA DE 1970 E AS MUDANÇAS NA ATUAÇÃO DA COMPANHIA

O período iniciado no segundo pós-guerra foi de intensas mudanças no sistema produtivo mundial que se estabeleceram na chamada Terceira Revolução Industrial. A reestruturação industrial está diretamente relacionada aos avanços tecnológicos que permitiram a flexibilização das atividades deste setor em diversos aspectos. A inovação do maquinário foi essencial, permitindo, nas fábricas, uma produção mais ágil e com um menor número de funcionários, que por sua vez passaram a ser contratados em regimes mais flexíveis – de acordo com a demanda. Além disso, a diminuição física dos equipamentos possibilitou-lhe a diminuição de seu espaço físico e a localização em terrenos menores, ampliando as possibilidades locacionais para a sua implantação (BENKO, 1996). O aprimoramento das técnicas possibilitou uma simultaneidade de ações permitindo que as empresas atuassem em diversos países ao mesmo tempo e acompanhassem o mercado em tempo real, assim, puderam atualizar e até mudar seus produtos (WHITACKER, 2003).

Nos países chamados periféricos, especialmente na América Latina, o período foi marcado pela implantação de políticas de substituição de importações associadas a um primeiro movimento de instalação de multinacionais, gerando uma onda particular de industrialização (HARVEY, 1992). No Brasil, não foi diferente e seus reflexos foram ainda mais intensos na década de 1970.

Após uma das piores crises econômicas vividas pelo país, no segundo pós-guerra, um conjunto de reformas institucionais, promovido pelo golpe civil-militar de 1964, assegurou um ciclo de crescimento expansivo entre os anos de 1968-1974. (FAUSTO, 2001). Neste período, denominado “milagre brasileiro” ou “milagre econômico”, o Governo militar brasileiro – através de investimentos públicos e incentivos a exportação – ampliou a infraestrutura urbana das cidades brasileiras - especialmente no que se refere aos setores de transporte, de energia e de telecomunicações (NEGRI, 1996). Nesse sentido, o golpe de Estado de 1964 foi um marco, sendo o Governo Militar responsável por criar condições para uma rápida integração do País a um movimento de internacionalização, favorecendo o crescimento da economia com o objetivo de atender às demandas do mercado nacional e internacional (SANTOS, 2009). As políticas estatais da ditadura – especialmente no que se refere aos setores bancário, industrial e da construção civil alavancaram a defesa e a fortificação da indústria nacional, sendo os municípios paulistas amplamente beneficiados.

A política estadual de incentivo à interiorização da indústria foi fio condutor do desenvolvimento paulista. Segundo Tavares (2015), o principal objetivo era reverter a concentração industrial na capital e seus arredores viabilizando a implantação de indústrias nas cidades médias⁵⁶ do interior, que, ao estarem organizadas em redes⁵⁷, garantiam as condições necessárias para o desenvolvimento dos programas públicos. Neste momento, o maior e mais equipado parque industrial do país, somado à significativa população urbana, fez com que o Estado de São Paulo tomasse a dianteira do processo de expansão industrial brasileiro (LIMA, 2008).

As pesquisas realizadas por Negri (1996), Canziane (2004), Sposito (2004), Santos (2009) e Tavares (2015), indicam, neste período, o aumento no número de cidades médias no estado, que ao mesmo tempo podem ser consideradas como indutoras e reflexos da política de interiorização nacional e estadual. Nesse sentido, o ritmo do crescimento do setor terciário – comércios e serviços de diferentes tipos e tamanhos – nessas cidades foi mais intenso no interior do que na metrópole (GONÇALVES, 1994).

No período entre 1971 e 1974, sob governo de Laudo Natel, os planos de governo do estado de São Paulo estavam alinhados ao I Plano Nacional de Desenvolvimento (I PND)⁵⁸. Pautado no plano denominado “Diretrizes para o Planejamento Estadual” a proposta era reduzir as disparidades regionais e garantir o desenvolvimento industrial, especialmente da agroindústria, para o abastecimento do mercado interno e externo, colocando o estado como chave para a realização da meta nacional. Neste momento, eram duas as prioridades estaduais: favorecer o crescimento dos produtos paulistas, investindo no setor agrícola, educacional e da ciência e; propiciar a interiorização do desenvolvimento econômico, a partir da infraestrutura de circulação rodoviária de todas as regiões do Estado de São Paulo (CANZIANI, 2004). Dentro deste plano foram implantadas as Rodovias dos Imigrantes e dos Bandeirantes. Entretanto, ao reforçar caminhos já existentes, ao invés de criar ligações, acabaram fortalecendo municípios já considerados polos de desenvolvimento em detrimento de áreas ainda sem infraestrutura (TAVARES, 2015).

⁵⁶ Neste trabalho será utilizada a definição de SPOSITO (2004), onde são consideradas cidades médias aquelas que, além do tamanho demográfico, são importantes centros regionais sendo elos entre as cidades maiores e menores.

⁵⁷ Para Singer (2002) a rede urbana pode ser entendida como um complexo sistema de circulação entre núcleos com funções e produtos diferentes.

⁵⁸ O I PND (1972-1974) propôs programas de desenvolvimento regional a partir de incentivos fiscais e apoio às regiões consideradas prioritárias através dos bancos oficiais (NEGRI, 1996).

Essa perspectiva de desenvolvimento foi mantida no governo de Paulo Egydio Martins (1975-1978) que esteve vinculada às diretrizes estabelecidas pelo II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND)⁵⁹. Visando diminuir os desníveis regionais, o governador lançou o “Programa Cidades Médias”, que, ao se adequar às exigências do Governo Federal⁶⁰, no “Programa de Cidades de Porte Médio”, possibilitou às cidades paulistas receberem incentivos federais⁶¹ que impulsionaram seu desenvolvimento (NEGRI, 1996). Neste momento, São Paulo concentrou 27 das 95 principais cidades médias do país e, dentre as quarenta cidades acolhidas pelo “Programa Cidades Médias” (TAVARES, 2015) estão as três cidades exploradas neste trabalho: Barretos, Piracicaba e Ribeirão Preto. Os dados das séries históricas e estatísticas do IBGE para os municípios paulistas (Tabela 6) demonstram a ampliação do número de municípios menores – com populações de até 2.000 e entre 2.001 e 5.000 habitantes – e de municípios maiores – entre 50.001 e 100.000 e 100.001 e 500.000. Levando em conta o contexto estadual, sugere-se que ampliação no número de municípios com menor número de habitantes tenha ocorrido devido à desconcentração e à fundação de 134 novos municípios que, por ainda estarem em desenvolvimento, apresentavam menor população. Quanto aos municípios com maior população pode-se considerar que tenham crescido em número populacional, já que o número de municípios com populações intermediárias – de 5.001 e 50.000 – decresceu.

Tabela 6. Série histórica dos municípios paulistas por número de habitantes (1950 – 1980)

Número de Habitantes por município	% por décadas			
	1950	1960	1970	1980
Ate 2.000	0,27	0,2	1,05	1,4
De 2.001 a 5.000	6,23	13,72	19,61	25,39
De 5.001 a 10.000	30,35	33,6	31,35	21,02
De 10.001 a 20.000	32,52	26,44	22,59	21,37
De 20.001 a 50.000	24,66	20,08	17,34	17,34
De 50.001 a 100.000	4,88	3,78	4,03	7,53
De 100.001 a 500.000	0,81	1,99	3,85	5,25
Mais de 500.000	0,27	0,2	0,18	0,7

Fonte: Séries Históricas e Estatísticas do IBGE formatado pela autora

⁵⁹ O II PND (1975 e 1979) visava atenuar os desníveis regionais de desenvolvimento industrial, mantendo altas taxas de crescimento econômico e complementando a estrutura industrial do país como um todo (CANO, 2008).

⁶⁰ Para este Programa o governo selecionou as cidades não apenas pela densidade populacional, mas também pela dinâmica econômica em termos agropecuários e industriais (CHIQUITO, 2006).

⁶¹ Segundo Tavares (2015), foram investidos pelo Governo Federal, no período do Programa, \$240 milhões para infraestrutura de sistema viário (61,15%), saneamento básico (16,8%), lazer (2,19%) e implantação de distritos industriais (19,86%).

Os dados corroboram a compreensão de que as políticas públicas acabaram por favorecer regiões que já possuíam certa infraestrutura, especialmente no que se refere à acessibilidade à RMSP e alguma organização econômica que possibilitassem aos governos municipais oferecer incentivos e criar distritos industriais para subsidiar a vinda de capital produtivo, proporcionando um tipo de desconcentração concentrada (LENCIONI, 1994). Como constata Tavares (2015), entre as décadas de 1910 e 1980, o Estado se utilizou de suas políticas a fim de qualificar o território de uma região do Estado de São Paulo, a “Região dos Vetores Produtivos”. Com o objetivo claro de garantir as condições adequadas para a implantação da atividade industrial, os recursos foram concentrados em territórios historicamente mais dinâmicos, urbanizados e com disponibilidade de mão de obra. Essa região é formada por dois vetores que partem do entroncamento São Paulo-Santos e seguem um para o Estado do Rio de Janeiro e o outro para Interior de São Paulo. Cano (2008, p.74), identifica, assim, que a desconcentração sofrida por São Paulo teve dois vetores regionais: um direcionado ao restante do Brasil e outro ao interior do próprio estado, que pode ser representado “pela acentuada diminuição da participação da Região Metropolitana de São Paulo, que, de um total de 43,5% da produção nacional, passou a deter 33,6% entre 1970 e 1980, ao passo que o interior paulista saltou de 14,7 para 19,8%.” No que se refere à população, o estado de São Paulo passou a ser o mais populoso do país em 1930, quando alcançou 17% da população nacional. A partir de então, segundo o IBGE⁶², a porcentagem de brasileiros que viviam no Estado aumentou, chegando a 19% na década de 1970 e a 21% na década de 1980 do total nacional. Não coincidentemente, aconteceu o mesmo com a migração que passou de 11% (1940) a 17,94% (1970), para a 23% (1980) e com a moradia urbana, passando de 50% a 80%. Segundo Cano (2008), isso pode ser explicado pelas melhores e maiores oportunidades de trabalho. Já as taxas de densidade demográfica (hab./km²) tiveram um salto ainda maior, passando de 28,93 (1940) para 72,36 (1970) e 102,25 (1980), identificando uma maior concentração populacional.

Isolando os dados populacionais da área metropolitana de São Paulo e do interior do estado, nota-se, nos dois casos, a evolução crescente da população (*Tabela 7*)⁶³. Na região metropolitana a população saltou de pouco mais de um milhão e meio, em 1940, para mais de doze milhões e setecentos mil habitantes, em 1980, sendo o maior aumento demográfico nas décadas de 1970 e 1980. No interior de

⁶² Informações disponíveis no site <<https://serieestatisticas.ibge.gov.br/default.aspx>> acessado nos meses de janeiro e fevereiro de 2022.

⁶³ Dados obtidos na publicação desconcentração industrial: emprego e condições de vida publicada pela Fundação SEADE no ano de 1986.

São Paulo a população passou de pouco mais de cinco milhões e meio para mais de dezessete milhões, também com destaque para ampliação de habitantes nos anos 1970 e 1980.

Tabela 7. Evolução da população total no Estado de São Paulo (1940 – 1980)

Anos	População		
	Estado	Área Metropolitana	Interior
1940	7.180.262	1.568.045	5.612.217
1950	9.134.423	2.662.786	6.471.637
1960	12.823.806	4.739.406	8.084.400
1970	17.771.948	8.139.730	9.632.218
1980	30.023.806	12.719.572	17.304.234

Fonte: Fundação Seade

Tabela 8. População ocupada segundo o setor de atividade no Estado de São Paulo (1968 – 1971)

Setor de Atividade	População ocupada							
	1968		1969		1970		1971	
	N	%	N	%	N	%	N	%
Total	6.127.000	100	6289.000	100	6.375.000	100	7.084.000	100
Atividades Agrícolas	1.437.000	23,45	1.347.000	21,42	1.429.000	22,42	1.421.000	20,06
Setor Secundário	1.801.000	29,39	1.985.000	31,56	2.003.000	31,42	2.174.000	30,69
Setor Terciário	2.850.000	47,01	2.943.000	46,80	2.929.000	45,95	3.489.000	49,25
Outras	271.000	9,41	257.000	8,73	254.000	8,67	238.000	6,82

Fonte: Fundação Seade

Segundo Lima (2008), o aumento populacional significativo neste período, ocorreu simultaneamente e, conseqüentemente, à expansão da indústria paulista não metropolitana e a implantação das políticas públicas do Programa de Cidades Médias. As políticas públicas de desconcentração também podem

explicar o aumento no número de municípios paulistas e a ampliação do número de habitantes por municípios. Em 1950, havia 369 municípios no estado e, dez anos depois, foram criados 134 novos municípios, que levou o Estado a ter nos anos 1970 e 1980, 571 municípios. Ao analisar a população ativa no estado entre os anos de 1968 e 1971 (*Tabela 8*) foi possível notar que pouco mais de 1/5 das pessoas trabalhavam em atividades agrícolas, sendo o setor primário o que menos empregava em São Paulo. Aproximadamente 30% da população trabalhava no setor secundário – sendo a maioria delas na indústria de transformação e na da construção civil, como visto no início deste capítulo. E pouco menos da metade desta população estava empregada no setor terciário, demonstrando a vocação do estado também para o comércio e os serviços

O grande crescimento do Estado de São Paulo na década de 1970 trouxe efeitos positivos e negativos no território, em especial ao espaço urbano. Enquanto o desenvolvimento trouxe avanços para economia, a implantação de infraestrutura e a ampliação do poder aquisitivo e de compra para uma parte da população, houve, por outro lado, a ampliação das atividades predatórias ao meio ambiente, dos déficits de atendimento aos serviços públicos implantados nas áreas periféricas e ampliação das desigualdades sociais, gerando a formação de territórios de fronteiras (TAVARES, 2015).

4.1. A ampliação das atividades imobiliárias paulistas na década de 1970

O setor da construção civil foi um significativo nicho de investimento estatal, iniciando um período de consolidação e expansão da incorporação imobiliária. A Lei n 4.380/1964, dentre outros aspectos ligados ao mercado imobiliário, instituiu o sistema financeiro para aquisição da casa própria, o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU). Segundo a Lei, esta política habitacional e de planejamento territorial tinha como objetivo estimular a construção de habitações de interesse social e o financiamento da aquisição da casa própria, especialmente para a população de menor renda. A partir de então, o financiamento de edificações residenciais e de planos diretores, além de disponibilizarem recursos públicos para investimentos em infraestrutura, abriram novas perspectivas para a atuação de empresas privadas nos processos de desenvolvimento urbano (FELDMAN, 2005).

Assim, o novo setor estatal da habitação proporcionou grandes privilégios aos empresários do setor da construção, mas não somente a eles, os representantes do setor financeiro – como bancários e

corretores imobiliários – também foram favorecidos com a ampliação do mercado (CAMPOS, 2012). Esses agentes podem ser caracterizados pelo que Gottdiener (1993) denomina de uma “sólida coincidência de interesses”, que, embora desenvolvam atividades em setores distintos se unem em favor de um objetivo de crescimento comum.

Outro ponto chave para compreender o mercado imobiliário no período é a aprovação da Lei n 4.591/1964, que dispõe, dentre outros aspectos, sobre as incorporações imobiliárias. O artigo 29 da Lei caracteriza a figura do Incorporador:

Considera-se incorporador a pessoa jurídica ou física, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissa e efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob o regime condominial, ou que meramente aceite a proposta para efetivação de tais transições, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a certo prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas (Lei n 4.591/1964 – grifo nosso).

A Lei define a responsabilidade jurídica do incorporador, que deve coordenar o processo produtivo e assumir as responsabilidades pela comercialização do imóvel. Assim, antes do papel efetivo da venda, esse agente participa de processos que definem, entre outros fatores, o público alvo do empreendimento, a localização e a tipologia da edificação, sendo altamente ativo na conformação do solo urbano. Nesse sentido, este agente se diferencia de outros agentes do capital comercial por assumir o controle da gestão do capital de circulação, transformando o capital-dinheiro em mercadoria-moradia (RIBEIRO, 2015). Assim, como conclui Smolka (1991, p.15), os incorporadores reestruturam o espaço urbano de forma seletiva visando o lucro em detrimento da qualidade de vida da população, enfatizando a separação do território por renda.

... a utilidade desta mercadoria (a moradia) não é apenas determinada pelas suas características de construção, mas também pela sua inserção no espaço construído que permite o uso do sistema de objetos imobiliários formado pela articulação quantitativa, qualitativa e espacial dos meios de produção e de consumo coletivos. Por outro lado, este sistema não é homogêneo, havendo uma diferenciação quantitativa e qualitativa. A expansão desta diferenciação é a existência de uma divisão econômica e social do espaço... (RIBEIRO, 2015, p.115).

Sendo assim, as atividades imobiliárias são bastante específicas e demandam uma análise diferente, especialmente em termos quantitativos, das demais indústrias. Uma característica recorrente no período em que os militares governaram o país foi a participação de empresários da construção civil e do mercado financeiro, sendo a maioria dos cargos mais altos, de caráter não militar, ocupados por este empresariado, ou seja, representantes dos interesses do capital privado. Nos estados e cidades, como no caso de São Paulo, a representatividade era ainda maior, participando de secretarias de obras públicas e de transportes e autarquias de energia, transportes, saneamento e obras (CAMPOS, 2012), que, como veremos nos estudos de caso desta pesquisa, foram agentes ativos na produção do espaço urbano.

Os empreiteiros tinham representação privilegiada na condução e direção do aparelho do Estado em nível local e regional, principalmente nos centros onde sua organização e desenvolvimento eram mais dinâmicos, com São Paulo, Minas e Rio (CAMPOS, 2012, p.405)

Ao estudar as empreiteiras no período da ditadura, Campos (2012, p.510), identificou três características significativas em relação a esses agentes: 1. pertenciam a famílias que aglutinavam os principais empresários do setor da construção civil que se consolidaram no mercado através de contatos com grupos políticos e empresariais locais, possuindo forte articulação com o estado e com diversos agentes privados hegemônicos⁶⁴; 2. tiveram uma intensa participação em debates públicos e publicações junto à imprensa, cujo discurso principal era a defesa do desenvolvimento, através da infraestrutura, como meio para resolução dos problemas nacionais e; 3. beneficiaram-se de maior agilidade na realização das obras e de uma frequente isenção quanto aos impactos dos empreendimentos, ambas possibilitadas pela obscuridade do regime ditatorial o que, na maioria das vezes, resultou na não observância dos verdadeiros interesses da sociedade.

Considerando todo o governo ditatorial, os anos entre 1967 e 1974 foram chave para o avanço imobiliário no estado de São Paulo. Neste período, Antônio Delfim Neto esteve à frente do Ministério da Fazenda, tendo sido, antes disso, um economista de grande relevo na defesa do campo empresarial, das

⁶⁴ Como órgãos de classe de empresariados do setor, a exemplo do Instituto de Engenharia de São Paulo.

associações industriais e comerciais paulistas (CAMPOS, 2012). Neste momento, a função habitacional do BNH foi deslocada para a construção de edifícios de luxo e para grandes projetos de saneamento, empreendimentos amplamente explorados no Estado. Isenções de impostos e favorecimentos fiscais pontuais para o setor sudeste também fizeram parte das estratégias do Secretário da Fazenda. Entretanto, o maior benefício aos empreiteiros aconteceu no ano de 1969, quando foi publicado o Decreto 64.345⁶⁵ que atualizou as normas para a contratação de serviços com o objetivo de desenvolver a engenharia nacional (CAMPOS, 2012). Em seu primeiro artigo o Decreto estabelecia que:

Os órgãos da Administração Federal, inclusive as entidades da Administração Indireta, só poderão contratar a prestação de serviços de consultoria técnica e de engenharia com empresas estrangeiras nos casos em que não houver empresa nacional devidamente capacitada para o desempenho dos serviços a contratar (Decreto nº 64.345/1969).

A partir de então as obras públicas – exceto em casos especiais – poderiam ser realizadas somente por empresas nacionais. Em 1974⁶⁶, as restrições ficaram ainda mais severas e passaram a exigir que as empresas possuísem sede e foro no Brasil a pelo menos dez anos e seu corpo técnico fosse integrado por, no mínimo, 2/3 de brasileiros natos ou naturalizados. Neste sentido, os investimentos do Governo de São Paulo no setor da educação⁶⁷ – especialmente em universidades e institutos de pesquisa – novamente colocou o Estado em posição superior aos demais (BENKO, 1996).

Com a ampliação de seu portfólio, a partir da grande demanda pública nacional, construtoras paulistas, como a Camargo Corrêa e Cetenco, passaram a atuar no mercado internacional⁶⁸. Esse processo de internacionalização das empreiteiras nacionais reflete o poder e a capacidade técnica do setor, além da alta acumulação do capital na economia brasileira (CAMPOS, 2012). Outro exemplo interessante é o da Construtora Albuquerque Takaoka Ltda., fundada em 1951 e que, posteriormente, se transformou na urbanizadora Alphaville Urbanismo S.A (1994), uma empresa paulista que também aproveitou o cenário da década de 1970 para se desenvolver. Até 1967 a empresa focou em realizar obras de infraestrutura

⁶⁵ Decreto nº 64.345, de 10 de abril de 1969 que “instituiu a reserva de mercado para todas as obras públicas no país”. As obras públicas só poderiam ser realizadas por empresas nacionais.

⁶⁶ Através da publicação do Decreto nº 73.685 de 19 de fevereiro de 1974 que “Altera a redação do artigo 1º, do Decreto nº 64.345, de 10 de abril de 1969, e dá outras providências.

⁶⁷ Como os Campi da Universidade Federal de São Carlos (1970), da Universidade de São Paulo em São Carlos (1972) e em Pirassununga (1978) e da Universidade Estadual Paulista de Araraquara (1976)

⁶⁸ Realizando obras na América do Sul, África e Oriente Médio.

para o Poder Público⁶⁹, passando a ser, no início da década de 1970, uma das construtoras a pressionar a ampliação dos valores dos imóveis financiados pelo Sistema Financeiro de Habitação via Banco Nacional da Habitação. Assim que os novos valores foram ampliados, a empresa passou a construir e incorporar edifícios habitacionais (SILVA, 2016).

A construtora foi credenciada como “iniciadora” pelo BNH em dezembro de 1967, juntamente com outras 140 construtoras (...) que listava as empresas habilitadas pelo BNH para atuar na região que incluía os estados de São Paulo, Mato Grosso e Rondônia (SILVA, 2016, p.119).

Neste momento, como será abordado mais a frente, a Companhia City também passou por reestruturações administrativas e ampliou seu mercado atuando na incorporação imobiliária de edifícios verticais, na produção de loteamentos urbanos para além da Região Metropolitana de São Paulo e também para outros estados. Essas ampliações sugerem uma adequação ao mercado imobiliário em um possível embate com a ampliação de empresas concorrentes.

Em 1976, a empresa Albuquerque e Takaoka, em um ambiente de incertezas quanto às políticas do SFH, também passou a investir em um outro mercado, o de loteamentos fechados e condomínios horizontais, o que sugere uma adaptação da sua atuação ao mercado imobiliário que se desenvolvia. Esta fase foi iniciada com a urbanização da Fazenda Tamboré, adquirida em 1973, localizada no município de Barueri, sub-região oeste da Região Metropolitana de São Paulo. O projeto inicial era de um bairro residencial, tanto pela experiência da empresa neste mercado, quanto pela receptividade da mídia em relação ao produto do momento: os condomínios horizontais de alto padrão. Porém, a reação do prefeito de Barueri não foi positiva, indicando que a cidade já era conhecida como “cidade-dormitório” e que sua economia tinha que evoluir e fornecer emprego para a população. A empresa alterou o escopo inicial e propôs a construção de um centro industrial e empresarial, o que fez com que o novo projeto recebesse o amplo apoio do prefeito que, pouco tempo depois, decretou a alteração do uso do solo da área para “Zona estritamente industrial”. A implantação do primeiro Alphaville define bem a estreita relação entre empresários da construção civil e Poder Público Municipal na década de 1970 (SILVA, 2016).

⁶⁹ Até a década de 1970 a empresa construiu 67 pontes, 11 viadutos, obras de canalização de rios, drenagem, construção e pavimentação de rodovias.

Durante quase vinte anos, a Albuquerque Takaoka reproduziu o mesmo modelo de condomínio, em áreas contíguas à adquirida inicialmente, dando forma ao primeiro complexo “Alphaville”. A partir deste empreendimento ficou definido o principal produto a ser comercializado pela empresa que, inclusive, virou a sua marca no ano de 1995:

Estava definido, então, o principal produto que a construtora passaria a desenvolver a partir daquele momento até os dias de hoje: condomínios horizontais fechados, exclusivamente residenciais, localizados em áreas periféricas de urbanização, próximos a grandes eixos rodoviários de mobilidade, administrados por associações de moradores que, além de assumirem os custos de gestão, manutenção e segurança, servem como protetores dos parâmetros urbanísticos definidos pela construtora, garantindo a manutenção do “padrão de qualidade Alphaville (SILVA, 2016, p.240).

Silva (2016) conclui em sua pesquisa que os empreendimentos Alphaville exercem importante influência na configuração da cidade brasileira a partir de três características principais: 1. a difusão de um tipo de urbanização, o condomínio residencial horizontal fechado, que contribui para a configuração cada vez mais homogênea e similar da paisagem; 2. pelo estabelecimento de um modelo urbanístico replicado em seus empreendimentos e; 3. pela ampliação de sua atuação na urbanização. Segundo Sposito (2004), a partir da década de 1970, o mercado de terras e imóveis urbanos é o que mais cresceu e se diversificou no Estado de São Paulo. Neste cenário, houve significativo crescimento populacional, intenso processo de urbanização, concentração de renda em setores específicos da população e, conseqüentemente, a ampliação da desigualdade social. O resultado espacial deste movimento é constituição de estruturas urbanas mais complexas e a redefinição da periferia urbana:

Assim, o que se observa é a justaposição contraditória de conjuntos habitacionais implantados pelo poder público, loteamentos populares, cuja paisagem urbana resulta da autoconstrução, e loteamentos voltados aos de maior poder aquisitivo, alguns fechados e controlados por sistemas de segurança particulares (SPOSITO, 2004, p.115).

O aparecimento deste produto imobiliário voltado para a população mais abastada e localizado em áreas mais afastadas do centro se reflete, não somente na organização territorial do espaço urbano, mas também na mudança do conteúdo social e cultural da periferia (SPOSITO, 2004). Neste momento,

as consequências associadas à expansão urbana descontínua e desigual, anteriormente de característica metropolitana, se ampliam para cidades de diferentes portes (WHITACKER, 2003). A infraestrutura teve um grande apelo, já que esse público-alvo estava interessado em um espaço tranquilo e longe da poluição sonora e visual dos grandes centros, porém, desde que esses pudessem ser facilmente acessados, especialmente a partir das rodovias e de suas residências, como identificado por Pires (2004) para a cidade de Vinhedo:

Pode-se dizer que essas pessoas (classe média e alta de origem urbana) não foram atraídas para Vinhedo em função de seu parque industrial ou de outros ícones de progresso desenvolvimentista. Certamente, a proximidade de grandes centros urbanos, a presença de um bom sistema de infraestrutura são fatores essenciais na escolha de lugares para se morar. Mas conjugado a isso, Vinhedo é oferecida como um espaço de amenidades, onde há possibilidades de uma vida tranquila [...] características genericamente atribuídas a uma vida rural que passam a ser consumidas por esses estratos. Entretanto, foram justamente as possibilidades de “mercantilizar” características de um rural idílico que incrementaram o desenvolvimento imobiliário da cidade e possibilitaram a chegada de novos moradores no período mais recente (PIRES, 2004, p.87).

Muitas pesquisas foram desenvolvidas a fim de compreender o desenvolvimento das cidades paulistas. Embora com processos e características singulares, na maioria delas a expansão urbana acontece a partir da implantação do parcelamento do solo sob a forma de loteamentos – nem sempre legalizados – definidos a partir dos interesses econômicos e políticos dos setores dominantes. Foi na década de 1970, em meio ao cenário visto até aqui, que muitas destas cidades ampliaram consideravelmente sua população e seu território, como é possível identificar em Franca (CHIQUITO, 2006; MOLINARI, 2006), Presidente Prudente (SPOSITO E GOES, 2013), São Carlos (LIMA, 2008), São José dos Campos (COSTA, 2007), São José do Rio Preto (WHITACKER, 2003) e Vinhedo (PIRES, 2004).

Embora a população tenha crescido, a demanda habitacional do período era inferior à produção do mercado imobiliário que, incentivado por políticas públicas e privadas, viam na área da construção civil um investimento seguro. Havia a preferência das construtoras por dois tipos de empreendimentos: os conjuntos habitacionais longínquos e carentes de infraestrutura, produzidos para a população de renda mais baixa e os loteamentos exclusivamente realizados para a população de alta renda (SILVA, 2016), que, como demonstraram Chiquito (2006) para a cidade de Franca e Lima (2008) para São Carlos,

proporcionaram a homogeneidade da habitação definida a partir do poder aquisitivo de seus moradores. As alterações constantes da legislação urbana e suas brechas, claramente vinculadas aos interesses dos agentes econômicos, também foram fundamentais para conformação deste cenário “... a cidade torna cada vez mais evidente um processo de fragmentação do território, com ‘cidades dentro da cidade que não se conhecem e se estranham.” (WHITACKER, 2003, p.232).

4.2. A Companhia City no desbravamento da reestruturação produtiva

Na década de 1970, no que tange à atuação no mercado imobiliário, a Companhia City ampliou sua atividade em três novas frentes: a incorporação imobiliária de edifícios verticais (a partir de 1971), a produção de loteamentos urbanos para além da Região Metropolitana de São Paulo (a partir de 1971) e a expansão para outros estados (a partir de 1976). Além dessas novas áreas de trabalho, outras linhas de atuação continuaram a ser desenvolvidas: a expansão dos bairros no setor norte da cidade de São Paulo e também na Região Metropolitana de São Paulo⁷⁰. Esta ampliação das atividades da Companhia City está diretamente relacionada ao perfil das empresas parceiras do Grupo Deltec que, posteriormente se fundiu ao Grupo Anastácio, composta por empreendedores de diversos ramos de atividade e que tinham interesses e expectativas diversas em relação ao mercado imobiliário.

4.2.1. A incorporação Imobiliária de edifícios verticais

Na década de 1970, as políticas públicas voltadas à construção civil – como visto no capítulo anterior – fizeram com que a incorporação imobiliária, especialmente através dos edifícios residenciais, fosse uma frente bastante explorada pelos empreendedores do setor. Neste período, a atuação da City como incorporadora de edifícios verticais pode ser identificada a partir de um padrão: edifícios residenciais, localizados na cidade de São Paulo e implantados na primeira metade da década de 1970 (*Tabela 9*).

⁷⁰ Em 1970, foi produzido pela Cia. City, o projeto do bairro Jardim Bussocaba, localizado no município de Osasco. Entretanto, para esse loteamento não foi encontrado pela empresa ou pela Prefeitura Municipal de Osasco nenhuma documentação. Também foram contatados os dois cartórios de registro de imóveis de Osasco, entretanto, via telefone e e-mail, ambos afirmaram que este empreendimento não fazia parte de sua área de atuação.

Tabela 9. Incorporações imobiliárias realizadas pela Companhia City na década de 1970

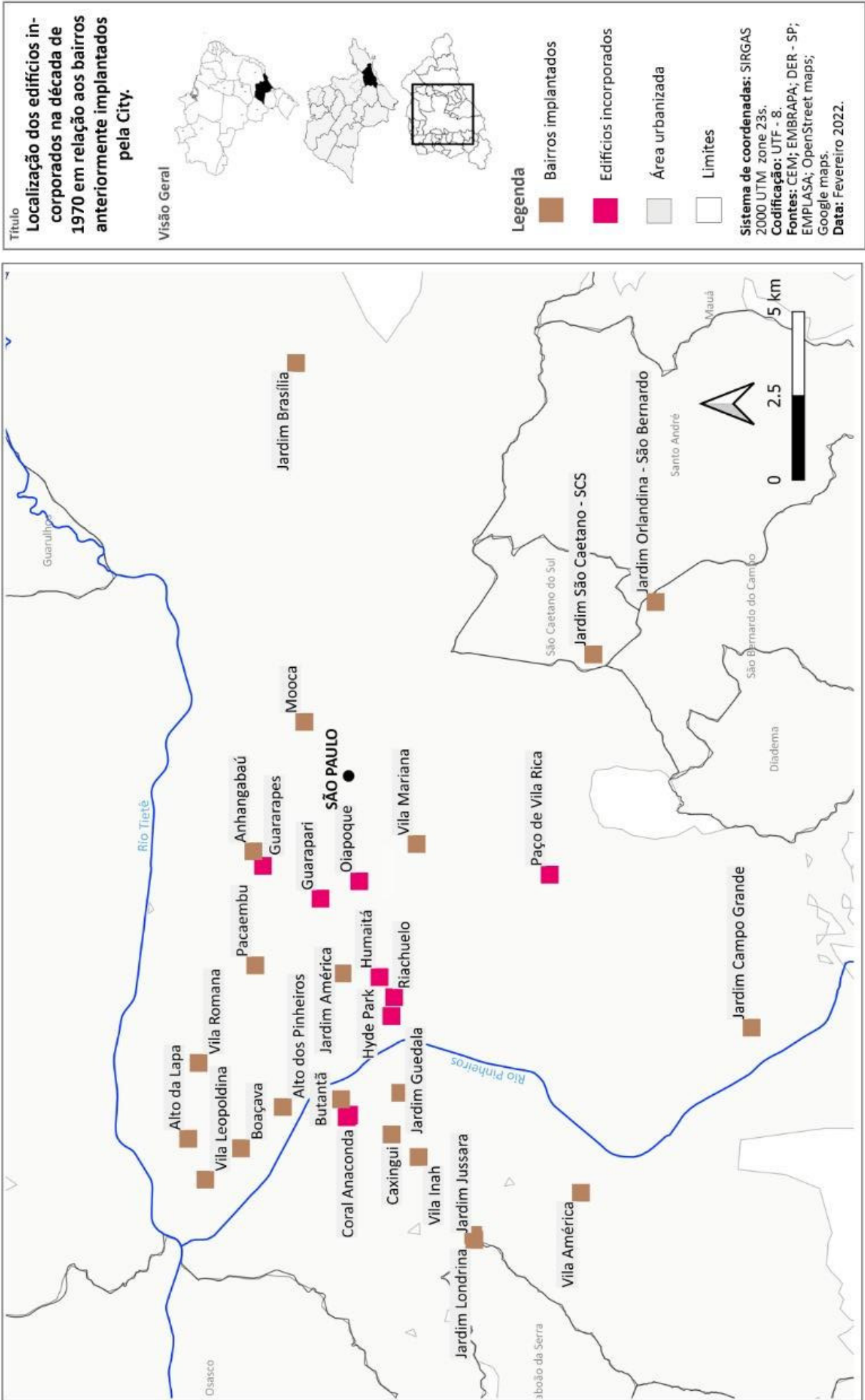
Incorporações imobiliárias realizadas pela Cia. City na década de 1970					
Ano	Edifício	Zona	Local	Estado	Tipo de projeto
1971	Coral Anaconda	Oeste	Butantã	SP	Residencial
1972	Maracá	Oeste	Butantã	SP	Residencial
1973	Araruama	Centro	Pacaembu	SP	Residencial
1973	Humaitá	Oeste	Jardim Paulista	SP	Residencial
1973	Oiapoque	Sul	Indianópolis	SP	Residencial
1974	Quatiara	Oeste	Butantã	SP	Residencial
1974	Riachuelo	Oeste	Itaim Bibi	SP	Residencial
1974	Guarapari	Centro	Bela Vista	SP	Residencial
1974	Paço de Vila Rica	Sul	Planalto Paulista	SP	Residencial
1975	Guararapes	Centro	Cerqueira César	SP	Residencial
1975	Hyde Park	Oeste	Jardim Paulista	SP	Residencial

Fonte: Almeida (2020) editado pela autora

Através do Mapa 3, é possível identificar outra semelhança neste braço de atuação da Companhia City já que as incorporações foram realizadas em uma região específica da cidade, próxima aos bairros que já haviam sido explorados pela empresa nas décadas anteriores⁷¹, ou seja, em áreas já valorizadas pelo capital imobiliário. A exceção foi Paço de Vila Rica (1974), mais distante dos demais empreendimentos, já que o edifício foi implantado no bairro Planalto Paulista.

⁷¹ Para realizar a localização dos empreendimentos junto à ferramenta do *Google Earth* foi utilizado foram consultados os mapas do Geosampa, que podem ser consultados através de layers, disponível em: http://geosampa.prefeitura.sp.gov.br/PaginasPublicas/_SBC.aspx

Mapa 3. Localização dos edifícios incorporados na década de 1970 em relação aos bairros anteriormente implantados pela City



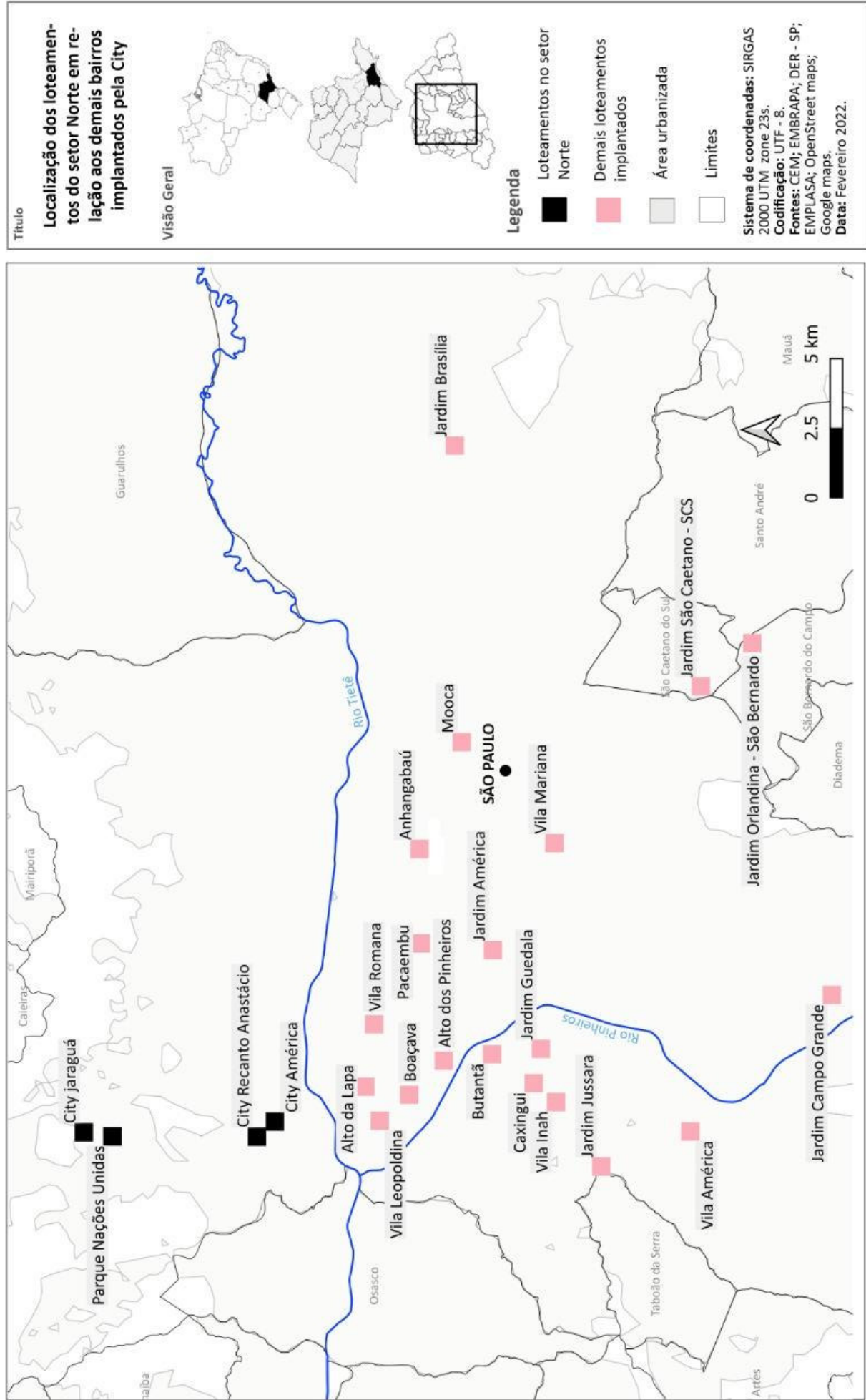
Os residenciais Coral Anaconda (1971), Maracá (1972) e Quatiara (1974) foram edificadas na extremidade do bairro Vila Pirajussara, adjacente ao Butantã. A localização junto à fronteira do bairro realizado pela City e a escolha da empresa em catalogá-lo como parte integrante do Butantã (Tabela 8) derivava da própria restrição que a Companhia fazia em relação aos seus empreendimentos, cujos registros continham averbações que impediam a construção de edifícios verticais para não descaracterizar os empreendimentos. Entretanto, ao localizar esses residenciais em uma área contígua ao empreendimento foi possível utilizar a estratégia de *marketing* da Companhia para venda dos apartamentos. O mesmo ocorreu com o residencial Araruama (1973) que, localizado nas proximidades do Pacaembu foi divulgado como pertencente ao bairro pela Companhia.

Os residenciais Humaitá (1973), Riachuelo (1974) e Hyde Park (1975) foram realizados no bairro Itaim Bibi, embora dois deles tenham sido catalogados pela City como pertencentes ao bairro Jardim Paulista (Tabela 10). Embora o Jardim Paulista não tenha sido realizado pela City, essa classificação sugere que a empresa relacionou esses três edifícios de apartamento ao conjunto de bairros popularmente conhecido como bairros jardins, no qual (como visto anteriormente) estava inserido o Jardim América. Os edifícios Oiapoque (1973), Guarapari (1974) e Guararapes (1975) foram implantados em bairros distintos, porém, em um eixo localizado entre quatro loteamentos da empresa: o Jardim América, o Pacaembu, o Anhangabaú e a Vila Mariana, sugerindo a predileção da Companhia City por essa área já, no período de implantação, caracterizada pela ocupação da população de alta renda.

4.2.2. A expansão ao Setor Norte de São Paulo

Outra frente de atuação da City na década de 1970 foi a implantação de bairros na região Norte de São Paulo, para além dos rios Tietê e Pinheiros, território que ainda não havia sido explorado pela empresa até então, conforme representado no Mapa 4. O curto período entre o projeto dos empreendimentos sugere uma urbanização conjunta nestas áreas adquiridas pela companhia: City América (1970), City Jaraguá (1971), City Recanto Anastácio (1973) e Parque Nações Unidas (1970-1975).

Mapa 4. Localização dos loteamentos do setor Norte em relação aos demais bairros implantados pela City



Não à toa, a atuação da City na região norte da cidade de São Paulo foi concomitante à sua incursão para o interior do estado, indicando que ela se dirigia em busca de clientes potenciais. Mas além disso, a estratégia territorial da Companhia está claramente visível na localização destes empreendimentos no eixo da futura Rodovia dos Bandeirantes, que seria inaugurada em 1978. Esta rodovia prometia ser um conector importante e já era prenunciada como uma das estradas mais modernas do país, fazendo a ligação com novos polos de desenvolvimento relevantes, em especial com a Região de Campinas que já se despontava com um desenvolvimento industrial ligado aos novos padrões tecnológicos como já mencionado no capítulo 1 desta tese. A localização destes quatro empreendimentos era, assim estratégica, pensando nesta expansão da indústria e de potenciais clientes ligados a esse novo momento. Aqui, o raciocínio do bairro próximo ao eixo rodoviário aparece por trás da decisão, determinando também um outro vetor de localização, mas não mais restrito para a elite, incluindo um público mais diversificado. Os empreendimentos realizados no interior: Piracicaba, Ribeirão Preto e Barretos analisados aqui, foram realizados na outra extremidade deste eixo rodoviário, incorporando assim, o modelo do subúrbio americano, assim como outras empresas o fizeram, tal qual Alphaville e Tamboré.

Cabe ressaltar também que, na esteira da interiorização da indústria pelo interior, a City passou a incorporar, em um de seus loteamentos, o Parque Nações Unidas, lotes de uso industrial, algo bastante inusitado para uma Companhia que se voltava para empreendimentos exclusivamente residenciais. Subentende-se, neste aspecto, que a Companhia já atuava em conformidade com a diversificação de sua razão social que realizara uma década antes. A sua incursão em negócios industriais e comerciais parece ter consonância com a atitude em destinar lotes de caráter industrial nas proximidades da rodovia, na vanguarda, portanto, do que ocorria ao longo da década de 1970. Este aspecto visionário que foi preparado anos antes revela a absoluta sintonia da Companhia aos arranjos territoriais que estavam na pauta do desenvolvimento do estado, na plena compreensão de como estes territórios poderiam ser bem explorados.

Por sua vez, o processo do loteamento Jaraguá, iniciado em 1971, teve diversos obstáculos em sua produção, sendo mais complexo e demorado. O projeto inicial, finalizado em 1977, teve parte da gleba ocupada ilegalmente, impossibilitando a execução das obras. Somente em 1989 foi realizado um acordo entre os envolvidos e parte da área do empreendimento foi desapropriada para construção de um conjunto habitacional. Em 1990, antes do início da sua implantação, o projeto foi modificado incorporando o uso industrial, inclusive no que se refere ao nome, passando a ser denominado City

Empresarial Jaraguá, que, antes de ser construído, passou por novas alterações projetuais na década de 2000 (ALMEIDA, 2020). A Tabela 10 traz as características de urbanização de outros três bairros implantados pela Companhia City, na década de 1970, no setor oeste da capital paulista, de maior interesse para análise. No que se refere às propriedades das glebas, o Parque Nações Unidas era exclusivamente da City, enquanto o City América e o City Recanto Anastácio eram divididas entre a City e sua acionária Anastácio Administração e Participações S/A. A responsabilidade técnica, em todos os casos, era de engenheiros que compunham o quadro de funcionários da Companhia.

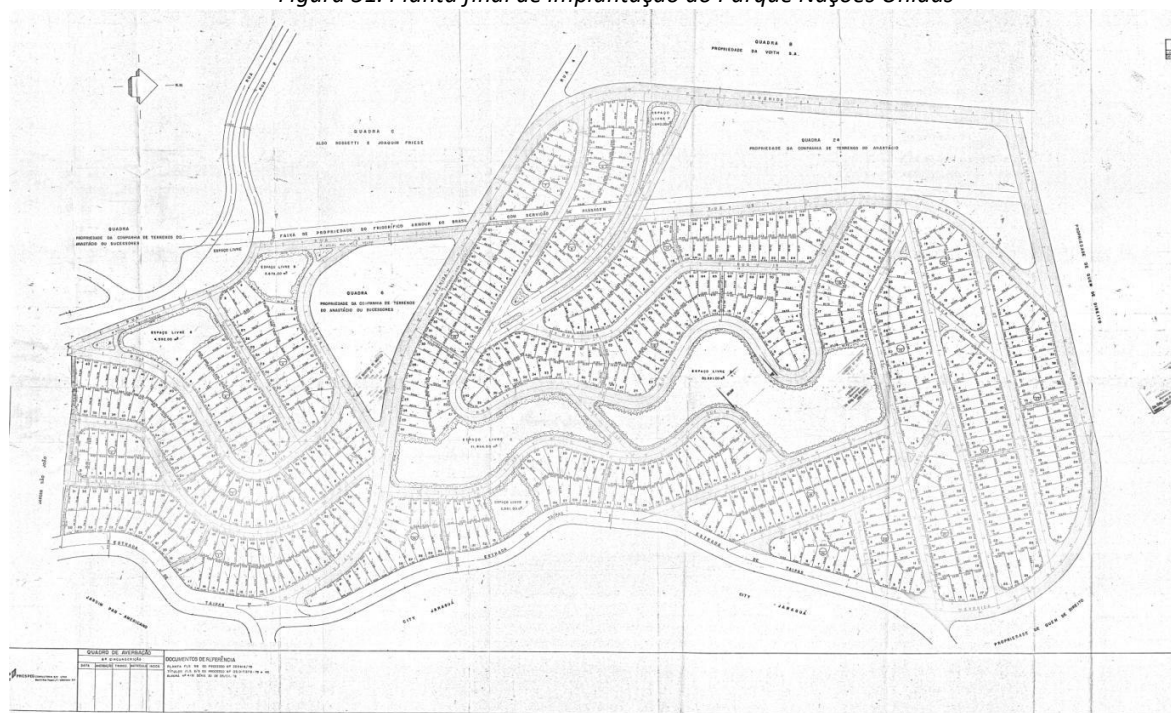
Tabela 10. Características de urbanização dos bairros implantados pela Cia City no setor Oeste da Capital Paulista na década de 1970

	Parque Nações Unidas	City América	City Recanto Anastácio
Localização	Setor Norte de SP	Setor Norte de SP	Setor Norte de SP
Área Urbanizada	535.940,00 m ²	1.011.075,00 m ²	161.934,00 m ²
Área de Lotes	257.660,00 m ² - 48,00%	462.466,00 m ² - 45,74%	87.614,00 m ² - 54,10%
Área do Sistema Viário	210.505,00 m ² - 39,20%	241.147,00 m ² - 23,85%	37.468,00 m ² - 23,12%
Sistema de Recreio	67.875,00 m ² - 12,60%	204.836,00 m ² - 20,26%	26.100,50 m ² - 16,12%
Uso Institucional	Sem definição	102.626,00 m ²	8.137,550 m ²
Área Desapropriada	1.757.300,00 m ²	410.029,00 m ²	98.183,00 m ²
Faixa Non aedificandi	5.500,00 m ²	Não se aplica	2.614,00 m ²
Quantidade de lotes e quadras	737 lotes - 722 de uso residencial (22 quadras) 15 de uso industrial (2 quadras)	957 lotes distribuídos em 57 quadras	211 lotes distribuídos em 17 quadras
Área média dos lotes	250,00 m ² (residencial) e 2.300,00 a 6.500,00 m ²	420,00 a 500,00 m ²	186,00 a 418,00m ²
Uso	Residencial e Industrial	Estritamente Residencial	Estritamente Residencial e comercial
Tipologia	Edificações unifamiliares com até 2 pavimentos e Galpões Industriais e edificações comerciais e de serviços entre 2 e 3 pavimentos	Edificações unifamiliares com até 2 pavimentos e edificações multifamiliares entre 8 e 16 pavimentos	Edificações unifamiliares com até 2 pavimentos
Aprovação de projeto	1970	1977 -1979	1977 -1979
Implantação	1975	2 fases: 1979 e 1989	2 fases: 1979 e 1989
Proprietário da gleba	Companhia City de Desenvolvimento	Anastácio Imobiliária e Representações Ltda.	Anastácio Administração e Participações S/A
Autor do Projeto	Companhia City de Desenvolvimento	Companhia City de Desenvolvimento	Companhia City de Desenvolvimento
Responsável pela execução	Companhia City de Desenvolvimento	Companhia City de Desenvolvimento	Companhia City de Desenvolvimento

Fonte: Almeida (2020) editado pela autora

O primeiro processo de aprovação nesse contexto foi o do loteamento Parque Nações Unidas, iniciado em 1963 e finalizado somente sete anos depois, sendo implantado em 1975. O segundo foi o City América, iniciado em 1970 tendo sido aprovado e implantado em duas etapas: a primeira em 1977 e a segunda em 1978. O último foi o City Recanto Anastácio, cujo processo de aprovação foi iniciado em 1973, dois anos após o City América, porém, com aprovação junto ao órgão municipal e sua implantação realizada ao mesmo tempo que empreendimento anterior, nos anos de 1977 e 1978. Note-se a coincidência entre a implantação destes empreendimentos e a inauguração da Rodovia dos Bandeirantes. O projeto do Parque Nações Unidas indica uma área urbanizada de 535.940,00 m² (*Figura 51*), aproximadamente metade da dimensão do Jardim América. Possui 737 lotes, sendo 98% destinados ao uso estritamente residencial e 2% ao uso industrial. Porém, enquanto os lotes residenciais possuem como padrão 250,00 m², os industriais são bem maiores, variando entre 2.300,00 e 6.500,00 m². Nas áreas residenciais eram permitidas apenas edificações unifamiliares com até dois pavimentos e na zona industrial, construções de até três pavimentos. Pelo padrão que em geral a City buscava explorar no mercado, este empreendimento, incluído em um vetor de expansão da indústria, se dirigia a um outro público, não mais composto por famílias de alto poder aquisitivo, mais voltado ao mercado popular, algo que já vinha sendo anunciado em experiências anteriores ainda na década de 1960. A oportunidade fez a diferença neste aspecto, já que com a incorporação de glebas no eixo rodoviário da Bandeirantes e a instalação de indústrias nas suas proximidades, haveria uma promissora procura de uma população operária que poderia arcar com as prestações da compra do terreno, quesito importante nas estratégias de venda da Companhia. Do ponto de vista morfológico, uma grande área de parque projetada na região central do loteamento imputou uma qualidade até então pouco vista em loteamentos do mesmo padrão, um fator de sucesso para que o loteamento fosse inteiramente ocupado.

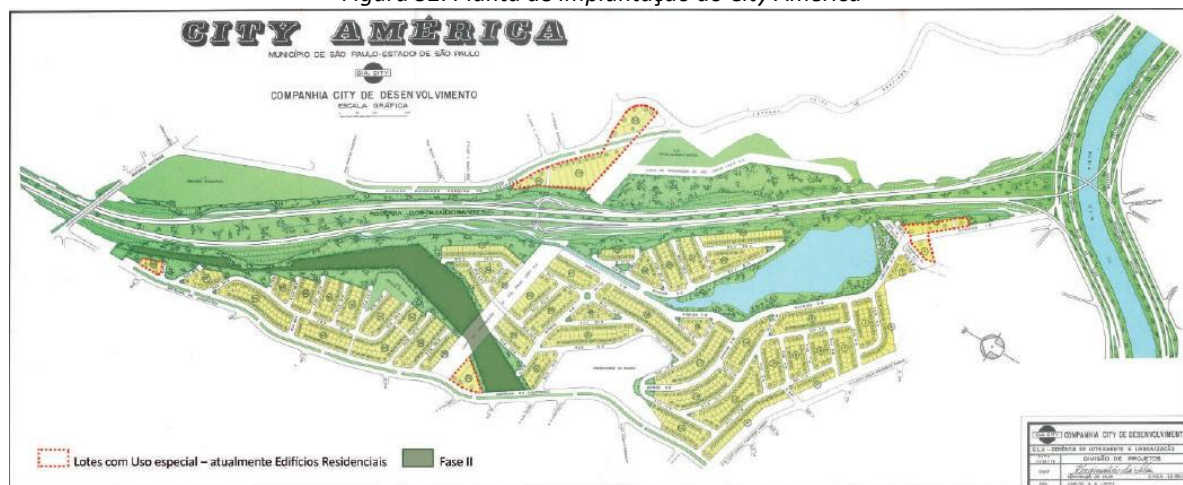
Figura 51. Planta final de implantação do Parque Nações Unidas



Fonte: Acervo da Cia. City in ALMEIDA (2020)

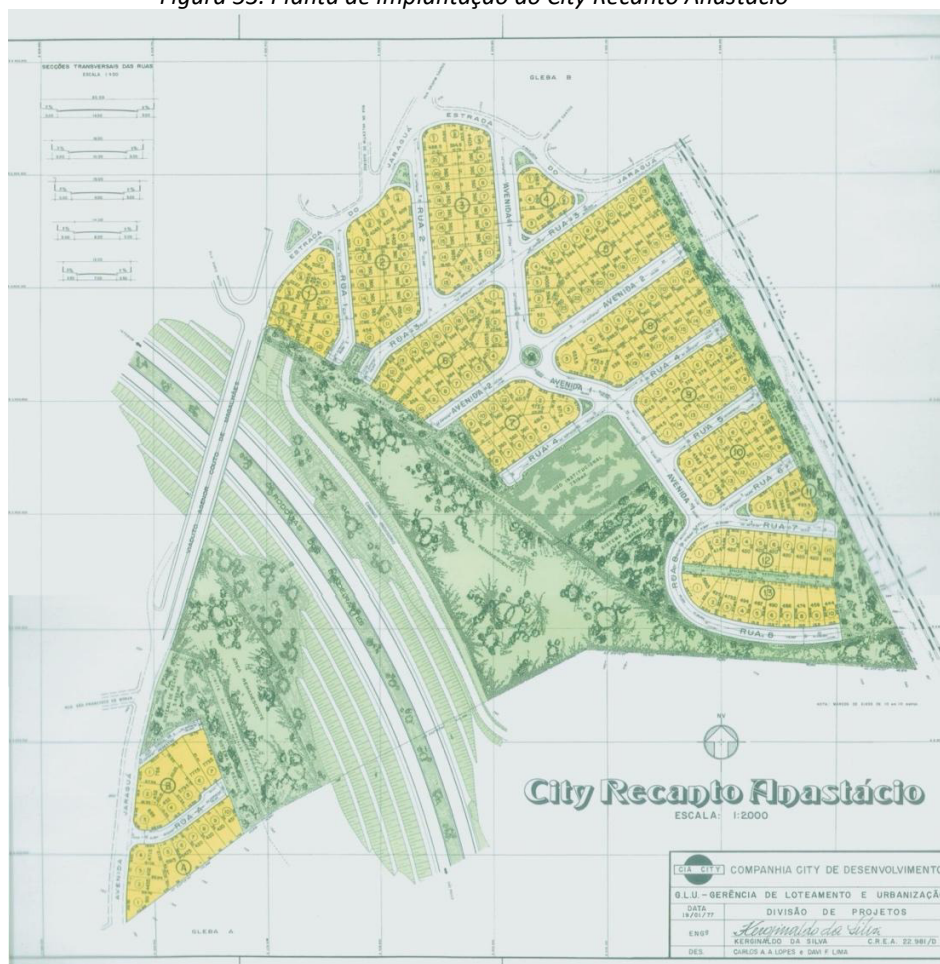
O loteamento City América é o maior dos três, com uma área de 1.011.075 m² (Figura 52), bastante próxima da do Jardim América. Possui 957 lotes, sendo todos eles de uso estritamente residenciais e bem mais amplos que o empreendimento anterior, com área entre 420,00 e 500,00 m². Porém, a diferença de uso em relação ao padrão City está na permissão de edificações multifamiliares entre oito e dezesseis pavimentos. Aqui o padrão já é bastante diferente do loteamento anterior, mais voltado para uma população de maior poder aquisitivo. Já o City Recanto Anastácio, com área de 161.934 m² (Figura 53), foi, até então, o menor empreendimento realizado pela Companhia, menor ainda do que o Anhangabaú, de 1917. Possui 211 lotes com áreas estritamente residenciais, onde são permitidas apenas edificações unifamiliares de até dois pavimentos, e áreas comerciais, onde o gabarito máximo também só permite edifícios com dois pavimentos. O dimensionamento desses lotes é bastante singular dentro do que a City estava acostumada a regulamentar e possuem área mínima de 186,00 m² chegando até 418,00 m². Aqui, de novo o padrão se assemelha mais ao padrão do Parque Nações Unidas, ainda que com uma maior diversidade, se comparado com os dois anteriores.

Figura 52. Planta de implantação do City América



Fonte: Acervo da Cia. City in ALMEIDA (2020)

Figura 53. Planta de implantação do City Recanto Anastácio



Fonte: Acervo da Cia. City in ALMEIDA (2020)

No que se refere ao desenho urbano dos três empreendimentos aqui analisados, nota-se certa proximidade entre eles e os projetos implantados pela City no período inicial. O traçado pinturesco, com quadras mais alongadas, acompanha as curvas de nível da região. Para possibilitar a passagens de pedestres, sem percorrer longas extensões, foram abertas vias pedonais nas quadras mais extensas. Mas, além do desenho urbano, outras características se assemelham aos bairros até então produzidos pela City: a arborização viária e das áreas de uso comum, a taxa de ocupação máxima de 50%; os recuos mínimos de 4 metros frontais, 1,5 metros laterais e 3 metros de fundo e; a preocupação com a permeabilidade dos fechamentos dos lotes. Todos esses aspectos acabaram diferenciando o empreendimento em relação a seu entorno. Entretanto, a diferença mais significativa entre esses projetos e os primeiros empreendimentos realizados pela City foi dimensionamento dos lotes. Embora a taxa de ocupação para esses loteamentos tenha sido definida como de média e baixa densidade, a pequena área dos lotes fez com que a concentração populacional destes fosse superior, ainda que a proporção em relação ao sistema viário e áreas verdes fossem semelhantes aos empreendimentos anteriores.

Ao observar a implantação destes três empreendimentos, fica patente que a empresa subsidiária da City já havia adquirido estas glebas antes da construção da Rodovia dos Bandeirantes, já com o intuito, talvez, de receber a indenização pela desapropriação, mas, além disso, estabelecer uma estratégia empreendedorista que tinha a rodovia como evidente componente estrutural. Verifica-se que a rodovia é parte constituinte do projeto, inserido como um sistema de comunicação que ligaria vários polos importantes dentro do estado de São Paulo. As modificações relativas às parcerias adquiridas com outras empresas e no tocante à sua razão social e que ocorreram na década anterior foram determinantes para que a City pudesse atuar com tais propósitos. Observa-se que, com exceção do Parque Nações Unidas, que não se localizou às margens da rodovia, os outros dois, que tinham a rodovia como eixo incorporado ao projeto, tiveram a implantação de transposições ligando os dois lados dos loteamentos o que revela também que os projetos respectivos estavam absolutamente conciliados na interface com o eixo rodoviário.

A partir da divulgação do City América (*Figura 54*), realizada em 1979, entende-se a importância dos empreendimentos implantados no início do século XX para a comercialização dos lotes. A Companhia indicava o City América como sendo “o segundo Jardim América de São Paulo, projetado por quem executou o primeiro”. Neste caso, a propaganda, assim como naqueles empreendimentos do início do século XX, estava mais dirigida ao público de maior poder aquisitivo. Embora a publicidade abordasse

atributos qualitativos do bairro, como a vegetação e a infraestrutura, o destaque recaiu sobre a tradição e representatividade da City, inclusive com um pequeno resumo da trajetória da Companhia.

Figura 54. Propaganda do City América (1979) e detalhe da redação do texto

CITY AMERICA

O SEGUNDO JARDIM AMÉRICA DE SÃO PAULO, PROJETADO POR QUEM EXECUTOU O PRIMEIRO.

HISTÓRIA DE SÃO PAULO HISTÓRIA DA CITY SE CONFUNDEM

Em 1915, a Cia. City anunciou sua grande "loucura": O Jardim América. E depois o Pacaembu. E City Lapa. Tudo parecia tão longe. Não existe hoje em São Paulo, quem não lamenta não ter aproveitado na época. Mas sempre assim. A história é escrita pelos homens de visão. A Cia. City é responsável pelos principais capítulos da história imobiliária da cidade. Hoje todo mundo sabe que quando a Cia. City investe em empreendimento, deve-se estar junto. O que acontece não é surpresa: valorização, valorização, valorização. E agora, vai começar o de novo. Um novo aviso da Cia. City.

SAINDO DO ALTO DA LAPA, ATRAVESSANDO A PONTE DA ANHANGUERA E ENTRANDO NA PRIMEIRA À DIREITA
(Acesso definitivo será pelo Av. Otaviano Alves de Lima, junto à Via Norte).

Esse é o mapa da mina. Já está o novo bairro categoria City. Com todas as vantagens que caracterizaram o lançamento do Jardim América acrescidos de quase 70 anos de experiência. CITY AMÉRICA vai ter as mesmas vantagens para construção que garantem a qualidade urbanística ou, se você preferir, a qualidade da vida familiar:

- A segurança de ser para sempre estritamente residencial, sem conflito de construção de prédios ou zonas comerciais;
- Lotes mínimos de 420 m²;
- Construções obedecendo recuos mínimos de frente, das divisas laterais e dos fundos do lote;
- Os passeios constarão de uma faixa central cimentada, ladeada por duas outras gramadas;

Estas exigências da Cia. City, que muita gente chama de "chatice", é que fizeram de seus bairros motivo de orgulho para seus moradores. Você já reparou como as pessoas ficam orgulhosas de dizer que moram em bairros City?

UM TERRENO CITY CUSTA MAIS?

Não. Um terreno City vale mais. Esta é a grande diferença. No City América, a Cia. City criou tabelas e condições que permitem a qualquer família comprar seu terreno. O preço é FIXO, em 40 meses para pagar! A única coisa que não se pode prever é de quanto será a valorização: como uma tradição histórica, os terrenos da Cia. City valorizam muito mais do que se imagina. Qualquer pessoa sabe disso.

**ENTRADA DE 10%
SALDO EM 40 MESES
PRESTAÇÃO A PARTIR
DE CR\$ 10.800,00**

Fonte: Jornal O Estado de São Paulo (02 de junho de 1979)

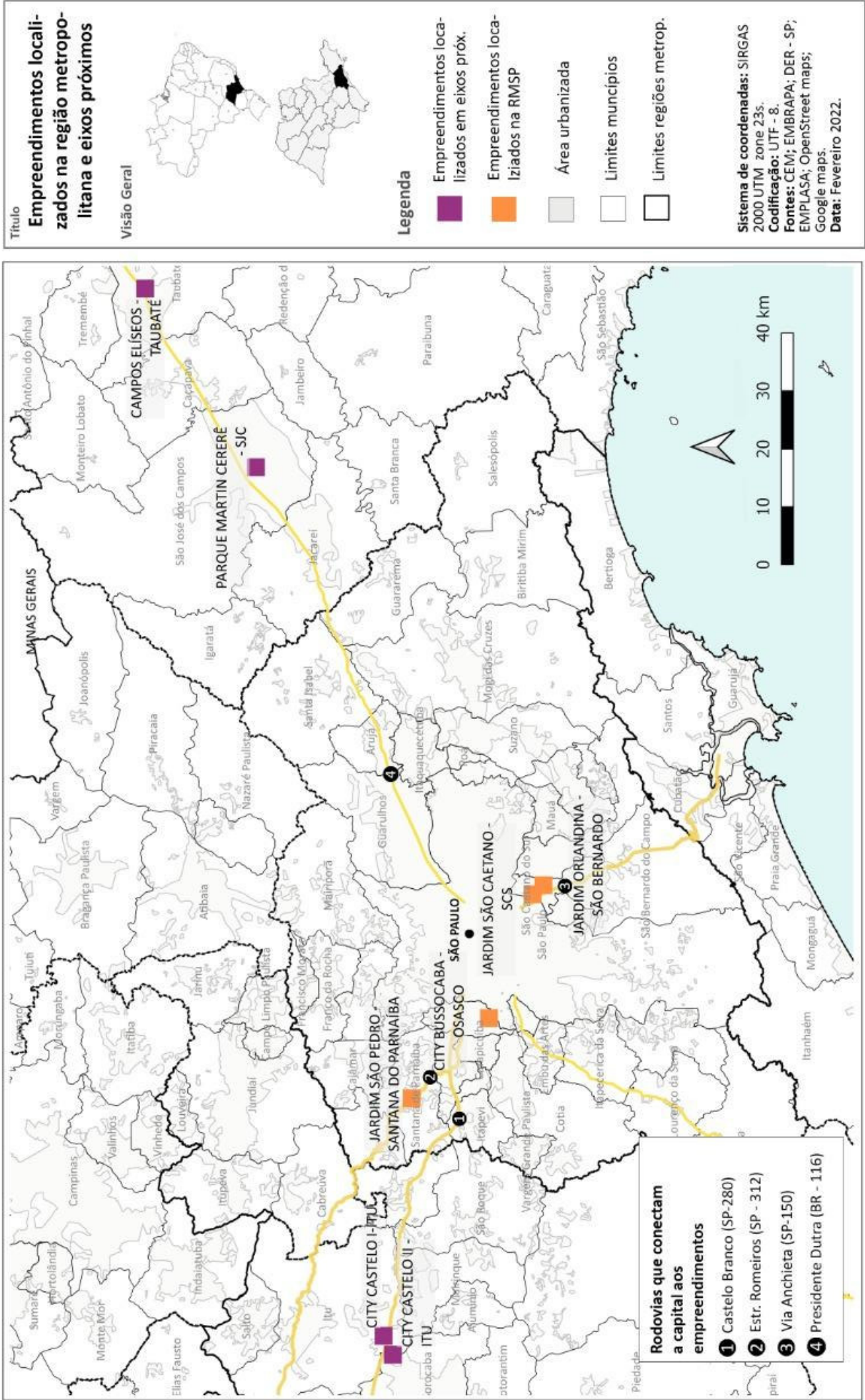
Na peça publicitária, observa-se que, em segundo plano, estão desenhos de árvores de grande porte, sugerindo uma referência, embora não tão bucólica, aos anúncios dos primeiros empreendimentos realizados pela City. Outra imagem da divulgação mostra a localização do empreendimento no eixo da rodovia Bandeirantes, identificado como “mapa da mina”. A representação indica, inclusive, a separação do bairro Alto da Lapa, empreendimento já consolidado e valorizado da City, apenas pelo Rio Tietê. A proximidade a outros bairros da empresa também norteia o texto da propaganda: 1. a segurança da valorização do imóvel, seguindo os exemplos anteriores; 2. a manutenção das características arquitetônicas e urbanísticas do bairro, devido aos registros das normas no cartório de registro de imóveis e; 3. o orgulho que os proprietários têm em morar em um dos bairros com “Categoria City”. Por último, a propaganda traz as possibilidades de financiamento do imóvel, com uma entrada em 10% do valor e o saldo dividido em até 40 meses com parcelas fixas.

4.2.3. A caminho do interior

A expansão do mercado da City para o interior de São Paulo – e posteriormente a outros estados do país – exigiu uma nova dinâmica de trabalho para a Companhia. As parcerias e as incorporações realizadas na capital e na região metropolitana estavam alcançando os resultados esperados. Entretanto, ao se lançar a locais mais distantes, era preciso maior suporte, tanto econômico, quanto financeiro. Visando alcançar novos mercados, a Companhia City passou a incorporar, a cada novo empreendimento lançado, empresas subsidiárias que tinham como objetivo específico a sua administração exclusiva, como será visto no caso do loteamento Nova Piracicaba. Essas subsidiárias eram formadas por um ou mais sócios da City que reuniam os recursos e demais elementos necessários para a sua viabilidade, ou seja, atuando desde a concepção do projeto até a sua implantação (ALMEIDA, 2020).

Na década de 1970, foram implantados, próximos à Região Metropolitana de São Paulo, os bairros City Castelo I (1974) e City Castelo II (1976) na cidade de Itu, o Parque Martin Cererê (1974), na cidade de São José dos Campos e os Campos Elíseos (1975), em Taubaté (*Mapa 5*).

Mapa 5. Empreendimentos localizados na região metropolitana e no eixo próximo à São Paulo



No que se refere à propriedade, somente o City Castelo I não pertencia à Companhia City, mas a um casal de Italianos que nomeou a empresa como sua procuradora, responsável por todo o trâmite do empreendimento. No caso dos Campos Elíseos, a propriedade era conjunta entre Companhia City e suas acionárias, a Anastácio Construtora Ltda. e a Nova Piracicaba Construtora e Imobiliária Ltda. – empresa fundada para o processo de produção do bairro City em Piracicaba, que será abordada no capítulo 7 desta tese. Quanto à responsabilidade técnica, os dois bairros de Itu foram projetados e executados pelo mesmo profissional da Companhia, o Engenheiro Victor Mamud. Os loteamentos implantados em São José dos Campos e em Taubaté foram projetados e executados pelo Engenheiro Elvio Marcus Sguizzardi, também funcionário da City e que também projetou dois dos loteamentos analisados aqui: o City Ribeirão e o City Barretos, também analisado no capítulo 7 desta tese (Tabela 11).

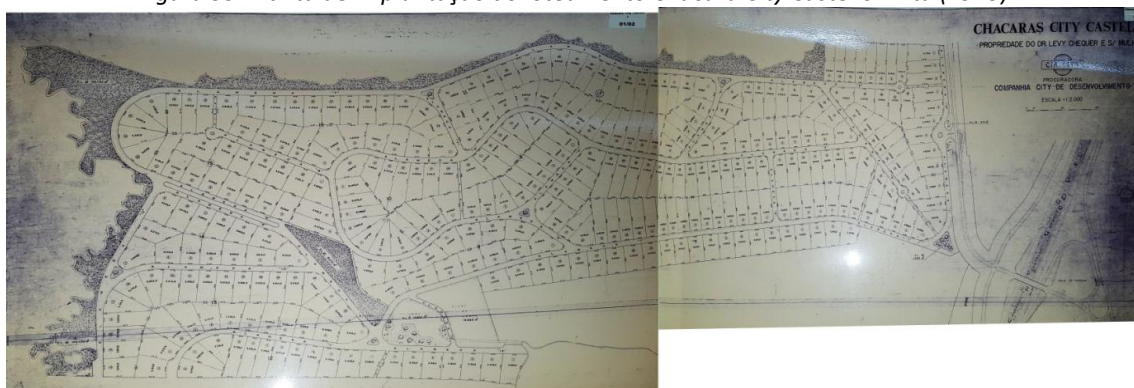
Tabela 11. Características de urbanização dos bairros implantados pela Cia City no interior paulista na década de 1970

	City Castelo I	City Castelo II	Parque Martin Cererê	Campos Elíseos
Cidade	Itu	Itu	São José dos Campos	Taubaté
Área Urbanizada	1.379.400,00 m ²	739.641,00 m ²	68.935,67 m ²	419.567,90 m ²
Área de Lotes	1.053.318,00 m ² - 76%	517.749,00 m ² - 70%	41.751,01 m ² - 60,6%	241.454,50 m ² - 57,5%
Área do Sistema Viário	168.572,00 m ² - 12,20%	111.879,00 m ² - 15,12%	14.766,08m ² - 21,4%	112.328,90 m ² - 26,8%
Sistema de Recreio	138.450,00 m ² -11,80	110.022,00 m ² -14,88%	10.530,58 m ² - 15,3%	65.784,50 m ² - 15,7%
Lotes e quadras	316 lotes em 17 quadras	244 lotes em 16 quadras	149 lotes em 9 quadras	634 lotes em 35 quadras
Lote padrão	3.001,00 m ²	2.004,00 m ²	276m ²	300m ²
Uso	Exclusivamente residencial com área para clube de 19.060 m ²	Exclusivamente residencial com uma área comercial de 2.961,50 m ²	Exclusivamente residencial com uma área comercial de 1.888,00m ² (2,7%)	Exclusivamente residencial com 6 quadras permitindo o uso misto
Aprovação de projeto	1974	1975	1972	1975
Implantação	1974	1976	1974	1975
Proprietário da gleba	Dr. Levy Chequer e sua mulher Procuradora: Companhia City de Desenvolvimento	Companhia City de Desenvolvimento	Companhia City de Desenvolvimento	Companhia City de Desenvolvimento - Anastácio Construtora Ltda. – Nova Piracicaba Construtora e Imobiliária Ltda.
Autor do Projeto	Victor Mamud	Victor Mamud	Elvio Marcus Sguizzardi	Elvio Marcus Sguizzardi
Responsável pela execução	Victor Mamud	Victor Mamud	Elvio Marcus Sguizzardi	Elvio Marcus Sguizzardi

Fonte: arquivo da City organizado pela autora.

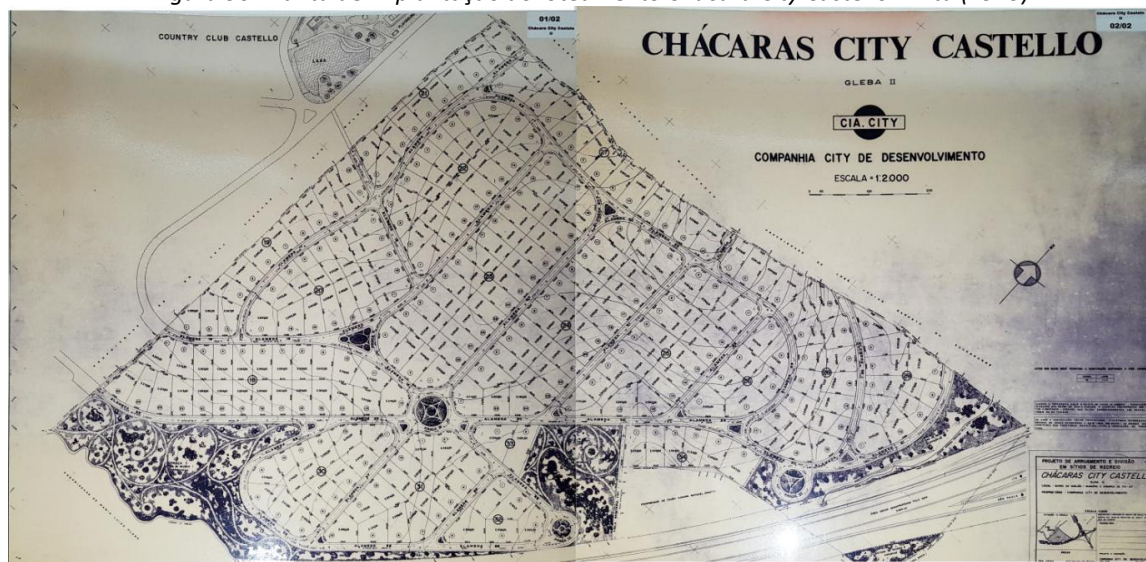
Embora realizados no mesmo período e seguindo uma tradicional característica dos bairros City, de uso exclusivamente residencial, os empreendimentos são bastante diferentes entre si, atraindo, públicos distintos. Os City Castello I (*Figura 55*) e II (*Figura 56*) são loteamentos maiores compostos por lotes de grandes dimensões, denominados pela própria companhia como sítios de recreio. Esse fato justifica a maior porcentagem de área loteada destes empreendimentos, diminuindo, com isso a necessidade de maior quantidade de área para o sistema viário – menos lotes para demandar a infraestrutura – e também das áreas verdes – pois a taxa de ocupação e a densidade dos lotes eram bem inferiores.

Figura 55. Planta de implantação do loteamento Chácara City Castello I– Itu (1975)



Fonte: Arquivo da Cia City

Figura 56. Planta de implantação do loteamento Chácara City Castello II– Itu (1975)



Fonte: Arquivo da Cia City

Os empreendimentos possuem 33 quadras distribuídas em 560 lotes com dimensões padrão de pouco mais de 3.000 m² para o primeiro bairro e de 4.000 m² para o segundo. O uso é exclusivamente residencial com a exceção de duas áreas, uma destinada a comércio e outra para um clube de campo também projetado pela City. O desenho urbano destes empreendimentos lembra o padrão de urbanização da City no início de sua atuação – em especial o Pacaembu. O traçado das vias em linhas orgânicas, seguindo as curvas de nível, fez com que as quadras possuísem formato e dimensões diferentes configurando uma característica singular aos empreendimentos. A partir da Figura 57, é notável a diferença de urbanização entre o City Castelo e os bairros adjacentes. Alguns aspectos reforçam a definição do público-alvo formado por pessoas de poder aquisitivo mais alto como: o dimensionamento dos lotes, a implementação de um clube campo e o desenho urbano seguindo os padrões dos primeiros loteamentos. Nenhum dos dois apresentavam, entretanto, uma postura mais arrojada em relação à distribuição das áreas verdes e das áreas reservadas para equipamentos. Mesmo considerando ser uma marca, havia uma predisposição da Companhia, até este momento, em dar mais ênfase ao percentual de lotes que poderia vender.

No caso do Castelo I, nem sequer é possível identificar as áreas verdes no interior do loteamento, aparentemente deslocadas para as bordas do conjunto. No segundo caso, as áreas verdes se destacam mais, mas também lançadas apenas no quadrante sudeste do loteamento, próximas do sistema viário principal que dá acesso ao conjunto, deixando outras partes descobertas. Uma ausência de lógica projetual não parece ter atrapalhado os negócios da Companhia, bastando neste caso, que o traçado pinturesco se lançasse como sua marca principal, atributo considerado suficiente para manter viva a identidade da City, sem grandes esforços para reforçar outros atributos. A relação entre o bom urbanismo e o seu consumo não se estabeleceu com a ampliação dos negócios da City para além do município de São Paulo. A ausência desta preocupação com um padrão urbanístico ou sua vinculação a uma escola projetual denota um certo descaso, neste momento, com esta questão e evidencia que os projetos eram realizados “ao sabor” do projetista escolhido, ou mesmo, em consideração à rapidez que o empreendimento poderia dar para a venda dos lotes⁷². Isto pode ter a ver com a própria mudança na constituição social da Companhia que passou a se articular com outras empresas no ramo da incorporação. O caso do loteamento realizado em São José dos Campos, a seguir, reforça esta constatação, evidenciando que nem sempre se tratava de garantir uma marca no padrão urbanístico e,

⁷² É importante reconhecer também que as estratégias projetuais eram dadas pelo respeito à natureza, algo que fica claro na adoção de uma morfologia pinturesca nos casos em que o terreno assim o exigia, buscando implantar o loteamento em respeito à topografia existente.

nem era esta a questão que permitia ao empreendimento ser colocado em prática. Como isto era decidido no âmbito gerencial da Companhia, será difícil saber.

Figura 57. Planta de implantação dos loteamentos do entorno do City Castello (sem data)

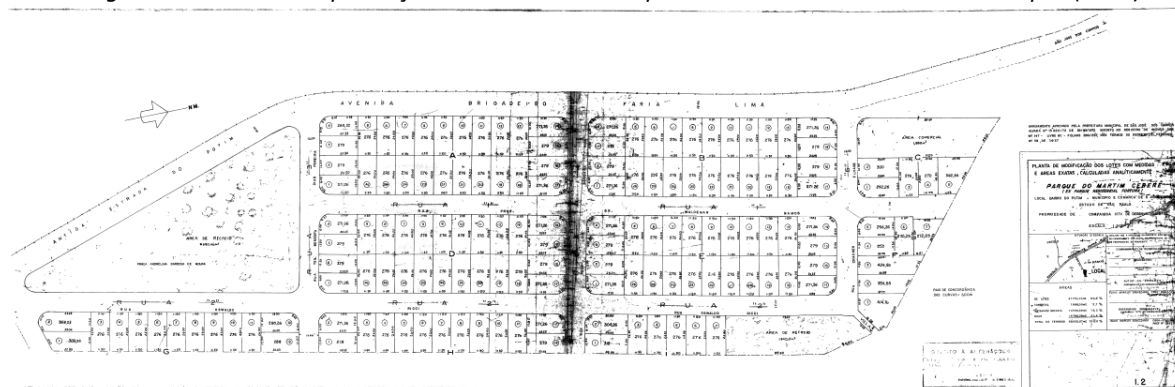


Fonte: Site da Prefeitura de Itu

O loteamento realizado em São José dos Campos possui área bastante reduzida, o que, provavelmente, não permitiu muitas possibilidades ao desenho urbano. O traçado, em grelha também resultou em as quadras mais alongadas, sendo esta uma das poucas características mantidas do padrão City, desviando-se, entretanto, da concepção pinturesca. Aqui, assim como ocorreu no caso do Jardim Orlandina, em São Bernardo do Campo, não é possível observar a marca da Companhia a partir do seu traçado. O espaço público foi mantido nas extremidades do loteamento e a baixa densidade de vegetação também faz com que o bairro não se destaque de seu entorno, tendo uma urbanização similar aos bairros que o cercam. O uso do bairro é estritamente residencial, sendo o uso comercial permitido apenas em uma

área do empreendimento – aproximadamente 2,7% do total loteado – localizada na borda oposta à área verde.

Figura 58. Planta de implantação do loteamento Parque Marin Cererê – São José dos Campos (1972)



Fonte: Arquivo da Cia City

O caso do empreendimento Campos Elíseos, em Taubaté, alguns anos antes dos projetos realizados em Itu, colocam em evidência a complexidade da questão do desenho urbano e da marca da Companhia nos seus projetos. O projeto denota, em certa medida, um período de transição no qual alguns aspectos funcionais pareciam despontar na preocupação do desenho. A área verde na região central e nas extremidades do empreendimento (formando um cinturão), a grande área de servidão de passagem para energia elétrica e o traçado mais orgânico, atrelados ao seu dimensionamento (Figura 59), proporcionam um bairro singular, distinto dos empreendimentos de seu entorno.

O bairro foi projetado com quadras alongadas com dimensões e curvaturas diferentes, sendo sua ocupação pensada a partir da topografia do terreno, com um padrão de declividade de 8% e os trechos mais acentuados de no máximo 10%⁷³. As quadras centrais são divididas pela área verde e por uma via circular, o que não somente diminui a velocidade dos veículos entre as quadras como também torna mais seguro o deslocamento dos pedestres. O loteamento é de uso exclusivamente residencial permitindo o uso comercial e de serviços em seis de suas trinta e cinco quadras, todas localizadas nas bordas do empreendimento, para que os usuários destes locais não precisassem adentrar na área residencial do bairro. Segundo o plano de loteamento elaborado pela loteadora:

⁷³ Informações obtidas no Memorial Descritivo de empreendimento obtido no Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté.

O loteamento foi projetado, obedecendo a um critério racional de zoneamento, destinando-se à formação de uma ZONA HABITACIONAL de baixa densidade (ZONA H-1). O loteamento é constituído por duas zonas, predominando a ZONA RESIDENCIAL (R-1) e ZONAS COMERCIAIS (C-1) em locais previamente selecionados (memorial descrito do loteamento, 1975, p. 11).

Figura 59. Planta de implantação do loteamento Campos Elíseos - Taubaté (1972)



Fonte: Arquivo da Cia City

Os recuos mínimos exigidos são de 4 metros para frentes e fundos e 1,60 metros em ambas as laterais e a taxa de ocupação máxima de 50% da área total da unidade, mantendo o padrão de isolamento da casa no lote e de significativa área permeável. Do ponto de vista da concepção urbanística, o que mais chama a atenção é a larga e extensa avenida parque, que figura como o principal eixo do loteamento, demonstrando, neste caso, uma preocupação clara com um ambiente mais bucólico na reminiscência dos primeiros bairros jardins implementados na capital paulista. O jardim central, servindo também como uma possível área de fruição já demonstra que se tratava de um espaço diferenciado, ainda que aberto à cidade, fixando, portanto, o público tradicional para o qual a Companhia destinava os seus empreendimentos. Mais interessante ainda é notar a via circular, que denota quase como um cinturão

de proteção a um núcleo mais central, remetendo à imagem de uma “vila medieval”. Vale a pena observar a presença da rotatória ajardinada, outro elemento remanescente de alguns exemplos anteriores. Em um momento no qual a concepção de condomínios e loteamentos fechados começava a despontar como solução, à luz dos subúrbios americanos, mais sob a lógica da segregação na construção de enclaves fortificados ou ilhas da fantasia, pergunta-se o que levou a Companhia a manter o seu padrão de urbanização a partir de loteamentos abertos, com claras estratégias para garantir a segurança do empreendimento (lotes comerciais nas bordas do loteamento) e um desenho que promovia a proteção similar a de um feudo?

Como já comentado, este loteamento foi concebido pelo engenheiro que projetou, no mesmo ano, o loteamento de São José dos Campos e que projetaria, anos depois os loteamentos City Ribeirão e City Barretos que serão analisados mais a frente. Em todos, o engenheiro parece ter fixado um padrão conceitual que se reproduziu, elevando a suposição de que a City considerava e respeitava o conhecimento associado aos profissionais que contratava. O loteamento City Castelo I inaugurava uma estratégia de isolar os loteamentos com a projeção de uma área verde contínua nas suas bordas, ao longo dos seus limites. Todos os demais empreendimentos projetados pelo engenheiro Elvio Sguizzardi se utilizariam deste mesmo partido conceitual, acrescentando a ele, a proposta da avenida parque e os mecanismos necessários que referendavam uma preocupação com a circulação de pessoas e veículos. Tem-se assim, ainda que não de forma homogênea, uma mudança nas concepções de desenho urbano redirecionadas para as questões de funcionalidade do assentamento, articulando uma mobilidade funcionalmente adequada com as exigências de tranquilidade, atributos que eram vendidos junto com a marca.

6.2.4. O vetor noroeste dos empreendimentos da City: Piracicaba, Ribeirão Preto e Barretos

É notório que o movimento de saída da Companhia para atuar no interior do estado de São Paulo esteve relacionado com o próprio deslocamento da riqueza a partir de toda uma estratégia de desenvolvimento ligado à reestruturação produtiva nos anos 1970. Nestes termos, a City acompanhou a trajetória de desenvolvimento econômico do estado para explorar um mercado consumidor em ascensão com os rumos que estavam sendo dados pelas próprias políticas estatais de apoio à industrialização e à reestruturação da produção agropecuária do interior. A política estadual de

incentivo à interiorização da indústria teve como pressuposto reverter a concentração industrial na capital e seus arredores para potencializar as cidades médias do interior (NEGRI, 1996; CANZIANE, 2004; SPOSITO, 2004; SANTOS, 2009; TAVARES, 2015), que, além de despontarem com um ritmo de crescimento mais acentuado no setor terciário diversificado (GONÇALVES, 1994), já estavam organizadas em redes (SINGER, 2002), garantindo as condições necessárias para o desenvolvimento dos programas públicos de desenvolvimento (TAVARES, 2015). Assim é que o Estado de São Paulo tomou a dianteira do processo de expansão industrial brasileiro nesta lógica da descentralização, concentrando os recursos em territórios historicamente mais dinâmicos, urbanizados e com disponibilidade de mão de obra (TAVARES, 2015).

A partir da localização dos empreendimentos da City no interior de São Paulo (Mapa 6) é possível sugerir que a Companhia expandiu seus negócios a partir de eixos rodoviários. As cidades mais próximas de São Paulo se estabeleceram no eixo da Rodovia Anchieta (São Caetano do Sul e São Bernardo do Campo), da Rodovia Presidente Dutra (São José dos Campos e Taubaté) e da Rodovia Presidente Castello Branco (Osasco, Santana do Parnaíba e Itu). Duas dessas rodovias tiveram papel importante na organização territorial do espaço, a Anchieta - na década de 1920 - conectando o grande ABC à Região Metropolitana de São Paulo - e a Presidente Dutra - na década de 1950 - ligando o leste do estado de São Paulo à região sudoeste do Rio de Janeiro (TAVARES, 2015). Embora em menor quilometragem, a Rodovia Castello Branco - na década de 1960 - expandiu as fronteiras rodoviárias ao conectar a capital com a região Oeste do Estado. Dentro da lógica de implantação a partir dos eixos rodoviários os empreendimentos da City no Estado de São Paulo, mais distantes da capital, foram localizados em municípios próximos à extensão da Rodovia dos Bandeirantes que, segundo Tavares (2015), reforçou, no início da década de 1970, os caminhos existentes aos municípios do interior já considerados polos de desenvolvimento urbano. Nesse sentido, podemos compreender que a Cia. City buscava ampliar sua região de atuação e se adaptar às novas estratégias do mercado imobiliário, porém, atenta ao desenvolvimento estadual a fim de permitir maiores oportunidades de sucesso aos seus empreendimentos que, embora não sigam à risca as características dos primeiros bairros da empresa, foram realizados dentro de seus preceitos básicos, como se verá nos casos específicos tomados como estudos de caso.

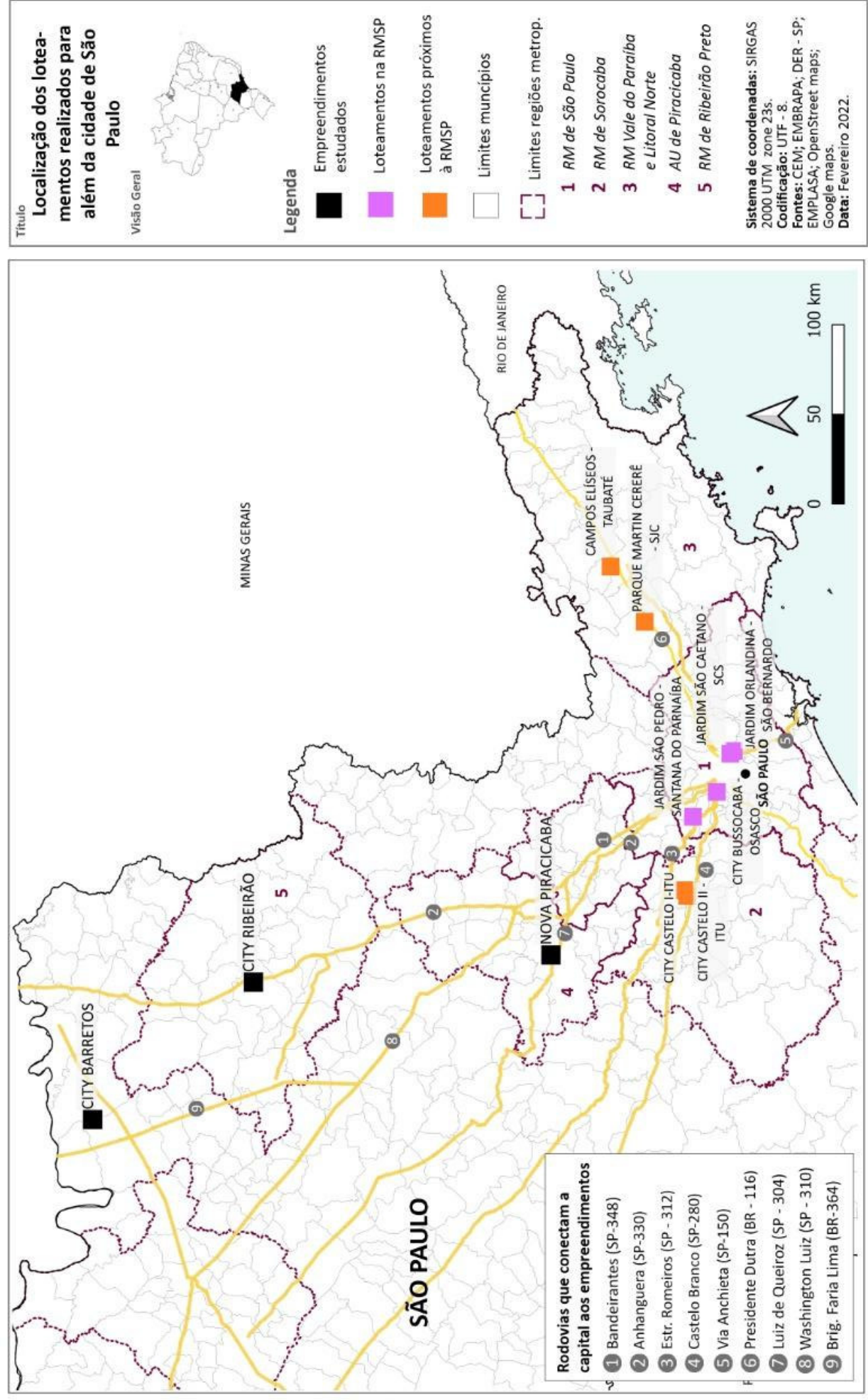
No que se refere à atuação para além do Estado de São Paulo foram realizados dois loteamentos: o Anápolis City em Anápolis - Goiás (1976) e o City Figueiras em Blumenau - Santa Catarina (1978). Esses empreendimentos não foram analisados devido ao recorte físico de nossa pesquisa, porém, foram

destacados para que não seja perdida a referência de ampliação da atuação da Cia City nesta década. Assim, analisando a atuação da Companhia na década de 1970 foi possível identificar que a Cia City ampliou suas atividades a partir de uma lógica geográfica: capital paulista, Grande São Paulo, interior do estado de São Paulo e outros estados brasileiros.

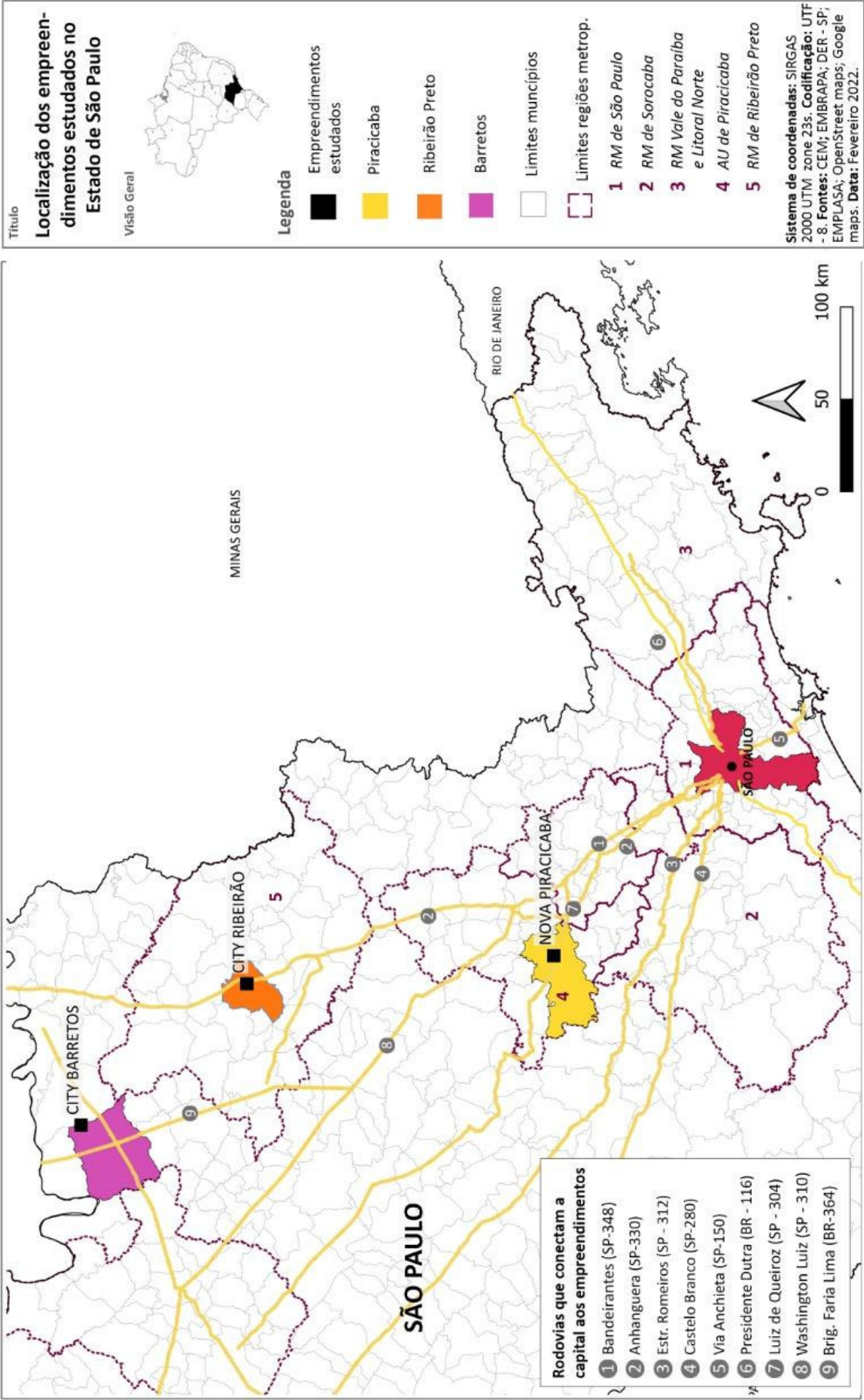
Estas novas mudanças culminariam na reorganização de suas formas de atuação, levando a empresa a diversificar seus empreendimentos e abrangendo novos territórios da cidade. Conhecida pela atuação na primeira metade do século XX, período de intensa expansão da cidade, a City surge como resposta e ao mesmo tempo indutora dessa expansão. (ALMEIDA, 2020, p.13).

Os três municípios onde se localizam os empreendimentos selecionados como estudos de caso da pesquisa, apresentavam realidades econômicas, políticas, sociais e demográficas distintas, ocasionando processos de urbanização bem específicos. De todos aqueles empreendidos fora da capital do estado neste momento, foram as iniciativas mais distantes do município sede. Piracicaba localiza-se a aproximadamente 150 quilômetros de São Paulo, a noroeste do estado; Ribeirão Preto está distante 315 quilômetros da capital do estado, também no vetor nordeste do estado e, Barretos, a 390 quilômetros (Mapa 7). Ainda assim, os empreendimentos realizados nestas três localidades inseriram-se em um recorte temporal bastante próximo, o que revela uma sintonia em promover esta urbanização em conformidade, agora, a um eixo territorial, não mais restrito à malha urbana da capital. Além disso, nos três os padrões urbanísticos passaram a incorporar com mais veemência o padrão funcionalista das Unidades de Vizinhança, fugindo dos padrões pinturescos dos anos iniciais. Ademais, a incorporação deste padrão a partir do legado do modelo cidade-jardim não poderia resultar em desenhos diferentes (REGO, 2019). Ao passo que se mantiveram os preceitos da monofuncionalidade residencial, apelo a um conjunto qualificado de áreas verdes, a instalação de toda a infraestrutura necessária e um sistema de vias condizentes com a boa circulação de automóveis, destacam-se, nestes três casos, as estratégias de localização dos empreendimentos e os percursos institucionais realizados junto aos poderes públicos locais para permitir esta inserção privilegiada, na vanguarda, inclusive, de uma organização espacial ao gosto das elites locais.

Mapa 6. Localização dos loteamentos realizados para além da cidade de São Paulo



Mapa 7. Localização das cidades estudadas no Estado de São Paulo



CAPÍTULO 5 – NOVA PIRACICABA

5.1. Piracicaba e seu processo de urbanização

O processo de desenvolvimento urbano de Piracicaba tem sido abordado sob vários ângulos, dentre os quais: a formação do núcleo inicial e os processos de expansão urbana; o avanço da industrialização e a transformação da sua base econômica e os seus desafios ambientais. O trabalho de Terci (2001) aborda o processo inicial do desenvolvimento urbano da cidade, quando a cana de açúcar, o café e o algodão eram os responsáveis por sua expansão econômica entre os séculos XVIII e XIX. Emerique (2014) avança cronologicamente no tocante ao desenvolvimento econômico local e expõe a sua transformação como cidade industrial. Neste mesmo tema, destacam-se as indicações de Ramos (2001), e de Martins (2001). Enquanto o primeiro aborda a fase em que a agricultura era o principal eixo econômico, o segundo observa as diferentes fases e suas trajetórias. A questão ambiental também é um assunto bastante debatido, principalmente pela relação da cidade com o Rio Piracicaba. Os trabalhos que relacionam esse aspecto ao crescimento urbano incluem os de Costa (2004); Fregonezi (2013) e de Salvador (2019). Além disso, os estudos do Instituto Polis⁷⁴, publicados, em 2003, para o Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba, trouxeram elementos significativo para compreensão da história inicial e do desenvolvimento da cidade.

Os primeiros posseiros chegaram à região onde seria estabelecida a Vila de Piracicaba no início do século XVIII. Essa população chegou com a intenção de abastecer as regiões mineradoras através de um recém caminho aberto entre a cidade de Itu e o Rio Piracicaba. Entretanto, pouco tempo depois, a fim de evitar possíveis desvios de ouro, o governo fechou esse caminho, forçando a utilização do rio Piracicaba como rota de escoamento. A possibilidade de traslado entre uma margem e outra do rio atraiu os proprietários de terras e de engenhos da cidade de Itu – cuja reserva de terras disponíveis já não era significativa – introduzindo a futura região de Piracicaba no ciclo açucareiro paulista (TERCI, 2001).

Em 1767, o povoado de Piracicaba foi oficialmente fundado como uma Vila vinculada à Vila de Itu. Sete anos depois, com 230 habitantes, foi elevada à freguesia. Em 1784, Piracicaba foi transferida da margem

⁷⁴ Contratado pela Prefeitura Municipal de Piracicaba para elaboração do Plano Diretor de 2001.

direita para a margem esquerda do rio, isso porque a topografia favoreceria sua expansão (PINTO, 2013). Foi nesse momento que, devido ao esgotamento de terras e recursos naturais das cidades vizinhas, a cultura de cana de açúcar foi iniciada:

A produção açucareira voltada à comercialização externa impunha a constituição de grandes fazendas. Isso ocorria porque eram necessárias extensas reservas de terras para futuras expansões dos canaviais, e, mais ainda, enorme disponibilidade de matas para fornecimento de lenha, fonte de energia para mover engenhos. Além da madeira, era fundamental a disponibilidade de água e de pastos para os animais que serviam o engenho (RAMOS, 2001, p.65).

Assim Piracicaba, mesmo antes da sua fundação, juntamente com Sorocaba, Mogi Guaçu e Jundiá compôs o quadrilátero do açúcar. Em 1816, menos de vinte anos, havia dezoito engenhos em funcionamento e doze em construção, enquanto sua população passava de dois mil habitantes (TERCI, 2001). Em 1821, foi elevada à categoria de Vila com a denominação de Vila Nova da Constituição. Nesse momento, o aglomerado urbano se estruturava a partir de uma via principal, onde estavam localizadas a igreja e a praça central, e um traçado em grelha, entre o Rio Piracicaba e o Córrego Itapeva (PINTO, 2013). Dois anos mais tarde, foi construída a primeira ponte sobre o Rio Piracicaba, importante marco que permitiu a expansão para o outro lado da margem (SALVADOR, 2019).

Na década de 1830, houve uma expansão territorial significativa composta, predominantemente, por pequenas propriedades de café, arroz, milho, algodão e fumo, além das pastagens para o gado (PINTO, 2013). A vila passou a ser constituída por doze quarteirões habitados por aproximadamente dez mil pessoas, mão de obra insuficiente para as necessidades de em constante expansão (TERCI, 2001). Em 1856, foi elevada à condição de cidade, ainda com o nome de Constituição, sendo seu nome alterado para Piracicaba somente em 1877. Nesse primeiro momento, a cidade possuía aproximadamente mil e quinhentas casas e vinte e dois mil habitantes (TERCI, 2001).

A década de 1870 foi significativa para o desenvolvimento do município. No âmbito dos transportes, recebeu uma extensão do ramal ferroviário da Cia. Ituana (1874) e a chegada Cia de Navegação fluvial Paulista (1877). No setor industrial, foi implantada a primeira fábrica de tecidos da região (1874)⁷⁵ e os antigos engenhos passaram a ser substituídos por indústrias “modernas” (a partir de 1875),

⁷⁵ Fábrica de tecidos Santa Francisca.

normalmente implantadas próximas ao rio para aproveitamento das quedas de água como força motriz do maquinário industrial. Todos esses fatores atraíram novos moradores para a cidade, tanto migrantes quanto imigrantes:

A cidade de barro também ia desaparecendo, dando lugar aos novos edifícios construídos com tijolos. O traçado da cidade, no entanto, permanecia o mesmo dos tempos da fundação do povoado referenciado no Rio Piracicaba e no Largo da Matriz.” (TERCI, 2001, p.47).

No final do século XIX os contrastes sociais de Piracicaba passam a ser mais visíveis. Isso porque a área próxima ao rio, anteriormente ocupada pela população de baixa renda, passou a ser habitada também pelos proprietários industriais. Segundo Salvador (2019), as camadas mais abastadas da população passaram a morar a apenas alguns quarteirões de distância dos mais pobres. Assim também, as primeiras décadas do século XX marcaram novos avanços no setor de transporte com a chegada do bonde elétrico (1916), dos trilhos da Companhia Paulista de Estradas de Ferro (1920) e a estação ferroviária (1922). Ao se localizar no setor sul, a estação ferroviária induziu o crescimento da cidade, embora até a década de 1940, nenhum ponto da área urbana se localizava a mais que 2.500 metros do salto do rio, já que a expansão foi dada se forma radial a partir do centro (SALVADOR, 2019). Já na década de 1940, a malha urbana cresceu e novos equipamentos urbanos foram implantados, na maioria das vezes custeadas pelos industriais ligados ao setor da cana de açúcar, principal fonte econômica e diretamente interessada no crescimento da cidade.

Cabe mencionar que o crescimento urbano e a expansão da construção civil e do setor terciário foram impulsionados, também, pela agroindústria canavieira e pelo setor produtor de máquinas e equipamentos para ela. Toda a economia local estava alicerçada sobre esses setores, e sujeita a alterações (MARTINS, 2001, p. 137).

A partir da década de 1940, a economia açucareira passou por um grande período de expansão no país, especialmente no estado de São Paulo, onde as usinas tinham um maior número de máquinas, equipamentos, serviços e mão de obra. Entretanto, devido à necessidade de espaço para as plantações, a concentração fundiária também aumentou, fazendo com que os pequenos produtores ficassem sem

terra e sem trabalho, transformando-os, conseqüentemente, em “mão de obra barata” (MARTINS, 2001). Assim, o meio rural, anteriormente diversificado, passou a abrigar, quase que exclusivamente, a monocultura de cana de açúcar (SALVADOR, 2019).

A população urbana também cresceu, especialmente pela chegada de imigrantes que desembarcavam na cidade para trabalhar nas indústrias (COSTA, 2004). Em 1940, a população chegou aos 80 mil habitantes, sendo 30 mil deles localizados na área urbana⁷⁶. Considerando a área do município, neste ano de 1.080 Km², a densidade populacional era de 73 habitantes por Km², representando 1,08% da população do Estado de São Paulo⁷⁷.

Na década de 1950, aproveitando os estímulos estaduais e federais, a industrialização de Piracicaba continuou acelerada, além do setor sucroalcooleiro, outros ramos foram incorporados como a mecânica e a química (EMERIQUE, 2014). A situação econômica privilegiada do município incentivou e permitiu uma série de mudanças no meio urbano. Embora a expansão da malha urbana não tenha sido considerável, foram inúmeras as renovações realizadas na área central (PERES, 2001). Neste momento, a área onde seria implantado o empreendimento Nova Piracicaba estava fora do perímetro urbano (mapa 8).

A ampliação da área urbanizada para 1.596 Km² - mais de 500 Km² em comparação a década anterior – não foi acompanhada pelo crescimento populacional – mesmo alcançando quase o dobro de 1940 – sendo 500 mil habitantes urbanos⁷⁸ -, diminuindo a densidade populacional de 73 para pouco mais de 55 habitantes por Km²⁷⁹. Esses dados indicam a expansão da cidade para além das necessidades populacionais, impulsionando os problemas urbanos característicos da expansão desordenada e sem infraestrutura, sugerindo a participação ativa do mercado imobiliário. A cidade foi tomada por um espírito modernizador que tinha como vitrine as principais capitais brasileiras e como propósito chamar a atenção de grandes investidores e eliminar qualquer ideia vinculada a uma cidade “caipira” do interior. Para isso, a Prefeitura Municipal e a elite industrial não pouparam esforços para mudar a dinâmica

⁷⁶ Informação obtida no Álbum dos Municípios do Estado de São Paulo, publicado pela fundação Seade em 05/1940

⁷⁷ Informação obtida no Anuário Estatístico do Estado de São Paulo, publicado pela fundação Seade em 05/1950.

⁷⁸ Informação obtida no Livro dos Municípios do Estado de São Paulo, publicado pela fundação Seade em 05/1952.

⁷⁹ Informação obtida no Anuário Estatístico do Estado de São Paulo, publicado pela fundação Seade em 05/1950.

urbana, em especial da área central: terrenos e edificações foram desapropriados; vias e jardins foram ampliados e; foram construídos quatro novos edifícios verticais⁸⁰ (PERES, 2001).

A expansão que a cidade conheceu a partir dos anos finais da década de 50 reestruturou o espaço urbano, com largas avenidas, arranha-céus e várias construções prediais. O número de prédios da cidade pula de 13 mil em 1956 para 17 mil em 1962. São intensificadas as obras de praças, jardins, largos e parques, atingindo um número superior ao dos anos anteriores saltando de 24 em 1965 para 43 em 1962. (PERES, 2001, p.111).

Toda essa modernização teve um custo para além do econômico e, como na grande maioria das cidades brasileiras, quem pagou foi à população de menor renda. Ao valorizar os bairros mais antigos, sua população foi expulsa por não conseguir arcar com os novos custos, revelando a ambiguidade do processo de desenvolvimento urbano. Enquanto a área central passou a contar com avenidas e jardins, as periferias não possuíam água encanada ou rede de esgoto, infraestruturas que, muitas vezes, só chegavam quando uma determinada família da elite as doavam, normalmente em troca de interesses políticos (PERES, 2001). A política também passou por alterações significativas na década de 1950. Até então comandada pelos “coronéis” (homens de famílias tradicionais, quase sempre ligados à agropecuária), um outro grupo passou a ter ascensão: o dos “Comendadores” (imigrantes europeus, na maioria das vezes italianos) que utilizavam dos títulos honoríficos dados pela Igreja Católica para ganhar expressão social e política (EMERIQUE, 2014,).

O crescimento urbano a partir da década de 1960 foi bem maior do que o presenciado nos duzentos anos anteriores (Mapa 8), sendo o perímetro urbano expandindo em aproximadamente oito vezes, incluindo a área do futuro loteamento Nova Piracicaba. Segundo o Instituto Polis (2003), foram implantados novos loteamentos (públicos e privados) em áreas desconexas das ocupadas, levando a expansão do perímetro urbano e do crescimento espraiado em todas as direções, aspectos que favoreceram a especulação imobiliária e ampliaram as desigualdades sociais.

O rio Piracicaba, anteriormente elemento indutor do crescimento urbano passou a ser visto como um obstáculo físico à expansão urbana. Para que a cidade pudesse crescer para além dele, atendendo aos

⁸⁰ Três edifícios realizados pela Companhia Melhoramentos Urbanos S. A. (COMURBA) e um pela construtora local Holland (PERES, 2001).

interesses rodoviários, iniciam-se obras de retificação, tamponamento e canalização (SALVADOR, 2019). Além disso, em 1966, o rio também passou por uma série de intervenções para implantação do Sistema Cantareira, parte de um programa realizado pelo Governo do Estado de São Paulo para suprir o abastecimento de água na Grande São Paulo⁸¹. Embora o poder público local e a população tenham se manifestado contrários devido à possibilidade de desabastecimento da região, a obra foi realizada através da imposição do governo militar. O impacto no sistema de abastecimento de água exigiu a busca de outros meios de abastecimento, anteriormente realizado somente através do rio Piracicaba. A partir de 1980 as águas passaram a ser captadas também do Rio Corumbataí (SALVADOR, 2019).

Na década de 1960 (*Tabela 12*), a população passava dos cento e quinze mil habitantes, sendo mais de 70% deles urbanos (COSTA, 2004). Quase metade da população tinha até 14 anos e levando-se em conta os habitantes com até 30 anos, a porcentagem chegava a $\frac{3}{4}$ da população. Já a população com mais de 70 anos não chegava a 2% do total, identificando o perfil jovem do período. Outro aspecto a se considerar é a proporção equilibrada entre homens e mulheres, sugerindo que novas famílias se formavam em busca de oportunidades na cidade.

Tabela 12. População de Piracicaba nas décadas de 1960, 1970 e 1980

População		Grupos Etários (anos)							
		0-14	15-19	20-29	30-39	40-49	50-69	70 +	Não informado
1960	Homem	22.537	5.941	9.484	7.438	5.613	6.075	1.020	30
	Mulher	21.936	5.929	9.452	7.518	5.408	5.832	1.145	45
	Total	55.473	11.870	18.936	14.956	11.921	11.907	2.165	75
1970	Homem	27.920	8.245	12.656	9.640	7.701	8.513	1.695	69
	Mulher	27.040	8.334	12.826	9.566	7.707	5.562	1.950	91
	Total	54.960	16.579	25.482	19.206	15.408	17.075	3.645	150
1980	Homem	35.323	11.533	21.140	14.256	10.417	12.099	2.632	87
	Mulher	33.923	11.607	20.630	13.983	10.476	12.881	3.224	84
	Total	69.246	23.140	41.770	28.239	20.893	24.980	5.856	171

Fonte: Informe Demográfico número 11 – edição especial (1984)⁸²

⁸¹ A Grande São Paulo já passava por crises de abastecimento nas épocas de estiagem, o que prejudicava não somente a população, mas, principalmente, as atividades econômicas (SALVADOR, 2019).

⁸² SEADE. **Informe Demográfico número 11 – edição especial**. Municípios do Estado de São Paulo: crescimento demográfico e composição da população. 1960-1970 e 1970-1980. São Paulo, 1984.

A população menos abastada, composta especialmente por antigos proprietários rurais, passaram a morar na periferia norte e também implantaram as duas primeiras favelas da cidade: o Jardim Algodão e Vila Santo Antônio, ambas na região central e em áreas remanescentes de loteamentos anteriores (FUNES, 2005). Já a população com renda média se deslocou no sentido sul em busca dos conjuntos habitacionais construídos por iniciativas públicas e privadas (SALVADOR, 2019).

A década de 1970 foi de intenso crescimento industrial para Piracicaba, encabeçado pela implantação da Unidade Industrial Leste (UNILESTE-1973)⁸³ e pelo Programa Nacional do Alcool (Proálcool-1975)⁸⁴.

... o setor industrial piracicabano passou por um processo de diversificação social, graças a investimentos de capitais externos à região. Muitos desses novos investimentos podem ser enquadrados no processo de desconcentração industrial paulista, quando unidades fabris da capital foram desativadas e deslocadas para novas áreas do interior. (EMERIQUE, 2014, p.183).

A implantação da UNILESTE foi ao encontro das prioridades do setor industrial. Diferente do período anterior, quando foram instaladas na região central, a localização próxima à rodovia era essencial para a logística de abastecimento de matéria prima e à distribuição da produção (EMERIQUE, 2014). Piracicaba já possuía experiência industrial, porém, teve que se adaptar às necessidades da desconcentração industrial paulista. Com a criação do Proálcool, o governo federal tinha como objetivo diminuir a dependência externa do petróleo através da ampliação da produção do álcool para uso como combustível. Aproveitando a tradição do município no cultivo da cana-de-açúcar e a infraestrutura disponível para atender a esse tipo de indústria - como maquinário, serviços de manutenção e mão de obra – o município foi um das principais beneficiados pelo programa:

A tendência histórica da economia de Piracicaba, fortemente ligada à produção de cana-de-açúcar, impulsionou a produção nas indústrias sucroalcooleiras, a indústria de transformação metalúrgica e a construção de um consolidado parque industrial no município. (PEREIRA, 2012, p.41)

⁸³ Lei nº 2.039/1973 que Institui a Unidade Industrial - Leste de Piracicaba dispõe sobre os melhoramentos a serem feitos na área e dá outras providências.

⁸⁴ Decreto Lei nº 76.593/75 que institui o Programa Nacional do Alcool e dá outras providências.

Em 1970, Piracicaba possuía 152.505 habitantes, a faixa etária com maior presença no município se manteve entre 0 e 14 anos, 36% do total e, a maioria da população, se mantinha até os 29 anos (63%). Entretanto, os grupos etários superiores cresceram, sugerindo uma fixação desta população nas cidades, que se deslocavam jovens para a cidade, mantendo-se nela após os 30 anos (*Tabela 13*). Neste período, a taxa de urbanização passava dos 83% (MARTINS, 2001). Neste momento, a área urbanizada se expandiu em todas as direções (Mapa 8) e o crescimento populacional do período chegou a 8% ao ano (SALVADOR, 2019). Surgiram novos loteamentos distantes da malha urbana, sendo, uma grande parte, composta por núcleos habitacionais (COSTA, 2004). Foi neste contexto que o loteamento Nova Piracicaba foi aprovado pela Prefeitura Municipal.

O desenvolvimento industrial, alavancado pelas políticas públicas e pelos interesses econômicos do setor sucro-alcóoleiro foi ponto chave para o crescimento urbano de Piracicaba. Porém, ao mesmo tempo, acentuou a pobreza e os problemas sociais que já existiam. Naquele momento o município não tinha condições e nem infraestrutura necessária para absorver as novas empresas e os novos habitantes e não conseguiria suportar um crescimento tão rápido (MARTINS, 2001). A primeira consequência deste crescimento desordenado foi vista no sistema habitacional. Enquanto os trabalhadores qualificados - que chegavam à Piracicaba para trabalhar nos cargos industriais mais altos - se apropriaram dos imóveis localizados nas áreas infraestruturadas da cidade, a população que ali vivia anteriormente acabou se deslocando para as periferias, locais compatíveis aos baixos salários recebidos (MARTINS, 2001). Nesse período, houve uma expansão horizontal expressiva com a abertura de novos loteamentos⁸⁵ e um aumento já significativo no número de favelas no município, totalizando 18 núcleos em 1979 (FUNES, 2005), demonstrando que se tratava de um território popular que se expandia.

Nos anos 1980, o processo de desenvolvimento urbano continuou (Mapa 8), especialmente induzido pela abertura de novas avenidas que visavam conectar a área urbana nos sentidos norte-sul e leste-oeste. Entretanto, nesta década não houve uma grande expansão da mancha urbana, mas sim um adensamento populacional encabeçado pelas construções verticais. A região central de Piracicaba passou por um intenso processo de adensamento, sendo que quase sua totalidade foi ocupada.

Nessa década, de seus 214.295 habitantes, 32% tinham até 14 anos e a faixa etária até 29 anos ainda era predominante no município, passando dos 60%. Porém, continuando a tendência da década anterior, a

⁸⁵ Segundo Barbin (2013) foram abertos os loteamentos Parque CECAP, Eldorado, Jardim Esplanada, Jardim Primavera, Parque Jupia, Parque Residencial Piracicaba (BALBO), Jardim Ipanema, DOPLAN, Cidade Azul, Jardim Esperança e Novo Horizonte (BARBIN, 2013, p. 28)

população acima dos 30 anos continuou crescendo ampliando consideravelmente, chegando a quase 40% da população (Tabela 13). Nesta década, mais de 92% dos habitantes já viviam na cidade (COSTA, 2004). Como consequência do crescimento desordenado das décadas anteriores, a orla fluvial, que até então não havia sido alvo de políticas públicas adequadas, estava bastante poluída, fazendo surgir uma série de propostas para sua requalificação com o objetivo de transformar suas margens em um parque municipal. Na década de 1980 foram implantados, pelo poder público, dois parques⁸⁶ que permitiram o aparecimento dos primeiros bares e restaurantes, incentivando a ocupação por novos usos ligados ao lazer e ao turismo (SALVADOR, 2019).

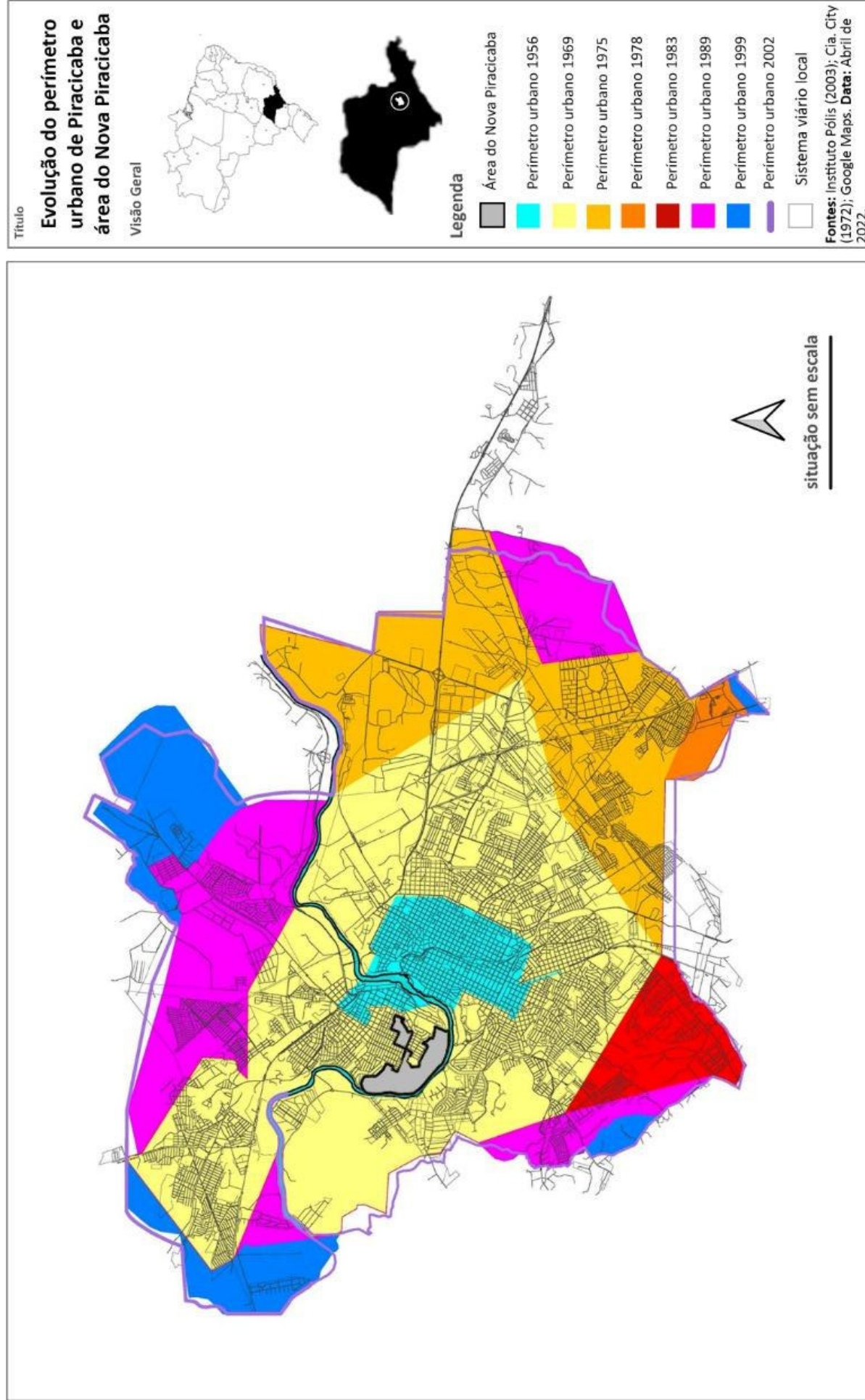
Nos anos 1990 e 2000, o ritmo de crescimento urbano diminuiu, mas, a partir de medidas incompatíveis, o perímetro urbano continuou a se expandir pelo poder público (Mapa 8), o que levou ao espraiamento da cidade, a ampliação dos vazios urbanos e a especulação imobiliária (SALVADOR, 2019). Nesse momento, a população passou dos 310 mil habitantes, sendo mais de 95% dela urbana COSTA (2004). A região central, fortemente adensada na década anterior, não possuía mais áreas para crescimento horizontal, passando, assim por um intenso processo de verticalização. Além disso, bairros localizados em áreas próximas ao centro e loteamentos fechados passaram a ser produtos imobiliários desejados pela população:

Com a verticalização da área central houve um esvaziamento populacional de imóveis neste local e foi também um período onde ocorreu a eventual transferência de moradores para o bairro Nova Piracicaba e condomínios residenciais que surgiram a partir deste período com maior ênfase nos arredores da cidade. (COSTA, 2004, p.48).

Ao analisarmos a evolução do perímetro urbano de Piracicaba (Mapa 8), é possível visualizar que a cidade se expandiu em todas as direções a partir do núcleo central, região que, até 1969, se manteve restrita. O maior crescimento do perímetro foi em 1969, com uma ampliação para todos os setores da cidade. Já as ampliações de 1975, 1978 e 1982/1983 foram mais restritas aos setores sul, sudoeste e leste, tornando-se mais pontuais entre 1989 e 1999 mantendo-se em todas as direções. O empreendimento City Piracicaba foi implantado em um momento de mudanças importantes com a expansão intensa da malha urbanizada, aproveitando as vantagens locacionais que, neste contexto, se expressavam com mais clareza.

⁸⁶ A área de lazer do parque do trabalhador e o Parque da Rua do Porto.

Mapa 8. Evolução do perímetro urbano de Piracicaba



Observa-se, com isso, que *pari-passu* a uma mudança produtiva de caráter industrial que Piracicaba experimentou ainda no final da década de 1970, houve uma aceleração do crescimento urbano condicionado pelo aumento populacional. Percebe-se, entretanto, que já na primeira alteração de perímetro urbano, em 1969, a ocupação nas bordas da cidade não ocorreu em adjacência às áreas já loteadas e consolidadas o que demonstra, neste primeiro momento, a intenção do poder público municipal em abarcar terras rurais para o desenvolvimento urbano, na aposta de um novo momento econômico, mais promissor pelo alargamento das atividades industriais. O desenvolvimento da região norte passou a despontar dessa iniciativa, de certa forma deslocado da malha urbanizada desde o início da década de 1970. Vê-se daí, que a alteração do perímetro de 1969 foi um prenúncio da mudança que ocorreria no mercado imobiliário nos anos seguintes, com a implantação de núcleos urbanos dispersos não necessariamente conectados ao tecido urbano consolidado. O loteamento Nova Piracicaba, representante dos assentamentos planejados da década de 1970, ainda possuía as características do momento anterior ao se localizar na continuidade da malha urbana já existente, na outra margem do rio, implantado em um período de transição, postulado pelo próprio poder público. O suposto alto valor da terra neste contexto da consolidação da malha urbanizada frente a uma procura da população por espaços de moradia podem ter embutido neste produto da Cia City, um alto valor agregado, sendo direcionado à classe média alta em ascensão no município.

5.2. Ordenamento territorial e urbano de Piracicaba

O arquivo contendo a legislação de Piracicaba, a partir de 1940, está disponível no site da Prefeitura Municipal⁸⁷. A busca pelos documentos foi realizada através de palavras chaves, tendo sido consultadas todas as leis (ordinárias e complementares), atos e decretos que continham as palavras: plano diretor, código de obras, zoneamento, uso e ocupação do solo, parcelamento e Nova Piracicaba. Após a análise e retirada dos documentos duplicados, chegamos à seguinte tabela síntese:

Tabela 13. Síntese da legislação urbanística de Piracicaba relevante ao desenvolvimento da pesquisa

Palavra chave	Resultados	Período temporal
Plano Diretor	15	1995-2018
Código de Obras	17	1964-2004

⁸⁷Informações disponíveis em: <https://www.legislacaodigital.com.br/Piracicaba-SP> acessadas entre os meses de julho e setembro de 2019.

Palavra chave	Resultados	Período temporal
Zoneamento	12	1985-2007
Uso e Ocupação do solo	16	1975-2005
Parcelamento	7	1998-2016
Nova Piracicaba	40	1975-2019

Fonte: Prefeitura Municipal de Piracicaba, organizado pela autora

O perímetro urbano⁸⁸ foi definido pela primeira vez em Piracicaba na década de 1940. Nesse momento, a cidade e as vilas que compunham o município foram divididas em perímetros urbano e suburbano. A primeira ampliação deste perímetro foi realizada em 1956⁸⁹ e a segunda em 1964⁹⁰, mesmo ano em que foi aprovado o primeiro o Código de Obras de Municipal⁹¹. Este Código passou por quatorze modificações entre as décadas de 1960 e 1980⁹², todas pontuais, sugerindo que novas questões foram adicionadas à legislação conforme a demanda do período, o que estava diretamente relacionado ao desenvolvimento e crescimento urbano.

No que se refere ao empreendimento Nova Piracicaba, vale dizer que o loteamento passou a ser planejado logo após a primeira mudança do perímetro urbano, em 1969, em um período de importante transição na qual o município passaria a incorporar um conjunto de glebas rurais à área urbana. Vê-se que a gleba em questão estava adjacente à primeira linha divisória da área urbana de 1956, destacando-se por sua localização privilegiada. Não à toa, o empreendimento começou a ser aprovado pela Prefeitura Municipal já em 1971⁹³, dois anos após a mudança do perímetro urbano, ampliação que já devia ser de conhecimento da Companhia ao abrir a empresa “NOVA PIRACICABA CONSTRUTORA E IMOBILIARIA LTDA”, para posterior aquisição da gleba, em agosto de 1970⁹⁴. Embora não seja possível dizer que houve um único vetor de crescimento da área urbanizada, já que sua expansão se deu em praticamente todas as direções, a implantação do loteamento na margem oposta do rio, em relação à cidade consolidada, conformava-lhe um certo isolamento, ainda nas franjas da área pouco urbanizada, mas próxima ao perímetro já consolidado, seguindo a tendência que já havia em empreendimentos

⁸⁸ Decreto Lei nº 1 de 04/03/1940, que: “Dispõe sobre fixação de perímetros urbanos e suburbanos da cidade.”

⁸⁹ Lei Municipal nº 614 de 04/12/1956, que: “Dispõe sobre fixação de novos perímetros urbanos e suburbanos da cidade.”

⁹⁰ Lei Municipal nº 1275 de 12/10/1964.

⁹¹ Lei Municipal nº 1297 de 04/06/1964.

⁹² Informações obtidas através da pesquisa da legislação a partir do site da Câmara Municipal de Piracicaba.

⁹³ O empreendimento Nova Piracicaba foi aprovado pela Prefeitura em seis etapas, sendo a primeira em 1971 e a última em 1975.

⁹⁴ Informações obtidas na ficha cadastral da empresa Nova Piracicaba Construtora e Imobiliária Ltda. Disponibilizada pela Junta Comercial do Estado de São Paulo.

anteriores na configuração de arrabaldes, possíveis de levar as características do padrão da Companhia. O vetor de expansão noroeste, inaugurado com a implantação do loteamento tomou força nos anos posteriores, identificada, como é de se presumir, ao processo de periferização em curso.

Como já visto, as décadas de 1960 e 1970 no Brasil foram caracterizadas pela profusão de planos diretores municipais em decorrência da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano alçada pela SERFHAU. Piracicaba também se insere entre as cidades que contrataram empresas de engenharia consultiva para elaboração de seu primeiro plano diretor. O primeiro passo foi, em 1971, – mesmo ano em que foi aprovado o loteamento “Nova Piracicaba” – à contratação do próprio Serviço Federal de Habitação e Urbanismo (SERFHAU) ⁹⁵ para elaboração de um diagnóstico para o município, o que resultou em um termo de Referência para o desenvolvimento deste primeiro plano.

No ano seguinte, o arquiteto paulista Joaquim Manoel Guedes Sobrinho foi convidado para coordenar a sua elaboração, que, seguindo as recomendações do órgão federal – e as políticas econômicas do período - indicou a industrialização como o principal caminho para o desenvolvimento econômico do município. Nada diferente daquilo que outros planos desenvolvidos para as principais cidades paulistas estabeleceram. Porém, em 1975, o Projeto de Lei foi rejeitado pela Câmara Municipal e, embora tenha servido como base para a legislação urbanística aprovada em 1985, o trabalho foi engavetado ⁹⁶.

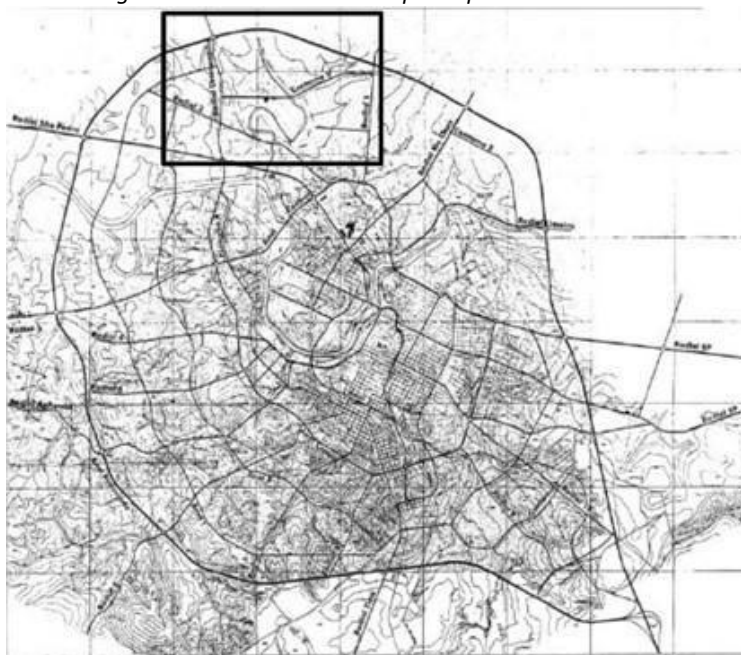
É importante mencionar que, conforme demonstrou Barbin (2003), o plano de Joaquim Guedes era bastante ousado em termos de configuração urbanística futura, já que propôs um conjunto de vias radiais e perimetrais, adotando o já conhecido sistema radioconcêntrico que Prestes Maia definiu nas várias cidades por onde passou, como São Paulo e Campinas. Percebe-se aqui que o sistema ainda pairava como solução urbanística já na década de 1970, quando sua implantação teve sérias implicações nas cidades onde foi concebido, com o conjunto de demolições que provocou. Nesse caso, entretanto, o sistema radial abarcava uma extensa área para além da área consolidada da cidade, determinando o que poderia ser uma expansão progressiva do núcleo para a periferia (*Figura 60*). Cabe destacar neste sentido, que este conjunto de anéis viários que circundavam o tecido urbano em grelha já existente ia de encontro com uma visão expansionista do tecido urbano, planejando-se, de antemão o sistema de

⁹⁵ Informações obtidas no site do Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba. Disponível em < <http://ipplap.com.br/site/planejamento/historico-do-planejamento-na-cidade-de-piracicaba/>> acessado em 14 de junho de 2020>.

⁹⁶ Informações obtidas na leitura técnica elaborada pela Prefeitura Municipal de Piracicaba para o desenvolvimento da revisão do plano diretor da cidade de 2019. Disponível em < <http://planodiretor.piracicaba.sp.gov.br/wp-content/uploads/2021/02/Leitura-Tecnica-Revis%C3%A3o-do-Plano-Diretor.pdf>> acessado em 14 de julho de 2021>

vias necessário a tal expansão e dando, portanto, com a antecedência necessária, condições para que novos bairros fossem sendo criados. Tal ousadia parece não ter sensibilizado os membros da Câmara pela não aprovação da proposta.

Figura 60. Sistema Viário Proposto pelo Plano Diretor



Fonte: DUARTE (2003)

Antes ainda desta proposta de plano diretor ser apresentada, o município já havia se adiantado em regular todos os aspectos relacionados à produção dos espaços construídos diante do desenvolvimento acelerado e da expansão da ocupação que vinha ocorrendo. Piracicaba já possuía um Código de Obras, instituído em 1926, mas considerado obsoleto diante das novas demandas e problemas decorrentes desta expansão. Tal lei foi substituída pelo novo Código de Obras, Lei 1.297/64⁹⁷, que procurou ampliar as regras para as novas situações que apareciam (BARBIN, 2003). Cabe notar que, tendo em vista a expansão territorial em curso no município, a instituição de um novo Código de Obras reforçava a preocupação do município em controlar essa produção, independentemente da existência de um plano. Este Código já apresentava dispositivos sobre o parcelamento do solo, bem antes, portanto, da promulgação da Lei Federal 6766/79, assim como ocorreu em diversos outros municípios do estado. Parte das concepções que aquela lei federal consolidou já podia ser vista neste documento local. Um

⁹⁷ A cópia digital desta lei não está disponibilizada no site da Câmara Municipal, sendo alguns de seus conteúdos trabalhados na tese de Henrique Sundfeld Barbin (2003).

exemplo se refere à área mínima de lotes permitida de 250 m², com largura de testada de 10 metros. Da mesma forma, este Código também fazia exigências quanto à quantidade mínima de áreas públicas que deveriam ser destinadas, determinando que para glebas superiores a 20.000 m², as áreas destinadas ao sistema de vias não poderiam ser inferiores a 20% e, as áreas de lazer, a 10% do total da gleba. Para glebas inferiores a 20.000 m², o conjunto seria enquadrado como “desmembramento”, sem exigência de parâmetros mínimos. Deve-se notar ainda que este Código não designava esses empreendimentos como “parcelamento do solo”, como fez a Lei 6766/79, mas como “arruamento”, termo que era comum nas leis da época que evidenciavam o caráter evidentemente rodoviarista do momento. A instituição deste Código se deu anteriormente à mudança de perímetro urbano que ocorreu em 1969, o que demonstra que a organização territorial que trazia (inclusive em termos de sistema zonal) se restringia ainda ao quadrilátero do perímetro de 1956. A incorporação de um conjunto vasto de glebas na área urbanizável se fez, ao que supõe as datas, sem tais regras de zoneamento, que viriam a ser definidas apenas em 1985, conforme relatado abaixo.

Duas modificações posteriores importantes que ocorreram em 1967⁹⁸ e 1973⁹⁹ davam a dimensão das características da produção do espaço que se realizava naquele momento. A primeira, além de alterar o perímetro de uma zona, trouxe vários dispositivos que denotavam um reconhecimento de situações que, porventura, poderiam já estar existindo. Certo é que a profusão da abertura de novos loteamentos vinha de encontro a uma demanda de crescimento populacional em curso e que abarcava uma classe de operários da indústria em ascensão. A adaptação da legislação nesse caso era oportuna. Uma primeira questão se refere a um certo incentivo para as construções comerciais e industriais, já que a lei passava a permitir o aumento das taxas de ocupação sob os mesmos parâmetros da chamada zona central. Além disso, o Código passou a permitir também a construção de duas casas em um mesmo lote, desde que o lote tivesse testada mínima de 10 metros. Em outro dispositivo, ao tratar das habitações coletivas, percebe-se a liberalidade do Código ao permitir que esses conjuntos pudessem ser construídos utilizando-se até quatro vezes a área do terreno.

A segunda modificação, de 1973, já posterior à alteração do perímetro de 1969 e que possibilitou a incorporação de muitas glebas rurais ao conjunto de áreas urbanizáveis tratou, como não podia deixar de ser, mais especificamente de mudanças relativas às regras de parcelamento do solo, a partir das quais foi possível entrever que a preocupação estava em regular a criação de novos bairros populares,

⁹⁸ Lei Municipal 1514, de 11 de setembro de 1967.

⁹⁹ Lei Municipal 2051, de 19 de outubro de 1973.

como vinha ocorrendo desde a década anterior, mas que, evidentemente se intensificaram após a incorporação de novas glebas urbanas. As regras adotadas aqui já se aproximavam mais do que viria a ser disposto na lei 6766/79, com algumas diferenças substanciais, já que a lei federal passaria a ser mais exigente a alguns aspectos e menos restritiva em outros. A novidade lançada por essa lei de 1973 foi o estabelecimento de exigência de que o loteamento fosse implantado com três melhoramentos mínimos (obras de infraestrutura), que a lei anterior ainda não exigia: guia e sarjeta, redes de água e esgoto e rede de energia elétrica. Além disso, o instrumento exigia a aprovação do loteamento pela Prefeitura e autorização para sua plena execução, que, após finalizada, permitia ao loteador registrar o loteamento e proceder à venda¹⁰⁰.

Nota-se que este conjunto de instrumentos aprovados dialogavam com o processo, certamente intenso, de abertura de loteamentos, mirando, quase exclusivamente aos padrões mínimos vinculados aos territórios populares que vinham crescendo, ainda que seja possível afirmar, ao olhar para o mapa de urbanização (*Mapa 8*), que estes instrumentos chegavam com um certo atraso diante da expansão mais acirrada que se deu na década anterior, entre 1950 e 1960. A tentativa de regular os novos espaços construídos, nessas características, faz supor o que era o padrão que vinha se acentuando em Piracicaba: bairros populares e periféricos, profusão de comércios e indústrias que se fazia de forma centrípeta, do centro para as periferias, conforme comprova o desenho apresentado pelo plano do arquiteto Joaquim Guedes. Em que pese a Companhia City adotar um padrão urbanístico para os seus loteamentos, voltados para a elite e, portanto, contendo padrões urbanísticos mais sofisticados, a sua chegada em Piracicaba se deu neste contexto o que, lhe exigiria, é certo supor, alguma adaptação desses padrões. Vale destacar neste sentido, que nessa cronologia toda, a Companhia iniciou a aprovação do loteamento Nova Piracicaba logo após a alteração do perímetro urbano, em uma expansão que se fez sem a presença ainda de um sistema zonal e com regras menos restritivas no tocante ao parcelamento do solo.

Como será explorado no próximo item, o empreendimento foi aprovado em seis etapas – entre os anos de 1971 e 1975. Mas, considerando o loteamento como um todo, é possível identificar algumas características superiores às exigidas em lei, já que o padrão dos lotes variou entre 350m² e 540m² (sendo o menor terreno do empreendimento de 260m²); a área destinada ao sistema de lazer ocupou mais de 12% do total e a área loteável foi composta por pouco mais de 60% da gleba original.

¹⁰⁰ Nota-se a diferença deste dispositivo ao que viria ser estabelecido na Lei 6766/79 quanto à autorização para o registro e venda dos lotes, em ato imediatamente posterior à aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal com a apresentação de um cronograma de obras.

No dia 04 de janeiro de 1985, foram aprovadas três leis referentes ao ordenamento do solo urbano: a Lei nº 2.641 que dispôs sobre o zoneamento de uso do solo urbano; a Lei nº 2.642 que dispôs sobre normas gerais para edificações no município e a Lei nº 2.643, que “disciplinou o parcelamento do solo. A primeira dividiu a cidade em cinco zonas residenciais (1- estritamente residencial unifamiliar de baixa densidade demográfica, 2- predominantemente unifamiliar de baixa densidade demográfica, 3- predominantemente residencial uni e plurifamiliar de média densidade, 4- residencial e industrial de alta densidade demográfica, 5- predominantemente residencial de habitação isolada com baixa densidade demográfica), três zonas comerciais (local, diversificado e atacadista), três zonas de serviço (local, diversificado e especial), quatro zonas institucionais (local, diversificada, especial e institucional), três zonas industriais (estritamente industrial, predominantemente industrial e de uso específico) e uma zona rural (predominantemente agrícola). Os índices urbanísticos estabelecidos, divididos por usos, residencial e não residencial, expressam uma certa restrição quanto ao adensamento construtivo, para o primeiro uso e maior liberalidade para o segundo, demonstrando o incentivo ao adensamento das atividades produtivas na cidade.

Tabela 14. Índices mínimos para as edificações de acordo com as zonas

Pavimentos	Recuos		Residencial		Não residencial	
	Frontal	Fundo	Ocupação	Aproveitamento	Ocupação	Aproveitamento
Até dois	4 metros	2 metros	70%	1,4	80%	1,6
Mais de dois	4 metros	3 metros	70%	2,1	70%	6

Fonte: LEI Nº 2.641, DE 4 DE JANEIRO DE 1985

A lei de parcelamento do solo descreveu as características mínimas necessárias para o parcelamento do solo, agora em sintonia com Lei nº 6.766/1979, e outras mais restritivas, como o lote com área mínima de 250m² e frente mínima de 10 metros¹⁰¹, conforme já estabeleciam as leis anteriores. Além disso, passava a determinar o comprimento máximo das quadras, de 300 metros e a destinação mínima de áreas públicas dentro dos empreendimentos sendo: 20% da área total para o sistema de circulação, 10% para o de lazer, 5% para o institucional e 3% destinado a centros comerciais de serviços e/ou religiosos que, embora fossem de propriedade do empreendedor, teriam o uso definido pelo Poder Público Municipal. Em um período de crescimento dos empreendimentos fechados a lei também regulamentou os loteamentos em sistema de condomínio, que “constituem áreas privativas dos proprietários condôminos, podendo ser dotados de muros delimitadores e acessos privados”. Para a aprovação, estes

¹⁰¹ A Lei nº 6.766/1979 define como área mínima do lote 125m² e frente mínima de 5 metros.

loteamentos seriam analisados caso a caso por uma comissão específica, porém, não teriam especificidades urbanísticas diferentes:

Os loteamentos em sistema de condomínio deverão obedecer a todas as disposições desta lei, sendo considerados, para todos os efeitos, como loteamentos regulares, diferindo destes apenas pelo fato de terem seus sistemas de circulação, lazer e equipamentos comunitários sob domínio privado e sem acessibilidade pública. (PMP, 1985, artigo 69).

A aprovação de três leis urbanísticas na mesma data indicou a preocupação do governo municipal em voltar a regulamentar o uso do solo urbano sob novas prerrogativas, abrigando, é certo dizer, padrões que passaram a ser estabelecidos como os da Lei 6766/79, exigindo uma adaptação do município. Até meados da década de 1990, essas leis passaram por seis alterações pontuais¹⁰², sendo quatro corrigindo as delimitações físicas das zonas, uma ampliando as especificações referentes às zonas industriais e uma sobre as áreas não passíveis de edificação. Na segunda metade dos anos 1990, com a aprovação da Lei nº 46/1995¹⁰³, entrou em vigor o primeiro Plano Diretor de Piracicaba, aprovado após quatro anos da formação de sua comissão. Embora o plano seja extenso, é genérico e não territorializa suas propostas.

Este conjunto de leis que foram desenvolvidas e instituídas após a década de 1980 e, portanto, posteriormente à implantação do loteamento Nova Piracicaba também dão pistas para a compreensão de como o governo municipal pretendia organizar o território, mesmo sem a presença de um plano diretor. Observa-se que Piracicaba não foi negligente neste aspecto, postulando regras importantes, sendo modificadas e adaptadas conforme as necessidades e demandas iam aparecendo. O Código de Obras da década de 1960 e suas alterações assim o provam e a nova regulamentação na década de 1980, com a criação de três novas leis, repartindo em três, os assuntos antes presentes em um único Código é contemporânea do que os municípios vinham fazendo para promover o ordenamento urbano. A lei de zoneamento estabelecida em 1985 consolidava uma estrutura urbana, em certa medida segregadora, mas compreensível diante das soluções que já se adotavam na capital do estado. Assim é que zonas estritamente residenciais de baixa densidade demográfica ou predominantemente unifamiliares de baixa densidade demográfica condiziam, é suposto dizer com os territórios mais

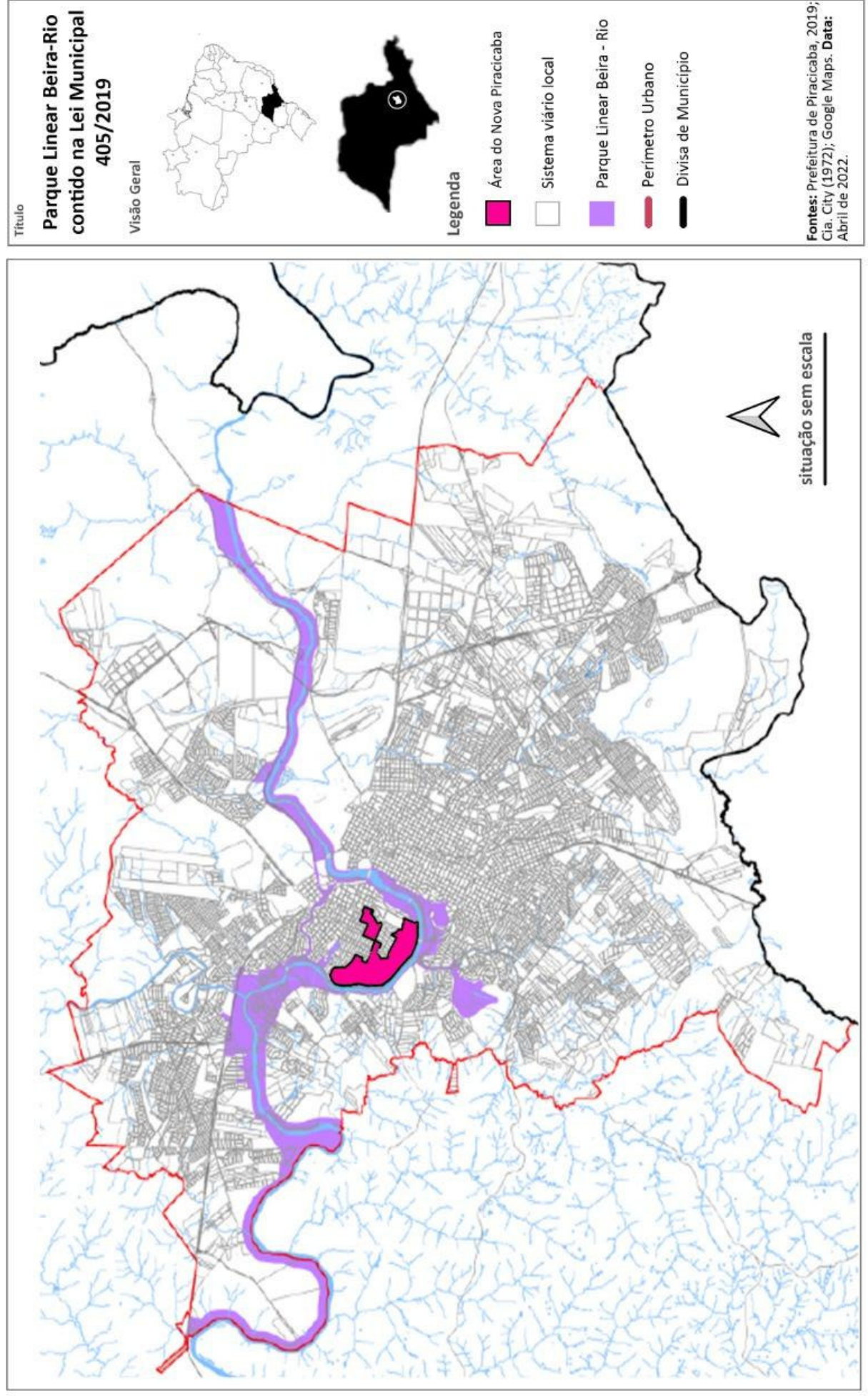
¹⁰² Lei nº 2.791 de 12/09/1986; Lei nº 2.936 de 06/07/1988; Lei nº 2.986 de 05/12/1988; Lei nº 3.241 de 28/11/1990; Lei nº 5.419 de 03/05/1991 e; Lei Complementar nº 21 de 14/01/1994.

¹⁰³ Lei Complementar nº 046 de 15/09/1995.

voltados para as elites locais enquanto as demais zonas residenciais, menos restritivas, abrigavam as demais classes sociais, nos anéis periféricos. Esta composição era pertinente ao ambiente em que a Companhia City se propunha, tradicionalmente a atuar, considerando que uma das características dos seus empreendimentos era a absoluta proteção de usos não residenciais indesejados e de adensamentos populacionais e construtivos incoerentes ao padrão pinturesco, marca registrada de seus loteamentos, cujo padrão se disseminaria pelas demais companhias que atuariam na implantação de empreendimentos de alto e médio padrão nas cidades brasileiras. Importante salientar ainda que, mesmo com a instituição de uma lei que permitia a formação de condomínios horizontais, o loteamento Nova Piracicaba permaneceu aberto, mesmo com a profusão deste modelo que viria a ser regra nos empreendimentos futuros voltados para alta renda.

Em consideração à representatividade que o loteamento obteve nos anos posteriores e o seu papel como difusor de um modelo de urbanização, é possível fazer uma leitura a partir dos aspectos contidos na estruturação do zoneamento atual, instituído pelo Plano Diretor de 2019, recentemente aprovado – Lei 405, de 18 de dezembro de 2019. Aqui, o plano não chegou a restringir o loteamento da City como uma área estritamente residencial, mas sua localização, altamente privilegiada ao longo do rio e também próxima da área central, definiu um setor também segregado de média / alta renda, reverberando o modelo e o tecido para além dos seus limites, que se perpetuou nas últimas 40 décadas. O Mapa 9 apresenta a representatividade deste “setor” na cidade, o parque linear Beira Rio que percorre praticamente toda a linha do rio Piracicaba incidente sobre o município, passando, como se há de notar, pelas dependências do loteamento. Não há dúvida, com isso, que a Companhia City, aqui, definiu um padrão segregado e altamente atraente na cidade, talvez a melhor localização que se podia imaginar em acordo com as observações postuladas por Villaça (2001).

Mapa 9. Mapa do Parque Linear Beira Rio contido na Lei Municipal 405/2019



A lei instituiu cinco tipos de ZUPAs que, conforme o artigo 62, se constituem por porções do território que possuem ocupação consolidada, devendo ser observadas as restrições convencionais ou particulares registradas na Serventia Imobiliária. Constata-se, portanto, que não só o loteamento Nova Piracicaba, mas todos os demais delimitados como ZUPAs, no entorno próximo e em polígonos mais distantes, passaram pelo mesmo trâmite protetivo quanto às restrições gravadas em matrícula. A reverberação que se instituiu com a implantação do loteamento é nítida, o que definiu um setor altamente segregado, cujas características urbanísticas serão imutáveis, mesmo com alterações que se façam na legislação ao longo dos anos. Os parâmetros urbanísticos estabelecidos em lei seguem o que se registou em cartório. O loteamento Nova Piracicaba está designado como ZUPA 1, cujo lote mínimo permitido é de 250 m², taxa de ocupação menor ou igual a 70%, coeficiente de aproveitamento básico 1 e máximo 1,4 e taxa de permeabilidade de 15%. Os parâmetros, como se vê denotam nada mais que um bairro residencial de classe média, mas certamente, altamente valorizado em razão de sua localização. Mais uma vez é possível inferir, a partir desses parâmetros, que o caso do Nova Piracicaba demonstra uma adaptação nos princípios modeladores que estavam previstos nos primeiros anos de atuação, o que certamente se relaciona com o perfil populacional a que buscava atender.

Neste sentido e, a despeito do município possuir este conjunto de leis, para o caso específico do loteamento Nova Piracicaba, também foram instituídas algumas leis específicas na ocasião da sua aprovação e execução, mas que claramente não foram adotadas para alterar regras adaptadas ao empreendimento. As leis promulgadas¹⁰⁴, conforme se observa na tabela abaixo, complementavam aspectos relacionados ao loteamento, como a denominação das vias e a doação das áreas públicas ao município. Essa legislação demonstra também que o loteamento foi aprovado em fases, sendo liberado pela Prefeitura Municipal entre dezembro de 1971 e agosto de 1975. Dentre os documentos encontrados (*Tabela 15*), a maioria deles, aproximadamente 87% do total, estavam relacionados à denominação de vias, praças, áreas de recreio e área institucional. Algumas informações extraídas desses documentos são reveladoras de aspectos importantes.

¹⁰⁴ No que se refere à busca na legislação a partir de palavras chaves que se referiam ao empreendimento, o loteamento Nova Piracicaba exigiu maior atenção, por não possuir “City” em seu nome e sim a junção de duas palavras comuns e ao aplicar como filtro “Nova Piracicaba” foram encontrados inúmeros resultados, muitos descartados por se tratar da área específica.

Tabela 15. Resultados palavra chave Nova Piracicaba na legislação de Piracicaba

Legislação - palavra chave Nova Piracicaba		
Ano	Assunto	Quantidade
1975 2019	Denominação de nome de via	17 leis
1976	Doação de área para vias e recreio	1 lei
1987 2007	Transferência de Bens	2 leis
1990 2000	Denominação de praça	9 leis
1991 2018	Denominação de recreio	4 leis
2000 2019	Denominação de rampa, pista de caminhada, ponte e academia	3 leis
2011	Vivendas Piracicaba	1 lei
2015	Denominação de área verde	2 leis

Fonte: Prefeitura Municipal Piracicaba, organizado pela autora

Em 1976, cinco anos após a primeira aprovação do loteamento, foram doadas à Prefeitura áreas do empreendimento para abertura de vias públicas e sistemas de recreio¹⁰⁵. Entre os anos de 1987 e 2007, ocorreram duas transferências de classe de bens do município no empreendimento. Assim, os usos até então de uso comum do povo foram alterados para bens patrimoniais de Piracicaba. A primeira ocorrência foi em 1987, quando a Prefeitura autorizou a desincorporação de uma área de 4.518,50 m² e a concessão de direito de uso, por 49 anos, à Loja Maçônica Dr. Walter Pinto¹⁰⁶. As principais condicionantes para essa permissão foram: a construção da sede social, creche e área de lazer, em um prazo de 12 meses, sendo que a creche deveria gratuita e mantida pela instituição e o imóvel não poderia ser utilizado para outros fins. Ao final do prazo estabelecido, o imóvel deveria ser devolvido à municipalidade. A segunda transferência ocorreu em 2007, quando a Prefeitura autorizou a desincorporação de uma área de 1.445,13 m² e a concessão de direito de uso, por 20 anos, à

¹⁰⁵Decreto Municipal nº 2.248 de 13/10/1976 que “Dispõe sobre o recebimento em doação de áreas de propriedade da Nova Piracicaba Construtora e Imobiliária LTDA, destinadas a abertura de vias públicas e sistemas de recreio.”

¹⁰⁶Lei Municipal nº 2.880 de 09/12/1987 que “Transfere área de terreno no bairro Nova Piracicaba da classe dos bens de uso comum do povo, para a classe dos bens patrimoniais do município, para efeito de concessão de direito de uso à Loja Maçônica Dr. Walter Pinto através do clube da Acácia de Piracicaba e dá outras providências.”

“Associação Navegantes do Bongue”¹⁰⁷. As principais condicionantes para essa permissão foram: a construção da sede da Associação – que tem como objetivo a defesa dos direitos sociais. Assim como no caso anterior, o imóvel não poderia ser utilizado para outros fins e, ao final do prazo estabelecido, o imóvel deveria ser devolvido à municipalidade.

Através de pesquisa de campo, foi possível identificar que ambas as instituições permanecem no local, indicando que o loteamento abriga equipamentos para a sociedade em geral, não possuindo apenas um interesse local, mas que, em certa medida, fogem das características originais dos primeiros loteamentos implantados pela Companhia, cujos registros cartorários já impediam, de pronto, quaisquer alterações neste sentido. Cabe evidenciar, outrossim, que a essas transferências são mais recentes e não se referem explicitamente aos princípios originais adotados pela empresa, mas corroboram que, no caso de Piracicaba, a adaptação à realidade municipal foi, desde sua implantação, paulatina aos efeitos das demandas. Cabe notar que tais transferências incidem sobre a transformação das áreas comuns, que a princípio destinadas ao lazer, oporiam o padrão do modelo jardim, em que o conjunto de áreas livres devem compor os efeitos pinturescos do paisagismo de padrão inglês. Sendo assim, parece evidente, para o caso de Piracicaba que não há por assim, dizer, uma medida mais incisiva de reconhecimento e proteção de um loteamento desenvolvido por uma Companhia de valor consagrado, dada a sua importância por trazer ao Brasil um padrão urbanístico desenhado sob a égide de um modelo do século XIX.

5.3. O empreendimento City Nova Piracicaba

5.3.1. O desenvolvimento do projeto do City Nova Piracicaba

O projeto do loteamento da City, implantado em Piracicaba, o mais extenso dentre os três analisados na tese, indicava uma área total de 1.951.529 m², localizado no setor central, distante aproximadamente cinco quilômetros do centro (*figura 61*), separado do núcleo inicial de ocupação da cidade pelo Rio Piracicaba. Embora o projeto de toda a área tenha sido realizado concomitantemente, o empreendimento foi apresentado em etapas para a aprovação da prefeitura Municipal.

¹⁰⁷ Lei Municipal nº 6.136 de 17/12/2007 que “Transfere imóvel localizado na Avenida Cruzeiro do Sul, Bairro Nova Piracicaba, da classe de bens de uso comum do povo e incorpora à classe de bens patrimoniais do Município de Piracicaba, para posterior concessão de uso, à Associação Navegantes do Bongue e dá outras providências”.

Figura 61. Foto aérea do local de implantação do Nova Piracicaba



Fonte: Acervo da Companhia City, década de 1970

No que se refere à escolha da cidade para localizar o primeiro empreendimento City em terras tão distantes da capital paulista, não foram encontradas evidências muito claras. Porém, através de uma entrevista a um jornal local, Levivaldo, em nome da empresa, afirma que “... nós acreditamos indiscutivelmente no mercado de Piracicaba. E, se assim não fosse, não teríamos reservado as áreas, não teríamos programado investimentos em cerca de seis milhões de cruzeiros aqui nesta cidade.” (Jornal de Piracicaba, 1972, p. 5 e 6). Na mesma oportunidade, o empresário convoca a população de Piracicaba a abraçar o novo empreendimento, que transformará não somente a vida dos moradores, mas também de todo o entorno:

Esperamos que com a colaboração de todos os piracicabanos, nós possamos dar a Piracicaba o bairro elite, o bairro essencialmente com vida respeitável, sobre o ponto de vista de comodidade, com vida independente sobre o ponto de vista de habilidade, já que pretendemos dentro deste loteamento criar condições de independência econômica, de tal forma que estes conjuntos comerciais, os parques, os escritórios, venham em suporte a esta população, para que ela não precise se deslocar muito

longe, para ter os bens e serviços essenciais ao desenvolvimento de uma população. (Jornal de Piracicaba, 16 de maio de 1972, p. 5 e 6).

No caso de Piracicaba, a Cia. City adquiriu a gleba a partir de sua empresa subsidiária a “NOVA PIRACICABA CONSTRUTORA E IMOBILIARIA LTDA” e, embora tenha contratado um grupo de profissionais que já atuavam na cidade para o desenvolvimento do projeto e aprovação junto a Prefeitura Municipal, a empresa acompanhou de perto todo o processo de desenvolvimento do novo bairro e, durante a implantação havia um engenheiro residente da City até a entrega da obra¹⁰⁸. Lelivaldo Marques¹⁰⁹ - Diretor da Cia. City e da Nova Piracicaba – ao ser indagado por um jornalista sobre a participação técnica da Companhia City no desenvolvimento do “Nova Piracica” respondeu:

Indiscutivelmente, em matéria de contribuição social em matéria de contribuição cultural para não dizer em matéria de contribuição de construção, tudo aquilo que se sedimenta em matéria de conhecimento, é, sobre o ponto de vista humano aplicado nos próximos eventos, nos próximos projetos. E toda nossa colaboração, todo nosso conhecimento, toda nossa experiência, foi colocada a serviço do Nova Piracicaba, porque nós acreditamos na gente nobre, na gente trabalhadora, na gente de Piraciaba (Jornal de Piracicaba, 16 de maio de 1972).

Nesta mesma entrevista, o diretor relata a importância de envolver profissionais locais no desenvolvimento do projeto: “Não fossem esses homens a Companhia City não teria condição de plantar seus pés aqui” (Jornal de Piracicaba, 16 de maio de 1972). Lelivaldo explica que o meio de atuação da Companhia City é São Paulo e que, embora seja conhecedora das técnicas urbanísticas, havia a necessidade de conhecer a realidade piracicabana, em especial o elemento humano. Partindo deste princípio, os técnicos foram escolhidos devido ao portfólio desenvolvido no próprio município, no qual, inclusive, já haviam executado projetos conjuntos. Foram contratados o arquiteto-engenheiro João Chaddad, os engenheiros civis João Pereira de Castro e Víctor Malamud e o engenheiro Agrônomo Geraldo Quartim Barbosa:

¹⁰⁸ Entrevista realizada com o arquiteto João Chaddad em 15 de fevereiro de 2023 na cidade de Piracicaba-SP.

¹⁰⁹ “Saiba o que a Nova Piracicaba fará para a Noiva da Colina”, matéria publicada na Coluna Missão Impossível do Jornal de Piracicaba no dia 16 de Maio de 1972.

O arquiteto João Chaddad, filho desta terra, magnífico arquiteto, foi o grande idealizador da obra; o engenheiro agrônomo Geraldo Quartim Barbosa, que passou a juventude estudando na sua Universidade Agrícola aqui em Piracicaba, foi o homem que também colaborou para que a constituição de áreas verdes, para a criação do viveiro de plantas fosse o grande adereço, o grande enfeite que nós pretendemos dar a nossa Piracicaba. (Jornal de Piracicaba, 16 de maio de 1972).

Segundo o arquiteto João Chaddad¹¹⁰, os profissionais contratados tinham liberdade para projetar, porém, deveriam seguir diretrizes da Cia. City – como o aproveitamento das curvas de nível, o dimensionamento dos lotes, o uso e a ocupação do solo – e apresentar o desenvolvimento do trabalho aos profissionais da empresa, comandados pelo gerente geral Lelivaldo Marques. Essas reuniões aconteciam quinzenalmente sendo intercaladas entre o escritório da Companhia, em São Paulo, e a cidade na qual o empreendimento foi desenvolvido – onde parte do trabalho era realizada em campo.

Quanto ao nome do empreendimento, segundo Chaddad¹¹¹, saiu de um acordo. A empresa gostaria de um nome que demonstrasse a sua grandeza – no sentido dimensional da palavra – além de se apropriar do nome da cidade para despertar a identidade local. Já o arquiteto queria algo que trouxesse o contexto de seu pensamento, sua inspiração nas superquadras de Brasília, com um zoneamento que delimitasse bem os usos, com áreas definidas para habitação, comércio e serviços. Sendo assim, definiram a palavra “Nova” no sentido de inovação – abrigo, assim um novo conceito de loteamento e de morar – mas também pela dimensão da área, uma verdadeira cidade dentro de uma cidade que já existia – uma área nova ao lado de uma área urbana já consolidada.

É simples, o conceito de superquadras, que é semelhante ao de Brasília, porque no Nova Piracicaba tem muita quadra grande também, e acompanhando o máximo que pode as curvas de nível para não dar ruas muito inclinadas e nem lotes muito inclinados. Então o conceito de superquadras dá uma cidade diferente daquelas existentes em forma de xadrez. Um novo conceito de cidade, quer dizer, não é uma cidade comum em forma de xadrez. É uma cidade planejada com mais conforto nas inclinações e no conceito de superquadras. Planejada também porque, não só conceito, como a parte comercial, foi deixada, naquela ocasião, bem no miolo uma área destinada a um pequeno shopping, que acabou com o tempo, sendo um conjunto de edifícios. Tinha um conceito, não só de localização de um pequeno shopping, como duas quadras, uma residencial e uma comercial, com o máximo de seis pavimentos. Então, tinha uma quadra que podia fazer

¹¹⁰ Entrevista realizada com o arquiteto João Chaddad em 15 de fevereiro de 2023 na cidade de Piracicaba-SP.

¹¹¹ Entrevista realizada com o arquiteto João Chaddad em 15 de fevereiro de 2023 na cidade de Piracicaba-SP.

edifícios residenciais e tinha outra quadra que podia fazer escritórios. Então, quer dizer, tinha de tudo um pouco e bem localizado (CHADDAD, 2023).

Ainda segundo o arquiteto, os nomes das vias também foram definidos em conjunto e ambos aceitaram que seria mais interessante criar uma referência para as denominações – caracterizando mesmo aquele quadrante, ao invés de homenagear, dias históricos ou personalidades. Sendo assim, a maioria das ruas do bairro recebeu nome de pássaros, peixes e flores.

O desenvolvimento do projeto do Nova Piracicaba foi realizado integralmente para toda área do empreendimento, entretanto, para que pudesse ser vendido de maneira mais rápida, sem a necessidade da implantação total, liberando maior fluxo de caixa para a empresa¹¹², o processo de aprovação junto à Prefeitura Municipal de Piracicaba e sua inscrição no Primeiro Cartório de Registro de Imóveis da Cidade foi realizado em seis etapas, conforme indica a documentação de inscrição do Loteamento Nova Piracicaba¹¹³, (tabela 16) em um intervalo de aproximadamente quatro anos. Para cada uma das etapas foram acessadas as plantas (figura 62) com os respectivos memoriais descritos.

Tabela 16. Aprovação do empreendimento Nova Piracicaba junto a Prefeitura

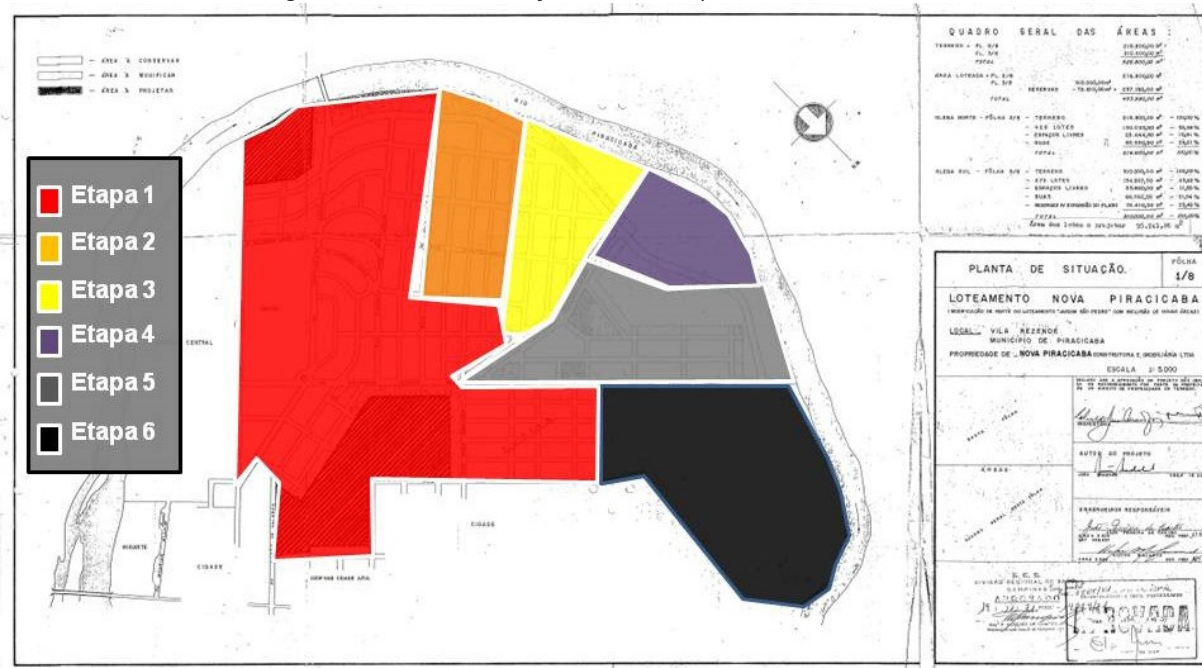
Etapa	Data de aprovação	Área	Lotes	Proprietário	Autor do Projeto	Engenheiro responsável
Nova Piracicaba 1	13 de dezembro de 1971	264.633,00	698	Nova Piracicaba Construtora e Imobiliária Ltda	Arq. João Chaddad (CREA 16223)	João Pereira de Castro (CREA 3309) e Victor Malamud (CREA 3086)
Nova Piracicaba 2	12 de dezembro de 1972	70.739,50	124			Victor Malamud (CREA 3086)
Nova Piracicaba 3	06 de Novembro de 1973	180.854,00	276			
Nova Piracicaba 4	31 de Outubro de 1974	84.506,50	263			
Nova Piracicaba 5	12 de Novembro de 1974	168.852,00	537			
Nova Piracicaba 6	26 de Agosto de 1975	254.323,00	618			

Fonte: Acervo da Companhia City (1971-1976), organizado pela autora

¹¹² Entrevista realizada com o arquiteto João Chaddad em 15 de fevereiro de 2023 na cidade de Piracicaba-SP.

¹¹³ Documentos disponíveis no site do primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba. Disponível em: <<https://1registropira.com.br/Home/EmConstrucao?pagina=8>>. Acessado em 15 de Novembro de 2023.

Figura 62. Planta de situação das seis etapas do Nova Piracicaba



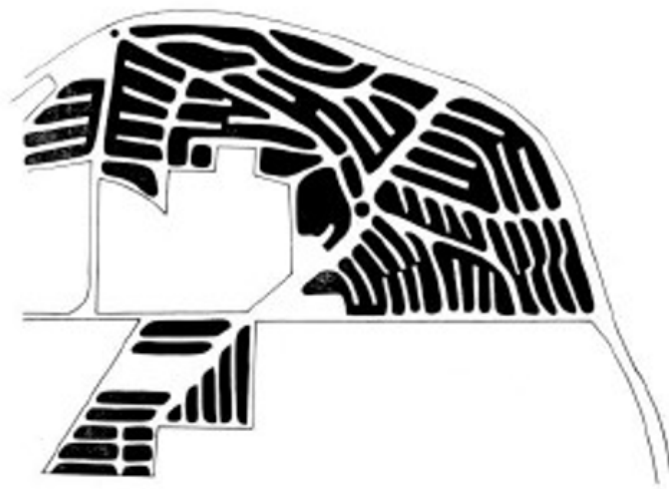
Fonte: Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba (1975) – organizado pela autora

Porém, o projeto urbanístico final do empreendimento¹¹⁴ mostra um possível conflito que se estabeleceu entre a concepção dos primeiros traçados e o desenvolvimento do projeto final que foi implantado. Os desenhos incluídos no projeto aprovado entre 1971 e 1975 (figura 63) revelam um traçado comum em grelha, sem qualquer filiação à Unidade de Vizinhança ou ao traçado pintoresco, mas sim desenvolvido num caráter funcionalista, diferente também da concepção apresentada, em entrevista, pelo arquiteto João Chaddad¹¹⁵.

¹¹⁴ Conforme documentação registrada em cartório. Documentos disponíveis no site do primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba. Disponível em: <<https://1registropira.com.br/Home/EmConstrucao?pagina=8>>. Acessado em 15 de Novembro de 2023.

¹¹⁵ Entrevista realizada com o arquiteto João Chaddad em 15 de fevereiro de 2023 na cidade de Piracicaba-SP.

Figura 64. Figura-Fundo do traçado utilizada na divulgação do empreendimento Nova Piracicaba



Fonte: Arquivo Pessoal do Arquiteto João Chadad (1972)

Figura 65. Mapa do bairro Nova Piracicaba e seu entorno



Data: 14/11/2023

Usuário: ANA CAROLINA CAPELOZZA MANO

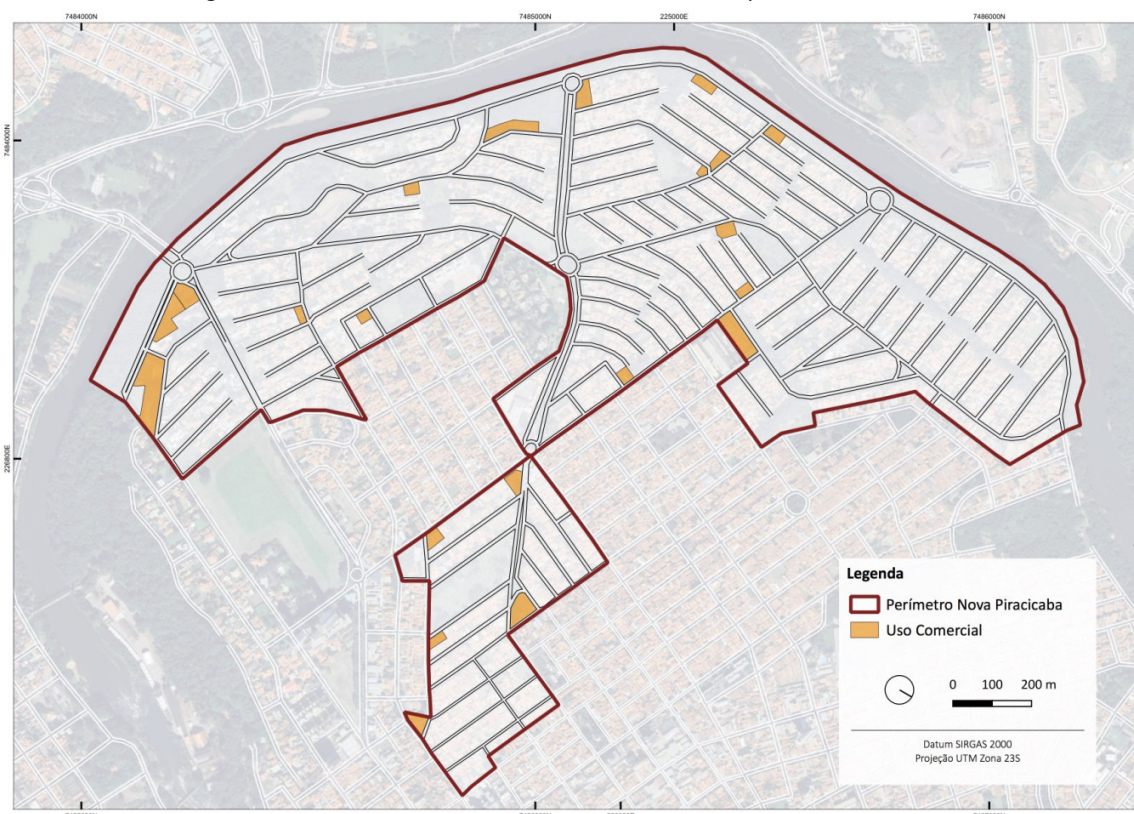
Fonte: Prefeitura Municipal de Piracicaba (2023)

Disponível em: <<https://geo.piracicaba.sp.gov.br/app/geopixelcidades-piracicaba/login.html>>

No que se refere ao uso – assim como na maioria dos empreendimentos até então lançados pela Cia City –, o memorial descritivo estabeleceu, para a quase totalidade dos lotes, o estritamente residencial, separados por algumas unidades destinadas a atividade comercial, cujas normas de ocupação – também seguindo o padrão City – foram devidamente estabelecidas pela empresa e registradas em cartório.

Segundo o arquiteto Chaddad¹¹⁶, a localização dos lotes não residenciais foi definida para atingir dois objetivos: 1. criar pontos de apoio, a certas distâncias uns dos outros, facilitando e estimulando o desenvolvimento das atividades cotidianas dentro do próprio bairro, sem a necessidade de deslocamentos e; 2. proporcionar pontos referenciais dentro do bairro, isso porque devido a mudança do traçado em quadrícula – ao qual o piracicabano estava acostumado – as pessoas poderiam se perder, sendo assim, pequenos comércios e serviços facilitariam a localização das pessoas.

Figura 66. Vista aérea do Nova Piracicaba com destaque ao uso comercial



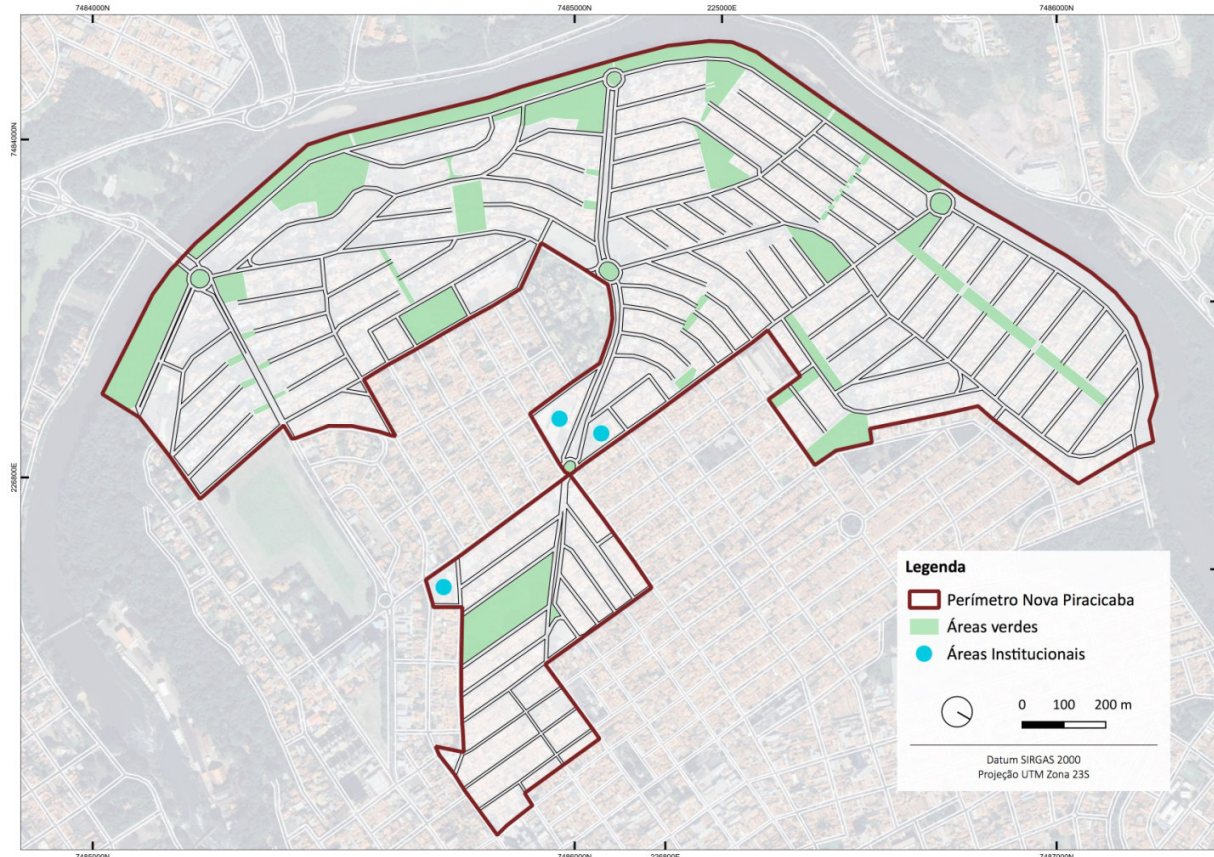
Fonte: Google Earth editado pela autora

O contato com a natureza, como será visto mais adiante, foi um dos fatores mais explorados nos anúncios de divulgação do empreendimento. Embora parte das áreas verdes contornem o perímetro do bairro com o Rio Piracicaba (*figura 67*)– configurado pela área de preservação permanente – diferente dos outros empreendimentos analisados, as áreas verdes permearam todo o bairro. Segundo o Lelivaldo

¹¹⁶ Entrevista realizada com o arquiteto João Chaddad em 15 de fevereiro de 2023 na cidade de Piracicaba-SP.

Benedito Marques¹¹⁷, o projeto foi realizado em parceria com o Engenheiro Agrônomo Geraldo Quartim Barbosa, formado pela Universidade Agrícola de Piracicaba e teve como principal objetivo diferenciar o bairro dos empreendimentos já existentes, criando um novo conceito.

Figura 67. Vista aérea do Nova Piracicaba com destaque as áreas verdes e de uso institucional



Fonte: Google Earth editado pela autora

... a grande preocupação da City foi reservar as áreas belissimamente moldadas pelo belíssimo rio Piracicaba que com seu Salto oferece uma encantadora visão, a maior preocupação foi reservar estas áreas para que, com a experiência da Companhia City, pudesse trazer para Piracicaba, uma pequena colaboração daquilo que já fez tanto por São Paulo (Jornal de Piracicaba, 16 de maio de 1972, p. 5 e 6).

¹¹⁷ Entrevista realizada ao jornal de Piracicaba em 16 de Maio de 1972.

A análise do bairro Nova Piracicaba – assim como nos outros dois estudos de caso trabalhados nesta tese – deixa claro o cumprimento da missão da empresa, estruturada ainda no início do século XX. Neste sentido, ao chegar a uma nova cidade a Cia. City produziu um memorial descritivo bastante completo, destacando que o loteamento foi planejado e com normas devidamente registradas em cartório, estando, assim, todos os compradores sujeitos a tais regras:

Aos adquirentes dos lotes serão impostas condições restritivas de construção e uso de molde a estabelecer um padrão condicionante com o empreendimento e visando enriquecer o patrimônio urbanístico do Município. Assim, além do zoneamento e a determinação dos locais onde se poderão fixar áreas residenciais e comerciais, serão estabelecidas; em complementação às posturas municipais, recuos de frente e laterais, taxa de ocupação, altura máxima e número de pavimentos. Em cada setor, tais restrições variam de molde a acompanhar as disponibilidades de área total (Memorial Descritivo do Nova Piracicaba, 1971, p.23).

Diante das novidades apresentadas pela Nova Piracicaba, a imprensa se posicionou com animação e instigou a população a fazer parte do que eles intitularam de “um dos empreendimentos mais importantes da cidade”:

“Nova Piracicaba” é um título sugestivo; mais do que isso: ousado. Porém, mais ousado ainda é o projeto. Trata-se de um empreendimento que poderá abrir novas dimensões para Piracicaba, no tocante à sua expansão... Esta aí, pois, a Nova Piracicaba, um dos empreendimentos mais importantes da cidade, dos últimos tempos. Vamos esperar que a realização encontre a receptividade que merece e a curto espaço de tempo toda a área além-rio venha a ter outra configuração (O diário, 10 de maio de 1972, p. 4).

No que se refere à distribuição das áreas do empreendimento a tabela 17 identifica que a área loteável do empreendimento foi de pouco mais de 60% da área total da gleba. Neste momento, o Código de Obras de 1964¹¹⁸ é que regulava o processo de aprovação e exigia que, no mínimo, 30% da área total fossem destinadas a áreas públicas. Divididas em sistema de recreio (10%) e sistema viário (20%). Neste

¹¹⁸ Lei número 1297/1964. A cópia digital desta lei não está disponibilizada no site da Câmara Municipal, sendo alguns de seus conteúdos trabalhados na tese de Henrique Sundfeld Barbin (2003).

período, não era necessário a doação de áreas institucionais ao município, entretanto, foram destinados três lotes centrais (*figura 67*) para tal função, com área de pouco mais de 21 mil m² (1,1%).

Tabela 17. Distribuição de áreas do empreendimento Nova Piracicaba

Quadro de áreas			Lei nº 1297/1964
2.516 Lotes	1.023.908,00	60,26%	-
Sistema de recreio	186.383,50	11,13%	10%
Uso Institucional	21.500,00	1,10%	-
Sistema viário	467.373,50	27,51%	20%
Total	1.951.529,00	100%	30%

Fonte: BARBIN (2003) – organizado pela autora

No que se refere à infraestrutura, o Código de Obras de 1964 também não exigia a implantação de melhoramentos mínimos para aprovação de um empreendimento, passando a ser exigida em 1973 – pouco antes da aprovação da quarta etapa do Nova Piracicaba – com a aprovação da Lei Municipal 2051¹¹⁹. Entretanto, seguindo o Padrão City, todo o loteamento já seria realizado e entregue com guias e sarjetas, redes de água e esgoto e rede de energia elétrica, extrapolando as exigências legais, como era recorrente na realização de todos os seus empreendimentos.

Quanto ao zoneamento, o empreendimento foi dividido em três zonas: A NP 1 e NP2, para o uso residenciais mais restritivo; a NP3 e NP4, para o uso residencial mais permissivo e; a comercial, com 81 lotes, dentro da qual quatro lotes foram especificamente definidos para uso de posto de combustível. As restrições de usos para os 2.435 lotes exclusivamente residenciais, ou seja, mais de 96% do empreendimento, são as mesmas e enfatizadas no memorial descritivo:

No lote comprometido, não será construída mais de uma casa e respectivas dependências, ressalvadas as prescrições constantes deste memorial para os núcleos comerciais esparsos, previstos no plano geral do loteamento. A casa, com as respectivas dependências, se destinará exclusivamente, à moradia de uma única família. Fica proibida, portanto, a construção de prédio para habitação coletiva. A casa não poderá ter mais de dois pavimentos acima do nível do passeio e jamais poderá ser usada para finalidade não residencial (Memorial Descritivo do Nova Piracicaba, 1971, p.31).

¹¹⁹ Lei Municipal 2051, de 19 de outubro de 1973.

Já a ocupação dos lotes variava entre as duas áreas. Porém, ambas eram mais restritivas do que a legislação do período para a cidade¹²⁰, que determinava a testada mínima de 10 metros e área mínima do lote de 250m², bem abaixo do padrão do empreendimento, cujos lotes tinham entre 350m² e 540m², sendo o lote mínimo de 280m² (tabela 18). A possibilidade de índices urbanísticos mais restritivos nos lotes residenciais, onde a construção deveria estar isolada no lote com taxa de ocupação entre 55% e 65% foi viabilizada, assim, pelo dimensionamento dos lotes, pois, mesmo respeitando todas as normativas a residência poderia ter uma área térrea de até 143,70m².

Tabela 18. Restrições urbanísticas aplicáveis aos lotes do empreendimento Nova Piracicaba

	Recuo Frontal	Laterais	Fundo	T.O. máx. Principal	T.O. máx. Edícula	T.O. máx. Monobloco	Unificação de lotes
NP1 e NP2	6 metros ¹	2 metros	8 metros ³	40%	15%	55%	frente de 15m área de 450m ²
NP3 e NP4	4 metros	1,6 metros	8 metros ³	50%	15%	65%	frente de 12m área de 280m ²
Lotes Comerciais	4 metros	Isentos ²	Municipal	-	-	-	frente de 12m área de 360m ²
Posto de Gasolina	6 metros	2 metros	Municipal	40%	15%	55%	não é permitido
¹ Em caso de esquinas, será de 4 metros para via menor importância.							
² Em caso de vizinhos de lotes residenciais devem obedecer os mesmos recuos que estabelecidos para esses.							
³ Para lotes com menos de 35 metros de profundidade poderá ser reduzido a até 3 metros							

Fonte: Memorial descritivo do Nova Piracicaba (1972)

Nos lotes destinados ao uso comercial, pouco menos de 4% do total do empreendimento, além do uso residencial era permitida a utilização comercial e de serviços, porém, para atividades específicas, estabelecidas pela própria Companhia:

Em cada lote só poderá ser construído um prédio para fins comerciais, devendo o pavimento térreo ser destinado exclusivamente para as instalações dos serviços e lojas, exceto oficina mecânica, depósito de mercadorias em atacado, igrejas, hospitais, etc.,

¹²⁰ Lei Municipal 2051, de 19 de outubro de 1973.

podendo os pavimentos superiores serem destinados à lojas e seus depósitos, escritórios ou para fins residenciais... não será permitida, nesse prédio, a instalação de indústrias ou oficinas de qualquer natureza (Memorial Descritivo do Nova Piracicaba, 1971, p.34).

Dentre os lotes comerciais, quatro foram destinados exclusivamente para postos de combustíveis, sendo permitidos anexados a eles: “serviços complementares, oficina mecânica, loja e bar” (memorial descritivo do Nova Piracicaba, 1976, p.35). Essa inclusão sugere tanto a importância da indústria automotiva no período – que, como visto anteriormente, foi incentivada por políticas públicas – quanto pela localização e pelo público para o qual o loteamento estava sendo destinado. Embora estivesse implantado em um eixo de expansão próspero, Piracicaba já possuía uma área urbanizada de grandes dimensões, demandando dos seus moradores deslocamentos diários, o que, para a população mais abastada era realizado a partir de veículos próprios. A instalação de postos veicular deste tipo não só era oportuna, como estabelecia uma conexão com as necessidades cotidianas da população que o loteamento abrigaria.

Outro aspecto que merece destaque no empreendimento em questão referia-se às cláusulas de obrigação dos compradores, denotando uma profunda interferência da empresa nas regras de caráter público, configurando uma sobreposição de papéis que, certamente, não era vista como problema pela Companhia na medida que zelava por manter as características de sua marca. Alguns de seus empreendimentos, ganhariam, assim, uma perpetuidade de seus atributos originais, mas que também se refletiam na perpetuidade do perfil de seus moradores. O memorial descritivo reforça, em vários momentos, a obrigação do comprador em seguir as normas estabelecidas pela Nova Piracicaba Incorporado e Imobiliária, enfatizando que todos os projetos que fossem realizados no empreendimento deveriam ser analisados, antes mesmo do envio à prefeitura, pela Vendedora:

Toda e qualquer reforma ou reconstrução somente poderá ser efetuada pelo “COMPRADOR” mediante a prévia aprovação do projeto respectivo pela “VENDEDORA” e posterior pela autoridade municipal competente (Memorial Descritivo Nova Piracicaba, 1971, p.6).

A infraestrutura do empreendimento, o dimensionamento dos lotes e os índices urbanísticos foram fundamentais para a diferenciação do Nova Piracicaba, assim como aconteceu com aqueles

empreendimentos realizados em São Paulo e na Região Metropolitana. Mais que isso, o padrão city também se impôs aos compradores a partir das regras construtivas. Dentre as mais restritivas estavam a de fechamento dos lotes, cujos cercamentos de frente ou frentes para via pública, se fossem construídos, deveriam ter altura máxima de 1,80m e, caso executados em alvenaria, ter no máximo 1,20 metros. Os laterais divisórios entre o alinhamento da via pública e o da edificação, sempre em uma extensão superior a 6 metros, obedeceriam à mesma altura de 1,20 metros. As calçadas também deveriam ser planejadas pelos empreendedores e deveriam seguir um padrão: “Os passeios constarão de uma faixa central cimentada, ladeada por duas outras gramadas”, sendo de 1,20 metros para os lotes residenciais e 3,60 para os comerciais (Memorial Descritivo Nova Piracicaba, 1971, p.11-13). Assim foi-se desenvolvendo o padrão que, não sem coincidência, estava em sintonia com aqueles praticados em outras partes do mundo pelas companhias similares à City.

5.3.2. A Divulgação e as estratégias de venda do City Nova Piracicaba

A análise da divulgação do loteamento Nova Piracicaba contou com um documento que revela parte das estratégias comerciais da empresa: dois diários de controle das propagandas – realizadas entre os meses de maio (inícios das vendas) e setembro do ano de 1972. As planilhas (figuras 68 e 69) demonstram que a empresa optou por uma estratégia abrangente incluindo três emissoras de rádio (“A Voz Agrícola”, “Rádio Difusora” e “Rádio Educadora”) e dois jornais locais (“Jornal de Piracicaba”¹²¹, “O Diário”). Porém, as táticas de inclusão dos anúncios foram diferentes, pois, enquanto nas rádios o investimento foi contínuo, as propagandas impressas foram intermitentes ao longo dos cinco meses. A primeira página do jornal foi estampada com o Nova Piracicaba apenas uma vez em cada jornal, ambas no domingo dia 14 de maio (figura 68). Outro aspecto interessante foi priorização do Jornal de Piracicaba, sugerindo um maior número de leitores, pelo menos no que se referiria ao público alvo da City.

¹²¹ Em uma das planilhas o jornal é chamado de “Irmão Losso” devido à propriedade do Jornal de Piracicaba dos irmãos Fortunato Losso Netto e Eugênio Luiz Losso. Como informado pelo Jornalista Rodrigo Alves em sua coluna digital “Dando Nota”. Disponível em: <<https://dandonota.wordpress.com/minhas-materias/quatro-geracoes-da-familia-credibilidade-qualidade-do-jp/>> Acessado em: 08 de outubro de 2023.

Juntamente com a planilha foram encontradas cartas trocadas entre a empresa Nova Piracicaba e a imprensa, tanto de jornal, quanto de rádio. Um exemplo deste material é a Figura 70 onde a Nova Piracicaba, através da assessoria do Diretor Lelivaldo, apresenta a programação da divulgação, que incluía: a data que seriam divulgados os anúncios, o número da página onde seriam inseridos, a dimensão da publicidade, o valor monetário e também a forma de pagamento. Entre as estratégias publicitárias, como pode ser observado na abaixo, a empresa pretendia publicar anúncios de tamanho grande intercalados com anúncios de tamanho menor, mais numerosos, sendo que estes eram publicados alguns dias depois daqueles de maior tamanho. Valia à pena investir, portanto, em alguns poucos anúncios maiores, sendo um de primeira página e, em quantidade maior, aqueles de menor tamanho. O único anúncio de primeira página inauguraria o lançamento da campanha e demonstrava a relevância deste momento inicial de atuação da Companhia, demonstrando a medida do impacto esperado que seria alimentado repetidamente ao longo de quatro meses seguidamente em peças variadas. É possível supor daí que não se tratava de um procedimento novo para a empresa, mas que tomava uma dimensão especial para Piracicaba visto quase como um marco de expansão dos seus negócios. Sabia-se, por experiências acumuladas, os efeitos que os bons anúncios surtiem nas vendas dos lotes, algo que merecia o investimento realizado. Interessante ver que os vários meios eram, de fato, considerados, mas os valores com os anúncios impressos eram os que oneravam mais a empresa, provavelmente mais eficazes, dada a possibilidade de apresentar desenhos e esquemas dos projetos desenvolvidos.

Na semana anterior a que se iniciou a venda do empreendimento foi publicada uma matéria no jornal (Figura 71) destacando as suas características: 1. a dimensão do empreendimento e conseqüentemente das obras de infraestrutura, que já haviam sido iniciadas; 2. a inspiração no projeto da capital do país; 3. os valores e condições de pagamento; 3. a importância da área verde e de lazer no projeto; 4. a setorização do projeto (residencial, comercial e industrial) e seus benefícios; 5. o padrão de construção de residências já pré-estabelecido pela empresa e; 6. a possibilidade de compra de residências prontas que “seguirão o estilo adotado pela Seção Técnica e de Planejamento, porém, uma residência diferente da outra, tanto na fachada como no número de dependências e disposição” (O Diário, 1972). Este anúncio chama a atenção por seu formato textual, quase como uma reportagem inserida em um campo do Jornal. Embora a Companhia não tenha investido apenas nestes tipos de anúncios, eles apareceriam com frequência também, indicando uma certa predisposição em se comunicar com um público que lia

jornais e, portanto, mais “seleto” e que se interessava pelos itens abordados e as chamadas em relação ao empreendimento.

Figura 70. Aceite de valores entre as empresas Nova Piracicaba e “Jornal de Piracicaba”

NOVA PIRACICABA
CONSTRUTORA E IMOBILIÁRIA LTDA

Piracicaba, 12 de Maio de 1.972

EMPRESA "JORNAL DE PIRACICABA"
Nesta

Prezados Senhores:

REF.: PUBLICIDADE

Acusamos o recebimento da carta de V.Sas. datada de 10 p.p., relativa à publicidade conforme clichês que fornecemos a esse jornal, para ser efetuada de acordo com a programação estabelecida abaixo, com os respectivos valores:

PÁGI- NAS	CLI- CHES	M Ê S E S				VALORES Cr\$
		MAIO DIAS	JUNHO DIAS	JULHO DIAS	AGOSTO DIAS	
1ª	GRANDE	14	--	--	--	2.000,00
3ª	GRANDE	21 e 28	4-11-25	9 e 23	6-13-20 e 27	11.000,00
3ª	PEQUENO	16-23-30	6-18-20	2-4-18-18 e 30	1	2.880,00
				S O M A	Cr\$	15.880,00

De acordo com sua carta supra referida, para a promoção estabelecida nesse prestigioso órgão, gozará a nossa firma, sobre o valor acima, um desconto de 20%, ou seja um valor final de Cr\$ 12.704,00.

O faturamento será mensal, com pagamento - de dez (10) dias da apresentação.

Temos certeza que V. Sas. executarão um - trabalho a altura das nossas recíprocas organizações.

Atenciosamente.

Nova Piracicaba-Const. e Imob. Ltda.

c.c. Dr. Lelivaldo ✓
Dr. Oscar - Dr. Teófilo
Dr. Florisvaldo

PIRACICABA, AV. DONA FRANCISCA, 1.264 - FONES 2.4331 - 2-3430
SÃO PAULO: TREX SWIFFCIA SPO DCT - 21.102 - CABLE: DELTECSA SÃO PAULO
FONE 34-5191/4 - RUA FORMOSA, 367 - 11º ANDAR - CAIXA POSTAL 4210

GERALDO MARTIN BARBOSA-
Ass. da Diretoria

Fonte: Acervo da Companhia City, 12 de maio de 1972

O texto se inicia com a frase: “Nova Piracicaba é um título sugestivo; mais do que isso: ousado. Porém, mais ousado ainda é o projeto”. A alusão à palavra “projeto” amplificava expressões pouco usuais para os meios populares, mas talvez necessárias para quem as conheciam. Havia, por certo, um diálogo que

se estabelecia com este público também seletivo intelectualmente e que, ao ler o anúncio, teria muitas chances de se interessar em conhecer o lugar. Esta estratégia de atração seria seguida de outras mais instantâneas e imagéticas, mas dialogava, é certo, com um público reconhecidamente bem posicionado socialmente. A alusão à Brasília na sequência – também presente no discurso do arquiteto, como já visto – torna o objeto de venda ainda mais efusivo ao posicionar o empreendimento no âmbito do que se pensava ter de mais arrojado e sofisticado em termos de urbanismo naquele momento. Incluir o projeto da capital do país como estratégia de *marketing* era aproveitar a onda da popularização do urbanismo.

Figura 71. Chamada publicitária para o início das vendas do “Nova Piracicaba”

Nova Piracicaba: domingo, inicia-se venda de lotes

“Nova Piracicaba” é um título sugestivo; mais do que isso: ousado. Porém, mais ousado ainda é o projeto. Trata-se de um empreendimento que poderá abrir novas dimensões para Piracicaba, no tocante à sua expansão.

Ocupando uma área enorme, exigindo serviços de terraplenagem de grande porte, e lotesmento segue os princípios que foram estabelecidos com a construção de Brasília, ou em resumo, será uma cidade dentro de uma outra cidade.

Os preços dos lotes, levando-se em conta o vulto do empreendimento, são bastante necessários. Um lote, localizado em área privilegiada, vai custar Cr\$ 16.000,00, em condições de pagamento que vão até 40 meses.

No momento, a firma Nova Piracicaba está realizando serviços de terraplenagem em dois pontos da área loteada, sendo que a primeira etapa dos serviços exige a remoção de 700.000m³ de terra, dos quais 400.000m³ já foram deslocados. As obras poderão ser observadas pelos interessados, sendo que no domingo acontecerá o lançamento do empreendimento, sendo iniciada a venda de lotes. Como parte da programação, pela manhã acontecerá o plantio de 3 ipês, com posterior visita à Seção Técnica e de Planejamento, localizada à avenida Dona Francisca, 1264, encerrando-se as festividades com um churrasco às autoridades presentes, imprensa e pessoas convidadas.

INFORMAÇÕES ÚTEIS

Para quem está interessado em adquirir lotes na Nova Piracicaba, eis algumas informações sobre o projeto:

1 — A primeira etapa do loteamento, para venda de lotes, abrange duas áreas distintas: logo atrás do hospital dos Plantadores de Cana, próxima ao bairro Cidade Azul, e em frente à rua do Porto, passando a ponte do Morato.

2 — O planejamento reserva 60% da total para ajardinamento, play-ground, enfim, áreas verdes e de recreação.

3 — Além dos setores residenciais, existem setores reservados às indústrias, sendo que três terrenos já foram vendidos, localizando-se essa área industrial em local adequado, evitando que o vento sul, altamente poluidor, venha a trazer resíduos sobre os setores residencial e comercial. O setor comercial terá capacidade para até 200 lojas, havendo ainda uma quadra destinada a abrigar edifício de escritórios, próxima ao centro comercial.

4 — A construção de residências deverá seguir um padrão pré-estabelecido, porém, sem influir no desejo do proprietário. A planta de construção deverá ser aprovada pela Seção Técnica da Nova Piracicaba, porém visando acima de tudo manter as áreas verdes necessárias e as características essenciais do projeto.

5 — O sistema de trânsito engloba: praças giratórias, vias expressas, estacionamento gratuitos.

VENDA DE RESIDÊNCIAS

Além da venda de lotes, a Nova Piracicaba venderá residências prontas. A segunda etapa do projeto (a primeira abrange serviços de terraplenagem, abertura de ruas, água e esgoto, áreas verdes) prevê a construção de 500 casas, na área localizada atrás do Hospital dos Plantadores de Cana. As casas serão vendidas para pagamento a longo prazo e, o que é importante, seguirá o estilo adotado pela Seção Técnica e de Planejamento, porém uma residência diferente da outra, tanto na fachada como no número de dependências e disposição.

Está aí, pois, a Nova Piracicaba, um dos empreendimentos mais importantes da cidade, dos últimos tempos. Vamos esperar que a realização encontre a receptividade que merece e a curto espaço de tempo toda a área além-rio venha a ter uma outra configuração.

O DIÁRIO

Diretor: Cecilio Elias Netto IRACICABA — QUARTA-FEIRA, 10 DE MAIO DE 1972 ANO XXXVIII • N.º 1074 • (NOVA FASE)

Fonte: Acervo da Companhia City, 10 de maio de 1972

A estrutura de vendas no município também ensejou a formação de uma rede de agentes locais que pudessem contribuir para o sucesso de venda do empreendimento. Ainda no período anterior ao início da divulgação das vendas algumas imobiliárias foram credenciadas para comercialização dos lotes do novo bairro, conforme divulgação realizada também em Jornal. A exemplo da figura 72, as imobiliárias nomeadas pela Cia. City¹²² expressaram a “honra” em fazer parte deste momento e colocaram-se à disposição do público para apresentar o projeto do empreendimento e também esclarecer as dúvidas referentes aos valores e planos de venda. A publicação parcial de informações nos dias anteriores ao lançamento do Nova Piracicaba sugere a criação de um cenário de encantamento e exclusividade que também se baseava na ideia de uma nova cidade que se formava. Interessante notar, entretanto, que, se antes a alusão à capital do país remetia à ideia do plano piloto, ou pelo menos, a sua estrutura

¹²² A partir de sua subsidiária Nova Piracicaba construtora e Imobiliária Ltda.

considerando a formação das superquadras residenciais, o novo anúncio divulgado diretamente pela imobiliária fazia referência a uma “cidade satélite”, denotando, novamente, a estratégia de apropriação do vocabulário corrente à época, vazio de seu significado, a fim de chamar atenção a seu empreendimento.

Figura 72. Divulgação de uma imobiliária credenciada para venda do loteamento “Nova Piracicaba”

H. FLEURY CORRETOR DE IMOVEIS SINDICALIZADO CRECI 2.627

COMPRA E VENDA - AVALIAÇÕES - ADMINISTRAÇÃO

Escritório — Praça José Bonifácio, 783 — Fone 2-2243
Residência — Rua Samuel Neves, 817 — Fone 2-6597

NOVA PIRACICABA

Comunicamos aos nossos amigos e clientes, que fomos nomeados corretores para a venda dos lotes da Nova Piracicaba, a cidade satélite que surge às margens do rio Piracicaba.

Estamos habilitados a oferecer aos interessados, informações minuciosas sobre preços, planos de venda e outros detalhes que se relacionam com o grande empreendimento. Procurem-nos e os atenderemos com o máximo prazer.

H. FLEURY
Escritório: Praça José Bonifácio, 783 — Tel. 22243

Fonte: Acervo da Companhia City, 13 de maio de 1972

A primeira divulgação efetiva de vendas em jornal foi realizada em um domingo, no dia 14/05/1972 (figura 73). As características desta publicação inicial forneceram indícios de como seria a abordagem dos empreendedores e também sobre o seu público alvo. A opção pela capa inteira, conforme já estava anunciado no documento de contratação (figura 70 acima) não tinha a ver apenas com estratégia de divulgação, mas conduzia o leitor ao processo de fundação de uma “nova cidade” – um rito que se pronunciava na cidade com o aval de quem podia transmitir essa ideia – o próprio jornal de grande circulação local. A ideia de “nova cidade” identificada no termo “nova Piracicaba” estava impregnada de

um preceito de modernidade que se traduzia em uma “nova forma de vida”, como demonstra o próprio slogan: “estamos fundando uma nova cidade para uma nova forma de vida”. O jogo de palavras tem poder e assim também deve-se compreender o significado que o anúncio anterior trazia para o caso de Nova Piracicaba: uma cidade satélite, remetendo-lhe, portanto, à condição de subúrbio como bem deveria ser um empreendimento da Companhia City, perpetuando assim a missão empresarial que fez de todas as companhias internacionais casos de sucesso. O paradoxo entre ser um “subúrbio” e uma “nova cidade” estava posto, mas se resolveria, em certa medida, com a sua promissora localização. Tomando uma cidade que se expandia a passos largos em todas as direções, a inserção de um núcleo urbano nas margens do famoso rio e suas belas paisagens nas proximidades da área mais central tornava o empreendimento “um novo subúrbio”, no decurso de uma inserção que se desdobrava pelos atributos da paisagem que o retirava do espectro urbano onde se inseria, ao mesmo tempo que o colocava de volta, pela proximidade física indiscutível.

Dos antigos anúncios que a Companhia City lançou para os seus empreendimentos, há de se notar a semelhança com a figura do casal, agora repaginado para a época, no centro do anúncio, não mais inserido no espaço bucólico que as cenas anteriores promoviam, mas soltos em um espaço de liberdade. O homem, em primeiro plano, como nos antigos anúncios, lidera uma caminhada, seguido de sua esposa, que o acompanha. A ideia da marcha para o futuro, colocada em primeiro plano, era o maior indício da modernidade vinculada ao projeto. Assim é que, com o casal no centro, todo o entorno da publicidade foi ocupado por textos e croquis explicativos dos atributos associados. Neste campo, é possível notar a divulgação explícita das características funcionais do projeto: superquadras estritamente residenciais com um sistema de ruas internas separando a brincadeira das crianças do tráfego de veículos e o contato com a natureza, onde estes teriam espaços de sobra para brincarem e crescerem com segurança. Palavras como oásis, descanso e sossego em uma primavera permanente também remetem ao retorno do paraíso perdido que a modernidade trazia de volta e que também se lançava ao futuro com o centro comercial completo vinculado às vantagens da vida moderna. Até mesmo a implantação do loteamento aparece em uma figura de menor tamanho, mas não menos representativa de um conjunto de signos que se fazia adentrar no imaginário dos futuros clientes. Identificado como um belo recanto do Estado, a Companhia City também reforçava a sua escala de atuação e evidenciava que sua busca em continuar a inserir nos tecidos urbanos das cidades paulistas o prenúncio da modernidade fazia parte de sua missão, oferecendo para as elites econômicas do Estado de São Paulo o melhor lugar que jamais poderiam imaginar viver.

Figura 73. Divulgação inicial do "Nova Piracicaba" na capa do "Jornal de Piracicaba"

ASSINATURAS
(Adiantadamente)

Anual Cr\$ 60,00
Semestral Cr\$ 32,00
Trimestral Cr\$ 20,00
Exemplar avulso Cr\$ 0,30

JORNAL DE PIRACICABA

Director — LÓRISO NETTO

Gerente — EUGÊNIO L. LOSSO ANO LXXII PIRACICABA — Domingo, 14 de Maio de 1972 Nº 22.585 Redação-Secretaria — JOSÉ A. R. CAMARGO

REDAÇÃO E OFICINAS
FONES:
Redação 2-3351
Direção 2-3300
Rua Maria Barros, 825

estamos fundando uma nova cidade, para uma nova forma de vida: NOVA PIRACICABA



Localizada num dos mais belos recantos do Estado, Nova Piracicaba é uma cidade - primavera à beira-rio. Para começar, estamos plantando mais de 20.000 árvores.



Em contato com a natureza, seus filhos vão ter espaço de sobra para brincar e crescer, em absoluta segurança.



Nas superquadras, estritamente residenciais, um perfeito sistema de ruas internas separa as brincadeiras das crianças e o tráfego de veículos.

um empreendimento supervisionado pela







Nova Piracicaba: um clima de primavera permanente, um oásis de descanso e sossego.



Todas as vantagens da vida moderna, inclusive um centro comercial completo. Descubra esta nova forma de vida. Venha fazer-nos uma visita. Mude-se para Nova Piracicaba, a cidade-paraiso.



Para maiores informações sobre esta maravilhosa cidade, venha nos fazer uma visita. Diariamente, corretores no local. Mesmo aos sábados e domingos, das 9 às 18 hrs.



NOVA PIRACICABA
Construtora e Imobiliária Ltda.
Av. Dona Francisca, 1264/ Fones: 2-4331 e 2-3430
Piracicaba

O título e a imagem central deste jovem casal, além da frase: “em contato com a natureza, seus filhos terão espaço de sobra para brincar e crescer, em absoluta segurança”, indicam também que a população jovem era o público alvo significativo, assim pode-se presumir, para uma jovem e abastada elite que crescia em Piracicaba. A proximidade com a natureza e os terrenos espaçosos foram destacados na divulgação, assim como as superquadras e o zoneamento definido pelos diferentes usos – inspirados no urbanismo moderno – a união entre o tradicional e o moderno. Os logos da Cia. City, como supervisora do empreendimento, e da Nova Piracicaba, como construtora também aparecem nos anúncios, como se pode observar. Essa composição, que foi mantida nas divulgações posteriores, sugere o desejo de que a nova empresa do grupo – ainda sem empreendimentos realizados – fosse conectada à empresa principal – já consolidada no mercado imobiliário – garantindo credibilidade e consequentemente um maior volume de vendas.

Passada uma semana da primeira divulgação, também em um domingo e em página inteira, uma nova propaganda foi publicada, seguida de outras que enfatizaram aspectos que já haviam sido tratados na primeira grande publicidade de primeira página. Neste segundo material, novas informações sobre o projeto foram apresentadas, revelando, inclusive, o nome do seu projetista: o “renomado arquiteto João Chadad”, que já era conhecido no município. Seguiram como informes as características importantes do empreendimento, que incluíam o tamanho médio dos terrenos (400 a 500m²), o padrão mínimo de testada (12 metros) e a infraestrutura urbana que seria toda realizada pela construtora. Para um segundo anúncio, bastava publicar informações mais pragmáticas e que complementavam aquelas mais gerais e de concepção espacial, do primeiro anúncio. As métricas passavam a dar o caráter do novo bairro, que até poderia se configurar como uma nova cidade, a cidade-natureza:

Em Nova Piracicaba 2.000 famílias vão descobrir uma nova forma de vida. Aproveite você também essa oportunidade única. Mude para uma vida melhor. Mude-se para Nova Piracicaba, a cidade natureza (Acervo da Cia City, 1972).

Mas, além disso, aspectos que já haviam sido revelados voltaram a circular (*Figura 74*): a frase sobre a fundação de uma nova cidade, o jovem casal, o contato com a natureza e a implantação em figura fundo foram mantidos, entoando um padrão idealizado e postulado pelas palavras “nova” e “cidade” que eram consideradas fundamentais para tornar o ideário parte do pensamento que seria percorrido por toda a campanha de divulgação do empreendimento. Outro atributo, entretanto, passou a grassar na primeira

página do jornal: a “cidade-natureza”. Assim, adjetivos como “satélite”, “natureza” e mesmo “nova” para caracterizar o loteamento ia compondo imaginário que indicava os pontos marcantes a partir dos quais seria possível convencer os interessados da posição de “vanguarda” que a Companhia City ocupava naquele momento, mesmo considerando toda a crítica que o urbanismo funcionalista já sofria nos meios mais especializados. Mas não era, evidentemente, essa a questão que estava em jogo. Por certo, é possível dizer que se satélite, na discussão dos meios intelectuais significava segregação e desigualdade, dada a configuração de Brasília e de suas cidades satélites¹²³ idealizadas para os pobres trabalhadores morarem, ali queria dizer subúrbio que gravitava no entorno do centro e, somente isso. Se cidade-natureza também já refletia todo um conjunto de preceitos ambientais para os quais um novo paradigma de cidade deveria ser pensado, algo que foi muito explorado por intelectuais como Henri Lefebvre e Ian MacHarg nas décadas de 1960 e 1970, ali parecia denotar apenas um bairro repleto de árvores e áreas verdes, como indicava o anúncio que prometia o plantio de 20.000 árvores. Associado a esta composição paisagística estava o desenho das superquadras que bloqueava o acesso dos automóveis às áreas verdes, qualidade que as superquadras de Brasília também apresentavam em conformidade com a ideia asséptica da separação entre pessoas e automóveis, questão que também receberia críticas contundentes pelos preceitos do urbanismo contemporâneo que bradou pelo retorno do espaço da rua, mesmo considerando todos os seus dilemas (DEL RIO, 1990)¹²⁴. Assim é que alguns destes princípios do urbanismo moderno, em certa medida já anacrônicos, iam sendo “ensinados” e popularizados e, pode-se dizer, realizados. O que poderia ser a marca do lugar escolhido pela elite para viver era, por assim, dizer, produto do *marketing* que se apropriava de toda uma reflexão de um urbanismo em crise em suas derivações, como antídotos para barrar propostas que ainda bebiam de um modelo que já se esperava superar, distorcido pela conveniência de se produzir cidades mais segregadas e desiguais. Se este era o retrato do bom urbanismo que a Companhia poderia oferecer em todo o seu ritual de incorporação de um novo loteamento, só seria possível apostar no Estado como um fio condutor de uma nova forma de pensar e atuar, algo que parecia estar longe de ocorrer. Não é possível afirmar que o Regime ditatorial militar tenha bloqueado a disseminação de um novo paradigma para os preceitos urbanísticos, mas, mesmo com toda a inércia de uma doutrina a ser superada, as críticas e uma guinada no pensamento crítico não seriam capazes de reverter uma conduta que era própria das

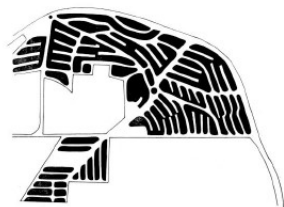
¹²³ É importante ponderar aqui que a concepção de cidades satélites já estava desenvolvida âmbito do modelo howardiano, em especial pelos escritos de Raymond Unwin ao postular um esquema de cidades satélites como partes essenciais de um arranjo regional articulado ao desenho da cidade jardim (DOMHARDT, 2012), concretizado na sua difusão dos subúrbios como uma maneira de viabilizar o filão corporativo das companhias pelo mundo (BELOTTO, 2015).

¹²⁴ DEL RIO, Vicente. Introdução ao Desenho Urbano no processo de planejamento. São Paulo, PINI, 1990.

incorporações privadas e que rebatia exatamente no ideário do que deveria se constituir como espaço de morar: afastado dos meios de produção, inserido na natureza e bem localizado.

Figura 74. Divulgação do "Nova Piracicaba" na página central do "Jornal de Piracicaba"

**Mude para uma vida melhor:
mude-se para
Nova Piracicaba,
a cidade-natureza.**



- Magníficas áreas verdes: mais de 20.000 árvores
- Clima de primavera permanente
- Sistema viário próprio
- Superquadras residenciais: perfeito sistema de ruas sem saída separa as brincadeiras das crianças e o tráfego de veículos.
- Tamanho médio dos terrenos: 400 a 500 m², com padrão mínimo de 12 m de frente
- Todos os melhoramentos
- Completo Centro Comercial: lojas, restaurantes, cinemas, prédios para escritórios e estacionamento.
- Projeto do renomado Arquiteto João Chade.

Em Nova Piracicaba, 2.000 famílias vão descobrir uma forma nova de vida. Aproveite você também esta oportunidade única. Mude para uma vida melhor. Mude-se para Nova Piracicaba, a cidade-natureza.

um empreendimento supervisionado
pela



Para maiores informações sobre esta maravilhosa cidade, venha nos fazer uma visita.

Diariamente, corretores no local. Mesmo aos sábados e domingos, das 8 às 18 hrs.

NOVA PIRACICABA

Construtora e Imobiliária Ltda.
Av. Dona Francisca, 1264/ Fones: 2-4331 e 2-3430
Piracicaba

**Estamos fundando
uma nova cidade,
para uma
forma nova de vida:**



Fonte: Acervo da Companhia City, 21 de maio de 1972

Figura 75. Divulgação do “Nova Piracicaba” no “Jornal de Piracicaba”

20.000 árvores em Nova Piracicaba!



Em Nova Piracicaba, você vai viver num imenso e maravilhoso jardim. Para começar, estamos plantando mais de 20.000 árvores. Nas superquadras residenciais, seus filhos vão ter onde brincar e crescer em contato com a natureza. Uma cidade anti-poliuição. Um verdadeiro oásis de descanso e sossego. Mude para uma vida melhor: mude-se para Nova Piracicaba, a cidade-primavera.

Estamos fundando uma nova cidade, para uma forma nova de vida: Nova Piracicaba.

um empreendimento supervisionado pela
  **NOVA PIRACICABA**
Desenvolvida e construída pela Cia. Nova Piracicaba, S/A. Fone: 2-4321 e 2-3430. Piracicaba.

Uma cidade-nova à beira-rio



Logo depois do Salto, na suave curva do Rio Piracicaba, estamos plantando 20.000 árvores. Vamos fazer de Nova Piracicaba a primeira cidade anti-poliuição do Brasil. E a nova Estrada do Açúcar, tornará São Paulo ainda mais próxima. Descubra o que significa viver num clima de primavera permanente. Mude para uma vida melhor. Mude-se para Nova Piracicaba.

Estamos fundando uma nova cidade, para uma forma nova de vida: Nova Piracicaba.

um empreendimento supervisionado pela
  **NOVA PIRACICABA**
Desenvolvida e construída pela Cia. Nova Piracicaba, S/A. Fone: 2-4321 e 2-3430. Piracicaba.

Fonte: Acervo da Companhia City, 2 e 5 de julho de 1972

Figura 76. Divulgação do “Nova Piracicaba” no “Jornal de Piracicaba”

Uma cidade saudável para crianças saudáveis.

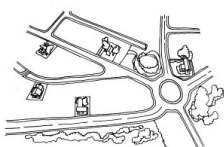


Em Nova Piracicaba, junto ao Salto, estamos preparando um lar saudável, para você e sua família. Em contato com a natureza, seus filhos vão ter espaço de sobra para brincar e crescer. Em plena segurança, longe dos automóveis. De clima esplêndido, Nova Piracicaba vai ser um oásis de descanso e sossego. Todas as vantagens da vida moderna - e nenhuma de suas desvantagens. Mude-se para uma vida tranquila. Venha viver em Nova Piracicaba.

Estamos fundando uma nova cidade, para uma forma nova de vida: Nova Piracicaba.

um empreendimento supervisionado pela
  **NOVA PIRACICABA**
Desenvolvida e construída pela Cia. Nova Piracicaba, S/A. Fone: 2-4321 e 2-3430. Piracicaba.

Nas superquadras de Nova Piracicaba, também o seu carro tem maior segurança.



Planejada segundo as mais modernas técnicas urbanísticas, Nova Piracicaba foi projetada na base de superquadras residenciais. Nestas, um perfeito sistema de ruas internas separa as brincadeiras das crianças e o tráfego de veículos. Para os pais, aquela tranquilidade. Para os filhos, aquela liberdade. Mude-se para Nova Piracicaba, o paraíso da Noiva da Colina.

Estamos fundando uma nova cidade, para uma forma nova de vida: Nova Piracicaba.

um empreendimento supervisionado pela
  **NOVA PIRACICABA**
Desenvolvida e construída pela Cia. Nova Piracicaba, S/A. Fone: 2-4321 e 2-3430. Piracicaba.

Fonte: Acervo da Companhia City, 4 de julho e 1 de agosto de 1972

Outro conjunto de anúncios publicados neste período de campanha de lançamento do Nova Piracicaba tratava dos aspectos relativos à venda dos lotes e o sucesso do empreendimento em termos comerciais. Após dez dias da divulgação inicial do loteamento, o mesmo jornal lançou uma nota apresentando o “sucesso espetacular de vendas da Nova Piracicaba”, informando que neste período já tinham sido vendidos mais de 100 lotes (Jornal de Piracicaba, 24 de maio de 1972). Nesta primeira etapa estavam disponíveis 219 terrenos, indicando que pouco mais de 45% deles foram vendidos em 10 dias de negociações, uma vitória em face às estratégias utilizadas no seu rito de incorporação. Uma nota de agradecimento ao povo piracicabano pela acolhida e confiança não tinha outro objetivo senão demonstrar que as qualidades oferecidas pelo projeto da “nova cidade” mobilizaram um conjunto significativo de pessoas interessadas em adquirir um lote (Figura 77).

Figura 77. Divulgação de reserva de lotes da segunda etapa de vendas do “Nova Piracicaba”

NOVA PIRACICABA

Ao ensejo de agradecer a extraordinaria cooperação que recebeu do excelente povo de Piracicaba, aos seus conceitos "para uma nova forma de vida" que trouxe a Cidade Satelite.

INFORMA:

Que está aceitando reservas para, venda de lotes da sua gleba SQ-11 – Setor Norte – a ser lançada à venda no proximo dia 24 (sabado), a qual é contigua ao Hospital dos Fornecedores de Cana e Cidade Azul.

Conheça-a, visitem-nos.

Prestações ao alcance de todos.

Informações: Av. Dona Francisca, 1264 – Tel. 2-4331 – 2-3430

Fonte: Acervo da Companhia City, 18 de junho de 1972

O movimento da primeira etapa de vendas levou a Companhia a adotar uma outra estratégia, também bem-sucedida: a reserva de lotes para a venda posterior (*Figura 78*). Para essa etapa, diferentemente da primeira, os lotes disponíveis para compra foram informados com antecedência, sendo localizados pela gleba e pelo setor, sugerindo que parte dos compradores já estava familiarizada com o projeto e com sua localização no entorno. Os logotipos da Cia. City e da Nova Piracicaba deixaram de aparecer, assim também como qualquer exposição em relação ao empreendimento e seus atributos. O que, certamente estava em jogo, neste momento, era dar vazão às vendas para um público que já conhecia o loteamento e já estava convencido de suas qualidades, mas sem condições financeiras de fazer a aquisição. Assim como em todos os produtos lançados pela City, desde o Jardim América, as facilidades na aquisição do lote pelos mecanismos de financiamento passaram a fazer parte da divulgação em um terceiro momento, buscando abarcar agora um novo grupo de interessados, mas não tão abastado como o primeiro que adquiriu os lotes com mais rapidez. Essa engenharia de vendas era importante porque a City ainda teria novas etapas de lançamento do empreendimento, questão que deveria ser equacionada em termos de fluxo de caixa. Embora a divulgação da *Figura 79* seja simples e não traga propostas específicas, a frase “Nunca, nunca, foi tão fácil comprar” sugere a inspiração da imobiliária Abdalla nas propagandas utilizadas pela Companhia City para divulgar os empreendimentos desenvolvidos em São Paulo.

Figura 78. Divulgação da segunda etapa de vendas do “Nova Piracicaba”

The image shows two side-by-side newspaper advertisements. The left advertisement is for H. Fleury, a real estate broker, and features the title 'NOVA PIRACICABA' in large, bold letters. It announces the success of the first stage of sales and promotes the second stage, located in Cidade Rezende. The right advertisement is for Alvaro Azevedo Ribeiro and Ruy Azevedo, real estate brokers, and provides details about the land sales, including the location near Hospital dos Fomecedores de Cana e Cidade Azul, and the availability of lots for purchase.

H. FLEURY CORRETOR DE IMOVEIS
SINDICADO CRECI 2.627
COMPRA E VENDA - AVALIAÇÕES - ADMINISTRAÇÃO

NOVA PIRACICABA

EXITO TOTAL NA PRIMEIRA ETAPA DE VENDAS
Após o espetacular sucesso alcançado nas vendas das Super Quadras 4 e 5 da NOVA PIRACICABA, comunicamos aos nossos amigos e clientes, o lançamento da

SEGUNDA ETAPA DE VENDAS
LOCALIZAÇÃO: CIDADE REZENDE
Rua Barão de Valença — Junto ao Hospital dos Planadores de Cana — Local densamente construído. Lotes com rede de água, guias e sarjetas e rede domiciliar de energia elétrica, a partir de Cr\$ 8.428,00, em prestações mensais de Cr\$ 135,00, sem reajuste.

COMPRE HOJE PARA MORAR AMANHÃ

Vendas de lotes da gleba SQ-11 Setor Norte (Nova Piracicaba) cidade Rezende, junto ao Hospital dos Fomecedores de Cana e Cidade Azul.

Comunicamos que estaremos de plantão no local e em nosso escritório, hoje e amanhã, das 8 às 18 horas, para as vendas de lotes do lançamento de mais este empreendimento, sob a administração da Nova Piracicaba.

Quem chegar primeiro escolhe os melhores lotes.

Alvaro Azevedo Ribeiro e Ruy Azevedo
Corretores: Angelo Stolf — Ruy de Azevedo

Fonte: Acervo da Companhia City, 25 de junho de 1972

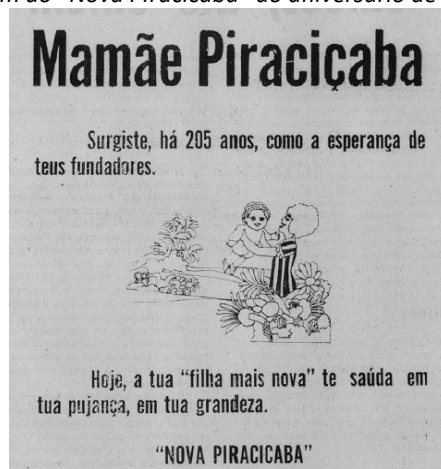
Figura 79. Divulgação da segunda etapa de vendas do “Nova Piracicaba” no “Jornal de Piracicaba”



Fonte: Acervo da Companhia City, 27 de junho de 1972

Em agosto de 1972, em meio ao segundo período de vendas do empreendimento, a empresa “Nova Piracicaba”²⁰⁵ publicou uma nota para celebrar os 205 anos da cidade. O discurso sugeria que o objetivo de seus fundadores era atuar em uma cidade grandiosa e poderosa e que a “Nova Piracicaba” – denominada como filha da terra – estava orgulhosa de participar de seu crescimento. A publicação (Figura 80), seguiu o padrão Cia. City, aproveitando inclusive uma das imagens utilizadas nas publicidades anteriores, da mãe segurando uma criança no interior de um jardim. Tais imagens, usadas como clichês, traduziam uma sinergia entre as duas empresas, mas também a fixação de uma ideia que se disseminava e penetrava no imaginário popular nas oportunidades que surgiam. Associar o festejo da cidade ao ideário que se lançava a partir da marca City era uma forma de fortalecer o seu postulado, não importando, neste caso, o público alvo que compraria os seus lotes.

Figura 80. Homenagem do “Nova Piracicaba” ao aniversário de 205 anos de Piracicaba



Fonte: Acervo da Companhia City, 1 de agosto de 1972

Nesta onda de comemorações, o evento “EXPO72” também realizado no âmbito das festividades da cidade em agosto de 1972, teve a participação da empresa, que montou um estande de vendas do loteamento. A foto que documentou o evento (*Figura 81*) mostra um espaço generoso em termos de tamanho, com exposição de imagens do projeto e das obras do loteamento, além de uma maquete que ocupou toda a parte central do espaço. Um aspecto que chama atenção na imagem é a presença de mudas de plantas, todas colocadas no entorno da maquete, o ponto focal das instalações, estabelecendo um certo “realismo” ao que já se indicava como discurso publicitário. O ambiente preenchido por outras plantas no entorno da exposição também entoava esse vínculo com o ambiente natural, reforçado também no próprio folder distribuído na exposição, aludindo-se à permanente primavera com as flores em primeiro plano e um texto que fazia referência ao “paraíso” que receberia 2.000 famílias (*Figura 82*). Estavam ali, na verdade, parte das 20.000 mudas que seriam plantadas, uma forma de reforçar o que já estava sendo trabalhado nas peças publicitárias.

Figura 81. Estande do Nova Piracicaba aberto entre 12 e 20 de agosto de 1972



Fonte: Acervo da Companhia City, 1972

Figura 82. Folder de apresentação do Nova Piracicaba entregue na EXPOP/72



Fonte: Acervo do Arquiteto João Chaddad, 1972

Após a divulgação intensa do empreendimento no ano de 1972 não foram encontrados novos anúncios nos dois anos seguintes¹²⁵. Apenas em março de 1975¹²⁶, uma nova peça publicitária, da empresa Nova Piracicaba voltou a circular (Figura 83) a fim de anunciar que havia interesse na revenda de lotes ainda não construídos. Este anúncio pode sugerir o êxito nas vendas já que a empresa procurava estabelecer outros elos comerciais para uma revenda dos lotes, mas, além disso, a possibilidade de ampliar os seus lucros. Apostando na continuidade da exploração comercial, depois que o estoque de lotes já tinha sido esgotado, é possível supor que buscava também compradores que não estavam conseguindo arcar com as prestações do financiamento adquirido. O grau de ocupação que tomou o loteamento nos anos seguintes, com sua efetiva consolidação logo após a venda indica que a difusão do ideário urbanístico constituído pela empresa em seus mecanismos publicitários tinha tido efeito positivo. Assim é que este ideário se ampliaria na produção de novos bairros e loteamentos, alguns ainda presos ao traçado pinturesco, outros direcionados para um outro modelo que se tornaria mais viável e mais coeso com o discurso da modernidade em voga, vinculado à Unidade de Vizinhança.

¹²⁵ Pesquisa realizada junto ao Museu Prudente de Moraes sobre responsabilidade da profissional Ana Torrejais.

¹²⁶ A mesma peça publicitária foi encontrada no mesmo Jornal nos meses de abril, maio e junho de 1975.

Figura 83. Divulgação de revenda de lotes do “Nova Piracicaba” no jornal “O Diário”

NOVA PIRACICABA
construtora e imobiliária Ltda.

**para melhor servir
seus clientes,
comunica que está
aceitando opções
para revenda de lotes.**

**Informações diariamente das 8 às 18 horas
incluindo os sábados e domingos.**

NP NOVA PIRACICABA
Construtora e Imobiliária Ltda.
Av. Dona Francisca, 1264/ Fones: 3-2599 e 3-1596
Piracicaba

SUPERVISÃO
CIA CITY

Fonte: Acervo da Companhia City, 19 de março de 1975

5.3.3. A construção de quatro casas pela Nova Piracicaba Construtora e Imobiliária Ltda.

Uma ideia que a Companhia City realizou no Jardim América através do arquiteto Barry Parker também foi incorporada ao empreendimento de Piracicaba. Foram realizadas quatro residências de autoria do arquiteto e engenheiro João Chadad, que, segundo o presidente da Nova Piracicaba eram “...de muito, muito bom padrão mesmo, padrão classe média superior”. Essas casas, ainda nas palavras de Lelivaldo,

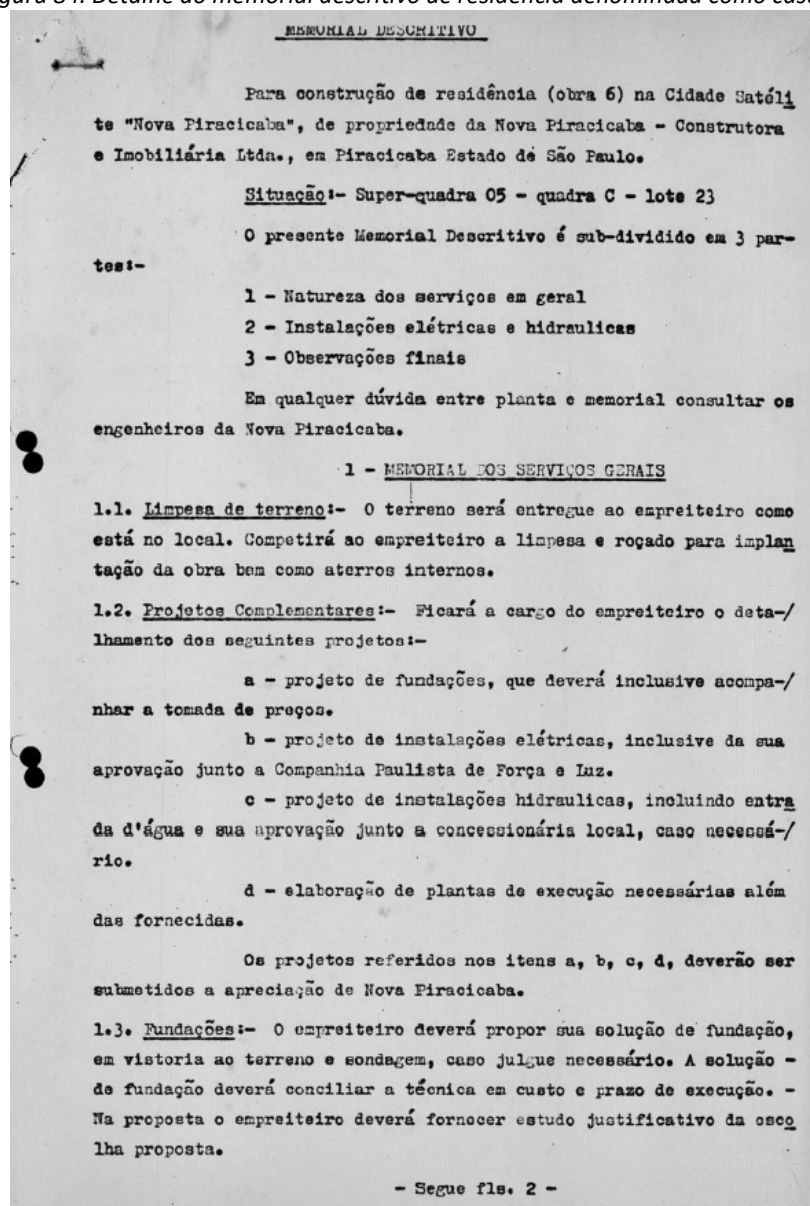
seriam testes dentro de um mercado para o qual a empresa acreditava ser “pujante” (Jornal de Piracicaba, 1972, p. 5 e 6).

O arquivo da Cia. City disponibilizou o projeto (*figuras abaixo*) e o memorial descritivo (Figura 84) de uma das residências projetadas, a qual denominou de Casa 1. A partir do memorial descritivo do projeto foi possível compreender o processo de produção destas residências: o terreno era de propriedade da Cia. City – em nome da subsidiária de Piracicaba – e o autor de projeto, o arquiteto Chadad também tinha sido contratado pela empresa, cuja construção seria terceirizada a partir de um regime de empreitada. O memorial é bastante completo e específico, descrevendo desde a execução dos projetos complementares e a limpeza dos terrenos até as tintas que deveriam ser utilizadas para a pintura, as instalações elétricas e hidráulicas e as especificações de louças e metais. O item referente aos pisos em taco traz uma boa ideia do nível de detalhamento:

Todos os dormitórios, salas e corredores de circulação, exceto pisos especiais indicados em casos específicos receberão pisos em taco de peroba, de primeira qualidade, assentes em escamas. Os tacos deverão ser fixados com cola de boa qualidade. Os rodapés serão de peroba e com 7 centímetros de altura e boleados na parte superior. Os cordões de remate serão de peroba e na forma de $\frac{1}{4}$ de círculo, fixados no rodapé. Todos os encontros de rodapés deverão ser feitos em meia esquadria (Memorial descritivo da Casa 1, Cia. City, 1973, p.3).

Outros pontos do documento reforçam esta atenção especial aos detalhes que a City pretendia imprimir no loteamento: 1. as proporções para assentamento de tijolos, pisos e revestimentos foram indicadas para cada um dos casos; 2. todas as portas internas deveriam ser em cedro com batente de peroba e abertura de 80 centímetros; 3. as louças tinham que ser de marca e modelo específico e os metais em aço inoxidável; 4. as janelas de banheiros e cozinha deveriam ser em vidro canelado; 5. todos os cômodos tiveram os pontos elétricos e os acabamentos especificados. Por fim, ainda reforçava: “Caso na época da execução algum dos materiais específicos não forem encontrados na praça, para a sua substituição, deverá ser a proprietária consultada por escrito.” (Memorial descritivo da Casa 1, Cia. City, 1973).

Figura 84. Detalhe do memorial descritivo de residência denominada como casa 1.



Fonte: Arquivo da Cia. City (1973)

O lote padrão onde uma das residências seria implantada possuía uma área de 510,00m² (30m x 17m) e receberia a construção de 200m², o que resultava em uma taxa de ocupação menor que 40%, 10% a menos da TO máxima permitida para o local. Os recuos projetados também foram maiores do que o exigido pelo memorial do empreendimento elevando, assim, a permeabilidade do terreno para a implantação de jardins e áreas de lazer, embora esta não fosse uma exigência estabelecida nas cláusulas contratuais e nem aparecia explicitamente no memorial descritivo do projeto. Vale notar, outrossim, que a casa cabia bem nas demandas de um núcleo familiar de classe média, conforme se observa pela

própria quantidade de cômodos e sua disposição (*Figura 86*), ao contrário das mansões construídas em muitos dos bairros icônicos do início do século empreendidos pela City, aqui se evidenciava, de fato, que o público alvo era formado por famílias bem sucedidas, mas não necessariamente, de alto poder aquisitivo. Somado ao conjunto de anúncios que focalizavam a questão dos planos de financiamento e as formas facilitadas de pagamento, o desenho de uma residência padrão comprova que a Companhia tinha que se adaptar ao espectro populacional que encontrava em uma cidade do interior próspera, mas longe de ser uma metrópole.

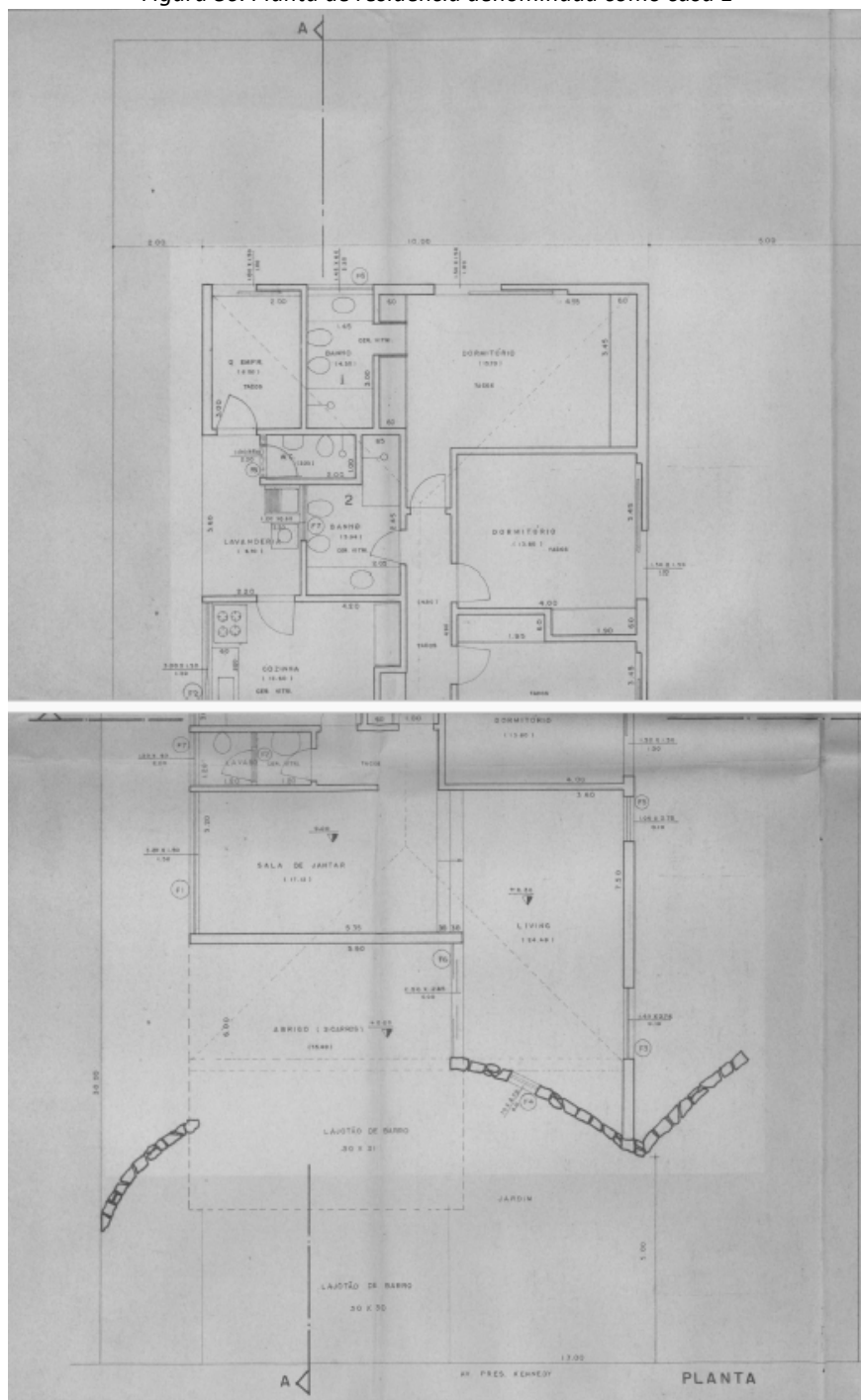
A residência possuía três quartos, sendo uma suíte, com um banheiro compartilhado entre os outros dormitórios, além de um cômodo denominado como quarto de empregada conectado a um banheiro, localizado após a cozinha e a lavanderia. Duas grandes salas – separadas em jantar e *living* compunham a área social, com um lavabo integrado. A garagem conseguia abrigar com facilidade dois veículos, número, entretanto, que poderia chegar até quatro. A iluminação e a ventilação natural dos ambientes, incluindo os mecanismos de ventilação cruzada potencializavam a qualidade do projeto arquitetônico, estabelecendo a ponte com o conhecimento do arquiteto.

Figura 85. Detalhe do carimbo da prancha de residência denominada como casa 1

PROJETO COMPLETO		FOLHA ÚNICA
PROJETO DE RESIDÊNCIA		
SUPER QUADRA 5 - QUADRA C - LOTEAMENTO NOVA PIRACICABA		
CONSTR. E IMOB. LTDA	LOTE 23	CASA 1
PROP.: NOVA PIRACICABA CONSTRUTORA E IMOBILIARIA LTDA		
PIRACICABA		ESCALA 1:50
SITUAÇÃO SEM ESCALA 		DECLARO QUE A APROVAÇÃO DESTA PROJETO NÃO RECONHECE O DIREITO DE PROPRIEDADE DO TERRENO.
ÁREAS TERRENO 510.00 M2 CONSTRUÇÃO 200.00 M2 LIVRE 310.00 M2 — 60.7 %		ENB. RESPONSÁVEL ANTONIO CARLOS S. CALDAS C.R.E.A. 18.102-D AUTOR DO PROJETO JOÃO CHADDA C.R.E.A. 18.225

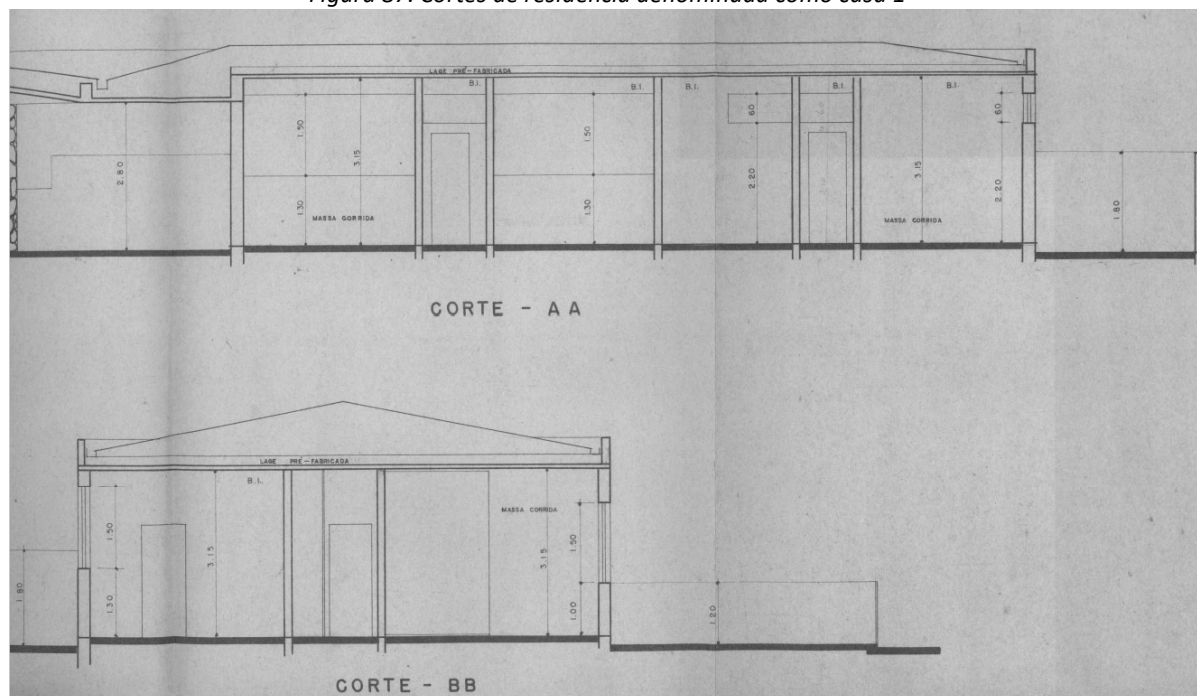
Fonte: Arquivo da Cia. City (1973)

Figura 86. Planta de residência denominada como casa 1



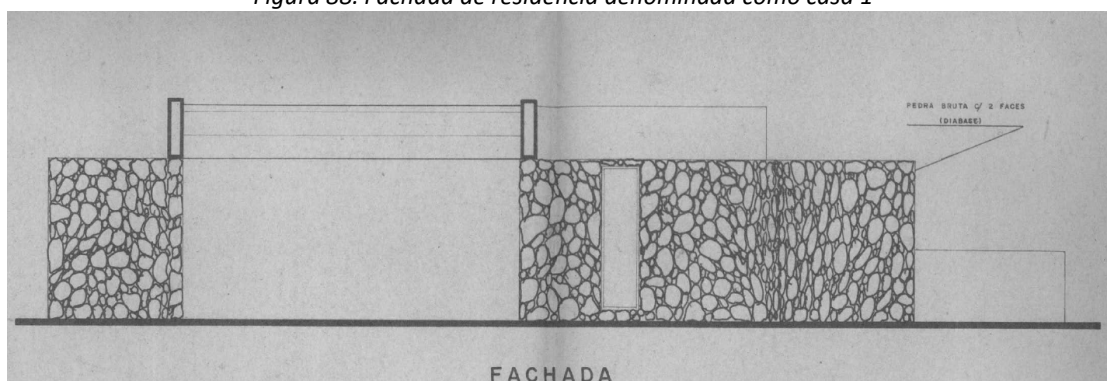
Fonte: Arquivo da Cia. City (1973)

Figura 87. Cortes de residência denominada como casa 1



Fonte: Arquivo da Cia. City (1973)

Figura 88. Fachada de residência denominada como casa 1



Fonte: Arquivo da Cia. City (1973)

O desenho da fachada (Figura 88), aliada as informações do memorial descritivo, propõe uma residência sem portões ou grades, deixando a área do jardim em evidência em todo o recuo frontal. Assim, a janela do living, as pedras utilizadas nas paredes externas e o abrigo coberto para automóveis compõem a vista dos pedestres e veículos que se deslocam pelas vias do empreendimento. Essas características vão ao encontro ao que a Cia. City divulgava sobre seus empreendimentos, estética que se diferenciava dos

demais empreendimentos do entorno, com lotes menores e, conseqüentemente mais edificadas, menor presença de vegetação e proximidade da edificação as calçadas (menor recuo frontal).

Segundo o autor dos projetos¹²⁷, as casas seguiram os padrões reconhecidos pela Companhia City, entretanto, economicamente, não renderam a ponto de a empresa continuar com os investimentos. Essa informação sugere que, diferentemente da comercialização dos lotes, a venda conjunta lote e residência não funcionou para o mercado piracicabano. No caso da “Casa 1”, o lote ao qual foi projetada encontra-se vazio sugerindo que a residência não foi edificada ou que tenha sido demolida. É possível que não tenha se enquadrado bem no padrão estético de quem comprava os lotes naquele momento ou até que não cabia no bolso de quem deveria despendar uma grande quantia só para comprar o lote.

5.3.4. O lançamento do bairro Nova Piracicaba

Para marcar o lançamento do novo empreendimento foi realizado, em maio de 1972, um dia de atividades na área de implantação do projeto. O sábado de festividades se iniciou com a plantação de uma muda de ipê amarelo. Neste momento, o diretor do grupo “Nova Piracicaba” – acompanhado da equipe técnica que desenvolveu o projeto - discursou para políticos, empresários e investidores (*Figura 89*). A utilização de uma árvore nativa, o ipê amarelo, como marco inicial do novo bairro substituiu o rito da pedra inicial ou pedra fundamental. O que se tinha agora como marco simbólico deste início era a presença de uma árvore, o ponto que determinava o nascimento do empreendimento no rito de passagem da ideia para a sua concretização. A divulgação deste momento, ecoado como um ato de natureza política indicava que o conjunto de empresas envolvidas, além da City, tinha interfaces com o governo local, o que nos autoriza dizer que, de fato, a implantação de um empreendimento daquele porte teve impactos nas estruturas de poder e se fortaleceu a partir destas sinergias que se impuseram no decorrer da sua realização.

Após a solenidade inicial, os convidados caminharam pela área do projeto enquanto recebiam informações e conferiam as obras de implantação do novo bairro, que neste momento, estavam na fase de terraplenagem (*Diário de Piracicaba*, 1972). O lançamento foi divulgado pela mídia escrita e radiofônica que transmitiu ao vivo uma entrevista com o diretor da Nova Piracicaba¹²⁸. A árvore, marco

¹²⁷ Entrevista realizada com o arquiteto João Chadad em 15 de fevereiro de 2023 na cidade de Piracicaba-SP.

¹²⁸ Ao fim da entrevista divulgada no *Jornal de Piracicaba*, no dia 14 de maio de 1972, o jornalista Nadir Roberto agradece aos ouvintes da rádio Difusora de Piracicaba.

da “cidade satélite” que nascia no palco piracicabano estabelecia o elo entre natureza e subúrbio que se proliferou em todas as peças publicitárias da campanha, como visto acima. O *slogan*, escolhido para este lançamento demonstra, assim, a relevância que a expressão “cidade satélite” tinha na concepção do ideário que se proliferava, reforçando a verdadeira marca daquele núcleo, identificado não como um bairro nem como um loteamento, mas como uma cidade. Aqui há de se notar que a palavra acrescida de “satélite” ou “nova” poderia postular a refutação ou a negação à outra cidade, a existente. Em sendo uma nova, deixava para trás as mazelas da anterior para fundar outra (*Figura 90*). Esta associação com a ideia de uma cidade nova, assim como em muitos casos de cidades novas que foram sendo fundadas ao longo do século XX trazia a pretensão de independência, de autonomia, de um lugar que não se acoplava aos ritos da cidade oficial. Esta nova cidade, por assim dizer, fundava-se ao largo da estrutura institucional, provocando, neste sentido, a própria estrutura de poder que estava estabelecida, sob o aval desta, que a referendou. Fundava-se ali também a ideia de cidade quase como um corpo independente que podia denotar soluções autogestionárias ou mesmo mais criativas em termos de gestão frente ao velho jogo da política, presente na cidade oficial? Este rito fundacional estruturava-se assim nesta aceção que não muito distante em termos temporais, vingaria com a tônica da ideologia lançada para condomínios e loteamentos fechados, na perspectiva destes espaços autossustentados onde não haveria a necessidade do alcance de políticas públicas. Segregado e, assim, longe dos desequilíbrios, desigualdades e defeitos que a própria sociedade brasileira produzia, tinha por objetivo se lançar como uma cidadela, protegida e, ao mesmo tempo, emancipada para exercer uma alienação, aos seus moradores, que a cidade brasileira nunca se pareceria com aquele lugar. O poder regulador da própria City ao inscrever nos registros imobiliários as regras urbanísticas garantia a esta nova cidade poder e autonomia, com o seu poder autorregulador outorgado por uma corporação privada, detentora dos conhecimentos urbanísticos que lhes autorizava estabelecer os passos do controle urbanístico.

Figura 89. Instalação operacional do Nova Piracicaba com a plantação de um ipê amarelo, em destaque o presidente da empresa Nova Piracicaba, Lelivaldo Garcia Marques



Fonte: Acervo da Companhia City, 14 de maio de 1972

As festividades deram continuidade com a confraternização que foi acompanhada de um churrasco para todos os convidados (Figura 91). Nada mais prosaico e acolhedor possibilitado por um momento de descontração em meio a um ato oficial. As repercussões na imprensa combinaram falas do diretor da Companhia City com reportagens do ato simbólico de fundação da “nova cidade”. O tom de agradecimento deste para com a cidade confirmava que as parcerias com o poder público tinham sido concretas e que o apoio recebido viabilizou a realização do loteamento. A análise dos documentos indica que o dia 13 de maio de 1972 foi uma data importante na história do City Piracicaba, dia marcante para o encontro de todos os atores envolvidos e um rito de iniciação que reunia as personalidades e até mesmo pessoas comuns interessadas na proposta que transcorria. Mesmo que o diretor da empresa, Lelivaldo tenha afirmado que as “... pequenas festividades, nada tinham de pretenciosas, mas sim uma demonstração de respeito com a população local” (Jornal de Piracicaba, 1972, p. 5 e 6). Tratava-se, é visível, de uma celebração pela viabilização de uma grande iniciativa, tornando público o alcance e a colaboração de vários agentes importantes. Assim é que este marco

temporal determinava o encerramento de um ciclo e início de um outro que se configuraria pela participação, agora sim, de todos aqueles que apostaram nesta “nova vida” prometida pela Companhia, com a ocupação definitiva dos lotes. Compreender essa história pode também revelar o que representou e o significado destas posturas urbanísticas na vida cotidiana das pessoas.

Figura 90. Instalação operacional do loteamento “Nova Piracicaba” com a plantação de árvores



Fonte: Acervo da Companhia City, 14 de maio de 1972

Figura 91. Churrasco comemorativo da Instalação operacional do Nova Piracicaba



Fonte: Acervo da Companhia City, 14 de Maio de 1972

CAPÍTULO 6 – CITY RIBEIRÃO

6.1. Ribeirão Preto e seu processo de urbanização

A dinâmica urbana de Ribeirão Preto vem sendo discutida a partir de várias perspectivas, como os processos de formação e expansão urbana, a segregação socioespacial e a legislação urbana. Do ponto de vista da expansão urbana, a partir de uma perspectiva histórica, merecem destaque os trabalhos: de Calil Jr. (2003); de Faria (2003); de Walker (2000); de Garcia (2013) e de Deminice (2015). Quanto às abordagens do período mais recente são significativos os trabalhos de Bezzon (2002); e de Moreira (2013).

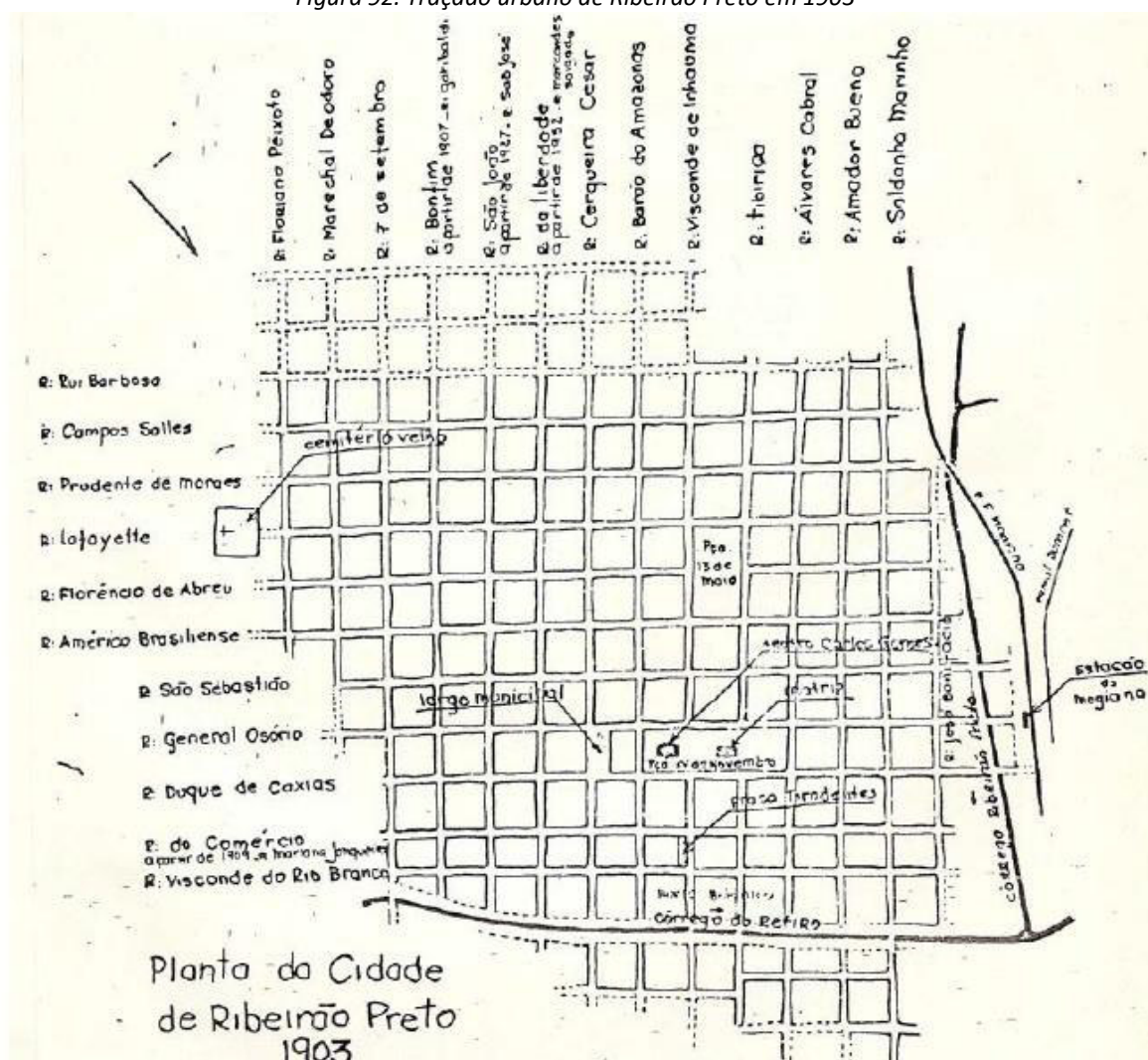
Essas pesquisas, especialmente as realizadas por Calil Jr. (2003), Faria (2003) e Walker (2000), mostram que no período entre a fundação de Ribeirão Preto – em meados do século XVIII – e a implantação da estrada de ferro – na década de 1880 –, as atividades urbanas se restringiram a um quadrilátero central no qual foram implantados o Largo da Matriz, a Praça XV de Novembro e os primeiros edifícios públicos – como a Casa das Leis, Decretos e Posturas e a Câmara Municipal. Em 1883, a implantação da estrada de ferro da Companhia Mogiana – que facilitou o escoamento do café até o porto de Santos e a chegada de mão de obra às lavouras – inseriu a cidade na rota do café e impulsionou um rápido crescimento urbano. A população quadriplicou, indo de 3 mil habitantes (1986) para 12.033 após a implantação da ferrovia (WALKER, 2000). Segundo Faria (2003, p. 124), ao serem instalados junto ao córrego Ribeirão Preto, os trilhos da linha férrea Mogiana contribuíram para dividir a cidade em duas áreas distintas: uma intra-rios, produzida para a população de alta renda, na qual seriam realizados os maiores investimentos públicos e privados; e outra além rios, que ao ser desprovida de melhoramentos urbanos foi ocupada pela população de menor potencial econômico.

A sociedade local daquela época pode ser descrita como sistema flexível constituído de duas classes. A classe alta consistia-se dos fazendeiros e seus aliados: advogados, médicos, banqueiros, educadores e compradores. A classe baixa era composta de trabalhadores rurais e de um pequeno proletariado urbano (WALKER, 2000, p.41).

Neste período, o traçado ortogonal (*Figura 92*), inicialmente limitado ao quadrilátero central, se expandiu até o edifício da estação ferroviária – implantada no até então denominado fundo da Matriz –

configurando-a como importante vetor de expansão urbana (FARIA, 2003, p.122). Assim, esse período de crescimento foi orientado pelos anseios dos cafeicultores, elite econômica local, em parceria com o Poder Público Municipal, que polarizou suas ações no sentido de produzir uma cidade moderna em uma área restrita (MOREIRA, 2013, p.147).

Figura 92. Traçado urbano de Ribeirão Preto em 1903



Fonte: DEMINICE (2015)

A atividade cafeeira também ampliou a composição étnica da região, com o avanço das políticas abolicionistas uma vez que os cafeicultores já tinham os imigrantes – especialmente os italianos, espanhóis e portugueses – como principal força de trabalho. A chegada dos imigrantes, iniciada no início

da década de 1880, se ampliou nas décadas seguintes, chegando a 41,83% da população do município no ano de 1912 (WALKER, 2000). Neste momento, o município se destacou economicamente pelos lucros da cultura cafeeira, se conformando como centro regional e sendo projetada nos cenários estadual, nacional e até internacional. Segundo Gomes (2013, p.28) o bom desempenho agrícola de Ribeirão Preto foi favorecido pela qualidade do solo (terra roxa) e pelas características climáticas (clima quente e úmido).

Segundo Calil Jr. (2003, p.86), no final do século XVIII, a área central da cidade estava assim conformada:

1. o entorno da Praça da Estação que concentrava as atividades relacionadas ao transporte ferroviário, atraindo, especialmente, a população de menor renda e os viajantes; 2. a região do Largo da Matriz e da praça XV de Novembro que recebeu uma série de obras de infraestrutura, a implantação do Teatro Carlos Gomes e a construção de palacetes residenciais da elite cafeeira e que, financiado pelos cafeicultores, se tornou um dos símbolos do poder econômico local. Nas primeiras décadas do século XX, a região do Largo da Matriz e da praça XV de Novembro continuaram a receber obras de infraestrutura urbana e de edificações da iniciativa privada – como sedes de clubes sociais, cinemas, a Casa de Diversões Eldorado (1900), a Catedral de Ribeirão Preto (1904), o Cassino Antártica (1910), o edifício Diederichsen (1920) e o Quarteirão Paulista (1928) – se confirmando como área de concentração da população de maior poder aquisitivo (CALIL Jr, 2003, p.73).

Como resultado desse rápido desenvolvimento econômico, Ribeirão Preto adquiriu a reputação de uma pródiga e luxuosa cidade de entretenimentos, de onde a tristeza e a formalidade haviam sido banidas. Durante essa belle époque, a cidade orgulhava-se de uma vida noturna efervescente que lhe deu a reputação de “Petit Paris” do Brasil (WALKER, 2000, p.44).

Assim, o cenário da região central de Ribeirão Preto nas primeiras décadas do século XX era conformado pelos equipamentos de lazer e cultura, pelos edifícios públicos, pelas habitações de alto padrão e por pequenos comércios e serviços. Porém, o crescimento expressivo das atividades terciárias, ocorrido na década de 1920, levou a uma disputa pelo espaço da região central. Foi nesse contexto que a população de alta renda passou a procurar novas oportunidades de moradia. A busca por lotes acessíveis ao centro, dotados de infraestrutura urbana e com menores impedimentos topográficos resultou no deslocamento desta população ao sentido sul do núcleo original (CALIL Jr., 2003, p.79).

Em 1923, foi aprovado pela Prefeitura Municipal o Higienópolis¹²⁹, primeiro bairro produzido exclusivamente para a população de alta renda (CALIL Jr., 2003, p.79). O empreendimento exclusivamente residencial, ao ser localizado em área contígua ao centro e constituído pela extensão da quadricula original, deu continuidade à urbanização da região central. Assim, a implantação do Higienópolis permitiu que a população de alta renda habitasse um bairro exclusivamente residencial e ao mesmo tempo próximo da infraestrutura do centro. Na mesma medida que o setor sul começava a ser produzido para a população de alta renda, os setores norte e sudoeste, especialmente pela falta de infraestrutura e de acessibilidade, se conformaram como áreas ocupadas pela população de baixa renda. Ao norte, foram aprovados os bairros Vila Tibério (1920), Campos Elíseos (1923) e Vila Brasil (1925), e ao sudoeste as Vilas Virgínea (1924) e Afonso XIII (1924)¹³⁰.

Entre as décadas de 1930 e 1940 o aumento da ocupação desses bairros e a implantação de novos empreendimentos nessas regiões geraram uma demanda comercial e de serviços para além da área central (CALIL Jr, 2003, p.119). Neste período, formaram-se nos bairros Campos Elíseos e Vila Tibério, o que Villaça (2001, p.293) denomina subcentros, ou seja, eixos de atividades terciárias voltado a atender às necessidades da população local. Na década de 1940, mantendo o processo de urbanização em curso, foram aprovados, no setor sul do núcleo original, três bairros exclusivamente residenciais produzidos para a população de alta renda: o Vila Seixas (1946), o Jardim Sumaré (1948) e o Jardim Alto da Boa Vista (1949)¹³¹. Implantados em área contígua ao bairro Higienópolis e junto a importantes avenidas, conformaram, no setor sul, uma grande área urbanizada voltada à população de alta renda (CALIL Jr., 2003, p.98).

Destes bairros destaca-se o Jardim Sumaré, cujo desenho urbano foi definido a partir do eixo de duas avenidas principais (Itatiaia e Independência) que dividem o bairro em quatro partes conectadas por uma praça central, quebrando o padrão do traçado ortogonal das quadras centrais de Ribeirão Preto (Figura 93). Segundo Deminice (2015), o memorial descritivo do empreendimento, registrado no cartório de registros de imóveis trouxe restrições quanto ao uso e ocupação do solo – assim como será visto nos empreendimentos da Cia. City –, garantindo um padrão diferente dos loteamentos até então implantados:

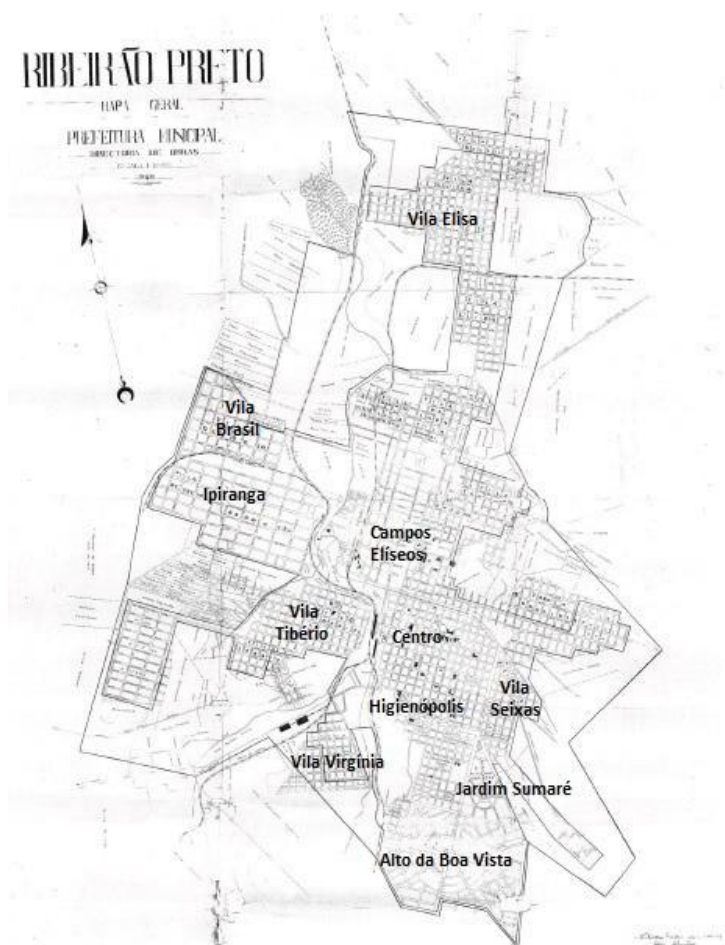
¹²⁹ Informações obtidas no processo de aprovação do bairro Higienópolis, disponível na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

¹³⁰ Informações obtidas na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

¹³¹ Informações obtidas no processo de aprovação dos bairros Vila Seixas, Jardim Sumaré e Jardim Alto da Boa Vista, disponíveis na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Também foram estabelecidas para o bairro algumas regras de edificações para assegurar o padrão homogêneo de moradias unifamiliares. Assim, as casas tinham de ser implantadas ao centro do lote, sendo vedada a construção de edifícios que pudessem abrigar mais de uma família... No Jardim Sumaré se estabelecería outro padrão de moradia, até então inédito na cidade: residências unifamiliares, em sua maioria térreas, implantadas ao centro do lote e separadas por muros baixos, ou cercas vivas para garantir a visibilidade da região (DEMINICE, 2015, p.188).

Figura 93. Traçado urbano de Ribeirão Preto em 1949



Fonte: DEMINICE (2015) editada pela autora

No que se refere à população, em 1940 a cidade se aproximou dos 80 mil habitantes, dos quais 50 mil residiam na área urbana, momento em que esta população ultrapassou a rural¹³². Considerando a área

¹³² Informação obtida no Álbum dos Municípios do Estado de São Paulo, publicado pela fundação Seade em maio de 1940.

do município, neste ano de 1.080 Km², a densidade populacional era de 73 habitantes por km², representando 1,08% da população do Estado de São Paulo. Dez anos depois, a população ultrapassou os 91 mil habitantes e a área urbana foi expandida em 30 km² ampliando, diferentemente dos outros municípios, a densidade populacional para 82,39 habitantes por km². Neste momento, a população de Ribeirão Preto representava 1% do total do estado¹³³.

Foi também na primeira metade do século XX que Ribeirão Preto passou a se destacar como polo regional tanto nas suas atividades comerciais como na área da saúde. Em 1924 foi fundada a Faculdade de Odontologia e Farmácia que, posteriormente seria incorporada à Universidade de São Paulo (USP). Em 1935 foi inaugurada a Escola de Enfermagem da Santa Casa, em 1945 foi implementado o Hospital São Francisco e, em 1950, a instalação da Faculdade de Medicina da Universidade de São Paulo (USP), que abriu portas para a criação de novos cursos nas áreas de Biologia e Biomédicas (PIRES, 2004).

Na década de 1950, o setor industrial de Ribeirão Preto embalado pelo plano de metas de JK, passou a ampliar seu mercado para além do processamento de produtos agrícolas, como as usinas de álcool e de açúcar (CALIL Jr, 2003). Dentre as principais atividades industriais estavam a farmacêutica, a alimentícia e a de maquinários agrícolas. Para Pires (2004), a proximidade com o mercado consumidor e com a matéria-prima, somada à mão-de-obra especializada e ao desenvolvimento de pesquisas (área médica-odontológica) foram determinantes para o crescimento da atividade industrial no município. Assim, a região de Ribeirão Preto que, neste momento, era a segunda em importância agrícola do estado, se destacou no setor industrial – ocupando a décima posição do estado – e também passou a ser uma referência no setor de comércio e serviços, especialmente os relacionados à saúde, se firmando como a quarta cidade mais importante de São Paulo (PIRES, 2004).

A primeira metade do século XX foi de intensas transformações e o município, até então inserido em uma economia predominantemente agrícola, passou por um processo mais intenso de urbanização, com uma população urbana que já superava a rural em números absolutos, – em uma economia baseada no comércio, na indústria, nos serviços e na agricultura diversificada. Essas transformações também se refletiram na política que ampliou o conjunto de agentes participantes, passando a reunir nomes de comerciantes e industriais, além dos tradicionais cafeicultores (WALKER, 2000).

¹³³ Informação obtida no Anuário Estatístico do Estado de São Paulo, publicado pela fundação Seade em maio de 1950.

Na segunda metade do século XX, o setor comercial e de serviços continuou a crescer acompanhando o crescimento populacional e, conseqüentemente sua demanda (PIRES, 2004). No entanto, a atividade industrial não seguiu se desenvolvendo, tornando-se uma preocupação para parte da população e dos agentes políticos que passaram a implementar políticas de atração que não foram bem-sucedidas (WALKER, 2000).

Entre 1950 e 1960, houve um crescimento urbano expressivo no município, tendo sido implantados numerosos loteamentos em todos os setores da cidade, demarcando uma urbanização horizontal e de baixa densidade. Neste período, o processo de expansão do setor sul, a partir de bairros exclusivos para população de alta renda teve continuidade com a aprovação dos bairros Jardim Europa (1952), Jardim Irajá (1954) e Jardim América (1959)¹³⁴. Esses empreendimentos foram implantados seguindo o traçado em grelha da região central e em área contígua aos bairros aprovados na década de 1940, o que viria a determinar a divisão socioespacial que se consolidou a partir da década de 1960, também na região central. O entorno da Praça XV de Novembro passou a reunir, além das atividades cultural e de lazer, o comércio de luxo e as agências bancárias, enquanto a Praça da estação concentrou o comércio popular (CALILI Jr., 2003, p.112). Ao mesmo tempo, o déficit de moradia passava de 2 mil residências ampliando-se nas décadas seguintes, mesmo com a produção de novos loteamentos (WALKER, 2000). A partir do déficit habitacional fica clara a superioridade dos interesses do mercado imobiliário em detrimento da sociedade.

Em 1960, Ribeirão Preto já possuía mais de 140 mil habitantes, dos quais 70% moravam na zona urbana, configurando a quinta maior população do Estado (WALKER, 2000). Neste ano, 36% da população tinha até 14 anos de idade e, se considerada a população adulta jovem, até 29 anos, a porcentagem passava de 60%. Dez anos depois, a população atingiu 212.879 habitantes, mas população jovem continuou acima dos 60%, porcentagem que também se repetiu em 1980, quando aproximadamente 85% da população já habitava a cidade (WALKER, 2000). Diferentemente das outras cidades estudadas que começaram a ter um equilíbrio etário maior a partir dos anos 1970, Ribeirão Preto manteve o perfil jovem dos moradores (Tabela 19), sugerindo, inclusive, a vinda de uma população mais jovem para a cidade, possivelmente em busca de oportunidades.

¹³⁴ Informações obtidas no processo de aprovação dos bairros Jardim Europa, Jardim Irajá e Jardim América, disponíveis na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Tabela 19. População de Ribeirão Preto nas décadas de 1960, 1970 e 1980

População		Grupos Etários (anos)							
		0-14	15-19	20-29	30-39	40-49	50-69	70 +	Não informado
1960	Homem	25.839	6.976	12.445	9.207	6.938	7.121	1.347	39
	Mulher	25.504	7.614	13.160	9.805	7.044	7.220	1.519	31
	Total	51.343	14.590	25.605	19.012	13.982	14.341	2.866	70
1970	Homem	36.966	11.467	17.453	13.358	10.640	11.364	2.245	567
	Mulher	36.181	12.548	19.450	14.335	11.178	12.206	2.518	403
	Total	73.147	24.015	36.903	27.693	21.818	23.570	4.763	970
1980	Homem	49.417	17.415	30.943	20.630	15.943	18.008	3.772	67
	Mulher	47.778	17.465	32.731	22.133	16.999	20.169	4.960	67
	Total	97.195	34.880	63.674	42.763	32.942	38.177	8.731	134

Fonte: Informe Demográfico número 11 – edição especial (1984)¹³⁵

Com a expansão urbana, o setor sul foi se consolidando como o vetor de alta renda, recebendo, inclusive, as atividades terciárias de alto padrão antes localizadas no centro. A consolidação desta conformação se deu com a implantação dos três shoppings, nas décadas de 1980 e 1990 e a implantação de novos bairros produzidos para essa população, que passaram a ser implantados em áreas afastadas do centro e com um traçado pinturesco, fugindo do padrão ortogonal, até então dominante (CALIL Jr., 2003, p.130). Com estas características, foram implantados os bairros Jardim Canadá (1970), Ribeirânia (1974) e City Ribeirão (1976)¹³⁶. Embora somente o City Ribeirão tenha sido realizado pela Cia City, o desenho urbano e o dimensionamento dos lotes sugerem que o traçado dos outros dois tenha sido inspirado naquele desenvolvido pela Companhia, articulando-se, portanto, em um tecido urbano coeso em consonância ao padrão do subúrbio norte-americano.

A década de 1970 foi marcada por um intenso crescimento da construção civil que, segundo Pires (2004, p.9), representou um crescimento de 270%, “taxa bem superior à do Estado de São Paulo, que foi de 179%.”. A partir de então, mesmo com desaceleração em momentos de crise econômica, foi um setor significativo para o desenvolvimento e crescimento do município. Na década de 1980, os bairros de alta renda próximos ao centro passaram por transformações, sugerindo uma adaptação às tipologias realizadas pelo mercado imobiliário. Neste período, o bairro Higienópolis passou por um processo de verticalização, ao mesmo tempo em que os bairros Vila Seixas, Jardim Sumaré e Jardim Altos da Boa

¹³⁵ SEADE. Informe Demográfico número 11 – edição especial. Municípios do Estado de São Paulo: crescimento demográfico e composição da população. 1960-1970 e 1970-1980. São Paulo, 1984.

¹³⁶ Informações obtidas no processo de aprovação dos bairros Jardim Canadá, Ribeirânia e City Ribeirão, disponíveis na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto.

Vista – até então exclusivamente residenciais – passaram abrigar, também, atividades terciárias de alto padrão (CALIL Jr., 2003, p.163).

O exemplo privilegiado para análise da cidade de Ribeirão Preto é o da constituição do setor Sul-Sudeste, compreendido por importantes bairros, tais como Jardim Canadá, Jardim Botânico e City Ribeirão, representando o principal eixo de expansão e valorização imobiliário da cidade. A constituição deste setor denota um momento particular no processo histórico de reestruturação da cidade de Ribeirão Preto, caracterizado pela velocidade e intensidade que a produção de novos empreendimentos habitacionais verticais e horizontais voltados aos segmentos de média e alta renda assume a partir do início dos anos 1990. Trata-se de uma área em que as características arquitetônicas e urbanísticas não se reproduzem no conjunto da cidade, expressando afastamento e acentuação das diferenças sociais e econômicas em seu interior (ABREU, 2014, p.48).

Em Ribeirão Preto, a tipologia dos condomínios e loteamentos fechados configurados em bairros exclusivos para a população de alta renda passou a ser implantada só a partir da década de 1990 (FIGUEIRA, 2013, p.157-165), o que revela uma não apropriação do modelo no momento anterior, quando a Companhia implantou o empreendimento City Ribeirão. Esses empreendimentos, exclusivamente residenciais e de acesso restrito, iniciaram um novo e ainda em curso processo de expansão do setor sul, que, desta vez, abrange, as áreas periféricas. Ainda que o empreendimento em foco não esteja ainda vinculado a esse padrão de morar, caracterizado pelo encastelamento, como já se via em outras cidades da Região Metropolitana de São Paulo e algumas cidades do interior do estado, trazia o padrão do traçado suburbano, que se produzia sob o imaginário do “viver bem” junto à natureza, questão exaustivamente explorada pela Companhia nas suas peças publicitárias.

É nessa lógica essencialmente excludente, que o crescimento e desenvolvimento urbano de Ribeirão Preto, vai se estruturando em benefício da elite econômica e política. Na constituição da imagem dessa cidade moderna, registrada pela imprensa escrita e pelos fotógrafos, esse desenvolvimento estava livre das mazelas sociais dos bairros populares periféricos (FARIA 2003, p. 257).

Para Ribeirão Preto, não há uma cartografia que demonstre as várias alterações de perímetros urbanos realizadas, como no caso de Piracicaba, mas é possível supor como se deu este movimento a partir do

conjunto de leis aprovadas. Além das leis referentes a perímetros urbanos, o município também aprovou leis de expansão urbana a partir da década de 1990, definidas como zonas específicas e agregadas ao perímetro urbano, que também contribuíram para a configuração da área urbanizada posterior ao período de estudo e, provavelmente vinculadas às disposições das leis urbanísticas aprovadas. Como essas leis fogem ao período de análise, elas não foram tratadas. A tabela abaixo dá a dimensão das alterações ocorridas em relação ao perímetro urbano no município:

Tabela 20. Décadas e anos de alteração do perímetro urbano de Ribeirão Preto

Década	Definição ou Alteração	Anos
1930	5	1936, 1938 (2); 1939 (2)
1940	1	1948
1960	5	1961 (2); 1964; 1967; 1969
1970	1	1979
1980	2	1980; 1989
1990	3	1992; 1997; 1998
2000	2	2000, 2001

Fonte: Elaborado pela autora a partir das informações da Câmara Municipal de Ribeirão Preto

Muitas dessas leis também alteraram perímetros dos distritos de Bonfim Paulista e Guataporã. Ao todo foram contabilizadas 19 leis que definiram ou alteraram o perímetro urbano desde a década de 1930, percebendo-se claramente que as principais alterações ocorreram até o final da década de 1960, sendo retomadas no início da década de 1980, com uma alteração em 1979. O empreendimento City Ribeirão começou a ser aprovado em 1976, quando, o perímetro urbano já trazia para área urbanizada do município muitas glebas rurais, inclusive a comprada pela Companhia, no mesmo ano. Em certa medida, o que se vê, no caso de Ribeirão Preto é que a Companhia buscou empreender o loteamento utilizando-se da mesma estratégia que a guiou no caso de Piracicaba, especialmente no tocante à sua inserção, na continuidade da malha urbanizada, na região sul que já se despontava como um setor segregado que passou a concentrar a população de maior poder aquisitivo do município. O trabalho de Maia (2019) demonstrou que, para o caso de Ribeirão Preto, desde 1950, houve um processo de urbanização intenso em manchas contínuas e descontínuas, concentrando a maior quantidade de áreas urbanizadas até a década de 1970. O trabalho demonstrou que até esta década foram incorporadas à mancha urbanizada 125,6% de terras, ao passo que nas décadas seguintes, essa incorporação atingiu aproximadamente metade disso: 63,7%. O diagrama que apresenta essas manchas de expansão é possível observar que as

décadas de 1950 e 1960 concentraram a maior intensidade de crescimento urbano, *pari passu* ao crescimento populacional, evidenciando, assim, certa correlação neste sentido, o que deixaria de ocorrer no momento seguinte.

A incorporação de áreas urbanas nessas décadas foi de 80% e 30%, respectivamente, a maior quantidade relativa por década até o ano de 2018. Na década de 1970, essa incorporação caiu pela metade (15,6%), mas apontando, sobremaneira, para uma mudança no padrão de urbanização, já que é possível se observar aí o início de um deslocamento mais brusco das terras loteadas em relação à mancha urbanizada, o que se acentuou na década seguinte¹³⁷. Isso revela que, quando a City iniciou as tratativas para implantar o seu loteamento, já havia um processo de expansão mais significativo e de uma periferização que corrobora o fato de que as áreas adjacentes à mancha urbanizada vinham se valorizando consideravelmente após a instituição dos novos polígonos do perímetro urbano, contexto propício para que a Companhia tivesse sucesso na venda dos seus lotes para uma população mais abastada.

6.2. Ordenamento territorial e urbano de Ribeirão Preto

O arquivo contendo a legislação de Ribeirão Preto está disponível no site da Câmara Municipal¹³⁸. A busca pelos documentos foi realizada através de palavras chaves, tendo sido consultadas todas as Leis (ordinárias e complementares), atos e decretos que continham as palavras: plano diretor, código de obras, zoneamento, uso e ocupação do solo, parcelamento e City. Após a análise e retirada dos documentos duplicados chegamos à seguinte tabela síntese:

Tabela 21. Síntese da legislação urbanística de Ribeirão Preto relevante ao desenvolvimento da pesquisa

Palavra chave	Resultados	Período temporal
Plano Diretor	14	1976-2018
Código de Obras	11	1933-2019
Zoneamento	2	1966-1981
Uso e Ocupação do solo	2	1994-2000
Parcelamento	2	2007-2012
City	29	1977-2019

Fonte: Elaborado pela autora a partir das informações da Câmara Municipal de Ribeirão Preto

¹³⁷ Até a década de 1960, a mancha urbanizada não ultrapassava oito quilômetros de raio, vindo a atingir 12 quilômetros na década de 1970, em expansão a leste.

¹³⁸ Informações disponíveis em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/legislacao-municipal/pesquisa>, acessadas entre os meses de julho e setembro de 2019.

O primeiro ato, com objetivo de normatizar a cidade, foi publicado em 1933 e "Adota para o Município o "Código de Obras" Artur Saboya, com modificações": Lei nº 3.427 de 19 de novembro de 1929 da cidade de São Paulo. O documento afirma que a Diretoria de Obras de Ribeirão Preto enfrentava dificuldades para resolver os problemas referentes à construção da cidade, especialmente por haver uma diferenciação do estilo arquitetônico e de técnicas construtivas "modernas" diferentes das utilizadas até então. Observa ainda que, devido ao crescimento da cidade, era preciso dividi-la em zonas, assim como feito na capital do Estado (RIBEIRÃO PRETO, 1933).

A utilização do Código Artur Saboya por Ribeirão Preto reflete pontos importantes da realidade da cidade naquele período. Primeiro, porque o governo municipal estava atento às políticas adotadas pela Capital, já que o intervalo entre a aprovação do Código em São Paulo e em Ribeirão Preto foi de apenas quatro anos, período curto se consideradas as diferenças significativas entre as dimensões das cidades. Segundo, porque houve um desenvolvimento significativo da cidade neste período (como visto acima) e o poder público estava preocupado em ampliar a área urbana de maneira organizada, além de valorizar a área central da cidade impondo normas mais rígidas nessa região. Por fim, nesse momento passaram a surgir parâmetros importantes para nortear o a produção do espaço construído e o desenvolvimento urbano como: recuos, gabarito, insolação e ventilação das edificações, testada mínima, áreas construídas, necessidade de projeto para aprovação e construção das residências. Outro aspecto significativo contido no Código Artur Saboya se refere à própria Cia. City. Neste período, a empresa já havia implantado na Capital os loteamentos Jardim América (1915), Alto da Lapa (1921) e Pacaembu (1925). Esses empreendimentos foram citados no Código como bairros aprovados com regras específicas pelo loteador, ou seja, revelando, já no início do século XX, a sobreposição dos ideários do loteador sobre a legislação municipal.

Na década de 1940, o município já possuía um plano de desenvolvimento urbano que estabelecia um "zoneamento", respeitando, em certa medida, o processo de urbanização em curso e que se anunciaria promissor na década seguinte. Sem estar disposto em lei¹³⁹, este documento confirmou que a cidade já estava dividida, pelo menos no que se refere ao nível econômico da população (FARIA, 2007, p.226). Nele, as Zonas Residenciais (ZRs) foram divididas em três: a ZR 1, que abrangia os setores sul e sudeste (áreas de concentração da população de alta renda); a ZR 2, composta pelos setores leste, norte,

¹³⁹ Não foi encontrada nenhuma lei que faça referência a um plano de ordenamento nesta década.

nordeste e sudoeste (ocupados pela população de renda média); e a ZR 3, que incorporou o setor oeste (área de concentração da população de baixa renda) (PAINEL, 2011, p.7). Em termos legais, o que se tinha até então, era uma divisão da cidade em zona urbana e suburbana, dada pela Lei 082/1939, em acordo com as próprias disposições do Código de São Paulo que também estabelecia este tipo de divisão para aquela cidade. Mas, já em 1948, a Lei 046¹⁴⁰ corroborou a divisão zonal da cidade em sete zonas, que curiosamente, foram estabelecidas tomando como critério o nível de consolidação de cada área da cidade dialogando, como há de supor, com a divisão que aquele plano explicitava. Essa lei foi logo alterada pela Lei 168/1950¹⁴¹ que apenas reafirmou a mesma divisão, dando maior precisão em relação aos tipos de melhoramentos que seriam considerados em cada zona. Segundo o documento, a Primeira Zona correspondia à área central; a Segunda Zona compreendia “todas as ruas da cidade, inclusive as ruas do chamado Higienópolis, com todos os melhoramentos como sejam: calçamento, água, esgoto e luz”; a Terceira abarcava as “ruas dos bairros com todos os melhoramentos como sejam: calçamento, água, esgoto e luz; a Quarta compreendia as ruas da cidade que tinham os seguintes melhoramentos: água, luz, esgoto e guias; a Quinta compreendia todas as ruas dos bairros que continham os mesmos melhoramentos da zona anterior; a Sexta, abarcava todas as ruas do perímetro urbano onde houvesse pelos menos dois dos melhoramentos mencionados nas zonas anteriores e a Sétima, nas ruas onde houvesse apenas um dos melhoramentos especificados nas zonas anteriores.

Ainda que seja possível falar em uma divisão zonal nesta lei, fica claro, a partir das suas disposições que não se tratava de uma regulamentação de controle do uso e ocupação e da regulação do espaço urbano, mas sim, de definir critérios para a cobrança do imposto territorial e urbano, que deveria diferenciar as áreas consolidadas daquelas não consolidadas em termos de infraestrutura. Como a instalação de infraestrutura ainda não era uma exigência feita àqueles que abriam ruas e lotes, muitos dos bairros que surgiram não possuíam os melhoramentos necessários, que eram, muitas vezes, implantados pelo próprio Poder Público. O artigo 6º desta lei se dirigia a estas condições ao estabelecer que:

Em se tratando de empresas imobiliárias que a juízo da Prefeitura, tenham promovido à sua custa, melhoramentos urbanos de caráter público e de acordo com plantas aprovadas e de mais condições impostas por leis em vigor, o valor venal de seus terrenos, para efeito de lançamento do imposto Territorial Urbano, será calculado de conformidade com o Artigo 8º da Lei n. 46, com desconto de 50% (cinquenta por cento). (RIBEIRÃO PRETO, 1950)

¹⁴⁰ Lei 046, de 20 de setembro de 1948.

¹⁴¹ Lei 168, de 23 de novembro de 1950.

A expansão urbana que ocorreria justamente na década de 1950, mas que já se anunciava na década anterior, exigia do município algum tipo de regulação que desse condições de cobrar o principal imposto para administrar a cidade em pleno crescimento. Assim é que, senão por questões de divisão funcional, a cidade já era, ao menos, fatiada em termos de condição urbanística, demonstrando que a urbanização já se dava de forma bem diferenciada entre áreas ricas e pobres, ou, ao menos, entre áreas mais consolidadas e outras, sem qualquer consolidação e que denotava uma acomodação, como se viu em Piracicaba, da população que crescia e precisava adquirir um lote para a sua moradia. Até a década de 1960, o município utilizou o Código Arthur Saboya, de São Paulo, como principal norma que regulava a sua produção espacial, mas que não se vinculava a esta divisão zonal, já que não havia qualquer elo entre a regulação fiscal e a regulação urbanística. A Lei 101/1940 foi a única alteração que se fez no dispositivo anterior, tratando exclusivamente dos alinhamentos e nivelamentos e na década seguinte, a Lei 764/1958, chegou a autorizar a elaboração dos Códigos Tributário, de Posturas e de Obras, mas que, parece provável, acabaram não se efetivando, pelo menos, em documentos legais.

Até a década de 1970, devido às poucas leis que tratavam da regulamentação do uso e ocupação do solo urbano, a cidade cresceu, praticamente, ao sabor dos investimentos imobiliários, fato que contribuía para a especulação de algumas áreas, especialmente as localizadas na vertente sul (GOMES, 2013, p.53).

Apenas em 1966 é que uma primeira divisão zonal mais diretamente vinculada aos aspectos funcionais e urbanísticos foi estabelecida, através da Lei 1867, que dispunha “sobre localização de fábricas, oficinas, depósitos de inflamáveis e explosivos, garagens e postos de abastecimento de automóveis”. Ainda que sua ementa indicasse questões bem específicas ligadas a determinados usos chamados “incômodos, havia pela primeira vez uma clara organização de determinados tipos de usos e sua vinculação com o território, sem, entretanto, estabelecer grandes recortes funcionais e, nem tampouco, discriminar usos e atividades, como as leis de zoneamento posteriores o fariam. O dispositivo estabeleceu quatro zonas: residencial, mista, predominantemente industrial e industrial e classificou os usos passíveis de cada uma em quatro categorias de incomodidade: perigosos, nocivos, incômodos e inócuos. O objetivo estava em dar, justamente, maior garantia de segurança e conforto à população moradora nas zonas residenciais, segregando usos industriais incômodos em zonas exclusivas para eles. A própria lei assumia não se tratar ainda de um zoneamento completo, que estava por ser elaborado e aprovado.

Dez anos depois, em uma década de intensa produção de planos diretores pelo país, no mesmo ano em que se iniciaram as tratativas de aprovação do loteamento City Ribeirão, foi instituído o primeiro Plano Diretor de Ribeirão Preto. A lei Ordinária nº 3.236/1976 aprovou o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, que, assim como muitos dos planos diretores desenvolvidos nesse período para as cidades brasileiras, procurava trazer um chamado “ordenamento do território”, pelo menos na sua retórica. No entanto, contendo 68 artigos, o plano era basicamente um conjunto de dispositivos voltados, em sua maioria, aos processos de parcelamento do solo – tratava-se, portanto, de um plano que buscava regular a instalação de novos loteamentos na cidade, sem que uma concepção espacial, como foi desenvolvida para Piracicaba pelo arquiteto Joaquim Guedes, fosse proposta. Na linha do instrumento simplificado, mas direto ao ponto, o plano se dividiu em três partes: “do processo de aprovação e da documentação”; “das garantias” e “das vias de comunicação”. A terceira parte, dedicada às vias de comunicação, ganhou destaque, contendo um volume maior de dispositivos.

Interessante notar que a lei inicia postulando a divisão urbano-rural no município em um contexto de inúmeras modificações no perímetro urbano que já haviam acontecido na década passada. A divisão parece não ter sido objeto de um mapa, mas identificada apenas por uma breve descrição do que considerava “área rural”, como toda aquela que se destinasse à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agro-industrial e que tivesse área superior a um hectare, independentemente de sua localização. Mais a frente a lei também definiu a presença de uma outra “linha imaginária” contida dentro da área rural, que denominou de área de expansão urbana, prevista para atender o crescimento populacional, o desenvolvimento das áreas urbanas correspondente a um “buffer” de três quilômetros da linha perimétrica da área urbana e de 500 metros das vilas e distritos. Nesta concepção, ao menos, esperava-se que a expansão urbana ocorresse de forma contígua ao tecido já consolidado, embora não fosse garantia para tanto. A lei fazia menção a determinados loteamentos chamados de “sítios de recreio”, isentos de muitas das exigências presentes na lei e que podiam ser implantados na Zona Rural, já denotando um tipo de tecido urbano isolado, na ambiguidade que já se podia notar da relação urbano-rural estabelecida no plano diretor (BERNARDINI, 2018).

Os dispositivos relacionados ao processo de aprovação eram muito semelhantes aos que três anos depois estariam instituídos na Lei Federal 6766/79, vinculando a aprovação do loteamento à definição de diretrizes anteriores pelo Poder Público. Já aqui, este exigia a aprovação e execução de projetos de infraestruturas às custas do loteador: guias, sarjetas, água e esgotos, com exceção da eletrificação e iluminação públicas que ainda ficavam a cargo do Poder Público executar. Diferentemente do que

estabeleceria a Lei 6766/79, o loteador já era obrigado a executar todas as obras antes de ter o loteamento considerado aprovado e, apto, portanto, a ser levado a registro e passível de comercialização dos lotes. Nota-se que um controle mais restritivo era esperado diante de problemas colhidos de processos anteriores, como bem demonstrou as leis 046/1948 e 168/1950 na descrição dos tipos de loteamentos que existiam na cidade, muitos ainda sem todos esses melhoramentos instalados.

Outro aspecto importante de ser mencionado é a questão da destinação das áreas públicas que já se dividiam em áreas de recreação e áreas institucionais. Além disso, denotava-se uma preocupação com a continuidade da malha viária – todos aspectos que seriam orientados pelo próprio Poder Público no âmbito das diretrizes de projeto. Esse total de áreas não poderia ser inferior a 35% do total da área da gleba, a mesma proporção adotada pela lei federal. O artigo 8 indicava que, após o proprietário apresentar toda a documentação necessária¹⁴² para análise inicial do empreendimento, a prefeitura traçaria:

- I - As avenidas, vias expressas, vias fechadas e estradas que compõem o sistema geral de vias - principais do Município;
- II - Áreas de recreação necessária à população do Município, localizadas de forma a preservar as belezas naturais;
- III - As áreas destinadas a usos especiais e ou institucionais, necessárias no equipamento do Município. (RIBEIRÃO PRETO, 1976).

Ao abordar a questão do sistema de vias, no capítulo das “vias de comunicação”, a lei parece fluir todas as atenções aos diversos aspectos referentes à concepção dos loteamentos em termos de desenho urbano, guiado, como se há de notar, pelo principal aspecto relacionado aos meios de circulação. Aí aparecem não só as regras para o sistema de vias em si, mas no tocante ao desenho dos lotes, das quadras, das áreas verdes e de fins especiais e da abertura de passagens em duas quadras existentes. Ao tratar das vias, fez, novamente uma divisão entre área rural e urbana, adotando para a primeira apenas parâmetros de largura mínima para as estradas (14 metros), declividades mínimas e máximas e os recuos de 20 metros entre as construções e as margens dos caminhos e estradas. Na área urbana, para

¹⁴² Para análise de aprovação do novo empreendimento o proprietário e seu responsável técnico devem apresentar as plantas e cortes com as seguintes informações: divisas reais da propriedade, localização dos cursos d'água, curvas de nível de metro em metro, arruamento dos loteamentos vizinhos, bosques e quaisquer outros monumentos ambientais, construções existentes, serviços de utilidade pública nas adjacências, existência de infraestruturas de telecomunicação, ferrovias e rodovias e amarração do levantamento topográfico nas bases de triangulação do município.

além dos parâmetros de largura, que sempre estiveram no núcleo das preocupações do legislador para dar funcionalidade ao sistema viário, as larguras mínimas da faixa de rolamento foram definidas conforme a velocidade: 2,50 metros para cada fila de carro estacionado chegando a 3,00 metros para cada fila de veículos em alta velocidade ou para transporte coletivo. Não havia, portanto, uma classificação em termos hierárquicos, mas no que se referia aos efeitos funcionais de cada faixa de rolamento, questão que é retomada logo na sequência a partir de três denominações dadas aos tipos de vias: principais, de distribuição e de trânsito local / de acesso. Ainda sob a égide das vias principais bem equipadas esteticamente, o plano chegou a dispor sobre essas artérias, contendo largos passeios de quatro metros e a exigência de recuos de cinco metros das construções, com tratamento paisagístico obrigatório, exigência que não se desdobrou para os tipos seguintes, cujas larguras dos leitos carroçáveis foram os únicos parâmetros fornecidos e que poderiam ser aumentados em prejuízo das larguras dos passeios.

Os outros parâmetros incorporados também denotam uma certa concepção estética: 1- a dimensão das quadras, que não poderia exceder 450 metros¹⁴³; 2- a admissão de superquadras residenciais, com largura máxima de 300 metros e comprimento máximo de 600 metros; 3- Implantação de recuos frontais mínimos para os lotes, sendo de cinco e três metros para os lotes de esquina e cinco metros para os demais; 4- determinação de área mínima de 250m² para os lotes urbanos, sendo a frente mínima de 12 metros para os lotes de esquina e de 10 metros para os demais e; 5 – porcentagens mínimas para os espaços públicos sendo de 10% para o sistema de recreio, 20% para o sistema viário e 5% para fins especiais.

Menos de dois meses após a aprovação do primeiro plano diretor, uma nova Lei Ordinária, nº 3.274/1977, também denominada de “plano diretor”, foi aprovada. Muitas suposições podem advir desta iniciativa de se estabelecer outra lei, em tempo tão curto, que também continha o nome de plano, mas que, porventura, respondia a necessidade de estabelecer um sistema de regulação, que por motivos políticos, poderia não ser interessante estar contido em um único instrumento. Assim, no caso de Ribeirão Preto, o sistema de planejamento que se instituiu naquele momento resultou em duas leis chamadas de planos diretores, totalmente autoaplicáveis. Nesse último caso, a ementa também dizia tratar-se de uma lei voltada à organização territorial, mas com o objetivo de regular a densidade construtiva da cidade: localização, construção e uso de edifícios altos, caracterizadas como edificações

¹⁴³ Caso as quadras possuam mais de 220 metros de comprimento deverá conter passagens para pedestres, no mínimo, a cada 150 metros;

com mais de três pavimentos e dez metros de altura. Ainda no período anterior à aprovação do loteamento City Ribeirão, a lei definiu parte da área central como principal local para a construção de edifícios com mais de três pavimentos, delimitando-a precisamente na lei. Com o objetivo de induzir a verticalização nesta área, o Município indicou que os serviços de infraestrutura, para a construção “altas” no perímetro central seriam custeadas pela Prefeitura, ao passo que para além da área delimitada, as despesas seriam custeadas pelo empreendedor, proibindo, ao mesmo tempo, construção de “edifícios altos” em alguns locais, independentemente de sua destinação, que foram assim designadas nos dispositivos do plano:

I - Áreas estritamente residenciais inclusive nas quadras lindeiras ao contorno de qualquer destas áreas; II - Avenidas; III - Vias fechadas e vias expressas; IV - Vias marginais de vias expressas; V - Via pública, com largura igual ou superior a 18 (dezoito) metros. (PMRP, 1976).

Merece destaque o fato de que a lei inovava em vincular a infraestrutura instalada à verticalização e um suposto adensamento populacional decorrente, adiantando-se a algumas premissas do chamado “solo criado” que apareceriam apenas na década seguinte, como solução para mitigar os impactos dos adensamentos nas áreas urbanas através da cobrança pecuniária pela criação de pisos. É muito provável, neste sentido, que a medida tenha inibido a construção de edifícios verticais externamente à área central. Além disso, se, de um lado, a permissão para verticalizar se restringia à área central da cidade, concebida como uma zona central mais adensada do ponto de vista construtivo, na direção dos chamados *business district centers*, de outro, acentuava a proteção das principais vias estruturais em termos de ocupação, mantendo-as como espaços eminentemente horizontais do ponto de vista da paisagem¹⁴⁴. Essa visão estética condicionou parte das regras urbanísticas, justificando os recuos ajardinados e proibidos de receberem construções. Assim é que em um dos parágrafos únicos da lei, por exemplo, autorizava os tais edifícios altos nas avenidas, vias fechadas ou expressas e nas vias públicas com largura inferior a 18 metros, desde que fosse destinada uma faixa verde não edificável de 30 metros de largura para a implantação de um sistema de recreio entre o alinhamento frontal da construção e a via pública. Nas áreas que não estivessem contidas no perímetro central, a construção de

¹⁴⁴ Interessante observar que a relação entre corredores viários e adensamentos já era uma concepção que já circulava em São Paulo a partir da elaboração do PUB – Plano Urbanístico Básico, de 1968 (SATO e BERNARDINI, 2018). Ainda assim, verifica-se para Ribeirão Preto uma ênfase contundente em não permitir essa verticalização nos eixos viários existentes.

edifícios altos também deveria obedecer a um recuo da propriedade vizinha, equivalente à metade de sua altura e, de frente, igual a cinco metros. O reforço de que tais recuos não poderiam receber qualquer tipo de construção vinha na sequência, exigência que já havia aparecido na lei que fazia par a esta¹⁴⁵. O coeficiente de aproveitamento também compareceu no artigo 12, correspondente a quatro vezes a área do terreno e altura máxima igual a 2 vezes a largura da via pública, somada ao recuo, o que demonstra uma plena liberalidade construtiva e a permissão para a construção de edifícios realmente altos.

Nove meses após a aprovação da segunda lei do plano diretor, um novo dispositivo foi aprovado, remetendo-se, entretanto, à primeira lei do plano diretor aprovada (Lei 3.236/1976) que regulamentava, basicamente, a questão do parcelamento do solo. Se é possível afirmar que esta nova lei, 3.346/1977, procurou detalhar aspectos não tão bem resolvidos na primeira. Também é possível observar que ela se adaptou a um novo momento ou a uma nova pressão do mercado imobiliário, considerando alguns artifícios nela incluídos. Em termos de parâmetros estabelecidos, a lei parece ter avançado em alguns aspectos em favor do interesse público, como a diminuição do *buffer* de três quilômetros para dois quilômetros da área de expansão urbana, o aumento da exigência para a destinação das áreas públicas, de 35% para 40%, acrescentando 5% às áreas recreacionais e a restrição de que estas áreas não tivessem mais de 15% de declividade. Assim também, a lei expressava a preocupação em relação ao processo de expansão urbana, condicionando-a onde houvesse a possibilidade de prolongamento natural da área urbana e, principalmente quanto às vias de circulação e obras de infraestrutura. Denota-se desta normativa que o Poder Público ainda não tinha se rendido a aceitar uma fragmentação do seu território, permitindo a implantação de loteamentos em áreas não adjacentes ao tecido consolidado, embora essa já era uma tendência, conforme demonstrou Maia (2019).

Ao mesmo tempo, a lei foi mais permissiva quanto a algumas exigências, como a instalação de infraestrutura antes da aprovação do loteamento e quanto à possibilidade de modificação ou extensão de vias sem configurá-las como um parcelamento do solo. Se a primeira modificação estaria totalmente coberta pela Lei 6766/79, que dois anos depois seria promulgada, a segunda deixaria de ser permitida pela lei federal. Os famosos arruamentos, como modalidades de abertura de ruas independentes da divisão da terra em lotes figurava como uma prática, elevando o uso dessa denominação na legislação

¹⁴⁵ O artigo 14 demonstrava uma rigidez neste sentido: nos recuos fica proibido qualquer tipo de edificação, cobertura pré-moldada ou translúcida, pérgolas, escalas ou rampas, mesmo na superfície correspondente à área de subsolo, recebendo a mesma, tão somente, tratamento paisagístico.

urbanística. Aqui ela teria pouca sobrevida, mas refletia, de qualquer forma, um caminho para burlar a rigidez das exigências no processo de parcelamento do solo. Um artigo¹⁴⁶ incluído no meio do texto legal parecia salvaguardar o interesse público observado, mas não poderia convencer aos mais zelosos de que se tratava de algum artifício, já que tal abertura, poderia induzir um retalhamento ou desmembramento da gleba arruada posteriormente, sem a devida doação de áreas públicas. Também é sensato presumir que a abertura de vias, nesse contexto, poderia ser a ponte necessária para realizar expansões em áreas não adjacentes ao perímetro urbano, suposições que não podem ser comprovadas, mas que trazem, no mínimo, sinais de um modo de empreender e de driblar os mecanismos estabelecidos. No tocante aos dispositivos da infraestrutura, a novidade foi à inclusão de um artigo que permitia ao loteador caucionar ou vincular a favor da Prefeitura, 50% dos lotes como garantia da execução das obras de infraestrutura¹⁴⁷, desobrigando-o de executá-las integralmente antes de aprovar e registrar o loteamento para posterior venda. Este dispositivo é encontrado em diversas leis de parcelamento do solo municipais o que denota certa coesão das prefeituras em aceitar algumas condições impostas pelos empreendedores.

Três outros dispositivos acrescentados nesta lei também podem ser lidos como contemporâneos às práticas correntes: a obrigatoriedade de reserva de áreas ao longo dos cursos d'água para a implantação de sistema de vias arteriais, cujo modelo também seria altamente reproduzido nas cidades brasileiras neste período, das avenidas de fundo de vale; a inclusão de dispositivos sobre conjuntos residenciais, o que também já abrigava o modelo do conjunto habitacional isolado, proliferado na década de 1970 nas grandes cidades e as disposições sobre os sítios de recreio, antes inexistentes, mas que a partir de então passaram a ter regras específicas e bem espelhadas no processo de parcelamento que já ocorria. Um quarto aspecto também merece ser destacado e se referia ao compromisso de compra e venda, estabelecendo que: nestes e nas escrituras definitivas deveriam figurar as obrigações e restrições a que os mesmos se achassem sujeitos pelas prescrições da lei. Ou seja, o documento a ser registrado em

¹⁴⁶ O artigo 57 estabeleceu que em hipóteses nenhuma o prolongamento de vias de circulação por particulares poderia se caracterizar como um loteamento.

¹⁴⁷ O artigo 19 estabelecia que a caução pudesse ser liberada à medida que os serviços e obras de infraestrutura fossem sendo executados, sendo: a) - 14% (quatorze por cento) do total de caução quando concluídas as obras de abertura das vias de circulação e rede de escoamento de águas pluviais; b) - 20% (vinte por cento) do total da caução quando concluídas as obras de colocação de guias, sarjetas e plantio de grama; c) - 16% (dezesseis por cento) do total da caução quando concluídas as obras de rede coletora de esgoto com as respectivas derivações prediais; d) - 20% (vinte por cento) do total de caução quando concluídas as obras de rede distribuidora de água com as respectivas derivações prediais e as necessárias à instalação de hidrantes, estas últimas na proporção de 1 (uma) para cada 2 (dois) quarteirões, e, conforme o caso, captação, recalque e reservação de água; e) - 30% (trinta por cento) do total da caução quando concluídas as obras de pavimentação.

cartório deveria conter todas as especificidades do loteamento, para que o proprietário estivesse ciente das normas de uso e ocupação do empreendimento.

A partir de então, com o objetivo de informar os profissionais projetistas, a Prefeitura criou um cadastro com as informações de todos os loteamentos aprovados pelo órgão que possuíam restrições construtivas maiores que as estipuladas pela legislação municipal. Este documento, denominado restrição de loteamento, contava com as especificidades normativas dos empreendimentos aprovados, sendo atualizado constantemente¹⁴⁸. Tal informação foi reforçada, dezessete anos depois, pelo artigo 2 da Lei Complementar nº 323/1994, dando nova redação ao inciso 8º do artigo II da Lei nº 3346, de 1977, estabelecendo regras a serem observadas no uso e ocupação do solo urbano.”:

O zoneamento do loteamento, como tal determinado pelo loteador e levado à registro imobiliário prevalecerá, na hipótese da legislação municipal de uso e ocupação do solo posterior àquele registro dispor em contrário, desde que não atente contra a saúde pública, a segurança, ao bem-estar e ao direito de vizinhança. (RIBEIRÃO PRETO, 1976).

Cabe observar, neste sentido, que como prática instituída pela Companhia City, de salvaguardar as características e parâmetros dos seus empreendimentos nos registros imobiliários, não é estranho supor que esta normatização tenha decorrido da própria atuação da City no município, evidenciando aí a sua influência na preservação dos padrões urbanísticos, sobrepostos ao Poder Público e protegidos contra alterações que pudessem ocorrer em mudanças legais futuras. A sua marca registrada estaria preservada, induzindo, assim, um eixo de segregação no território, em conformidade com os preceitos sobre os quais se motivava a desenvolver seus empreendimentos.

A análise dos dispositivos legais mais recentes, embora extrapole o período de recorte desta pesquisa, revela o poder que a Companhia teve em perpetuar a fisionomia e as características de seu empreendimento tendo em vista, especialmente, os protocolos burocráticos e registrários, assim como sua relação com as normativas instituídas desde a sua implantação. Assim é que se pode verificar em relação ao mais recente plano diretor aprovado após o Estatuto da Cidade (2001). Em 2007, foi aprovada a Lei Complementar nº 2157, dispondo sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no

¹⁴⁸ Anteriormente o documento era disponibilizado somente no setor de protocolo da secretaria de planejamento urbano, atualmente, é possível acessar a lista atualizada no site da secretaria de planejamento. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/files/splan/pdf/restricoes-loteamentos.pdf>

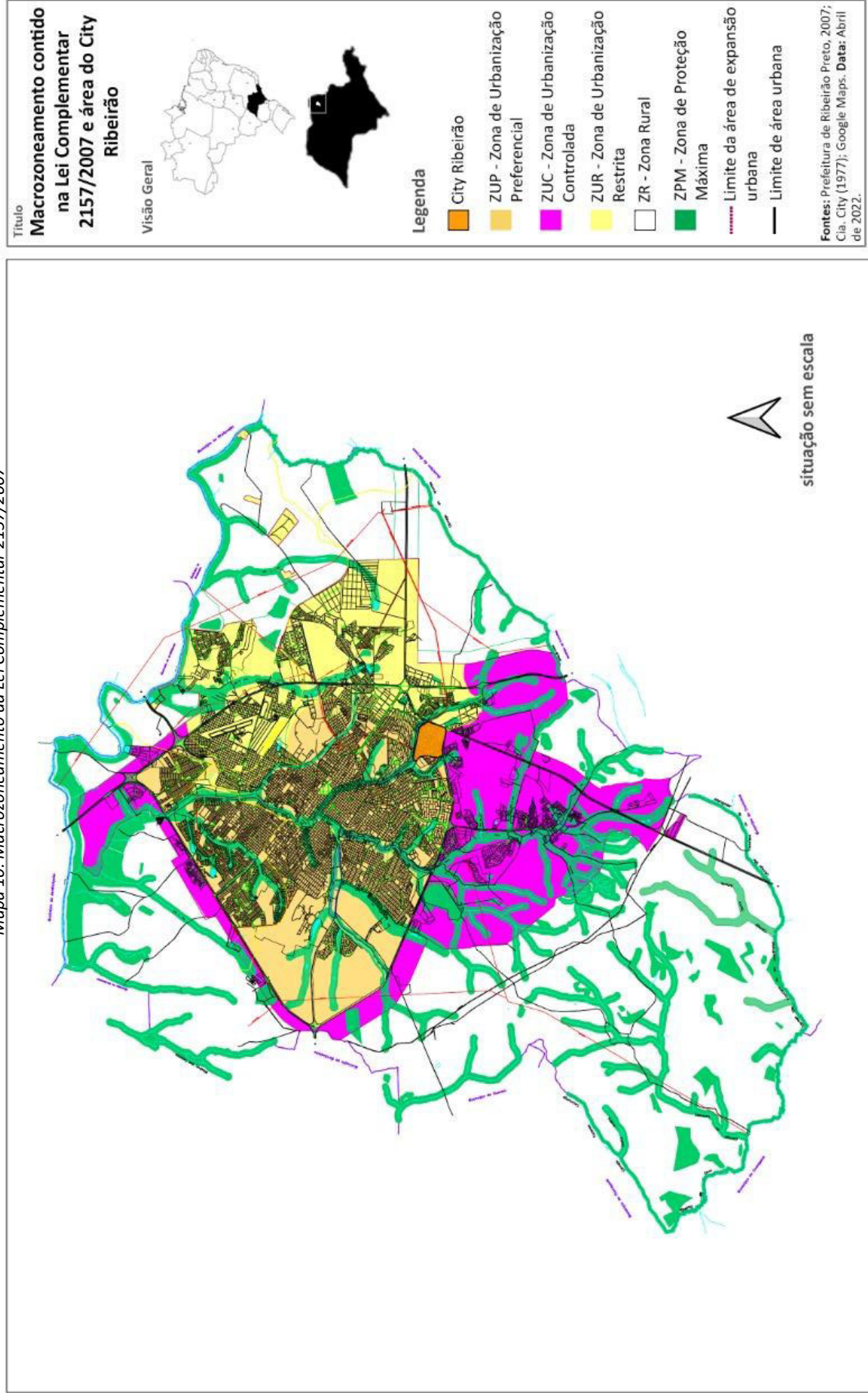
município de Ribeirão Preto. Novamente, o que se entendia por plano diretor foi traduzido em uma lei que já expressava, em sua ementa, um caráter autoaplicativo relacionado ao parcelamento do solo, o principal foco que a lei quis imprimir. Ainda que o foco fosse este, o plano definiu diretrizes de ocupação postuladas pelo sistema de macrozoneamento e zoneamento. A lei dividiu o município em seis macrozonas (Mapa 10): Zona de Urbanização Preferencial (ZUP)¹⁴⁹, onde são permitidas densidades demográficas médias e altas; Zona de Urbanização Controlada (ZUC)¹⁵⁰, onde são permitidas densidades demográficas baixas e médias; Zona de Urbanização Restrita (ZUR)¹⁵¹, onde são permitidas apenas baixas densidades demográficas; Zona Rural (ZR), destinada ao uso rural e agro-industrial; Zona de Proteção Máxima (ZPM), composta por áreas de preservação natural, além das Zonas de Impacto de Drenagem (ZID), formada por áreas sensíveis à drenagem.

¹⁴⁹ Composta por áreas dotadas de infra-estrutura e condições geomorfológicas propícias para urbanização.

¹⁵⁰ Composta por áreas dotadas de condições geomorfológicas adequadas, mas com infra-estrutura urbana insuficiente.

¹⁵¹ Composta principalmente por áreas frágeis e vulneráveis à ocupação intensa, correspondente à área de afloramento ou recarga das Formações Botucatu - Pirambóia (Aqüífero Guarani)

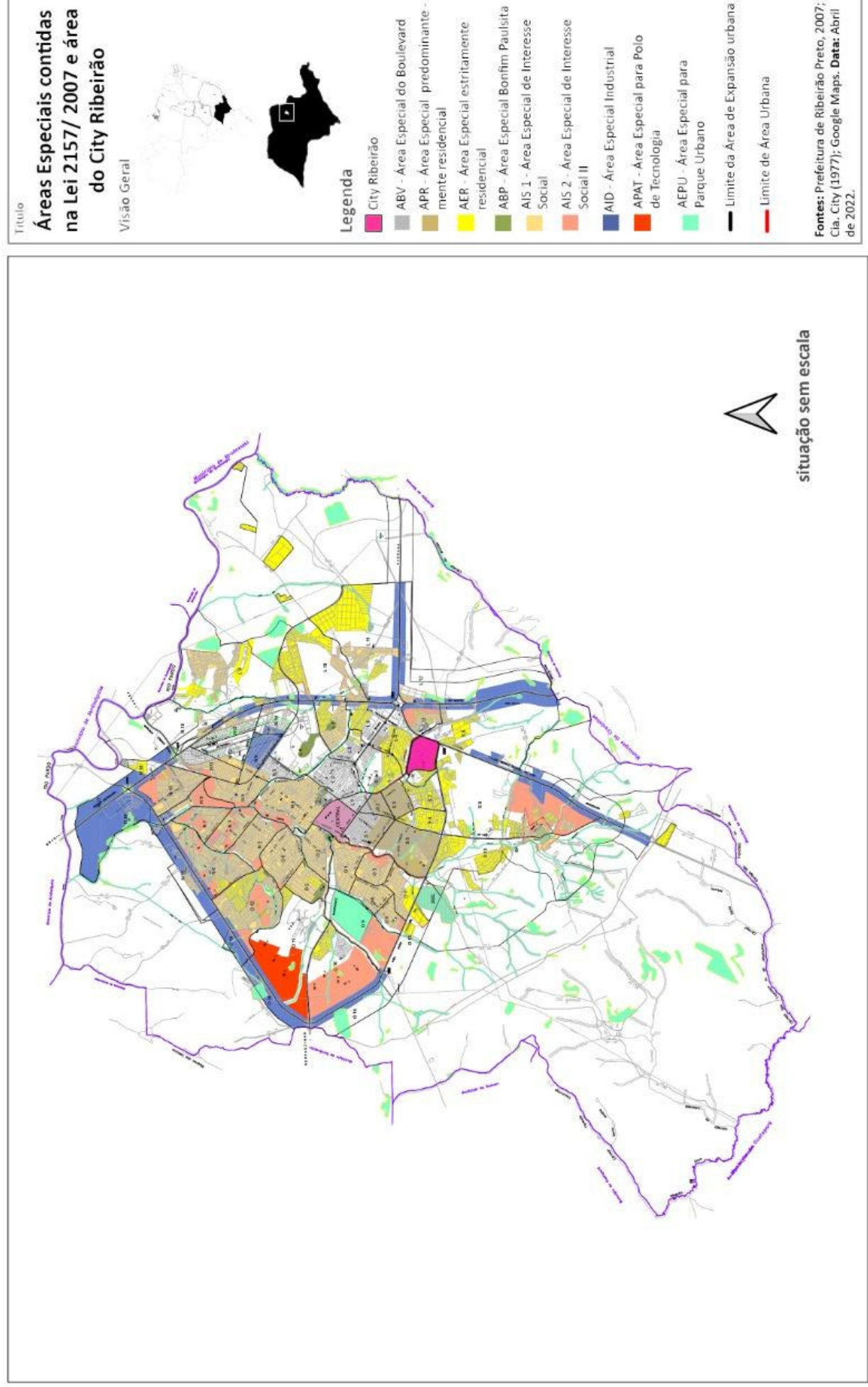
Mapa 10. Macrozoneamento da Lei Complementar 2157/2007



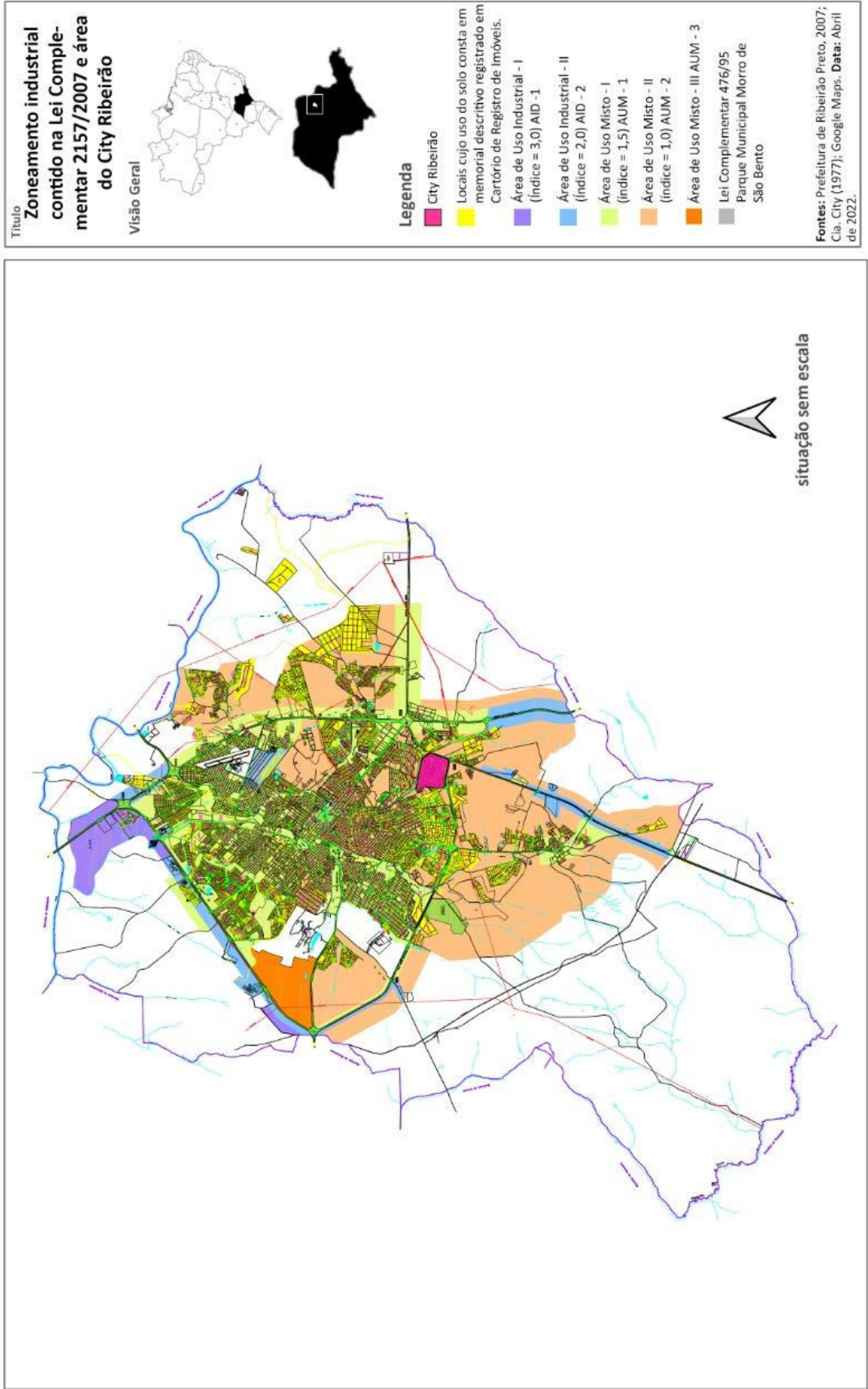
O mapa acima, apresentando a divisão do macrozoneamento estabelecido pela lei mostra uma lógica plausível em diferenciar áreas mais consolidadas daquelas menos consolidadas, além de prever uma área de transição (Zona de Urbanização Controlada) entre a área mais consolidada e a área rural. Observa-se que o loteamento City Ribeirão está localizado na divisa entre a Zona de Urbanização Restrita e a Zona de Urbanização Controlada, inserida, quase na sua totalidade, na Zona de Urbanização Preferencial. Interessante notar que a lei estabeleceu um sistema de controle a partir de densidades máximas permitidas para cada uma dessas zonas associado a parâmetros de ocupação, direcionado mais ao controle de gabarito do que a partir de outros índices (coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação). As Zonas de Urbanização Preferencial e a Zona de Urbanização Controlada tiveram suas densidades líquidas estabelecidas em 2000 hab./ha, enquanto a Zona de Urbanização Restrita, 850 hab./ha.

Mas para ratificar as diferenças substanciais entre os vários tecidos urbanos existentes, o plano também estabeleceu duas áreas especiais residenciais, ambas sujeitas a limitações urbanísticas específicas, ou seja, além das estabelecidas pelas macrozonas: as Áreas Especiais Predominantemente Residenciais (APR), compostas por bairros residenciais unifamiliares situados na ZUP, e as Áreas Estritamente Residenciais (AER), composta por áreas estritamente residenciais, como tal definidas nos loteamentos e condomínios registrados em Cartório. A maior diferença entre elas é que a APR admite atividades não residenciais nos corredores comerciais (desde que não sejam incômodas), enquanto na AER é necessária a observação das restrições estabelecidas pelo documento de Compra e Venda do loteamento. Nesse aspecto, é interessante notar que a Prefeitura flexibilizou os empreendimentos estritamente residenciais através da criação de corredores comerciais, entretanto, os loteamentos que tiveram essa restrição registrada em Cartório, não puderam ser modificados.

Mapa 11. Mapa das Áreas Especiais contidas na Lei Complementar 2157/2007



Mapa 12. Zoneamento industrial contido na Lei Complementar 2157/2007



O Mapa 12 demonstra que, em sobreposição ao macrozoneamento, foram delimitadas as áreas estritamente residenciais (em amarelo) que não só abrangem o loteamento City Ribeirão, como os demais loteamentos do entorno, formando um evidente setor urbano segregado ao sul da área central do município, já na borda da Zona de Urbanização Controlada, totalmente protegidas de alterações fisionômicas que porventura pudessem acontecer, especialmente por se localizarem nas bordas da área central. Já o segundo mapa revela o que já se anunciou acima quanto aos trâmites registrários, identificando (em amarelo) os locais cujo uso do solo consta em memorial descritivo registrado em Cartório. Como se pode ver, os dois setores são quase coincidentes, revelando a reverberação da medida adotada pela City nos loteamentos que estão no seu entorno. Se a questão do uso de solo se resolveu com a sobreposição de dispositivos restritivos, a ocupação também foi protegida a partir do artigo 36 que proibiu ultrapassar, em qualquer hipótese, o gabarito de 4 metros de altura nas Áreas Especiais Estritamente Residenciais.

No que se refere à legislação específica referente ao empreendimento City Ribeirão, foram encontrados 29 resultados (*Tabela 22*), sendo a maioria, aproximadamente 70% do total, relacionados à alteração de nome de vias, áreas de recreio e área institucional.

Tabela 22. Resultados palavra chave City na legislação de Ribeirão Preto

Legislação - palavra chave City		
Ano	Assunto	Quantidade
1977	Aprovação do bairro	1 lei
1978 1988	Denominação de nome de vias	16 leis
1996	Direito de uso	1 lei
1998	Direito de uso	1 lei
1999	Restrição de construção	1 lei
2000	Imóvel de utilidade pública	1 lei
2003	Aprovação de Petshop	1 lei
2004	Aprovação Jd. Nova City	1 lei
2007	Desaprovação Jd. Nova City	1 lei
2008 2019	Denominação de recreio	4 leis
2009	Denominação de área institucional	1 lei

Fonte: Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, organizado pela autora

Assim como no caso do loteamento Nova Piracicaba, o City Ribeirão também recebeu pedidos para uso de áreas institucionais. Na década de 1990, foram três solicitações para a Câmara: em 1996, para a utilização gratuita da área, por 50 anos, para a fundação “Tita Rezende”, organização que visa garantir a defesa dos direitos sociais¹⁵²; em 1998, para uso de uma área de 14.963,46m² pela Companhia de Desenvolvimento Econômico de Ribeirão Preto (CODERP), uma empresa de capital misto que trabalha com Administração Pública¹⁵³ e, em 1999, para a Empresa de Trânsito e Transporte Urbano de Ribeirão Preto (TRANSERP), a instalação de um pátio de estacionamento para os veículos da empresa¹⁵⁴. As duas primeiras foram autorizadas, considerando que realizariam atividades compatíveis com as normas estabelecidas pela Companhia. Porém, a última, devido às restrições de uso registradas em Cartório, no ato da inscrição, recebeu o seguinte despacho:

Fica, pela presente lei, proibido, nas áreas institucionais do loteamento denominado "City Ribeirão", a construção, a edificação e a instalação de equipamentos de natureza diversa das previstas quando da aprovação do loteamento e que não sejam de uso comum da comunidade, em especial de unidades do Pátio de Estacionamento de Trânsito (PETRAN). (PMRP, 1999, p.1)

Além disso, em 2000, a Prefeitura desapropriou¹⁵⁵ parte de uma gleba de propriedade da Cia City para implantação do Parque Curupira¹⁵⁶, mas a área de sua implantação não é contínua ao City Ribeirão (*Figura 94*), identificando que a empresa possuía terras para além do empreendimento (*Figura 95*). Através da pesquisa de campo foi possível identificar um portão com o símbolo da companhia (*Figura 96*) em área de vegetação densa contígua ao parque.

¹⁵² Lei Municipal nº 587 de 11/09/1998 que “Autoriza a cessão de direito real de uso de imóvel urbano à Fundação Tita Rezende e dá outras providências.”

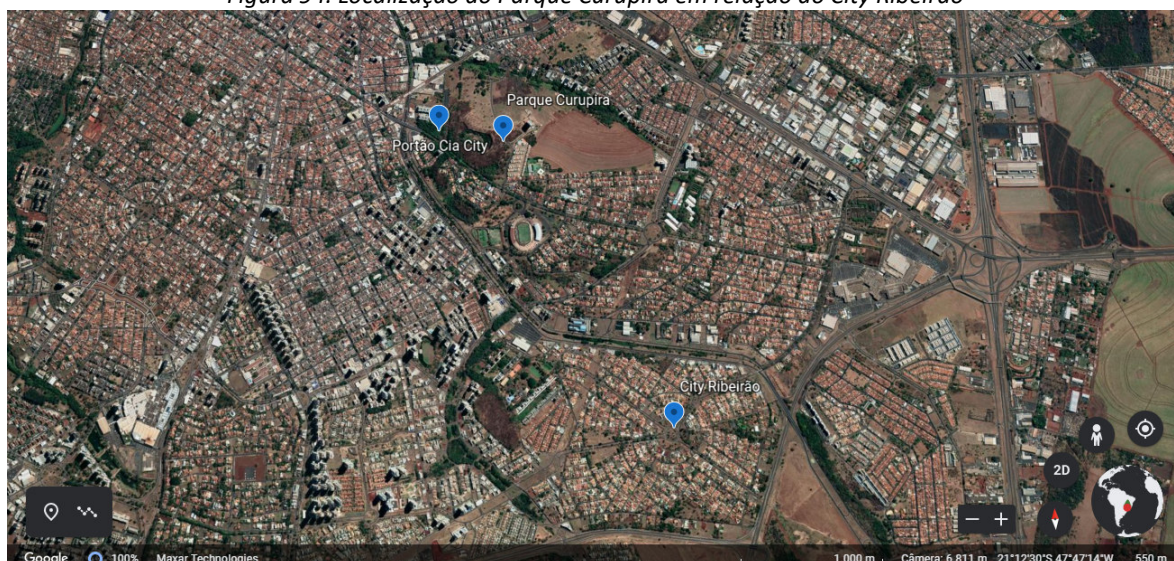
¹⁵³ Lei Municipal nº 080 de 21/05/1996 que “Permite o uso de terreno do patrimônio público municipal.”

¹⁵⁴ Lei Municipal nº 901 de 13/09/1999 que “Dispõe sobre a proibição de construção, edificação e instalação de atividades de qualquer natureza no Loteamento City Ribeirão”.

¹⁵⁵ Lei Municipal nº 163 de 28/06/2000.

¹⁵⁶ Parque criado pela Lei Complementar nº1009/2000.

Figura 94. Localização do Parque Curupira em relação ao City Ribeirão



Fonte: *Google Earth* editado pela autora

Figura 95. Área da Cia. City para além do loteamento City Ribeirão



Fonte: Arquivo da autora (2019)

Figura 96. Portão da Cia City em área próxima ao Parque Curupira



Fonte: Arquivo da autora (2019)

Em 2003, foi solicitada à Câmara Municipal de Ribeirão Preto a viabilidade de implantação de um “*pet shop*” em uma área de uso misto do City Ribeirão¹⁵⁷. O impasse ocorreu porque o proprietário do empreendimento para animais solicitou a aprovação do projeto na Prefeitura e o mesmo não estava especificado no memorial e, por se tratar de um tipo de serviço consideravelmente recente, houve uma dúvida quanto à possibilidade de sua aprovação. Supõe-se que, por se tratar de um uso com características semelhantes a cabeleireiros, institutos de beleza e consultórios – aprovados pelo memorial do loteamento – e por se tratar de um serviço utilizado pela população de média e alta renda, o pedido foi aprovado:

Fica, pela presente lei complementar, autorizado o funcionamento da atividade comercial descrita na Tabela II da Lei nº 5685/90, de Pet Shop, que comercializa produtos e serviços para animais, no número 185, no centro comercial da Av. Áurea Aparecida Braghetto Machado, bairro City Ribeirão. (PMRP, 2003, p1.)

¹⁵⁷ Lei Municipal nº 1475 de 05/05/2003 que “Dispõe sobre funcionamento de Pet Shop no centro comercial da Avenida Áurea Aparecida Braghetto Machado.”

Essas evidências mais recentes demonstram que, se não houve uma rigidez plena nas regras de uso e ocupação do solo como as que regeram os loteamentos da Cia City em São Paulo, o grau de controle que se instituiu foi mais incisivo de que em outras áreas do território. A proteção aos espaços verticalizados em alguns setores da cidade já vinha sendo definida em uma das primeiras leis do plano diretor, corroborando o que a Companhia postulava enquanto modelo de cidade – questão que continuou sendo perseguida nos anos seguintes, seja a partir do controle de atividades via, inclusive, atos registrários, analisadas caso a caso, seja através de iniciativas que procuravam elevar a qualidade espacial, com a implantação de parques e áreas verdes, como também ocorreu com o Nova Piracicaba a partir da implantação do Parque Linear da Beira.

6.3. O empreendimento City Ribeirão

6.3.1. O desenvolvimento do projeto do City Ribeirão

O projeto do loteamento da City, implantado em Ribeirão Preto, indicava uma área total de 1.790.938 m², localizado no setor sul, distante aproximadamente cinco quilômetros do centro (*Figura 97*). O projeto foi aprovado pela municipalidade em 15 de setembro de 1977 e registrado, no Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto, em 30 de setembro do mesmo ano. Assim como nos primeiros empreendimentos realizados, a empresa foi o agente principal de todo o processo, sendo a proprietária do terreno, a partir de seus acionistas, responsável técnica pelo projeto e pela execução da obra¹⁵⁸, pela divulgação e, mesmo que com parcerias, pela venda dos lotes¹⁵⁹.

¹⁵⁸ Informação obtida no Processo de Aprovação do City Ribeirão, disponibilizado pela Cia. City.

¹⁵⁹ Informação obtida em pesquisa documental realizada nos jornais da cidade de Ribeirão Preto.

Figura 97. Foto aérea do entorno do local de implantação do City Ribeirão Preto.



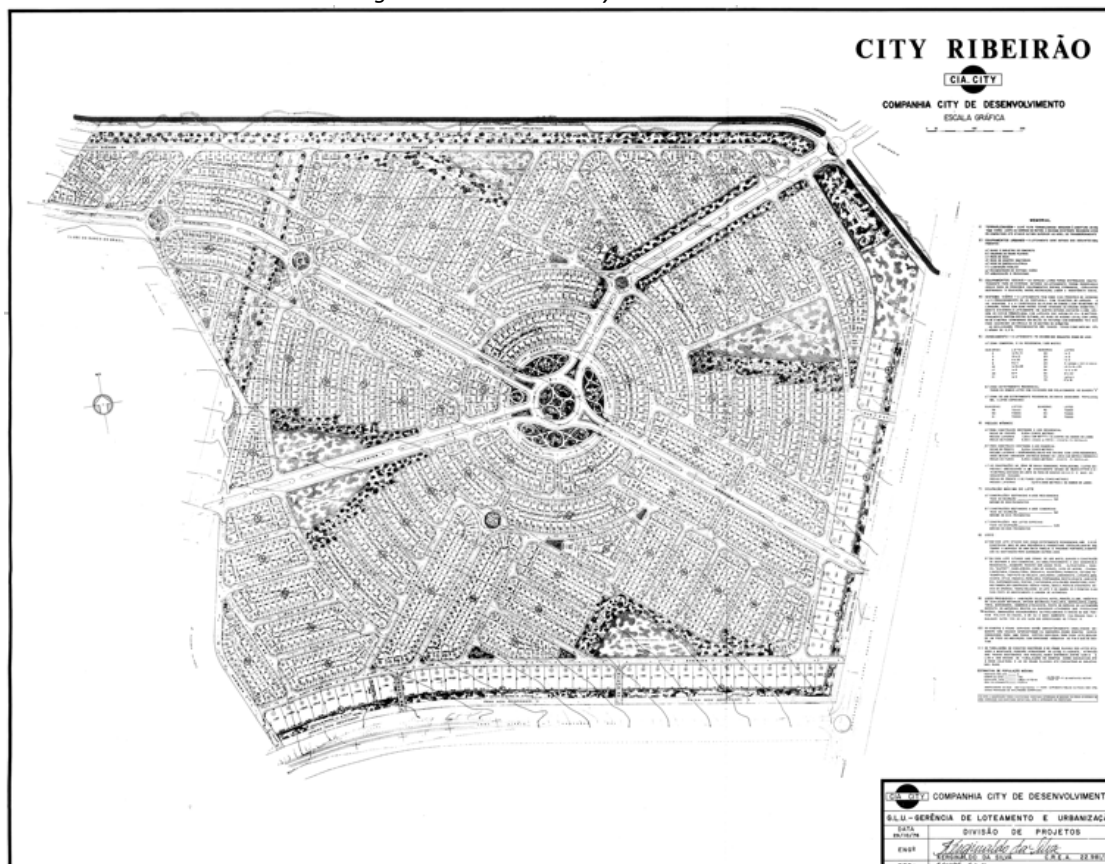
Fonte: Acervo da Companhia City, 1976

Conforme consta nas informações da sua planta de aprovação¹⁶⁰, o responsável técnico pelo projeto foi o engenheiro civil Elvio Marcus Sguizzardi (CIA CITY, 1976), formado pela Escola de Engenharia da Universidade Mackenzie, em 1965¹⁶¹. Não se tem muitas informações adicionais a seu respeito, de sua trajetória e, nem tampouco, de como chegou a estabelecer esse elo com a Companhia. O projeto desenvolvido por ele denota (*Figura 98*), entretanto, um conhecimento da “urbanística” que era correntemente adotada pela Companhia naquele momento, tendo seguido, é provável, orientações sobre alguns princípios que deveriam ser introduzidos.

¹⁶⁰ Informação obtida no Processo de Aprovação do City Ribeirão, disponibilizado pela Cia. City.

¹⁶¹ Informações obtidas no LinkedIn do profissional. Disponível em: <https://www.linkedin.com/in/elvio-marcus-sguizzardi-1a591579/?originalSubdomain=br> Acesso em 01 de fevereiro de 2023.

Figura 98. Planta do City Ribeirão Preto



Fonte: Acervo da Companhia City, 1976

O traçado traz três elementos principais: a circulação radioconcêntrica – com duas grandes avenidas centrais –, o jardim demarcando a área central e a utilização de vias de trânsito rápido para delimitar sua área. O desenho indica um distanciamento do traçado pinturesco tal qual a Companhia utilizou especialmente nos primeiros loteamentos empreendidos na capital paulista, optando-se, neste caso, por um traçado funcionalista, mesmo considerando a presença de formas circulares e concêntricas e de uma mudança na distribuição e tamanho das áreas públicas, incluindo os sistemas de recreio que foram destinados mais à periferia do loteamento nos quatro quadrantes do polígono, além da praça circular ao centro que acompanha a rotatória principal. Nota-se que as quatro avenidas principais que chegam na praça circular central são grandes artérias que cortam o empreendimento e fazem a conexão com a cidade no seu entorno, algo que passaria a ser mais explorado nos seus anúncios publicitários, como se verá mais a frente.

A concepção do loteamento também remete a alguns princípios da Unidade de Vizinhança, em adaptação do modelo ao solo brasileiro, o que se deduz a partir das observações de Rego (2019). Para este autor, a presença norte-americana na sociedade brasileira se fez por várias frentes que incluía os veículos acadêmicos e profissionais, como a Revista Politécnica, que publicava assuntos relacionados com urbanismo, mas, sobretudo, com a chegada dos padrões urbanísticos pelos diversos meios difusores, desde a inspiração de Radburn para o projeto de Goiânia. A associação entre o ideário jardim e o conceito de Unidade de Vizinhança se fez a partir dos intercâmbios transatlânticos, amplificando-se a partir da doutrina funcionalista.

Embora o City Ribeirão tenha sido o único empreendimento City na cidade, o desenho urbano e o tamanho dos demais empreendimentos seguiram o padrão urbanístico desenvolvido pela empresa, formando assim um tecido urbano coeso no estilo “subúrbio americano”. Em sintonia com este modelo, a característica que mais chama a atenção no City Ribeirão, expressa no memorial descritivo do seu projeto de aprovação, é a monofuncionalidade dos seus lotes internos, inseridos em uma Zona Exclusivamente Residencial, circundados por lotes, implantados nas bordas periféricas do loteamento e ao redor da rotatória principal e que comporiam a chamada Zona Mista (*Figura 99*) – onde poderiam se inserir atividades comerciais e de serviço de caráter local, devidamente discriminadas pelo Memorial de Compra e Venda, característica que se coadunava com o modelo de Perry que orientou as áreas comerciais no perímetro da Unidade junto às vias de maior tráfego.

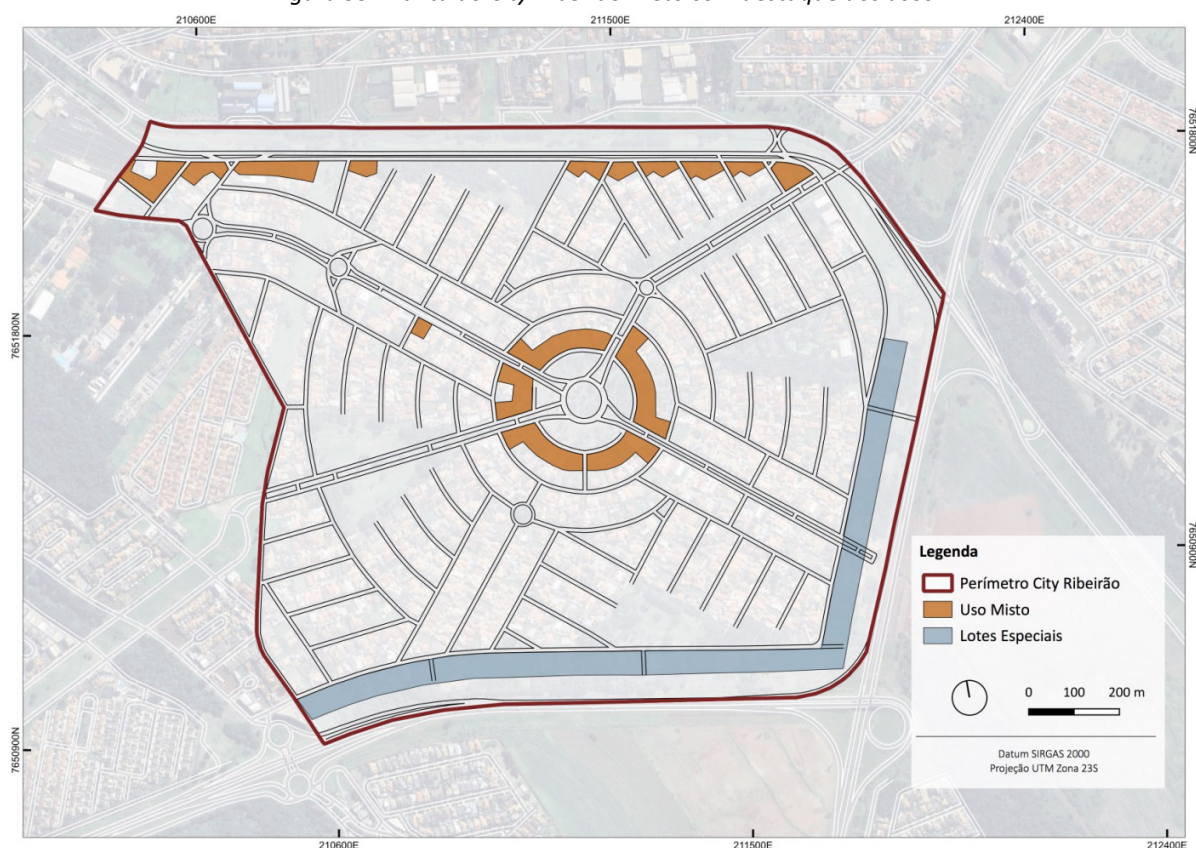
Enquanto a área de uso misto delimitou a extremidade do empreendimento voltada à principal avenida¹⁶² da região, as extremidades voltadas às rodovias¹⁶³ também foram envoltas por uma zona com parâmetros diferentes: a Zona de Uso estritamente Residencial de Baixa Densidade Populacional. Esses cinquenta e oito lotes, denominados pelos próprios empreendedores como especiais, foram projetados com pelo menos três vezes o tamanho dos lotes padrão do empreendimento, possuindo no mínimo 1.500,00m² (30mx50m). Segundo o memorial descritivo do City Ribeirão, os lotes especiais foram implantados “com o objetivo de dotar o loteamento de um setor diferenciado e de alto padrão, condizente com o atual estágio de desenvolvimento de Ribeirão Preto.” (1976, p.9-10). Porém, a escolha da localização também é um aspecto importante a ser analisado, por serem lotes maiores, permitiram que os índices urbanísticos fossem mais restritivos, especialmente no que se refere à taxa de ocupação –

¹⁶² Avenida Maurílio Biagi.

¹⁶³ SP-255 e SP-322.

como será visto mais adiante –, tornando-se juntamente com a área verde, uma espécie de transição entre rodovia e bairro.

Figura 99. Planta do City Ribeirão Preto com destaque aos usos



Fonte: Acervo da Companhia City, 1976 (editada pela autora)

As áreas verdes podem ser divididas, em relação à localização, em dois tipos: as limítrofes, demarcando os limites do loteamento, e as entre quadrantes, que de certa forma, delimitam os espaços entre quadrantes, como exposto a cima (

Figura 100). A disposição das áreas institucionais, também chama a atenção, adjacentes aos sistemas de recreio que embora estejam nas bordas e não no centro, em aparente contradição com o modelo, se enquadram na lógica da acessibilidade a pé, estando equidistantes na “centralidade” de cada setor, como consta no memorial descritivo. Assim é que cada setor poderia ser tomado como uma Unidade de Vizinhança exclusiva, dada a similaridade em termos de dimensão populacional, o que leva a deduzir que o loteamento seria formado por quatro Unidades de Vizinhança congregadas. Também se

deve destacar a disposição de algumas ruas locais terminando em cul-de-sac, confrontando com os sistemas de recreio, em similaridade com os projetos de bairros apresentados por Rego (2019), dispositivos que também já tinham sido vistos em empreendimentos como a cidade nova britânica de Milton Keynes.

Figura 100. Planta do City Ribeirão Preto com destaque às áreas verdes e usos institucionais



Fonte: Acervo da Companhia City, 1976 (editada pela autora)

A análise do City Ribeirão deixa clara a adoção do método da empresa, iniciada no início do século XX. Sendo assim, ao chegar a uma nova cidade, a Cia. City produz um memorial descritivo bastante completo, destacando que o loteamento foi planejado e registrado para que suas características não fossem alteradas ao longo dos anos:

O projeto prevê disciplina de uso dos lotes, através de zoneamento, assegurado através de restrições edilícias perenes, que constarão de todos os contratos de venda de lotes e dos títulos definitivos de propriedade, os quais serão registrados no Cartório

de Imóveis e obrigação não somente os adquirentes como também seus herdeiros e sucessores a qualquer título (Memorial Descritivo City Ribeirão, 1976, p.8-9).

No que se refere à distribuição das áreas do empreendimento a tabela 23 identifica que a área loteável do empreendimento não chegou a 55% da área total da gleba. Neste momento, o Plano Diretor de 1977¹⁶⁴ é que regulava o processo de aprovação de loteamentos e exigia que, no mínimo, 40% da área total fossem destinadas a áreas públicas. Divididas em sistema de recreio, sistema viário e uso institucional, assim como determinado pela lei, as áreas doadas à Prefeitura chegaram a 45,18%, sugerindo que, para além das normas urbanísticas, a empresa continuava firme em manter o seu padrão de empreendimentos.

Tabela 23. Distribuição de áreas do empreendimento City Ribeirão

Quadro de áreas			Lei nº 3.346/1977
1.795 lotes	981.786,00m ²	54,82%	
Sistema de Recreio	268.641,00m ²	15%	15%
Uso Institucional	89.547,00m ²	5%	5%
Sistema viário	450.964m ²	25,18%	20%
Total	790.938,00m²	100%	100%

Fonte: Memorial descritivo do City Ribeirão, 1976 (organizado pela autora)

Quanto à infraestrutura, o Plano Diretor de 1977¹⁶⁵, exigia a aprovação e execução de projetos de guias e sarjetas e redes de água e esgotos. Além disso, os empreendedores garantiram, no memorial descritivo, que o City Ribeirão seria entregue com galeria de águas pluviais, rede de energia elétrica, iluminação pública, pavimentação do sistema viário e, arborização e paisagismo. Esses diferenciais foram elementos chave na divulgação do empreendimento (como será visto adiante), indicando (e justificando seu custo), ao público alvo os diferenciais do loteamento em relação aos outros já implantados e em implantação na cidade.

¹⁶⁴ Lei Ordinária, nº 3.274/1977.

¹⁶⁵ Lei Ordinária, nº 3.274/1977.

A infraestrutura do empreendimento foi calculada utilizando como referência seis habitantes por lote, sendo assim, a população máxima do City Ribeirão foi estimada em 10.700 habitantes (Memorial Descritivo City Ribeirão, 1976). Para além, do dimensionamento da infraestrutura, essa informação reforça o público alvo para qual o foi projetado, já que a densidade populacional resultante era demasiadamente baixa, na sintonia com aos padrões urbanísticos de alta renda.

No que se refere ao dimensionamento das quadras não há um padrão, sendo que a maior delas tinha 360 metros de comprimento e maioria delas a metade desta dimensão. Neste momento, o dimensionamento máximo permitido pelo Plano Diretor¹⁶⁶ era de 450 metros. O tamanho dos lotes também se distanciou significativamente do exigido pela legislação, que, no período, era 250m², sendo a frente mínima de 10 metros. No caso loteamento estudado o padrão dos lotes – e também o mínimo – era de 490m², sendo a frente de 14 metros. A utilização de quadras menores está diretamente relacionada à maior porcentagem de vias públicas e consequentemente ao maior custo de infraestrutura, que juntamente com o dimensionamento superior dos lotes, contribui para compreendermos o público alvo escolhido pela Cia. City.

Quanto ao uso dos lotes, como já visto, eles foram divididos em três tipologias: estritamente residencial (1.637 lotes), estritamente residencial de baixa densidade (58 lotes) e de uso misto (100 lotes) (*tabela 24*). As restrições de usos para os dois primeiros, ou seja, mais de 94% do empreendimento, são as mesmas e descritas de maneira bastante clara no memorial descritivo do City Ribeirão (1976, p.11-12):

No lote objeto do presente contrato não será construída mais de uma residência e respectivas edículas, que se destinará exclusivamente a moradia de uma única família. É proibido, portanto, a construção de prédio não residencial e de prédio de apartamentos ou para habitação coletiva. A residência não será usada nem adaptada, nem permitida para fins comerciais, industriais ou quaisquer outros não residenciais por forma a nunca exercer nela, comércio ou indústria de qualquer natureza, nem serem nas mesmas instalados colégios ou estabelecimentos de ensino, escritórios, hospital, clínicas, templo, cinema, teatro, hotel, pensão, clube, restaurante, etc.

Nos lotes classificados como de uso misto, que compõe pouco mais de 5% do empreendimento, além do uso residencial foi permitida a utilização comercial e de serviços, porém, para atividades específicas. Para que não houvesse nenhuma permissibilidade para além das entendidas pela Cia. City como

¹⁶⁶ Conforme a Lei Ordinária, nº 3.274/1977.

compatíveis ao seu empreendimento, a mesma se certificou de que nenhum estabelecimento “estranho” a seu padrão fosse instalado:

A construção destinada a comércio poderá ser utilizada para: alfaiataria, banco, “buffet”, cabeleireiro, casa de carnes, casa de modas, cinema, confeitaria, consultório, drogaria, escritório, farmácia, estúdio fotográfico, instituto de beleza, joalheria, lanchonete, livraria, mercearia, ótica, padaria, papelaria, perfumaria, restaurante, sorveteria, supermercado, teatro, tinturaria, utilidades domésticas, poderão também ser construídos: agência postal, escola, posto de atendimento médico de urgência, templo religioso, exceto escritório imobiliário; para atividades imobiliárias será destinado um único lote (Memorial Descritivo City Ribeirão, 1976, p.22).

E ainda:

Fica proibida, portanto, a instalação de indústria de qualquer natureza, oficina mecânica, funilaria, serralheria, carpintaria, marcenaria, comércio atacadista, posto de serviço de automóveis, depósito de materiais brutos ou quaisquer atividades que produzam ruídos, emanações desagradáveis ou prejudiciais a saúde ou que possam poluir as águas, o ar ou o meio ambiente. É proibida também a construção de hotel, pensão, clube, prédio de apartamentos ou para habitação coletiva e todo e qualquer outro tipo de uso além dos especificados neste item (Memorial Descritivo City Ribeirão, 1976, p.23).

Tabela 24. Distribuição de áreas do empreendimento City Ribeirão

Uso dos lotes	N de quadras permissíveis	N de lotes permissíveis	% dos lotes
Estritamente Residencial	61	1.637	91,19%
Estritamente Residencial de baixa densidade	6	58	3,23%
Comercial e/ou Residencial (uso misto)	17	100	5,58%
Total		1.795	100%

Fonte: Memorial descritivo do City Ribeirão, 1976 (organizado pela autora)

Porém, assim como o que ocorreu no empreendimento de Piracicaba, uma exceção é significativa neste contexto: “no lote 4 da quadra 24 é permitida a construção destinada a posto de abastecimento e lavagem de automóveis.” (memorial descritivo do City Ribeirão, 1976, p.23), em detrimento, é evidente, da sua inserção na funcionalidade rodoviarista, questão que exigia uma exceção às regras de exclusividade. A análise dos documentos de aprovação do empreendimento deixa clara a importância do uso predominantemente residencial, confirmada pela ênfase deste aspecto na divulgação do City Ribeirão – como será visto adiante, indicando que a tipologia habitacional foi um dos principais

elementos que diferenciaram o loteamento dos demais implantados na cidade. Somados aos usos, os índices urbanísticos também foram significativos para caracterização deste padrão. A partir da tabela 25 é possível identificar que a City se preocupou em estabelecer um maior número de parâmetros construtivos, enquanto a legislação do período¹⁶⁷ se limitou a determinar o recuo frontal, de 3 ou 5 metros, e o gabarito, que variavam de acordo com a zona da cidade.

Tabela 25. Índices urbanísticos do empreendimento City Ribeirão

Índices Urbanísticos					
	Recuo de Frente	Recuos Laterais	Recuos de Fundo	Taxa de Ocupação	N máx. de Pavimentos
Uso Residencial	5,00m	1,60m	5,00m	0,5	2
Uso Comercial	5,00m		<u>5,00m[2]</u>	0,6	2
Lotes Especiais [3]	5,00m	2,00	5,00m	0,35	2
[1] Dispensados, salvo nas divisas com lotes residenciais, onde deverá obedecer a um recuo mínimo de 1,60 m.					
[2] Exceto para edículas					
[3] As construções na zona de baixa densidade populacional obedecerão a um afastamento de 38m a partir da faixa de domínio do D.E.R.					

Fonte: Memorial descritivo do City Ribeirão, 1976 (organizado pela autora)

A possibilidade de índices urbanísticos mais restritivos, especialmente nos lotes residenciais, onde a construção deveria estar isolada no lote sob taxas de ocupação de 50% e 35%, foi viabilizada pelo dimensionamento dos lotes. Sendo assim, mesmo respeitando todas as normativas, a residência poderia chegar a uma área de projeção de até 245m².

A construção principal, com um ou dois pavimentos, não poderá ocupar área superior a 40% da área do lote, inclusive a projeção de balanços. As edículas externas (garagem, quarto de empregadas, W.C, lavanderias, etc.) não poderão ter mais de dois pavimentos (térreo e superior) e não poderão ocupar área superior a 10% da área do lote. No caso de incorporação das edículas à edificação principal, o conjunto não

¹⁶⁷ Conforme a Lei Ordinária, nº 3.274/1977.

poderá ocupar mais de 50% da área do lote, desde que o restante do lote permaneça livre de qualquer construção. As edículas, quando em separado da construção principal, ficarão recuadas no mínimo 12,00m do alinhamento da via pública. Nos terrenos de esquina ou com frente para duas ruas ou praças esse recuo poderá ser reduzido até 5,00m com relação ao logradouro de menor importância (conforme classificação a juízo da Companhia City), devendo também as suas fachadas para este último, ter tratamento arquitetônico adequado a não abrir diretamente para o mesmo, portas de compartimento sanitário ou lavadouros... (Memorial Descritivo City Ribeirão, 1976, p.25-26).

A infraestrutura do empreendimento, o dimensionamento dos lotes e os índices urbanísticos foram fundamentais para a diferenciação do City Ribeirão, porém, o padrão *city* também impôs aos compradores outras normas construtivas. Algumas restrições possuíam diferenças sutis de acordo com a tipologia dos lotes (residencial, residencial de baixa densidade e misto) ainda que a maioria dos 18 itens que compõe o memorial descritivo fosse similar para qualquer lote do empreendimento. Dentre as regras mais restritivas estavam a de fechamento dos lotes:

Os fechos na frente ou frentes para via pública, se forem construídos, terão altura máxima de 1,50m acima do nível da guia e serão de gradil, sebe viva ou elementos vazados cujo vazamento mínimo é de 70%. No caso de construção de gradil sobre mureta de alvenaria ou somente mureta de alvenaria, esta não poderá exceder de 0,90m (noventa centímetros) de altura. Sendo necessária, a juízo da Companhia City, a construção de muro de arrimo, este poderá ser exigido à altura máxima de 2,00m acima da guia, e deverá ser revestido. Os fechos laterais divisórios entre o alinhamento da via pública e o da edificação principal, em toda sua extensão, obedecerão à altura máxima de 1,50m acima do terreno natural. Na extensão restante das divisas laterais e nos fundos, os fechos terão altura máxima de 2,00m acima do terreno natural, salvo onde se confrontarem com imóvel não pertencente a "CITY RIBEIRÃO (Memorial Descritivo City Ribeirão, 1976, p.27-28).

As calçadas, que ainda não tinham sido regulamentadas pelo município¹⁶⁸, também foram planejadas pelos empreendedores e deveriam seguir um padrão: "Os passeios constarão de uma faixa central cimentada, ladeada por duas outras gramadas... cabendo ao adquirente do lote a conservação do gramado (Memorial Descritivo City Ribeirão, 1976, p.29)". Os compradores tinham um prazo de doze

¹⁶⁸ A Lei Ordinária nº 3.264/1977 regulamentava somente o calçamento das vias principais, que deveriam conter 4 metros, porém, essa exigência não se desdobrou ao restante do sistema viário, cujas larguras dos leitos carroçáveis foram os únicos parâmetros fornecidos.

meses, após a entrega da via pública de frente ao lote, para a construção do passeio. Ficando sob a responsabilidade dos moradores, a própria Companhia se encarregaria de fiscalizar e cobrar o proprietário, sob o risco de ter seu lote com valores acrescidos. Outra restrição interessante do memorial relaciona-se às edículas, que não poderiam ser edificadas antes do início da construção principal, sugerindo que os empreendedores não consideravam interessante a construção de pequenas edificações (máximo permito de 10% da área do lote), pois poderiam ser habitadas pelos mesmos, atrasando ou, até mesmo, cancelando as construções principais. A preocupação estética, como se vê, estava estritamente conformada pelo ímpeto regulador da empresa, que, se por um lado, prezava por uma garantia ao comprador da segurança, comodidade e integridade ao padrão que a City prometia entregar nos seus empreendimentos, por outro, assegurava um padrão de qualidade da marca que se perpetuaria a partir do próprio ambiente construído. Assim é que o próprio empreendimento realizado era, por si, o cartão de visita da City, que zelava por manter o seu padrão intocado.

Como visto no início deste capítulo, em 1977, logo após a aprovação do City Ribeirão, foi promulgada a Lei 3.346, que, entre outros aspectos, previa os cuidados que os incorporadores deveriam ter quando houvesse restrições urbanísticas maiores do que as estabelecidas pela legislação municipal. Nestes casos, as escrituras definitivas deveriam incluir as obrigações e restrições a que estavam sujeitas por lei. Ou seja, o documento a ser registrado no cartório deveria conter todas as especificidades do empreendimento para que os futuros loteamentos tivessem conhecimento das regras de uso e ocupação do solo do loteamento. Diante da prática instituída pela Cia. City de salvaguardar as características e parâmetros dos seus empreendimentos nos registros imobiliários, não é de estranhar que esta uniformização tenha resultado da própria atuação da City, evidenciando assim a sua influência na preservação dos padrões urbanísticos, sobrepostos ao governo municipal e protegidos contra alterações que pudessem ocorrer em futuras alterações legais. Sua marca seria preservada, induzindo a segregação fundiária de acordo com seus preceitos de urbanização. A análise dos dispositivos legais mais recentes, ainda que fora do recorte temporal do estudo, mostra o poder da empresa em perpetuar a fisionomia e as características de seu desenvolvimento, principalmente no que diz respeito aos protocolos e registros burocráticos e sua relação com normativos instituídos desde sua implantação.

6.3.2. A Divulgação e as estratégias de venda do City Ribeirão

A primeira divulgação do loteamento City Ribeirão foi realizada em 25 de novembro de 1977¹⁶⁹, com o objetivo de preparar o terreno para o início das vendas que ocorreriam no dia seguinte (Figura 101). Nesta peça, o leitor foi informado sobre a localização privilegiada do bairro e sobre a trajetória da empresa, destacando os primeiros bairros em São Paulo e os novos lançamentos no interior do estado. Sempre na perspectiva de ressaltar memória da sua marca em loteamentos emblemáticos, como o Jardim América em São Paulo, a City reforçava um ideário que, mesmo não devidamente conhecido, passaria a ser disseminado nos anúncios para a construção do imaginário de uma relação entre a sua “missão” e o bom urbanismo. Assim é que este assunto, a partir das campanhas da City, passaria a ser veiculado para o público comum que ainda não era afeito a esta relação.

Figura 101. Divulgação de início de vendas do City Ribeirão

**AMANHÃ
DIA 26-11-77
INÍCIO DAS VENDAS
DE CITY RIBEIRÃO**

PARA TANTO
PEDIMOS LICENÇA PARA:

UMA EXPLICAÇÃO
Projetamos e aprovamos um loteamento denominado CITY RIBEIRÃO, ali no fim da Avenida Portugal, junto ao Clube do Banco do Brasil, que pretendemos seja o bairro modelo da cidade, sendo que para isso já estamos construindo infra estrutura moderna e funcional que compreende asfalto, guias e sargetas, galerias, água encanada, esgoto, passeios gramados, iluminação pública e residencial, paisagismo e arborização, tudo nos padrões de qualidade que a cidade exige.

UMA INFORMAÇÃO
Nossa companhia, a CIA CITY DE DESENVOLVIMENTO, fundada em 1912, portanto há 65 anos atrás, vem se aprimorando na construção de bairros residenciais em São Paulo e no seu atual plano de interiorização, sendo que tem como apresentação, realizações como: Pacaembu, Jardim América, Alto de Pinheiros, Lapa, Jardim Guedallah, Vila Inah, Jardim S. Caetano e tantos outros, num total de mais de 27.000.000 de metros quadrados, e, em construção, Nova Piracicaba (Piracicaba), Campos Elíseos (Taubaté), Anápolis City (Goiás) e agora City Ribeirão (Ribeirão Preto).

Será para nós uma honra receber sua visita a partir de amanhã para conhecermos sua opinião, e quem sabe, para tê-lo como mais um de nossos tantos clientes.

CIA CITY

CIA. CITY DE DESENVOLVIMENTO
Rua Visconde de Inhaúma, 1.097
Tels: 34-3130 — 34-1794 — 25-3461
RIBEIRÃO

Fonte: Jornal Diário da Manhã de 25 de novembro de 1977

¹⁶⁹ Foram analisadas todas as edições dos dois principais jornais do período – Diário da Manhã e a Cidade – entre os anos de 1977 e 1980. Os periódicos estão disponíveis no Arquivo Público e Histórico de Ribeirão Preto.

Essa primeira divulgação vai de encontro às estratégias de *marketing* utilizadas nos primeiros bairros implantados pela Companhia, no qual quatro aspectos principais foram trabalhados: 1. a localização privilegiada - próxima a áreas destinadas a população mais abastada; 2. a implantação de infraestrutura completa – incluindo o paisagismo; 3. a credibilidade da empresa e; 4.o convite aos futuros clientes para conhecerem a proposta do bairro, a fim de envolver o público alvo em um processo de pertencimento. Por fim, a logomarca da Companhia, juntamente com seu endereço e telefone, foi colocada de maneira bastante visível.

No dia do lançamento do empreendimento, a Companhia publicou um comunicado divulgando as imobiliárias autorizadas a vender seus lotes (*Figura 102*). Este anúncio, ao mesmo tempo em que reforçou a memória do leitor sobre o novo bairro, sugeria a preocupação para que os interessados se deslocassem diretamente aos pontos de venda, evitando possíveis desencontros, já que, nem todas as imobiliárias da cidade tinham tal credenciamento. Dentre os estabelecimentos definidos, a maioria – com exceção da imobiliária da Avenida da Saudade, localizada em um importante subcentro, já consolidado na década de 1970 – estava instalada na área central, onde também estava a urbanizadora. Esta localização ia de encontro ao público alvo do loteamento, já que, neste momento, as atividades comerciais e de serviços destinadas à população de média e alta renda ainda se concentravam neste setor da cidade.

Figura 102. Imobiliárias aptas a venda do City Ribeirão

Loteamento City Ribeirão

IMOBILIÁRIAS AUTORIZADAS A PROCEDER A VENDA DE LOTES

BARÃO IMÓVEIS Rua Barão do Amazonas, 1042 – Fones 25-6501 e 34-7656	IMOBILIÁRIA SÉRGIO ARANTES Av. Saudade, 153 – Fones 34-5219 e 34-7407
CENTRAL IMOBILIÁRIA Rua Barão do Amazonas, 1.343 – Fone 34-4306	MAGNA IMÓVEIS Rua Flôrencio de Abreu, 635 – Fones 34-7899 e 34-1276
DINAMO IMÓVEIS E ADMINISTRAÇÃO Rua Barão do Amazonas, 491 – Fone 25-2501	PLANIL LTDA. Rua Alvares Cabral, 807 – Fones: 25-7945 e 25-1556.
	ATIVA IMÓVEIS Rua Campos Sales, 800 – Fone: 25-4872.

Ribeirão Preto, 26 de novembro de 1977

Fonte: Jornal Diário da Manhã, de 26 de novembro de 1977

Esta organização revela, assim como ocorreu com o City Piracicaba, embora em menor escala, a realização de parcerias com as imobiliárias da cidade, no rito de inserção e formação de elos, logo concretizados sob os mais diversos aspectos. Diferentemente das vendas dos primeiros empreendimentos realizados em São Paulo (SP), neste momento, a empresa optou por dividir essa importante etapa do processo com estabelecimentos locais, sugerindo que a City não possuía o conhecimento necessário do mercado local, já que, foi seu primeiro e único loteamento realizado na cidade. Preferiu, então, inserir junto ao seu time, profissionais que estavam acostumados com a realidade específica. Mais que isso, também é importante destacar o controle que passou a exercer nas vendas, agregando colaboradores, mas sob o controle de empresas parceiras que poderiam auxiliar neste processo.

Ainda na semana de lançamento, uma peça publicitária retratando a realidade dos bairros jardins em São Paulo (Figura 103) trazia a seguinte frase: “Em pouco tempo Ribeirão Preto vai estar assim. De que lado você quer ficar?” Neste momento, a empresa sugere que, assim como as capitais São Paulo e Rio de Janeiro, o custo a ser pago pela urbanização de Ribeirão Preto – neste período com pouco mais de 300 mil habitantes – seria alto: a poluição, o adensamento populacional, o congestionamento e o barulho. Mesmo reconhecendo a desproporção comparativa, a City insistiu em enfatizar o contraste: “E se você aposta no futuro da sua cidade, é capaz de imaginar o que pode acontecer com Ribeirão Preto. Chegou à hora de você pensar em City Ribeirão, o bairro planejado para ser bonito e nobre a vida toda.”

É interessante notar que a empresa continuou se utilizando de um mesmo mecanismo utilizado nos primeiros empreendimentos: as possibilidades de escolha binária e o poder desta escolha, entre um lado e outro, entre o bom e o ruim, entre o correto e o errado. Se no caso do Jardim América a questão estava em dirigir uma escolha quanto à aquisição de uma propriedade, entre o aluguel e a casa própria, agora a Companhia tratou de apresentar as duas opções em relação à cidade: o lugar saudável em contraste ao lugar caótico e “não planejado”. Assim é que a City chegava na promissora cidade de Ribeirão Preto tomando o caso do Jardim América como referência, mas mais do que isso, amplificando as diferenças que eram parte do imaginário naquele momento: vias para a boa circulação de veículos, a presença das amplas áreas verdes e a curta distância às praças e áreas ajardinadas. A também certa valorização do imóvel após a sua compra aparece aqui uma segunda diferença com o *marketing* anterior: a certeza do investidor, o que denota, além disso, que a Companhia já não buscava atrair inquilinos, já que o valor da propriedade estava mais do que consolidado no imaginário de quem gostaria de adquirir um lote. Trouxe, outrossim, uma mudança na construção do imaginário sobre o

espaço urbanizado ao considerar agora, a cidade em sua plenitude e com os aspectos intrínsecos a ela: a via, as áreas verdes, a localização na cidade, o adensamento, questões novas para quem no início dirigia sua comunicação apenas para o lote exclusivo familiar. Assim é que a cidade passou a entrar com mais ênfase nos seus anúncios, longe, entretanto de ser um assunto relacionado ao Poder Público. Este no máximo seria um executor de leis, enquanto o desenho propriamente dito estava dado pelo modelo reproduzido pela empresa.

Figura 103. Divulgação do City Ribeirão utilizando exemplo dos primeiros bairros implantados pela Companhia City

Em pouco tempo Ribeirão Preto vai estar assim.

Avenciam os projetos que facilitam o estacionamento dos carros.

Vão manter prédios altos ou fábricas situadas longe de residências e escolas.

Alto índice de urbanização em todos os bairros com infraestrutura City.

O que a Cia. City fez por São Paulo vai fazer também por Ribeirão Preto.

Projetos e jardins perto de casa.

Residências que preservam o verde e impõem o ritmo urbano.

Em Jardim América São Paulo 1977

De que lado você vai querer ficar?

Polição, superlotação, trânsito congestionado, barulho. Este é o preço que toda cidade paga para crescer.

Em São Paulo foi assim, no Rio também. E se você aponta no futuro da sua cidade, é capaz de imaginar o que pode acontecer com Ribeirão Preto. Chegou a hora de você pensar em City Ribeirão, o bairro planejado para ser bonito e nobre, a vida lá.

Quem garante isso a você é a Cia. City, a mesma companhia que criou e urbanizou os bairros Jardim América, Pacembu, Alto de Pinheiros, Alto da Lapa e tantos outros.

City Ribeirão: um bairro residencial como todo bairro planejado de ser.

Morando em City Ribeirão, nem você, nem seus filhos, nem seus netos vão mais precisar de muito para outro lugar.

Lá, sua paz e tranquilidade nunca vão ser roubadas. Tudo foi planejado pensando no dia do hoje e no da amanhã. Veja só, 45% do terreno de City Ribeirão já estão reservados para circulação, jardins e áreas de lazer.

Suas construções terão que respeitar um mínimo de recuo e um limite de pavimentos. Nenhuma casa pode dar de cara para a calçada e nenhuma construção pode roubar sua vista do horizonte.

Nos bairros City você nunca vai ver fábricas por perto, nem prédios altos.

Mas avenidas largas, ruas bem traçadas, árvores nos esquinas, parques e jardins.

Viver bem assim é bem mais fácil do que você imagina.

Se você se interessar por tudo que foi até aqui, vá lá conhecer City Ribeirão de perto.

Toda a infraestrutura — água, luz, esgoto, telefonia, gás — já está sendo preparada para receber os primeiros moradores.

Para mais detalhes consulte o plano de vendas e o mapa de localização em: Rua Virgílio de Azevedo, nº 1.077, Fone: 34.3138 - 34.1796 - 33.3401

CIA CITY

Plano de vendas e mapa de localização em: Rua Virgílio de Azevedo, nº 1.077, Fone: 34.3138 - 34.1796 - 33.3401

Apresentado pela Cia. City, desenvolvedora e construtora de City Ribeirão, em 1977, a primeira urbanização planejada em Ribeirão Preto, sob a supervisão da Companhia City.

Fonte: Jornal a Cidade, de 27 de novembro de 1977

Dois meses após o reinício das vendas dos lotes, uma nova campanha publicitária foi lançada (*Figura 104*). Além da localização privilegiada e da infraestrutura completa, foram oferecidos o prazo de 40 meses para o pagamento do terreno – sem cobrança de juros ou correções monetárias – e a “quitação da dívida em caso de morte involuntária”, fatores diretamente relacionados com situação econômica dos possíveis compradores. Um plantão de vendas, com funcionamento diário, inclusive aos finais de semana, sugeria a busca por consumidores que possuíam uma jornada de trabalho fixa e não conseguiriam ir até o escritório em horário comercial. Essa extensão do atendimento indica que trabalhadores registrados eram também, para além dos empresários, o público alvo buscado pela empresa.

Figura 104. Divulgação do City Ribeirão

**COMPRE
CITY RIBEIRÃO**

O BAIRRO QUE ESTÁ NASCENDO JUNTO AO CLUBE DO BANCO DO BRASIL, NO FIM DA AVENIDA PORTUGAL.

Toda obra de infra-estrutura em construção com capital próprio

- ASFALTO, GUIAS E SARGETAS, GALERIAS, ÁGUA ENCANADA, ESGOTO, PASSEIOS GRAMADOS, ILUMINAÇÃO PÚBLICA E RESIDENCIAL, PAISAGISMO E ARBORIZAÇÃO..
- Quitação da dívida em caso de morte involuntária.

TUDO INCLUSO NO PREÇO

Loteamento aprovado pelo Decreto Municipal n. 171 de 15 de setembro de 1977 e registrado no 2o. Cartório de Reg. de Imóveis de Ribeirão Preto sob n. R3/2353

CIA CITY

Preço de lançamento.
Prazo de 40 meses sem juros e sem correção.

CIA. CITY DE DESENVOLVIMENTO
Rua Visconde de Inhaúma, 1097 – Tels.: 34-3130 – 34-1794 e 25-3467
Plantão de vendas no escritório diariamente, inclusive aos sábados e domingos.

Fonte: Jornal a Cidade, de 06 de Dezembro de 1977

Outro ponto forte que a publicidade explorou foi a questão da regulação urbanística do loteamento, utilizando exemplos práticos, já que o leitor, mesmo sem qualquer conhecimento sobre normas edilícias, podia compreender que o bairro proporcionaria aos moradores maior privacidade. Em um loteamento no qual o conjunto de regras era expressivamente numeroso, não poderia de deixar de ser explicitado na comunicação entre a empresa e o interessado comprador. O anúncio destacava que “nenhuma casa poderia “dar de cara” para a calçada e nenhuma construção poderia roubar sua vista do horizonte”; ausência de vizinhos desagradáveis como fábricas e/ou edifícios verticais e; áreas públicas com maior qualidade, já que “45% do terreno de City Ribeirão estavam reservados para circulação, jardins e área de lazer.” As restrições urbanísticas, devidamente registradas em cartório, garantiram a manutenção das suas características iniciais, sendo estas superiores às possíveis alterações na legislação urbanística municipal, garantindo assim, em palavras da própria City, que “Morando no bairro City Ribeirão, nem você, nem seus filhos, nem seus netos vão sentir vontade de mudar para outro lugar.” Em uma divulgação densa de informações, a City, ao enfatizar um plano especial de aquisição para os clientes que desejassem construir imediatamente, frisava que “viver assim é bem mais fácil do que se imagina”. Ao final da propaganda, seguindo seu o padrão, a empresa localizou o novo bairro na cidade, representando-o através de árvores, em contraposição à área já urbanizada, representada por um maciço de edifícios – realidade distante da encontrada na região de implantação, cuja conexão foi representada por um esquema simples das vias principais.

Após uma lacuna de pouco mais de um ano, mais uma série de divulgações para o City Ribeirão foi lançada¹⁷⁰. A primeira delas (*Figura 105*) trouxe informações relacionadas ao padrão que a Companhia estava interessada em difundir: a diferença entre um terreno e um simples pedaço de terra.” Nesse momento, foram retomadas as informações já apresentadas aos consumidores como: a credibilidade da empresa – destacando os bairros para “classe A”; a localização – não tão perto da área urbanizada que pudesse causar trânsito e barulho, mas também não tão longe que trouxesse dificuldade de acesso; o planejamento do bairro e os grandes investimentos em infraestrutura – asfalto para aguentar “trancos e barrancos”, calçadas padronizadas (faixa cimentada ladeadas por faixas gramadas), encanamento de água e esgoto prontos para a ligação, reservatórios de água com “volumes e vazão de água para atenderem à demanda até muito depois da ocupação total do loteamento”.

¹⁷⁰ Em 1978 não foram encontradas propagandas do City Ribeirão.

Figura 105. Divulgação do City Ribeirão

Quando você compra um terreno da Cia. City, está comprando muito além de um simples pedaço de terra.

Está comprando um conceito de vida.

Para você ter uma ideia do que se trata, vamos explicar usando como referência o loteamento City Ribeirão.

Para começo de conversa, em 1.º lugar, a Cia. City fez uma pesquisa em Ribeirão Preto, procurando determinar local agradável, não perto da cidade, que pudesse causar distúrbios de trânsito e barulho, nem tão longe, que viesse a lhe causar problemas.

Estudos assim levaram a Cia. City a criar loteamentos em São Paulo, que são conhecidos em todo Brasil: Jardim América, Pacaembu, Alto da Lapa, Alto de Pinheiros, Jardim Guadalupe e outros bairros residenciais classe "A".

Escolhida a área (onde hoje está o loteamento City Ribeirão), a empresa fez um levantamento das necessidades locais, num planejamento que incluía desde o projeto até a entrega do último lote.

Foi necessário - e está sendo realizado - um investimento de grande porte.

Em lugar de jogar uma camada fina de asfalto sobre algumas pedrinhas soltas - a chamada pavimentação "vassourinha" - a Cia. City encomendou a uma empresa especializada, um estudo sobre a composição ideal para o material a ser utilizado no City Ribeirão.

O que você vai receber na sua rua é um asfalto para aguentar trancos e barrancos por muitos e muitos anos.

E para evitar que esse asfalto seja quebrado, costurado e remendado, você já recebe o terreno com todos os encanamentos de água e esgoto colocados, prontos para serem ligados e usados.

Além de todas estas preocupações técnicas, a Cia. City estabeleceu, há vários anos, algumas normas que foram a razão principal da preservação de uso residencial de todos os seus loteamentos, e que se constituíram padrão hoje ensinado até em faculdades de Arquitetura e Urbanismo, e adotadas como princípios básicos para zoneamento de metrópoles.

São chamadas Restrições de Uso e vale a pena lembrar algumas delas aqui: garantem para toda a vida que você jamais tenha como vizinhos, fábricas, oficinas, bares, etc. Fazem com que todas as casas sejam recuadas entre si e com a mesma distância da rua, uniformizando um padrão de construções que é fator preponderante na valorização do seu investimento e do bem viver.

São as restrições também que determinam as áreas comerciais dentro do loteamento, inclusive discriminam as atividades de comércio que podem ou não ser instaladas ali.

Como você está vendo, poderíamos encher páginas e páginas para falar apenas e tão somente do Padrão City.

Se você quiser obter informações, pormenorizadas, nossos corretores as têm na ponta da língua.

Mas o que importa agora, é saber se isso tudo tem para você o mesmo valor que tem para nós da Cia. City.

E se você se mostrou interessado em ler até aqui, é porque deve estar pensando em comprar um terreno, e não apenas um simples pedaço de terra.

Então temos certeza de que você é um comprador de um terreno do City Ribeirão. Porque foi em você que nós pensamos primeiro.

PADRÃO CITY: A DIFERENÇA ENTRE UM TERRENO E UM SIMPLES PEDAÇO DE TERRA.

RESTRICÇÕES DE USO

CIA. CITY

CITY RIBEIRÃO

Plantas de vendas diariamente no local ou em nossos escritórios à Rua Visconde de Inhaúma, 1037. Tel.: 34-3830, 34-4794 e 25-3480

Fonte: Jornal a Cidade, de 21 de janeiro de 1979

O regramento urbanístico continuou sendo um ponto de destaque, utilizando exemplos práticos e ilustrações simples, já que o leitor, mesmo sem ter qualquer conhecimento sobre normas urbanísticas, saberia deduzir as questões que estavam em jogo. A partir dessa pictografia elementar a urbanizadora tentava, através de uma maneira bem direta, indicar ao futuro consumidor como seria, na prática, toda a argumentação descritiva do novo loteamento, popularizando-a. Neste campo, até as restrições de uso também ganharam mais espaço nas divulgações publicitárias. A City introduziu o assunto dizendo que essas normas foram estabelecidas havia vários anos, sendo o objetivo principal delas preservar o uso

residencial em todos os seus loteamentos, padrão, aliás, “hoje ensinado até em faculdades de Arquitetura e Urbanismo, e adotadas como princípios básicos para zoneamento de metrópoles.”

São chamadas restrições de uso e vale a pena lembrar algumas delas aqui: garantem para toda a vida que você jamais tenha como vizinhos, fábricas, oficinas, bares, etc. Fazem com que todas as casas sejam recuadas entre si e com a mesma distância da rua, uniformizando um padrão de construções que é fator preponderante na valorização do seu investimento e do bem viver. São as restrições também que determinam as áreas comerciais dentro do loteamento, inclusive discriminam as atividades de comércio que podem ou não ser instaladas ali (Jornal a Cidade, 21 de janeiro de 1979, p.5).

Ainda neste anúncio de janeiro de 1979, duas definições projetuais ganharam espaço publicitário pela primeira vez, sendo estas apresentadas de maneira simples, através de desenhos lúdicos e textos assertivos: a praça central, em *loop* – de onde partiriam todas as vias principais e vicinais e o desenho do sistema viário, eliminando-se os cruzamentos através da implantação de “minipraças rotativas”. A partir desses dois elementos – bastante visuais – a urbanizadora tentou, através de uma maneira mais direta, indicar ao futuro consumidor como seria, na prática, toda a argumentação descritiva do novo loteamento, mas, mais que isso, apresentar publicamente, e de forma didática, preceitos urbanísticos, “popularizando-os”. Toda esta incursão no *marketing* do “bom urbanismo” não garantiu, ao que parece, um sucesso de vendas, já que recorrentemente, a empresa voltava a publicar anúncios que insistiam nas estratégias comerciais do empreendimento, nas facilidades que eram oferecidas para o financiamento das unidades imobiliárias e nas vantagens intrínsecas vinculadas ao chamado “padrão *city*”, termo deliberadamente utilizado, denotando que a empresa já considerava que sua marca era bem conhecida do público em geral.

Essa retomada na divulgação do empreendimento – conformada por uma densidade de informações sobre a organização do espaço urbano – sugere que a empresa precisava atrair novos consumidores e, que seu padrão de empreendimento, tão conhecido na capital paulista, ainda não havia se difundido no interior do estado e, mais especificamente, em Ribeirão Preto. No mês de abril do ano de 1979, a empresa divulgou uma propaganda de meia página – republicada nas semanas seguintes – com o seguinte título: “Chegou o Asfalto em City Ribeirão”, anunciando que já havia chegado a pavimentação no empreendimento, contendo, como elemento gráfico, um retângulo preto que ocupava mais da

metade do espaço da mensagem (*Figura 106*). Esta evocação apelativa já era a tônica que prefigurava o elo do urbanismo funcionalista com o imaginário popular: a cidade do automóvel.

Figura 106. Divulgação do asfaltamento no City Ribeirão

CHEGOU O ASFALTO EM CITY RIBEIRÃO.

Pela primeira vez, podemos afirmar que estamos felizes em comunicar que a coisa está preta em City Ribeirão... Absolutamente dentro dos nossos planos e cronogramas, vamos entregar o asfalto para o mais moderno bairro de Ribeirão Preto. Já devíamos estar acostumados com o cumprimento de datas pois há 67 anos a

Cia. City cumpre religiosamente seus planos. Mas sempre é motivo de alegria e até de festa. É esse entusiasmo e seriedade que fazem nosso dia-a-dia e que estendemos aos nossos clientes. E mais do que qualquer outra coisa, mais um aval e certeza para você se decidir por um terreno em City Ribeirão: jamais você terá surpresas.

O que a Cia. City disser, é o que vai acontecer. Por exemplo: City Ribeirão está se valorizando a cada dia. É um aviso. Dos seus amigos, a CIA. CITY.

CIA.CITY

CITY RIBEIRÃO

Plantão de vendas diariamente no local ou em nossos escritórios: Rua Visconde de Inhaúma, 1097. Fone: 34.3130, 34.1794 e 25.3461.

Um terreno para sempre e não um simples pedaço de terra.

Fonte: Jornal a Cidade, de 21 de abril de 1979

O texto informou que o asfaltamento das vias ocorreu de forma tranquila, dentro dos planos e dos prazos estabelecidos, exaltando o compromisso da empresa com seus clientes. Entretanto, ao analisar a importância que a City deu à infraestrutura, em que o asfalto era um dos pilares, sua implantação mais de um ano e meio após o início das vendas e, segundo a própria Companhia, dentro do prazo, sugere que a liberação para construção não havia ocorrido até então. Mantendo o padrão de suas publicidades, a City aproveitou o anúncio da conclusão de uma importante etapa do empreendimento para ressaltar suas qualidades que, segundo ela, já era um sucesso, antes mesmo da entrega do loteamento:

É esse entusiasmo e seriedade que fazem nosso dia-a-dia e que estendemos aos nossos clientes. E mais do que qualquer outra coisa, mais um aval e certeza para você se decidir por um terreno em City Ribeirão: jamais você terá surpresas. O que a Cia. City disser, é o que vai acontecer. Por exemplo: City Ribeirão está se valorizando a cada

dia. É um aviso. Dos seus amigos, a CIA. CITY. (Jornal a Cidade, 21 de abril de 1979, p.9).

Em julho de 1979, dois meses após o anúncio da implantação do asfalto, foi divulgada uma segunda etapa de vendas do empreendimento, definida pelo *slogan*: “City Ribeirão: um terreno para sempre e não um simples pedaço de Terra” (*Figura 107*), o que pode denotar que tal benfeitoria foi utilizada para atrair novos compradores de lotes considerando uma provável estagnação de vendas. A pavimentação das ruas foi incluída, assim, como um elemento de aderência ao perfil do comprador que esperava, de fato, que o loteamento tivesse todas as comodidades da vida moderna. A ausência do asfalto poderia estar repelindo este potencial comprador, o que levou a City a adotar essa postura. Interessante notar que o texto apresentado na peça publicitária indicava que se tratava de uma obra que já estava planejada e, portanto, uma garantia de qualidade do empreendimento que se concretizava e de que a palavra da Companhia tinha valor – uma forma de apresentar ao público que não “haveria surpresas” na sua conduta redobrando o elo de confiança que a empresa queria estabelecer com o seu público.

Figura 107. Divulgação da nova fase de vendas do City Ribeirão.

A Cia. City tem o prazer de anunciar o programa de reabertura das vendas do City Ribeirão. Vantagens amplas, totais e irrestritas. É uma nova fase que entra para a história dos lançamentos imobiliários em Ribeirão Preto, demonstrando a capacidade empreendedora da cidade. É na verdade a segunda chance para você fazer o negócio de sua vida. Esta fase de vendas do City Ribeirão oferece todas e mais algumas vantagens desde seu lançamento. E esta é mais uma chance. Você não vai perder desta vez, não é?

CITY RIBEIRÃO

Cia. City não possui complexos e não tem nenhum produto de reserva.

2ª ETAPA DE VENDAS

Reabertura

CIA.CITY

Plano de vendas desenvolvido no Brasil e em outros mercados. Rua Vinte e Nove de Abril, 1007. Tel. 34.11.01, 34.1704 e 34.1705.

Asfalto quase concluído.
Entrada facilitada.
Pagamento dividido em 40 meses.
Prestações mensais a partir de Cr\$ 4.314,00.

Fonte: Jornal a Cidade, de 12 de Julho de 1979

A Cia. City tem o prazer de anunciar o programa de reabertura das vendas do City Ribeirão. Vantagens amplas, totais e irrestritas. É uma nova fase que entra para a história dos lançamentos imobiliários em Ribeirão Preto, demonstrando a capacidade empreendedora da cidade. É na verdade a segunda chance para você fazer o negócio de sua vida. Esta fase de vendas do City Ribeirão oferece todas e mais algumas vantagens desde o seu lançamento. E esta é mais uma chance. Você não vai perder desta vez, não é? (Jornal a Cidade, 12 de julho de 1979, p.13).

A última divulgação do bairro na década de 1970 teve como foco a facilidade e flexibilidade econômica para aquisição de seus lotes (Figura 108). A empresa afirmou que o diálogo era seu principal diferencial e que o cliente era sua prioridade: “A Cia. City acha que ela é que deve adaptar-se ao seu orçamento e não você às exigências de quem vende.” Assim, pode-se afirmar que, novamente, a estratégia de fisgar o consumidor através do sentimento de pertencimento foi um ponto chave da campanha, estratégias que,

tão logo foram postas em prática pela Companhia, tornaram-se correntes para outras incorporadoras na venda de seus empreendimentos do mesmo padrão da City.

Figura 108. Divulgação da nova fase de vendas do City Ribeirão com destaque ao pagamento parcelado.

VOCÊ SABIA?

O pagamento é parcelado em 40 meses!

No City Ribeirão, você entra com tudo e toma posse, na hora. Quanto ao pagamento, é outra conversa. Uma boa conversa, aliás: o pagamento é totalmente parcelado.

A Cia. City acha que ela é que deve adaptar-se ao seu orçamento e não você às exigências de quem vende.

E quanto a exigências, a Cia. City tem uma muito séria: faz questão que você faça o melhor negócio de Ribeirão Preto.

E acha que um bom papo sempre resolve.

Venha trocar idéias com a gente. O mínimo que pode acontecer é você conhecer gente simpática e tomar um cafezinho bem gostoso.

CITY RIBEIRÃO

Plantão de vendas diariamente no local ou em nossos escritórios à Rua Visconde de Inhaúma, 1097
Tels.: 34-3130, 34-1794 e 25-3461

City Ribeirão: um terreno para sempre e não um simples pedaço de terra.

Fonte: Jornal a Cidade, de 04 de dezembro de 1979

Ao olhar para as peças publicitárias desenvolvidas para o City Ribeirão, já na década de 1970, mantiveram-se alguns aspectos que as propagandas anteriores haviam apresentado para os primeiros empreendimentos, o que inclui as questões de facilitação e ofertas de financiamento, ainda que estas tenham sido reforçadas já que, neste momento, a City alargava o seu público alvo, do interior paulista e as vantagens em relação à infraestrutura instalada. Como este empreendimento foi implantado dois anos antes da aprovação da Lei 6766/79, ainda não havia esta exigência legal, sendo assim oferecido pela empresa como um benefício. Ao lado de alguns equipamentos como a luz elétrica ou os de saneamento, agora a empresa destacou também o asfaltamento das vias, entoando, assim, as raízes do urbanismo rodoviarista voltado ao carro individual. Aliás, esta passou a ser a grande diferença com as peças publicitárias anteriores: a inserção do loteamento na cidade e uma ampliação da escala de observação, trazendo à tona aspectos de qualidade urbanística como a presença de áreas verdes, a distância de áreas extremamente adensadas e a facilidade para o uso do automóvel. E para isso, a Companhia se utilizou exatamente da imagem do Jardim América e não do próprio loteamento, o que denota uma difusão da marca, explicando assim, em parte, a sua sobrevida por tantos anos em um mercado altamente competitivo.

Assim, embora a Companhia tenha sempre “romantizado” seus empreendimentos – o que não foi diferente neste estudo de caso – todas essas vantagens, mesmo que não definidas, sugerem que a primeira etapa de vendas não alcançou o sucesso esperado, fazendo-se necessário um novo esforço de divulgação para angariar novos aportes financeiros, ou seja, clientes, para continuidade na execução do empreendimento. Aqui entrou em jogo o balanço entre o preço de um lote a venda, que deveria ser muito superior aos de outros loteamentos existentes, considerando as benfeitorias que já vinham acopladas a ele, e as possibilidades do comprador adquiri-lo. Veja que a Companhia penou para conseguir ter o sucesso que esperava na venda dos lotes, o que se demonstra pelo alto apelo nas campanhas e a força da persuasão que utilizou para o convencimento dos clientes. Se a Companhia já tivesse certeza dos compradores que estimava obter a partir da sua estratégia de venda, não teria, é certo, que apelar com tanta ênfase nas facilidades de financiamento e realizar o esforço em convencer com tanta veemência a qualidade do produto que entregava. Nota-se, neste sentido, que havia, por certo, uma certa ambiguidade nas escolhas do público alvo que a City procurava atender, de integrantes da elite a famílias de classe média assalariadas, o que indica, em certo sentido, que não se tratava, para a Companhia olhar apenas para uma elite que escolhia onde morar, mas também ampliar os benefícios que oferecia a outras camadas que, a depender dos esforços, também poderia participar do “clube” dos ricos. Isto parece ter se acentuado nos empreendimentos mais recentes, já a partir da década de 1950.

Por fim, vale à pena destacar que, se por um lado a Companhia City inaugurou uma tipologia urbanística que se disseminou por completo no país em vínculo às benesses do ar, da luz e a aproximação com a natureza, ensejando a criação de outras empresas como a Alphaville Urbanismo, por exemplo, essa difusão se fez, em parte, na construção de um imaginário sobre o modelo de cidade ideal que foi explorado comercialmente a partir de suas peças publicitárias. O sucesso desta forma de morar reside também no efeito comunicador que a City desvelou desde os seus primeiros empreendimentos, levando para as peças publicitárias aspectos doutrinários do “bom urbanismo” que se amplificou cada vez mais nos últimos anos. Assim é que, para um Estado que precisa se comunicar para desenvolver um planejamento urbano mais democrático e efetivo, a Companhia City pode ser uma referência de uma comunicação eficaz pelo lado do mercado.

CAPÍTULO 7 – CITY BARRETOS

7.1. Barretos e seu processo de urbanização

O processo de urbanização de Barretos ainda não foi tão explorado como o de Piracicaba e o de Ribeirão Preto, dificultando mais a compreensão do processo de urbanização que se sucedeu. A tese de PERINELLI NETO (2009) trabalha a história e o desenvolvimento da cidade a partir de suas atividades econômicas principais: a pecuária e a cafeicultura. Trabalhos que abordam os frigoríficos e a tradicional festa de peão da cidade de Barretos, embora tenham outros enfoques, também contribuíram para compreensão do desenvolvimento da cidade. Dentre esses, destacam-se a dissertação de mestrado de AIELLO (2002), a pesquisa de REMIJO (2013) e a dissertação de mestrado de PERINELLI NETO (2002). Além disso, foram utilizados dois materiais produzidos pela Prefeitura Municipal que também discorrem sobre a origem, formação e desenvolvimento de Barretos (2012 e 2020).

A origem de Barretos está relacionada à passagem de bandeirantes - originários dos estados de São Paulo, Paraná, Mato Grosso e Minas Gerais – que se deslocavam rumo à Goiás. A posição geográfica privilegiada e as condições naturais favoráveis – clima agradável, a topografia relativamente plana e a rede fluvial densa – foram condicionantes importantes para a fixação da primeira população na década de 1830 (AIELLO, 2002).

Os rios, riachos e córregos representavam importância destacada na organização da vida das famílias que ocuparam essa região. Além do consumo humano e animal, a água era fundamental para atividades como os serviços domésticos, a criação de porcos e outros animais, bem como os serviços vinculados ao uso de monjolos, engenhos e olarias. (PERINELLI NETO, 2009, p.136)

Os primeiros a se fixarem na região foram Francisco José Barreto, Francisco Antônio Junqueira, João José de Carvalho e Simão Antônio Marques (ARMANI et al, 2012). Nos primeiros anos, o povoamento era formado por grandes propriedades¹⁷¹ que, conseqüentemente, demandavam mão de obra significativa para produção. A alternativa utilizada pela a maioria dos proprietários foi a troca dos

¹⁷¹ Segundo Perinelli Netto (2009, p.335), mais de metade das fazendas eram constituídas por áreas superiores a 2.500 alqueires e aproximadamente 17% das demais propriedades com mais 1.500 alqueires.

serviços prestados por pequenos lotes demarcados dentro das próprias fazendas, sendo esses trabalhadores chamados de aposseantes ou agregados (PERINELLI NETTO, 2009).

A formação do núcleo urbano foi iniciada em 1854, quando 20 alqueires da gleba da família Barreto foram doados à igreja. No ano seguinte, foi criada a Vila Espírito Santo de Barretos e, em 1856, construída a primeira capela¹⁷². Pouco mais de vinte anos depois, em 1874, o arraial foi elevado à freguesia e em março de 1885 à Vila de Espírito Santo de Barretos. Os passos seguintes foram a criação da Comarca de Espírito Santo de Barretos (1891) e a Cidade, já com a denominação de Barretos (1897). Assim, é possível verificar que a evolução legal de Barretos foi relativamente rápida, pois em pouco mais de 50 anos após a doação inicial, já foi elevada à cidade (AIELLO, 2002). Os anos de 1870 foram marcados por um intenso crescimento impulsionado por aquela que seria a principal atividade econômica de Barretos: a pecuária. Nesta década, grandes e pequenos comerciantes de gado começaram a procurar a região em busca de áreas para pastagem. A escolha pela região se deu pela qualidade das pastagens e pela localização, entre a zona de criação bovina (Triângulo Mineiro, Goiás e Mato Grosso) e a zona consumidora (Oeste Paulista e Rio de Janeiro) (ARMANI et al, 2012).

O que não é possível contrariar é o envolvimento dessa sociedade com a pecuária. Mesmo inventariados de poucas posses tinham em mãos algumas reses bovinas, cavalares ou muares. O destaque alcançado por esta atividade na economia regional motivava, inclusive, a formação de pastagens artificiais, compostas por diferentes tipos de gramíneas... indicando a busca por parte dos proprietários de melhores condições de alimentação dos animais e, por conseguinte, maior lucratividade de seus negócios ainda em fins do século XIX. (PERINELLI NETTO, 2009, p. 139)

Esse movimento ampliou as relações comerciais locais que, impulsionadas pela criação, engorda e comercialização do gado, abrangeram outros setores e impulsionaram o desenvolvimento de atividades urbanas, também importante para o desenvolvimento dos negócios rurais (ARMANI et al, 2012). Em 1890, era possível identificar que os alqueires doados à igreja já constituíam um núcleo urbano. Segundo Perinelli Netto (2009), essa área inicial foi formada por um grande retângulo (a gleba), que foi dividido em 16 retângulos menores (as quadras), divididos em outros retângulos com aproximadamente 100 palmos de frente e 200 palmos de profundidade (os lotes). Neste traçado retangular a área central,

¹⁷² Informações obtidas no site da Prefeitura Municipal de Barretos. Disponível em: <https://www.barretos.sp.gov.br/cidade> Acessada em 15 de março de 2019.

e mais plana, era ocupada pela igreja, pelos casarões da elite agropecuária e também pelos pequenos comércios e serviços.

Ao sul da área central - após os córregos do Aleixo e do São Domingues - viviam as classes sociais menos abastadas composta por negros alforriados, trabalhadores do campo, domésticas, carroceiros, operários, imigrantes, prostitutas. Em contraposição à área central, a região sul foi ocupada “sem planejamento”, as edificações eram irregulares, sem muros e feitas de barro e bambu e os animais andavam livremente. O cotidiano desta população se assemelhava mais a de uma vida rural do que a de uma vida urbana e essas grandes diferenças, somadas à diversidade social e à pluralidade cultural, fizeram com que a área sul fosse denominada, pela população, de “outro mundo” (ARMANI et al, 2012). No início do século XX, Barretos era o maior produtor de bovino gordo da região, sendo sua paisagem repleta de pastagens. Foi nesse momento que o Poder Público buscou “transformar o sertão em cidade civilizada”:

Para isso, era necessário fazer um planejamento urbano; conceder sistema de água e esgoto e coleta de lixo à população; iluminar as ruas; ajardinar as praças; proibir cercas de madeira no centro da cidade; trazer indústrias; desenvolver o transporte ferroviário; organizar os registros de cartórios; a cadeia; a Guarda Nacional e o Tiro de Guerra; abrir casas comerciais; hospitais; farmácias; grupos escolares; clubes recreativos; bibliotecas. Enfim, era como se o poder público quisesse “inaugurar” uma cidade. (ARMANI et al, 2012, p.63)

Em 1909, foi dado mais um grande passo para o desenvolvimento de Barretos: a inauguração da Estação Ferroviária da Companhia Paulista de Estradas de Ferro (CPEF). Embora não possuísse grandes plantações de café, a cidade estava muito próxima de regiões produtoras do grão, sendo sua estação resultado do prolongamento do traçado entre as cidades de Bebedouro e o Rio Grande. Além disso, já havia a intenção do sistema ferroviário servir para escoamento dos produtos advindos da indústria frigorífica de Barretos, representando novos horizontes econômicos para os ferroviários (AIELLO, 2002).

Ali, o “oceano verde” que cobria suas terras não era composto por ininterruptos pés de café plantados em sequências lineares e constituintes das chamadas “ruas”, mas, sim, pelas pastagens que tomavam conta da maior parte de seu território, originando, em convivência com as matas nativas, um cenário diferenciado, onde predominavam as “invernadas”. Ao estabelecer seus serviços em Barretos, o próprio conselheiro da

ferrovia solicitaria à Câmara Municipal dessa localidade a concessão para construção e operação de uma indústria frigorífica. (PERINELLI NETO, 2009, p. 206).

Com a possibilidade de escoamento da produção, em 1910, foi iniciada a construção do primeiro frigorífico da região, a Companhia Frigorífica e Pastoril de Barretos, que começou a operar em 1913. A implantação do frigorífico foi vista pela sociedade barretense como um símbolo de modernidade, sendo positiva aos negócios da elite agropecuária e também ao poder público municipal, que passou a receber parte do lucro das empresas devido aos mecanismos tributários (PERINELLI NETTO, 2009). A implantação da ferrovia e do frigorífico também foi significativa para o aumento da população, não somente pela chegada de profissionais qualificados para as atividades superiores, mas também pela imigração. A população estrangeira (especialmente italianos, sírios, portugueses e espanhóis), atraída anteriormente pelas lavouras de café, a partir deste momento desembarcou em Barretos em busca de oportunidades de emprego no setor pecuarista (ARMANI et al, 2012).

No que se refere ao ordenamento urbano, a estação ferroviária também exerceu um papel significativo. Com o crescimento da malha urbana. O bairro “outro mundo” passou a ser uma barreira para urbanização e para que as características da região central pudessem se expandir era necessário que a população, considerada à margem da sociedade e os usos considerados não nobres – ambos necessários para o desenvolvimento – fossem realocados (ARMANI et al, 2012). Assim, a estação passou a ser o novo marco – anteriormente representado pelos córregos - entre o que a elite considerava de mundo civilizado e o “bárbaro”. Os trilhos da ferrovia mantinham afastados da área central a população e os usos não nobres.

A posição de implantação da estação e de seus trilhos fez um corte no tradicional traçado de tabuleiro de xadrez. Duas linhas, formadas pelos trilhos e pela última rua pavimentada, partiram a cidade em duas: o norte urbano e o sul suburbano. Tomando a área da estação como limítrofe, a Prefeitura remodelou a circulação da área central através da retificação e do prolongamento das vias, além da construção de calçadas e pontes (PERINELLI NETTO, 2009). Neste momento, o bairro “outro mundo” foi incorporado à cidade civilizada e passou a ser denominado “Fortaleza”. Entretanto, a população do outro mundo foi realocada e continuou desassistida (ARMANI et al, 2012).

Impressiona reconhecer como os trilhos da *Paulista* repetiam em Barretos certa função de reordenamento urbano que havia provocado em outras cidades que abrigavam estações dessa companhia... A área citadina situada à frente da fachada desse prédio seria associada ao mundo civilizado, enquanto o lado contrário dessa mesma edificação sinalizaria a contrariedade da condição social anteriormente aludida, ou seja, marcaria a penetração numa área considerada bárbara, insalubre e outros adjetivos apregoados a população pobre ali vivente. Se tratando de Barretos, esse território depreciado seria utilizado pelo poder público para construção de equipamentos públicos indesejáveis (caso do cemitério), a instalação da maioria das fábricas (como o próprio frigorífico) e o funcionamento das casas que compunham o baixo meretrício. A cidade desejada pela elite se expandia à custa de uma grande faxina da população pobre.” (PERINELLI NETTO, 2009, p. 231).

As décadas iniciais do século XX marcaram um crescimento acelerado da população. Em 1900, havia 9.586 habitantes em Barretos e, em 1912, a população mais que duplicou (24.970 habitantes). Em 1920, Barretos já possuía quase 40 mil habitantes (PERINELLI NETTO, 2009). A ampliação significativa da população favoreceu o desenvolvimento de comércios e serviços. Na primeira década do século foram instaladas sete agências bancárias e duas redes de hotéis, além de outros comércios e serviços. Em 1914, foi criada a “União dos empregados do Comércio de Barretos”, a primeira instituição de classe em Barretos que visava promover a recreação, o lazer e a politização de seus associados. A organização desta população foi intensa e, em 1919, já haviam conseguido direitos junto à Câmara Municipal e a construção de sede própria. Nesse momento, a elite também se organizava através de instituições: a Loja Maçônica Fraternidade Paulista (1897) a Guarda Nacional (1902), o Grêmio Recreativo e Literário (1910), além do primeiro Grupo Escolar (1912) (PERINELLI NETTO, 2009).

Ainda nessa década, foi inaugurado, em 1917, o Paço Municipal de Barretos, que além de representar uma identidade oficial ao Poder Público, permitiu com que todos os setores da Prefeitura fossem alojados em um só edifício (ARMANI et al, 2012). Na década, o crescimento de Barretos foi sinalizado com a construção de duas novas estações ferroviárias: a estação Alberto Moreira (1926), devido à necessidade da ampliação da construção anterior; e a estação Adolfo Pinto (1929), construída pela necessidade de adequação à mudança da bitola (largura) dos trilhos (ARMANI et al, 2012). Em 1926, também foi inaugurada a primeira loja de venda de veículos, acompanhada sequencialmente por postos de gasolina e outros serviços, abrindo espaço para uma nova dinâmica urbana: a da escala do veículo automotor (PERINELLI NETTO, 2009).

Em 1923, a Companhia Frigorífica e Pastoril de Barretos foi adquirida por uma empresa inglesa e passou a se chamar Frigorífico Anglo S/A. Quatro anos depois os ingleses ampliaram as acomodações para seus funcionários – existente desde a fundação – e implantaram uma Vila Operária (AIELLO, 2002). A vila acabou por reproduzir as divisões sociais do espaço fabril e também da urbanização, sendo dividida em quatro modelos: 1 – casas geminadas, sem quintal e sem recuo frontal, destinadas aos funcionários com salários mais baixos; 2-casas isoladas no lote, sem recuo frontal e com quintal; 3-casas com jardim e recuo frontal e; 4 – casas com recuos laterais e frontais, isolados por jardins e gramados, destinadas ao alto escalão de trabalhadores, especialmente os vindos da Inglaterra para assumir os cargos de direção. Além disso, enquanto as casas dos funcionários com menor graduação estavam localizadas nas áreas próximas a fábrica, para maior controle de deslocamento, as residências dos funcionários mais graduados eram próximas as áreas de lazer da empresa (PERINELLI NETTO, 2009).

No que se refere à população em 1940, Barretos possuía 32.997 habitantes¹⁷³ e, uma década depois, a população já era de 53.569 habitantes¹⁷⁴, sendo 37% destes urbanos, número significativamente inferior aos outros dois municípios estudados – no mesmo período – sendo 50% em Piracicaba e 65% em Ribeirão Preto. Neste mesmo período, a área do município foi ampliada em 677 km, passando de 1.615 km² (1940) para 2.292 km² (1950), acarretando – como visto em Piracicaba – uma queda da densidade populacional de 53 para 22, 46 habitantes por km²¹⁷⁵. Quanto à faixa etária da população, nas décadas de 1960, 1970 e 1980, a dinâmica de Barretos foi próxima das duas outras cidades (*Tabela 26*). A população de até 14 anos foi predominante, sendo de 40% em 1960, 37,5% em 1970 e 31,6%, em 1980. Porém, com o avanço das décadas a população adulta teve seu percentual ampliando. A proporção entre homens e mulheres também permaneceu próxima nas três décadas.

Tabela 26. População de Barretos nas décadas de 1960, 1970 e 1980.

População		Grupos Etários (anos)								Total
		0-14	15-19	20-29	30-39	40-49	50-69	70 +	Não informado	
1960	Homem	11.906	2.572	4.908	3.757	2.562	2.609	532	31	28.877
	Mulher	11.655	3.020	5.265	3.645	2.539	2.446	522	36	29.128
	Total	23.561	5.592	10.173	7.402	5.101	5.005	054	67	58.005
1970	Homem	12.197	3.590	4.761	4.022	3.263	3.619	736	22	32.210

¹⁷³ Informação obtida no Álbum dos Municípios do Estado de São Paulo, publicado pela fundação Seade em maio de 1940.

¹⁷⁴ Informação obtida no Livro dos Municípios do Estado de São Paulo, publicado pela fundação Seade em junho de 1952.

¹⁷⁵ Informação obtida no Anuário Estatístico do Estado de São Paulo, publicado pela fundação Seade em maio de 1950.

	Mulher	12.394	3.789	5.340	4.342	3.259	3.449	771	20	33.364
	Total	24.591	7.379	10.101	8.364	6.522	7.068	1.507	42	65.574
1980	Homem	11.532	4.259	6.254	4.296	3.798	4.481	1.165	22	35.807
	Mulher	11.463	4.290	6.492	4.745	3.941	4.766	1.243	22	36.962
	Total	22.995	8.549	12.746	9.041	7.739	9.247	2.408	44	72.769

Fonte: Informe Demográfico número 11 – edição especial (1984) ¹⁷⁶

Alguns trabalhos, como o do Núcleo de Estudos Populacionais (NEPO), da UNICAMP (Cabral, Do Socorro Vidal, 1995) apontaram que o II PND teve interferências importantes na vida econômica da região onde se situa o município de Barretos. De uma economia eminentemente estruturada na criação e abate do gado bovino, a região passou a se vincular na expansão da citricultura em decorrência do encarecimento da terra, induzindo a mudanças no tipo de produção, passando daquela chamada de “subsistência” para a de gêneros mais rentáveis, incluindo a cana-de-açúcar, a soja e a laranja. Agregaram-se alguns fatores para que esta mudança ocorresse como a questão do clima favorável e o solo fértil, mas a introdução de uma tecnologia mais favorável, de fato, viabilizou essa substituição, ainda que tenha permanecido, no imaginário, uma associação entre a região e a presença do gado bovino. O que ocorreu, nesse contexto de mudanças tem a ver com todo o processo de reestruturação produtiva pelo qual passou o Estado de São Paulo já que a expansão da indústria para o interior do estado também foi motivada pelas novas potencialidades corroboradas pela readequação das atividades também agrárias, em um novo ciclo de reversão da indústria agrícola e sua associação com produtos beneficiados. Assim é que a laranja produzida determinou a instalação de várias indústrias de processamentos de sucos e a cana-de-açúcar determinou a instalação de destilarias e usinas ligadas ao programa PROÁLCOOL ¹⁷⁷.

Como se nota, a década de 1970 impõe uma transição importante do ponto de vista econômico também para essa região determinando uma revisão dos seus tradicionais vínculos produtivos. Certo que isso terá um impacto no processo de urbanização ainda mais considerando que tais mudanças não tinham uma ancoragem apenas no território rural, mas especialmente, no urbano, já que se tratava de um novo arranjo industrial bem ao modo do que, de fato, preconizava o II PND. Mas essa mudança não foi homogênea e nem se pode dizer que o município de Barretos foi o grande beneficiário, já que grande parte das indústrias se instalou nos municípios que conformam a sua região administrativa, como

¹⁷⁶ SEADE. Informe Demográfico número 11 – edição especial. Municípios do Estado de São Paulo: crescimento demográfico e composição da população. 1960-1970 e 1970-1980. São Paulo, 1984.

¹⁷⁷ O Proálcool foi Programa Nacional de Álcool criado pelo governo federal no ano de 1975. O programa incentivou a produção do biocombustível à base de cana-de-açúcar, através de isenções fiscais e empréstimos bancários. O objetivo principal era enfrentar a crise na produção de petróleo do período e diminuir a dependência do país à gasolina estrangeira.

Bebedouro, Colina e Olímpia. Isso se reflete na sua relativamente baixa expansão da área urbanizada o que a faz, ainda hoje, se configurar como uma cidade mais compacta que não teve crescimentos mais acentuados para a periferia e, nem tampouco, dispersos, como ocorreu com Piracicaba e Ribeirão Preto. Já próxima da divisa com Minas Gerais, no eixo dos caminhos para Goiás, Barretos se configura como o ponto final da linha de atuação da Companhia City neste período. Deve-se observar, entretanto, que uma elite agrária e a expansão de uma população de renda média/alta se fez notar tão logo a prosperidade econômica alcançou o município nesse período, o que certamente demandou, algum tipo de organização espacial e determinação de um setor urbano apropriado para a sua moradia.

Isto se revela a partir da análise das leis que alteraram o perímetro urbano do município ao longo das décadas. Como já havia constatado Armani (2012), a estrada de ferro da Paulista, que dividia a cidade em duas (norte e sul, cidade e subúrbio), tinha que ser transposta na busca de unir o “mundo civilizado” ao “não civilizado” em Barretos, mas, sobretudo, como uma medida de explorar o território que a elite tinha preferência em se instalar. Interessante notar que, neste caso, essa foi uma escolha que se fez a partir de uma expansão paulatina de uma substituição lenta desta população para, gradativamente receber outra, mas endinheirada. As razões, entretanto, que motivaram a elite a escolher essa região mais ao sul para se instalar demandam uma investigação mais aprofundada – estariam aí as glebas dos homens mais afortunados? Ou esta área se revelava mais atraente quanto aos seus atributos naturais? As descrições presentes em algumas leis que alteraram os perímetros urbanos ao longo da década de 1970 dão pistas acerca desta suposição, já que nesta década as alterações de perímetros foram instituídas anexando-se glebas, predominantemente, ao sul da ferrovia, nas quais as descrições explicitavam os nomes de seus proprietários: Celestino Soares, Dr. Odair Francisco Escalhão, Eduardo Farhan Cury e Atílio Wonhart, Dr. Abdo Aziz Mohamed Adi.

A primeira alteração mais substancial que ocorreu no perímetro urbano do município foi em 1965, através da Lei 1.069, de 08/02/1965. Antes desta data, não há documento legal que expresse a existência de um perímetro, mas a Lei 1.026/1964, além de já definir um zoneamento de uso e ocupação e regras de parcelamento do solo, dispunha sobre a expansão urbana do município, como se verá mais a frente. As regras contidas nesta lei definiram um primeiro rito de organização espacial que pode ter, inclusive, contribuído para as alterações de perímetros que se fariam nos anos seguintes. As três leis anteriores: 481/1954, 560/1956 e 791/1960 estabeleceram os limites entre as chamadas “zonas” urbanas e suburbanas, questão que se vinculava diretamente à cobrança de IPTU e que não tinha qualquer outro caráter de organização funcional ainda, mencionando-se neste caso, a existência de um

perímetro urbano (sem descrevê-lo) que apenas servia como parâmetro para diferenciar o que era considerado interno à cidade e, portanto, enquadrado para a cobrança do imposto e o que estava fora do perímetro, onde o imposto não seria cobrado.

Já no ano seguinte, em 1966, nova alteração foi feita, sem trazer mudanças substanciais, mas acenando para o que ocorreria na década seguinte, quando então várias modificações ocorreram, em especial, agregando glebas rurais à área urbanizada, muitas delas localizadas ao sul da área central, como já mencionado acima. Na década de 1970, cinco leis¹⁷⁸ anexaram glebas rurais ao perímetro urbano, especialmente na região sul, concentradas em 1977, prenunciando um relativo desenvolvimento urbano que é, portanto, corolário ao desenvolvimento econômico que se efetivou a partir do início da década. A reprodução do capital parece ter florescido na abertura de loteamentos e expansão da cidade. Em 1979 ocorreu mais uma alteração do perímetro (Lei 1652/1979), seguida de uma nova organização “zonal” para efeitos de cobrança de imposto (Lei 1662/1979), provavelmente já com o intuito de consolidar as alterações pontuais anteriores. Nesta, já é clara a ampliação da área urbana, de norte a sul, cuja delimitação já chegava no ribeirão Pitangueiras, no extremo sul do município. A consolidação do perímetro parece ter se mantido a partir daí, já que duas novas alterações ocorreram apenas a partir da década de 1990, uma em 1992, através da Lei 2611/1992 e outra em 2005, através da Lei 3775/2005. É neste contexto que a Companhia City comprou uma gleba, em 1979, ano em que também iniciou o processo de aprovação do seu loteamento junto à Prefeitura. Cabe destacar aí, que há sinais claros de que ali também onde a Companhia escolheu empreender passava a ser o novo setor ocupado pela população de alta/média renda, nos arrabaldes, ao sul da área central. Aí, nesta região, se implantaria, anos mais tarde o primeiro shopping center, mais um sinalizador da cristalização deste padrão elitizado.

7.2. Ordenamento territorial e urbano de Barretos

A legislação de Barretos, a partir de 1941, está disponível no site da Prefeitura Municipal da Cidade¹⁷⁹. Já a legislação anterior está arquivada na Câmara Municipal. A busca pelos documentos foi realizada através de palavras chaves, tendo sido consultadas todas as Leis (ordinárias e complementares), atos e decretos que continham as palavras: plano diretor, código de obras, zoneamento, uso e ocupação do

¹⁷⁸ Lei 1473/1976; Lei 1519/1977; Lei 1531/1977; Lei 1551/ 1977; Lei 1623/1979

¹⁷⁹ Informações disponíveis em: <http://legislacao.barretos.sp.gov.br/sino/consultaLegGeral.asp>, acessadas entre os meses de julho e setembro de 2019.

solo, parcelamento e City. Após a análise e retirada dos documentos duplicados chegou-se a seguinte tabela síntese¹⁸⁰:

Tabela 27. Síntese da legislação urbanística de Barretos relevante ao desenvolvimento da pesquisa

Palavra chave	Resultados	Período temporal
Plano Diretor	7	1960-2016
Código de Posturas	5	1968 - 2014
Código de Edificações	4	1972 - 2017
Zoneamento	7	1953-2004
Uso e Ocupação do solo	1	2004
City	5	2008-2017

Fonte: Prefeitura Municipal de Barretos, organizado pela autora

Como já apresentado acima, a legislação que dividiu a cidade em zonas não tinha como intuito organizar a cidade do ponto de vista funcional, mas tão e somente estruturá-la para a cobrança de IPTU. Enquanto instrumento de distinção entre zonas urbanas e suburbanas, havia, como bem se nota, uma ausência de leis que regessem a ocupação do espaço urbano, diferentemente das duas outras localidades, Piracicaba e Ribeirão Preto. Por outro lado, Barretos torna-se uma das localidades privilegiadas em ter um plano diretor elaborado ainda no início da década de 1960, mas precisamente, em 1963. Mas, foi logo no início da década que o plano diretor da cidade começou a ser programado. A Lei nº 788/ 1960 instituiu a Comissão do plano diretor do município de Barretos. O documento indicava que a Comissão seria formada em no máximo 30 dias e deveria ser constituída entre 11 e 15 membros e que:

Desde a instalação da Comissão nenhum projeto de lei ou medida administrativa referente a zoneamentos, arruamentos, loteamentos, construções, espaços verdes, obras e serviços de utilidade, poderá ser aprovado ou executado, sem prévio parecer da Comissão do Plano Diretor do Município. (PMB, 1960, p.2).

A lei propunha diretrizes como a instauração de um Escritório Técnico a ser coordenado por um Arquiteto e Urbanista ou um Engenheiro Civil, o desenvolvimento dos trabalhos em parceria com a população civil, o fornecimento – por parte da Prefeitura – de recursos financeiros e materiais para o desenvolvimento das atividades e, inclusive, o convênio com o Centro de Pesquisa e Estudos

¹⁸⁰ Para as palavras chaves código de obras e parcelamento urbano, não foram encontrados resultados.

Urbanísticos (CPEU) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP). Mas a elaboração do plano não ficou restrita à equipe municipal. Para a sua realização, foi contratada, em 1963, pelo então prefeito em exercício, Cristiano Carvalho, a SAGMACS¹⁸¹, congregando uma de equipe profissionais de destaque do planejamento da época, como Clementina de Ambrósio, Flávio Villaça, Francisco Whitaker Ferreira, Glauco Glacobbe, Silvio Breno de Souza, Maria Adélia A. de Souza, Paulo Iazetti Filho, Pedro Calil Padis e Roberto Yazigi (CESTARO, 2015). Conforme já mencionado no capítulo 1, a ideia de se realizar um plano diretor naquele momento foi motivada no âmbito de uma estratégia de planejamento regional conduzida pelo então governador do estado, Carvalho Pinto, entre 1959 e 1963. Um dos pilares da sua gestão foi a elaboração do PAGE (Plano de Ação do Governo do Estado) que tinha como objetivo “promover e incentivar o desenvolvimento das regiões atrasadas” do estado (ALVES, 2007 apud CESTARO, 2015). Na divisão regional proposta por este plano territorial, Barretos aparecia como uma das principais cidades pertencentes à região V, junto com Catanduva e São José do Rio Preto, assim como Piracicaba aparecia no conjunto da Região III e Ribeirão Preto, no da Região IV. Interessa observar que nesta relação umbilical entre a escala estadual e municipal, o município de Barretos, uma localidade ainda de pouca expressão neste momento, se beneficiou de uma conduta política de caráter regional, colocando-a no circuito das atividades planejadas. Isso explica, em termos, porque se candidatou a ter um plano diretor antes ainda do golpe militar de 1964, quando o país já estava inflamado com a atuação de movimentos sociais e a construção da agenda de reforma urbana. Se não foi nesse contexto que o plano de Barretos foi desenvolvido, certamente o foi no contexto do amadurecimento do campo do planejamento institucional que já era crescente entre os vários integrantes do CPEU e da SAGMACS, além de outros, e formados na década anterior a partir do conjunto de trabalhos realizados no campo do planejamento urbano¹⁸².

Ao olhar para o ideário que foi se constituindo nas décadas de 1950 e 1960, no âmbito dessas instituições, parece notório que se postulava um modelo que seria levado nas propostas dos planos municipais e isso se adentrou para as práticas efetivadas no interior paulista. Considerando que o Centro desenvolveu trabalhos para 43 municípios de São Paulo¹⁸³ (SIQUEIRA, 2013), pode-se inferir em

¹⁸¹ Sobre a atuação da SAGMACS (Sociedade para Análises Gráficas e Mecanográficas Aplicadas aos Complexos Sociais, ver a tese de CESTARO (2015).

¹⁸² Segundo CESTARO (2015), uma parte dos integrantes da equipe da SAGMACS se afastou para ocupar cargos importantes no governo Carvalho Pinto, sendo um deles, Francisco Whitaker Ferreira que também integrou a equipe do plano de Barretos, em 1963.

¹⁸³ Siqueira (2013) analisa os planos de algumas localidades, sem fazer menção ao plano de Barretos. Os planos analisados foram para os municípios de: Santa Rita do Passa Quatro (1958); Águas da Prata (1958); Socorro (outubro/1959); Serra Negra (1961); São José dos Campos (plano de 1961, publicação de 1964); Itanhaém

que medida esse pensamento permeou as atividades desenvolvidas neste âmbito. Nos vários boletins escritos por Anhaia Mello, na sua atuação à frente do CPEU, o urbanista corroborava o ideário “Cidade-Jardim” que efervesceu, em especial, a partir da sua versão norte-americana, questão que, por certo, ampliava o repertório de entendimento de como as cidades deveriam ser organizadas: com crescimento limitado e bem delimitado através da implantação de cinturões verdes além de uma estrutura policêntrica e voltada para unidades de vizinhança (MONTEIRO E VIDOTTO, 2017), que poderiam ser estabelecidas a partir de superquadras planejadas para 1000 pessoas (SIQUEIRA, 2013). Ao que se pode interpretar destes trabalhos que analisaram a atuação do CPEU, constata-se um claro direcionamento da prática do urbanista, já descolada daquela que era trazida pelos engenheiros politécnicos. A defesa por uma visão humanista da cidade evidenciava e imprimia um pensamento apriorístico e que era da qualidade de vida efetivamente conquistada a partir do controle populacional e do limite de crescimento. Os planos deveriam ser distintos dos chamados “planos de engenharia municipal”, o que pressupunha ser um instrumento efetivo de ordenamento de todo o território municipal (urbano e rural) utilizado pelo prefeito municipal.

Após dois anos da entrega do plano diretor elaborado pela SAGMACS, a lei nº 1074/1965 instituiu uma nova Comissão para o plano diretor do município, porém, com algumas mudanças. A partir de então a Comissão passou a contar com três profissionais técnicos (engenheiros civis e/ou arquitetos e urbanistas), um representante da Câmara e um representante de uma entidade de classes do município, todos eles nomeados e coordenados pelo Prefeito em exercício. A questão mais relevante do documento se refere às funções da Comissão que, embora devesse manter contato permanente com o CPEU¹⁸⁴, a fim de receber orientações, deveria:

(agosto/1961); Pinhal (1965); Amparo (1966); Litoral Norte (Ilhabela, Ubatuba, Caraguatatuba e São Sebastião, 1961), Presidente Prudente (1968); Bauru (1967); São José do Rio Pardo (1968); Igaratá (1968); Cubatão (1968) e Aparecida (1969).

¹⁸⁴ Embora realizado pela SAGMACS, muitos dos profissionais integrantes também faziam parte do CPEU (Centro de Pesquisas e Estudos Urbanísticos da FAU USP). Segundo Monteiro e Vidotto (2017), o Centro foi criado em 1955 junto à cadeira de Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP. As autoras destacam que, embora uma das principais funções do CPEU fosse realizar planos diretores para os municípios, havia um questionamento do IAB quanto ao seu papel ao extrapolar as atividades intrinsecamente ligadas à pesquisa para desenvolver trabalhos não acadêmicos, ferindo a profissão e promovendo uma concorrência desleal junto ao mercado. Mas, com base em FELDMAN (2005), o CPEU fez parte de uma rede de instituições criadas fora da Administração Pública definindo a sua atuação de caráter extensionista, o que explica em parte esta relação com a SAGMACS para a elaboração do plano diretor de Barretos. Nos primeiros anos, a participação dos arquitetos Lauro Bastos Birkholz e Anhaia Mello se destacou. Nos boletins escritos pelo Centro, ainda nos anos 1960 por Anhaia Mello, construía-se um ideário sobre a melhor organização das cidades, modelo que se propagaria na medida em que o Centro passava a se envolver na elaboração desses planos diretores no interior paulista.

Emitir parecer sobre o Plano Diretor do Município, podendo sugerir alterações ou modificações no seu texto, com a finalidade de proceder adaptações que se tornarem necessárias e de acordo com as necessidades e desenvolvimento da cidade e do Município. (PMB, 1965, p.1).

A autonomia da nova Comissão foi reafirmada pelo artigo final da lei, que determinou que as modificações fossem diretamente encaminhadas à Divisão de Obras e Viação e à Procuradoria do Município, para que fossem tomadas todas as medidas necessárias à sua execução. O plano diretor de 1963 parece ter condicionado a instituição da Lei 1.026/1964, que finalmente estabeleceu dispositivos sobre o uso e ocupação do solo e o parcelamento do solo, além da área de expansão urbana delimitada em mapa que seguiria como anexo¹⁸⁵. Ao que tudo indica, a lei chamou de expansão urbana toda área delimitada por um novo perímetro que englobava não só a área consolidada como também novos espaços ainda não parcelados e que foram colocados à disposição para a urbanização. Esta área chamada de expansão urbana também foi dividida em seis zonas: Residencial, Comercial 1, 2 e 3, Mista e Industrial.

No tocante às regras para o loteamento, a lei dividiu as normas entre a área urbana e a área de expansão urbana, com regras específicas para cada uma, ainda que, para ambas, é possível ver os mesmos procedimentos que seriam adotados pela Lei 6766/1979, na vinculação da aprovação do loteamento a um conjunto de diretrizes precedidas pelo poder público municipal. Também já se vê aqui a exigência da doação das áreas públicas, verde e institucional. A diferença estava justamente nas exigências quanto aos melhoramentos (infraestrutura) que deveriam ser instalados. Enquanto para a área urbana, tais melhoramentos não foram exigidos, para a área de expansão urbana, deveriam ser apresentados os projetos de pavimentação de todos os logradouros, o projeto da rede de escoamento de águas pluviais e o projeto de arborização de todas as vias. Assim também para aqueles empreendimentos que fossem abertos a uma distância menor de 200 metros de logradouros que já possuíam infraestrutura instalada (redes), também seriam exigidos os projetos das redes de esgoto, distribuição de água e iluminação pública. A lei também permitia o famoso projeto de arruamento, chamado, neste caso, de “abertura de logradouros” e para o qual recebeu alguns dispositivos direcionados mais à geometria das vias do que os aspectos de inserção urbanística. É neste item, entretanto que estão dispostos os parâmetros para a destinação de áreas mínimas de sistema viário,

¹⁸⁵ Embora a Lei faça menção a este mapa, não consta do documento digitalizado consultado.

verdes e institucionais, não inferiores a 30% do total da gleba, sendo que para estas duas últimas, a destinação não poderia ser inferior a 10%. Assim também, já aparecia aqui o lote mínimo de 250 m², além do comprimento máximo das quadras, de 450 metros e a exigência de uma passagem de pedestres de seis metros de largura nas quadras que tivessem mais de 200 metros de comprimento. Interessante notar que a lei chegou a instituir uma área mínima de lotes de 5.000 m² para parcelamentos fora da área de expansão urbana, sugerindo haver a possibilidade de empreendimentos (tipo chácaras de recreio) para além das áreas instituídas.

Parece contraditório que este instrumento legal tenha sido menos restritivo com parcelamentos que se fizessem em maior distância das áreas consolidadas. Assim o foi com a questão das infraestruturas básicas, como as redes de água, esgoto e iluminação, exigidas apenas para as situações de loteamentos abertos a menos de 200 metros das áreas consolidadas. De certa forma, a lei parecia assumir as condições que já existiam na diferença entre zonas urbanas e suburbanas, estas consideradas menos consolidadas e com menos melhoramentos instalados para a cobrança de IPTU. Porém, é também curioso notar que, nestes casos de loteamentos distantes, a lei exigia a pavimentação, obras de escoamento das águas pluviais e a arborização dos logradouros, mas não os melhoramentos básicos necessários. Considerados como os itens mais dispendiosos no conjunto de obras de infraestrutura, pode-se supor, entretanto, que poderia se tratar mais de um desestímulo para a implantação de loteamentos que estivessem mais distantes das áreas consolidadas do que um benefício propriamente dito.

No tocante às regras de uso do solo, as disposições seguiram a divisão zonal proposta para os seis tipos de zonas, mas cabe destacar que já aqui o município não chegou a instituir uma modalidade de zona estritamente residencial, bem ao gosto do modelo seguido pela Cia. City em seus empreendimentos. Ainda que a Zona Residencial fosse, de fato a mais restritiva, além de permitir usos produtivos nos lotes residenciais, permitia um conjunto de usos diversificados que incluíam estabelecimentos de comércio a varejo, estabelecimentos de prestação de serviços, como oficinas de reparação de aparelhos domésticos, cabelereiros, salões de beleza, sapateiros e, com um pouco mais de restrições, bancos, escritórios e consultórios, além de postos de abastecimento, restaurantes e escolas, bibliotecas, clubes, entre outros usos institucionais¹⁸⁶. Parece evidente que, no projeto instituído a partir de 1963, não cabia uma cidade que tivesse pedaços segregados ou apartados da vida urbana, mas uma cidade policêntrica,

¹⁸⁶ As restrições para instalação destes usos foram dispostas a partir das distâncias mínimas que deveriam guardar entre um e outro.

com uma organização adequada de usos variados. Isso era, aliás o que preconizava Anhaia Mello nas suas posições registradas nos boletins do CPEU e que vinham, de alguma forma, traduzidas nas regras urbanísticas instituídas também em Barretos. O loteamento foi instituído seguindo essas regras, já que a primeira modificação que se faria nesta lei só entraria em vigor em 1994, através de Lei Complementar.

Já no final dos anos 1960, mais especificamente, em 1968, um Código de Posturas foi instituído pela Lei 1.160/1968, alterada duas vezes até o ano de 1969. Mais específico, entretanto, na relação com a produção do espaço foi o estabelecimento do Código de Edificações, aprovado através de Lei 1.303/1972. Mas como o próprio nome dizia, tratava-se de um Código voltado estritamente às edificações, seus tipos e regras de construção, sem passar por nenhuma disposição de caráter urbanístico. Esta lei foi modificada algumas vezes, sendo a primeira ocorrida em 1983, após a implantação do loteamento City Barretos. A década de 1970 já entraria, assim, com um conjunto de dispositivos que, minimamente davam regras à produção espacial, associado, ao que pode entrever, às atividades de abertura de novos loteamentos. Estas leis seguiram instituindo regras para agregar glebas rurais à área urbana do município, como se viu acima. Em 1979, quando a City resolveu comprar a gleba e instalar o seu loteamento, já vigorava a lei Federal 6766/79, dando novo rumo às normas urbanísticas de parcelamento do solo, mesmo considerando que Barretos já tinha, em certa medida, normas que se assemelhavam ao diploma federal.

Na década de 1990, já em período posterior a aprovação do empreendimento City Barretos, entrou em vigor a Lei Complementar nº03/1994, modificando a primeira de 1964. Neste momento a cidade passou a ser setorizada em oito categorias de uso: Zonas Residenciais (ZR), de uso residencial unifamiliar; Zonas de Predominância Residencial (ZPR), permitidas para usos residenciais, comerciais e de serviços; Zona Central (ZC), com predominância de usos comerciais e de serviços; Zonas de Corredor Comercial (ZCC), com predominância de usos comerciais e de serviço e a possibilidade implantação de oficinas e depósitos de pequeno porte; Zonas de Uso Misto (ZUM), composta por comércio e serviços de grande porte; Zonas de Uso Diversificado (ZUD), área de transição na qual é permitido o uso misto e o industrial; Zonas Especiais de Uso (ZEU), de interesse municipal e; Zonas de Proteção Ambiental (ZPA), de preservação permanente. A Lei Complementar nº03/1994 também de dividiu o uso residencial em seis categorias: Residencial 1– habitação unifamiliar (casa isolada ou semi-isolada); Residencial 2– plurifamiliar horizontal (casas geminadas); Residencial 3- edifícios de apartamento; Residencial 4- conjuntos de edifícios de apartamento; Residencial 5- unifamiliar mista e; Residencial 6- plurifamiliar

mista. Entretanto, independente da categoria residencial em que a edificação se situasse, as variações de índices urbanísticos foram realizadas apenas pela altura das edificações (*Tabela 28*).

Tabela 28. Índices urbanísticos estabelecidos.

usos	Taxa de ocupação	Coeficiente de Aproveitamento	Recuos		
			Frente	Lateral	Fundo
Residencial	70%	1	4m	1.5 m	1.5 m
Comércio e serviços	80%	1	0m	1.5 m	1.5 m
Indústria	70%	1	5m	1.5 m	1.5 m
Edifício maior de 10 m					
Residencial	70%	3.5	4m	1/6x(H-2) min de 3 metros	
Misto	80%		0m		

Fonte: Prefeitura Municipal de Barretos (1994), organizado pela autora.

Nota-se que ainda nesta lei de 1994, as chamadas zonas residenciais unifamiliares que, embora continuassem a prescrever o uso residencial de baixa densidade, em respeito às características típicas do modelo da City, permaneceram não restringindo o uso do solo para o estritamente residencial, admitindo-se usos comerciais, de serviços e institucionais complementares ao uso residencial. Percebe-se, portanto, que neste último caso pesquisado da atuação da Cia City, parece ter havido uma adaptação aos padrões antes considerados consagrados pela Companhia, cuja tônica se estabeleceu, cabe observar a partir da lei de 1964 e provavelmente trazida pela proposta do plano de 1963. A passagem da SAGMACS e do CPEU em Barretos pode ter conformado uma outra tônica no ordenamento do solo urbano, questão que permaneceu como regra instituída nos anos seguintes.

Pouco mais de uma década depois se iniciou a programação para a elaboração de um novo plano diretor. A Lei nº 5.842/2005 constituiu a coordenação do plano diretor participativo de Barretos, composto exclusivamente por servidores municipais, que, após dezesseis meses culminou na Lei Complementar nº73/2006. Este plano deu continuidade à divisão da cidade em oito zonas, demonstrando que a base de ordenamento permaneceu, com algumas mudanças na terminologia. Entretanto, foram realizadas três alterações significativas: a ampliação da área urbana; o acréscimo de uma zona específica para área de implantação do aeroporto (Cone de Aproximação Aeroportuário - CAP) e a ampliação dos índices urbanísticos estabelecidos para cada zona. Depreende-se, portanto, desta nova legislação, que o município manteve os mesmos padrões urbanísticos, determinando, assim como

ocorreu nos outros dois municípios investigados, um quadrante de ocupação destinado à população de média e alta renda, mesmo considerando todas as adaptações necessárias a tal intento.

O Mapa 13, que apresenta um dos mapas anexos ao plano diretor de 2006, alterado em 2016 no tocante à delimitação de algumas zonas apresenta claramente o setor predominantemente residencial, localizado a sudeste da área central. Verifica-se, inclusive, que a zona se expande para além do loteamento da City, mais a nordeste, configurando, de fato um setor expressivo nesta região, com proximidade da área central, mas principalmente do centro expandido, que possui os melhoramentos típicos ao gosto da população de renda média, como é o caso dos shopping-centers, clubes e centros educacionais, e, mais recentemente, também do aeroporto, mas também contornado pelo córrego Aleixo, que poderá, certamente servir para a implantação de um parque linear no futuro, como já anuncia o conjunto de áreas de lazer implantados no loteamento Estância Casa Real, que faz divisa com o City Barretos. As áreas menos abastadas localizam-se ao norte, onde também está localizada a Zona de Uso Diversificado, que concentra as instalações industriais do município. É importante mencionar que, embora novamente esta lei não restrinja atividades complementares ao uso residencial nestas Zonas, constata-se que a Companhia também adotou o procedimento de proteção quanto às regras de uso e ocupação do solo no ato registrário. O artigo 205 da lei assim faz referência ao caso:

Art. 205 - Nos lotes lindeiros aos trechos das vias públicas que compõem as linhas divisórias entre Zonas de Uso de características diferentes, serão aplicadas as regulamentações de uso previstas para qualquer uma das zonas lindeiras, exceto para as vias que dividem a Zona de Uso Residencial - ZR-002 (Loteamento City Barretos) de outras zonas, onde somente serão admitidos usos comerciais nos lotes especificados na letra "a" do item 4 do Memorial constante da planta original do loteamento. (NR) (BARRETOS, 2012).

Mapa 13. Mapa de Zoneamento anexo à Lei 315/2016 que instituiu mudanças na lei 73/06 – Plano Diretor do município de Barretos



Assim é que se observa a conexão entre o planejamento e as restrições impostas pela Companhia que também se fizeram sentir aqui, embora sob uma ordem que já era desde o início voltada para um padrão não tão rígido em termos de uso do solo, considerando uma maior diversidade de usos. O elo, portanto, que se pode constatar, desde 1964, com a instituição da primeira lei de uso, ocupação e parcelamento do solo até a consolidação do bairro, a partir da década de 1980, determinou a configuração de um ordenamento urbano que se estruturou ao longo do tempo. Assim é que a City, neste caso, dependia de uma legislação que desse os rumos neste sentido, dada pela Lei de 1964, sob os moldes do plano diretor de 1963. Ali anunciava-se uma setorização instituída pelo zoneamento e que já era resultante das ações que vinham sendo desenvolvidas desde as décadas anteriores, da transformação da região sul no setor voltado para as elites.

Ao afinar as buscas referentes à legislação específica que incidiu sobre o loteamento, foram encontrados seis resultados (*Tabela 29*), que evidenciam apenas duas alterações: a doação de áreas do empreendimento declaradas de utilidade pública e o fechamento de uma área do bairro a fim de definir um loteamento fechado.

Tabela 29. Resultados palavra chave City na legislação de Barretos

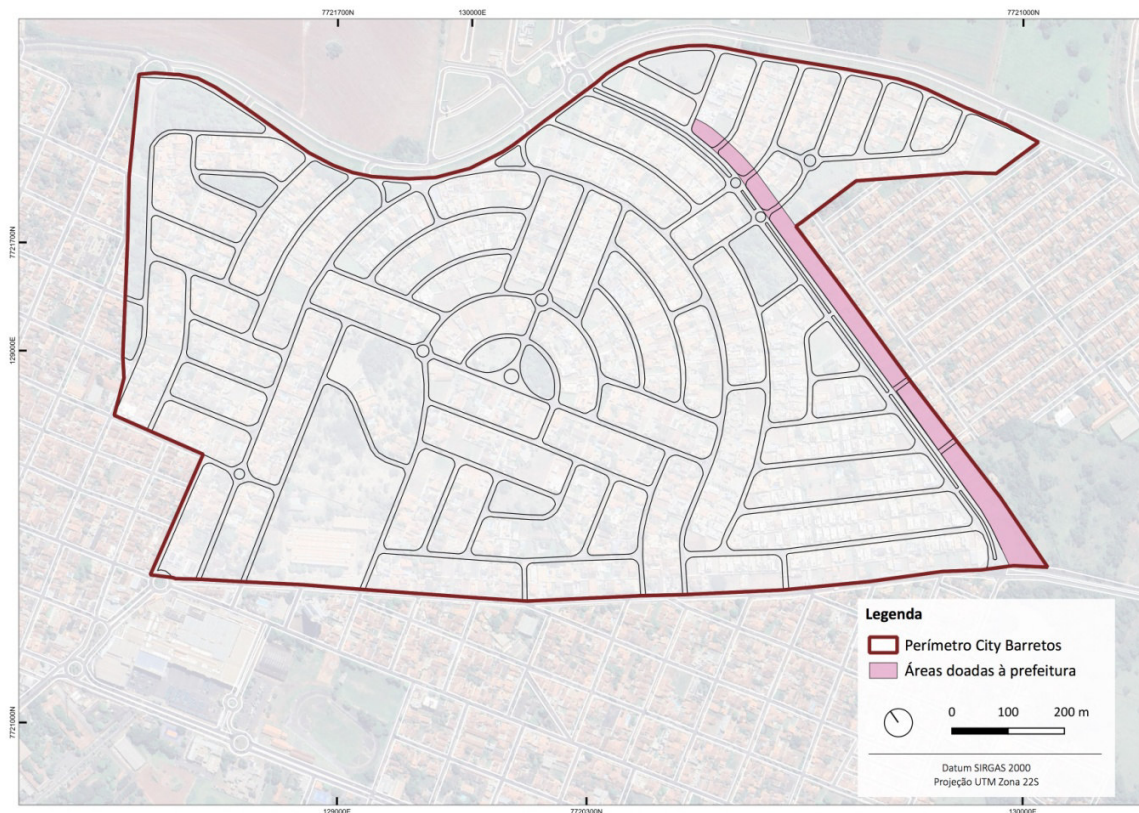
Legislação - palavra chave City	
Ano	Assunto
2008	Glebas de utilidade pública
2008	Glebas de utilidade pública (retificação)
2010	Loteamento Campos do Conde Barretos
2012	Verba para construção de UBS
2017	Determina horário de atendimento da secretaria de Saúde
2017	Determina horário de atendimento da secretaria de Saúde

Fonte: Prefeitura Municipal de Barretos, organizado pela autora

Em julho de 2018, o Decreto nº 6.273, declarou de utilidade pública algumas áreas de propriedade de City Barretos Participações Societárias Ltda. O objetivo foi a duplicação e o alargamento as Alamedas Líbia e Líbano (*Figura 109*). A área doada ao poder público foi de 11.314,66 m²¹⁸⁷, sendo composta por parte de 56 lotes do empreendimento.

¹⁸⁷ Esta foi à área total doada ao município, área que foi retificada pelo decreto nº 6.302, de setembro de 2018.

Figura 109. Loteamento “City Ribeirão” com destaque as áreas doadas à prefeitura



Fonte: Prefeitura Municipal de Barretos editado pela autora (2021)

Em 2010, através da lei Municipal 3.702/04, foi autorizado o fechamento de parte da área aprovada pelo City Barretos e o novo empreendimento foi denominado Campos do Conde Barretos¹⁸⁸ (Figura 110). A autorização para o fechamento das áreas públicas foi baseada nesta lei municipal¹⁸⁹ que passou a permitir que novos loteamentos solicitassem o fechamento precário de toda área por muros e/ou cercas – com controle de acesso – desde que possuíssem as áreas institucionais e 65% da área de lazer localizadas além muros.

¹⁸⁸ Aprovado pelo Decreto nº 6.641 de 15/09/2010 que “Dispõe sobre a permissão a título precário do uso de área pública de lazer de vias públicas de circulação para constituição do Loteamento Fechado Campos do Conde Barretos, no município de Barretos e dá outras providências.”

¹⁸⁹ Lei Municipal nº 3.702 de 13/10/2004 que “Dispõe sobre a permissão a título precário de usos das áreas públicas e de lazer e das vias de circulação, para constituição de loteamentos fechados no Município de Barretos_e dá outras providências.”

Figura 110. Implantação do Loteamento “City Ribeirão” com destaque ao Condomínio “Campos do Conde”.



Fonte: *Google Earth* editado pela autora (2021).

O pedido de fechamento do empreendimento foi realizado pela Associação dos Proprietários do Loteamento Campos do Conde Barretos, mas diferentemente do loteamento “Vivendas Piracicaba”, o “Campos do Conde” faz parte do empreendimento realizado pela Cia City na década de 1970. As características registradas em Cartório foram mantidas pela autorização de fechamento e as áreas institucionais – como exigidas pelo decreto – foram contornadas pelos muros. Entretanto, partes das áreas de lazer foram privadas do domínio público em detrimento dos proprietários dos lotes, onde inclusive – como se observa na *Figura 111*– foram construídas duas piscinas, uma quadra e uma churrasqueira.

Loteamento Fechado Campos do Conde Barretos, permissão de uso regulamentada pelo Decreto nº 6.641, de 15/09/2010, nos termos da Lei Municipal nº 3.702, de 13/10/2004 e alteração subsequente, outorgada à Associação dos Proprietários do Loteamento Campos do Conde Barretos, CNPJ nº 12.343.490/0001-08. (PMB, 2010).

A circulação também ficou prejudicada pois a portaria (*Figura 112*) e as vias de contorno do fechamento travaram o sistema viário, fazendo com que as pessoas tenham que dar a volta no empreendimento para continuar o deslocamento pelo bairro. Além disso, algumas das vias foram interrompidas no meio das quadras, criando ruas sem saídas entre os lotes de dentro e de fora dos muros (*Figura 113*).

Figura 111. Implantação do loteamento fechado “Campos do Conde”.



Fonte: <https://www.setpar.com.br/bairros/residencial-campos-do-conde/>

Figura 112. Fachada do loteamento “Campos do Conde”.



Fonte: Arquivo da autora (2021).

Figura 113. Área institucional com fundo para o muro e muro interrompendo o sistema viário.



Fonte: Arquivo da autora (2021).

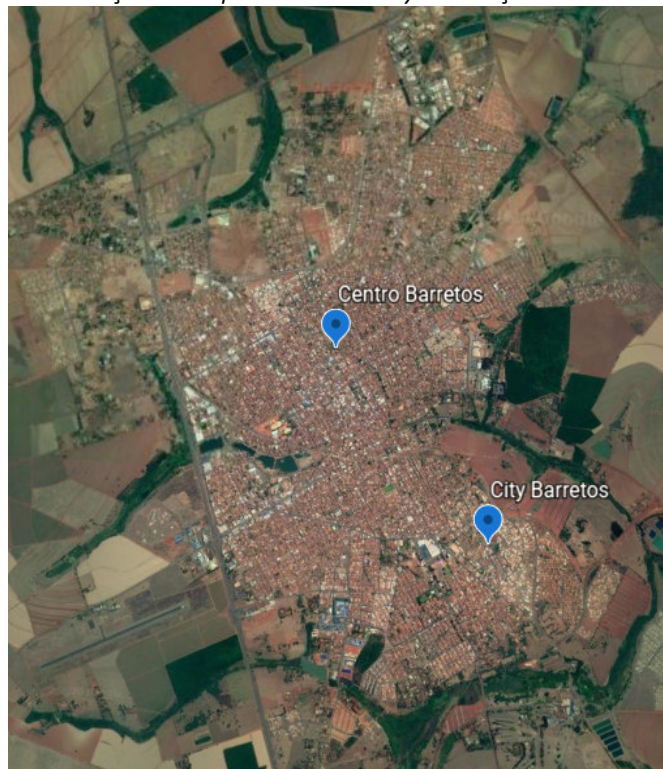
Por outro lado, em março de 2012 foi aprovado o Decreto nº 7.023 que “Abre crédito adicional especial no valor R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), destinado à Construção de Unidade Básica de Saúde no Bairro City Barretos.”. A liberação da verba indica a fase preliminar de construção do equipamento público no loteamento, que, conforme se pode observar nos Decretos nº 9.012 e 9.084, ambos de 2017, passou a abrigar a Secretaria Municipal da Saúde. A contradição na forma de gerir o uso e ocupação do solo reflete os embates que se fazem no cotidiano. Assim o é para o caso do City Barretos que, por mais que tenha se adaptado às tantas mudanças que passaram a incidir sobre a concepção dos espaços urbanos, conseguiu manter, minimamente suas características e alguns dos seus princípios, em especial o fato de se manter livre das pressões para o encastelamento, como ocorreu em parte do seu empreendimento. Essa questão coloca um peso importante sobre o modelo que foi construindo, pois embora tenha se vinculado claramente às estratégias de definir um setor segregado da cidade voltado aos extratos de renda mais altos, não se rendeu, ao longo dos anos, à tentação de se vincular aos sistemas de fechamento e negação à cidade, pelo menos na maior parte do loteamento, questão que também deve ser melhor analisada tendo em vista os atos registrários, que vão além das regras de uso e ocupação do solo, sempre em modificação e sob ataque dos interesses do mercado.

7.3. O empreendimento City Barretos

7.3.1. O desenvolvimento do projeto do City Barretos

O projeto do loteamento da City, implantado em Barretos, possui 1.175.068,00 m², localizado no setor sudeste, distante aproximadamente três quilômetros do centro (*Figura 114*). O projeto foi aprovado pela municipalidade em 27 de novembro de 1979 e registrado, no Cartório de Registro de Imóveis de Barretos, no dia 25 de março do ano seguinte.

Figura 114. Localização do empreendimento City em relação ao centro de Barretos



Fonte: Google earth editado pela autora

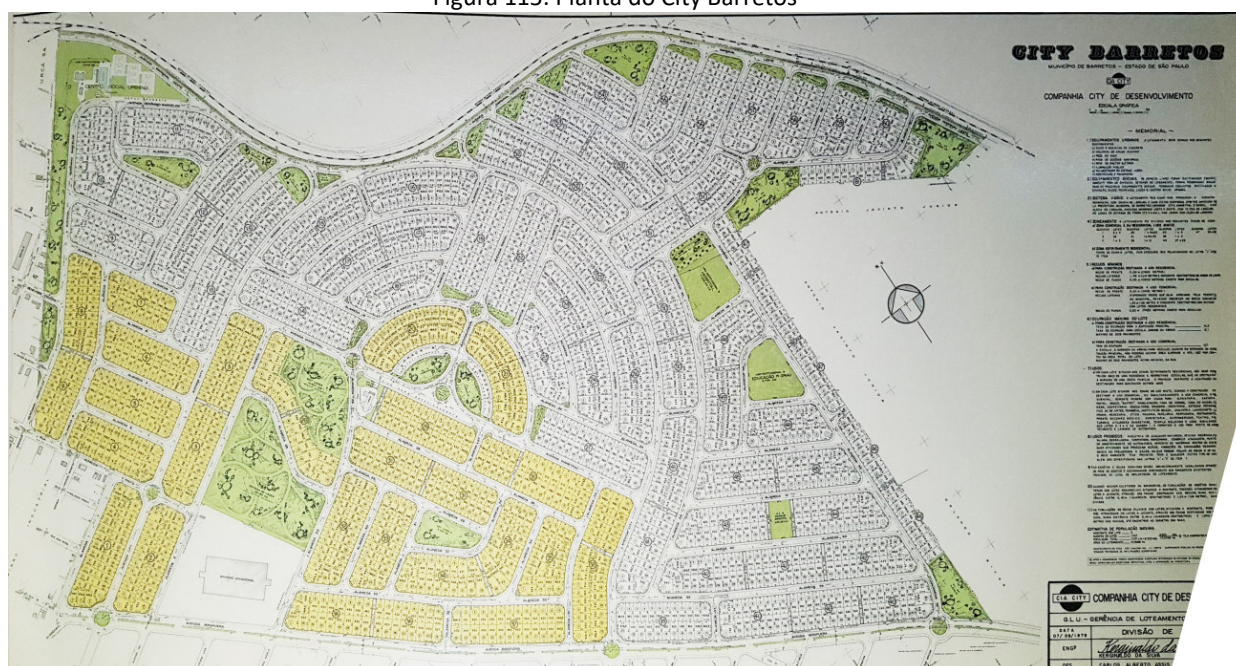
Diferentemente dos outros estudos de caso desta pesquisa, a empresa não foi um agente único de todo o processo, sendo a propriedade da gleba e a venda do empreendimento realizada por agentes externos à Cia. City. A propriedade era do casal Joaquim Luiz Goulart e Fernanda Arruda Goulart¹⁹⁰,

¹⁹⁰ De acordo com a matrícula número 10.236, registrada no Cartório de Imóveis de Barretos, a gleba denominada de Chácara Bonança foi adquirida pelo casal em agosto de 1960.

personalidades que integravam a elite barretense, sendo Joaquim um dos fundadores da associação “Os Independentes”, criada em 1955 e que, no ano seguinte, sob sua presidência, deu origem à famosa festa do Peão de Barretos¹⁹¹. O projeto e a execução da obra permaneceram sob responsabilidade da Cia. City de Desenvolvimento sendo o engenheiro Elvio Marcus Sguizzardi, assim como no projeto do City Ribeirão, o responsável técnico do empreendimento¹⁹². A sua divulgação, como será visto adiante, foi coordenada pela Imobiliária Djair Vicente (IDV)¹⁹³.

No que se refere ao desenho urbano (*Figura 115*), embora tenha sido projetado pelo mesmo engenheiro do City Ribeirão, o projeto é claramente diferente, já abandonando o conceito de unidade de bairro. A adoção de um semicírculo para estruturar as ruas pode até lembrar o projeto anterior, mas o descolamento dessa forma geométrica de um traçado funcionalista com a ausência de eixos radiais e a inclusão de lotes mistos em seu interior exclui qualquer outra semelhança que pode existir. Ao contrário, o projeto regressa estranhamente a um traçado mais filiado ao pinturesco, embora não se possa dizer que tenha alguma pureza nesse sentido, sobretudo pela ausência de uma lógica mais racional na atribuição e distribuição de espaços verdes e de áreas institucionais.

Figura 115. Planta do City Barretos



Fonte: Arquivo da Cia. City (1979)

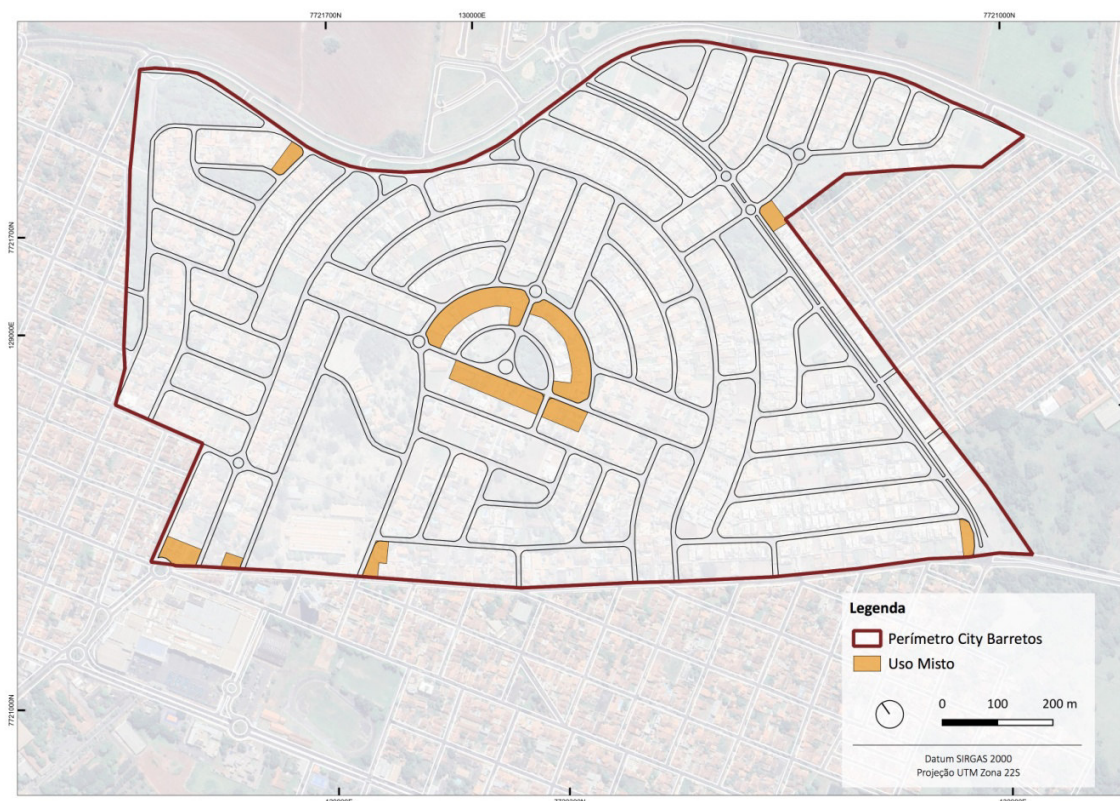
¹⁹¹ Informações obtidas no site da Associação “Os Independentes”. disponível em: < <https://www.independentes.com.br/festadopeao/fundacao> > Acessado em: 24 de novembro de 2023.

¹⁹² Informação obtida no Processo de Aprovação do City Barretos, disponibilizado pela Cia. City.

¹⁹³ Informação obtida a partir de pesquisa documental consultada no Acervo Museu Ruy Menezes.

Neste projeto, a maioria dos lotes de uso misto - com dimensões entre 390 e 634m² - está localizada na região central, formando um “semicírculo” de serviços e o restante foi localizada em áreas periféricas (Figura 116). Assim, a região central do empreendimento manteve uma das principais características dos empreendimentos da Companhia: o uso exclusivamente residencial.

Figura 116. Planta do City Barretos com destaque aos lotes de uso misto

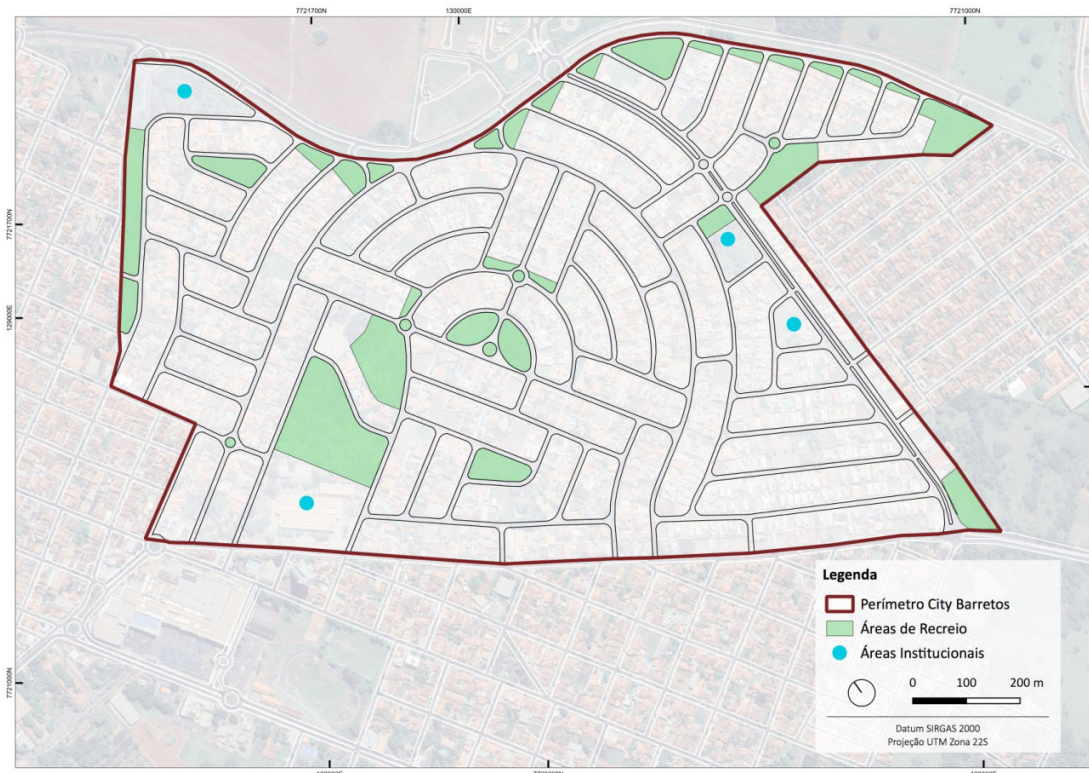


Fonte: Arquivo da Cia. City (1979) e Google Earth editado pela autora

O dimensionamento e a localização das áreas de recreio (

Figura 117) sugerem uma forte adaptação do projeto para abrigar o maior número de lotes possível, como no caso do Jardim América. Pequenos fragmentos foram inseridos nas extremidades dos quarteirões no limite norte do conjunto, tentando amortecer o impacto do eixo viário defronte, embora não parecem ser áreas de fruição. Já as áreas maiores estão localizadas no limite da parte oeste e não são equidistantes de todos os lotes.

Figura 117. Planta do City Barretos com destaque as áreas de recreio e institucionais



Fonte: Arquivo da Cia. City (1979) e Google Earth editado pela autora

Quanto às áreas institucionais, o memorial do City Barretos define que “foram distribuídos equitativamente para os diversos setores do loteamento”, sendo reservadas “áreas para os principais equipamentos sociais, formando conjuntos destinados a educação, saúde, recreação, lazer e centro social urbano” (Memorial do City Barretos, 1979, p. 9). Mas assim como no caso das chamadas áreas de recreio, esta distribuição não parece ter se estabelecido em uma lógica quanto à centralidade, muito embora a maior área institucional esteja localizada em proximidade das áreas de recreio de maior dimensão no quadrante oeste do loteamento. As áreas menores, curiosamente, também estão distribuídas mais na periferia do loteamento, assim como as áreas de recreio, o que revela um descolamento em relação aos lotes residenciais e uma separação funcional dentro do loteamento, portanto, entre os usos. A localização dessas áreas institucionais mais à periferia poderia também indicar já uma predisposição em um futuro fechamento do loteamento, questão que já era prática em alguns municípios do interior, possibilitado pelo cercamento com exclusão das áreas institucionais, que passariam a ficar externas aos muros. O meio círculo incluído na parte central do loteamento insere-se

nas características comuns do desenho urbano de loteamento anteriores da marca City que adotavam a forma circular para definir uma estrutura radial ou para estabelecer uma centralidade, uma marca do desenho produzido pelo engenheiro também. A presença de uso misto nos lotes que circundam a meia rotunda indica portanto a intenção de se criar uma centralidade que não define, neste caso, um sistema radial. A estrutura de circulação, neste caso, voltou a se restringir ao conjunto de vias internas, sem a presença de vias estruturais que fariam a articulação com o entorno, o que o sistema radial pode favorecer. Tem-se a impressão, no caso deste loteamento, que a diretriz era criar um bairro com características de fato residenciais com menos elementos que pudessem perturbar a vida cotidiana dos moradores, retirando do tecido urbano esses elementos que trariam maior concentração de pessoas e automóveis.

No que se refere à distribuição das áreas do empreendimento a tabela 30 identifica que a área loteável do empreendimento não chegou a 62% da área total da gleba. Neste momento, a Lei 1.026/1964¹⁹⁴ é que regulava o processo de aprovação de loteamentos e exigia que, no mínimo, 30% da área total fossem destinadas a áreas públicas, devendo as áreas verdes e institucionais juntas possuir no mínimo 10%. As áreas doadas à Prefeitura, entretanto, chegaram a 36,12%, sugerindo que a empresa loteou o empreendimento, destinando áreas superiores ao que estabelecia as normas urbanísticas.

Tabela 30. Distribuição de áreas do empreendimento City Barretos

Quadro de áreas			Lei nº 1.026/1964
1707 Lotes	727.169,00 m ²	61,88%	70%
Sistema de Recreio	117.507,00 m ²	10,00%	30%
Uso Institucional	23.501,50 m ²	2,00%	
Sistema viário	306.890,50 m ²	26,12%	
Total	1.175.068,00 m²	100%	100%

Fonte: Memorial descritivo do City Barretos, 1979 (organizado pela autora)

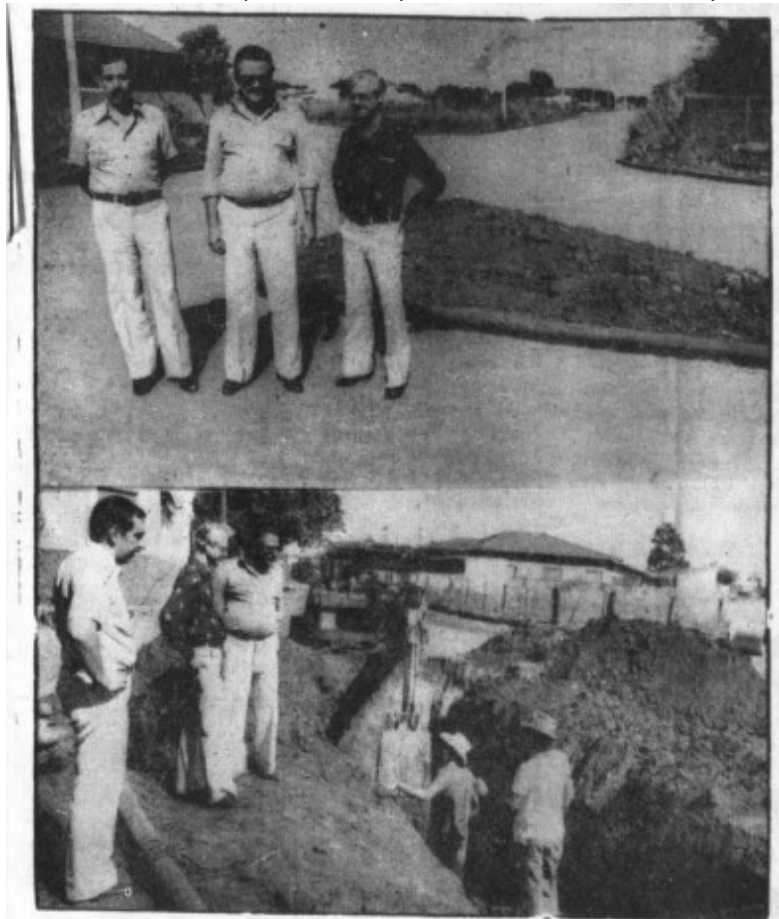
Quanto aos melhoramentos urbanos entregues pelo loteador, a Lei 1.026/1964, exigia a aprovação e execução dos projetos de pavimentação, da rede de escoamento de águas pluviais e de arborização de todas as vias. Para além da infraestrutura mínima exigida, os empreendedores firmaram, através do memorial descritivo, que o City Barretos – já em consonância com a Lei 6.766/1979, promulgada um

¹⁹⁴ Embora o City Barretos tenha sido aprovado um mês antes da promulgada da Lei 6.766/1979 – que regulou o parcelamento do solo a nível nacional – no que se refere à doação de áreas ao município as diretrizes eram bastante próximas.

mês após a aprovação do empreendimento – o compromisso de entregar redes de água, esgoto e energia elétrica, iluminação pública, arborização e paisagismo. Todos esses diferenciais foram utilizados na divulgação do loteamento, sendo que a pavimentação, assim como no caso do City Ribeirão, foi um elemento chave da publicidade.

Uma reportagem, divulgada em 21 de maio de 1981, indica a importância do City Barretos para o desenvolvimento da infraestrutura viária do município. A Figura 118 mostra o prefeito da época, Mélek Zaiden Geraige, acompanhando o desenvolvimento das obras de 13 mil metros de vias públicas, onde estavam sendo feitas galerias de águas pluviais, guias e sarjetas. A pavimentação estava sendo realizada no bairro Vila Nogueira (contíguo ao empreendimento City) e, segundo a divulgação, se conectaria ao City Barretos, que seria entregue pela empreendedora completamente asfaltado (Acervo Museu Ruy Menezes, 1981).

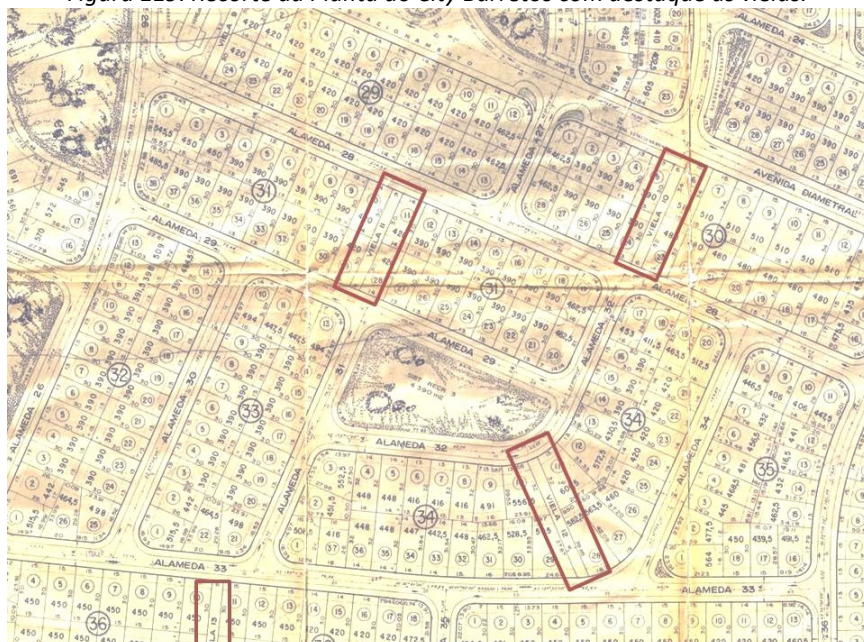
Figura 118. Bairros sendo pavimentados para serem conectados ao City Barretos



Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário de Barretos 21 de maio de 1981

A infraestrutura foi calculada supondo a existência de cinco habitantes por lote o que apontava uma estimativa populacional de 8.535 habitantes, conforme o Memorial Descritivo City Barretos de 1979. Com uma densidade líquida de 117,38 hab/ha e uma densidade bruta de 72,63 hab./ha, o City Barretos constituía-se como mais um bairro, das mesmas características, em termos de densidade de outros que mantinham sua configuração horizontal. Tal densidade não fazia do City Barretos um loteamento mais abastado que o restante dos loteamentos da cidade, mesmo considerando padrões urbanísticos mais confortáveis daqueles que já eram conhecidos como bairros populares. Isto pode ser constatado pelas dimensões de quadras e lotes. Embora o dimensionamento das quadras não apresentasse um padrão, algumas delas passaram de 450 metros, máximo permitido pela legislação do período¹⁹⁵. A medida encontrada para atender a legislação foi a implantação de passagens para pedestres – denominadas pelos empreendedores de vielas – com distâncias máximas entre elas e/ou esquinas de 200 metros lineares (*Figura 119*). A utilização de quadras mais alongadas provavelmente está relacionada à diminuição do custo da infraestrutura viária estratégia diferente da realizada nos empreendimentos anteriores. O tamanho dos lotes também se distanciou do mínimo exigido pela legislação, que, no período, era 250m², sem a especificação de testada mínima. No City, a moda era 390m², com frente de 13 metros.

Figura 119. Recorte da Planta do City Barretos com destaque as vielas.



Fonte: Prefeitura Municipal de Barretos (1979) editado pela autora

¹⁹⁵ Lei 1.026/1964.

Quanto ao uso dos lotes, como já visto, eles foram divididos em apenas duas tipologias: estritamente residencial (1.653 lotes) e de uso misto (54 lotes) (*tabela 31*). As restrições para uso residencial, ou seja, para mais de 96,83% do empreendimento, são basicamente as mesmas descritas nos memoriais descritivos do Nova Piracicaba (1971) e do City Ribeirão (1976): será permitida no lote uma única residência e sua edícula.

Tabela 31. Distribuição de áreas do empreendimento City Barretos

Uso dos lotes	N de quadras permissíveis	N de lotes permissíveis
Estritamente Residencial	61	1653
Comercial/Residencial (uso misto)	10	54

Fonte: Memorial descritivo do City Barretos, 1979 (organizado pela autora)

Nos lotes classificados como de uso misto, que compõem menos de 4% do empreendimento, além do uso residencial foi permitido à utilização comercial e de serviços, porém, assim como nos outros dois loteamentos anteriores, para atividades específicas:

Em cada lote situado nas zonas de uso misto, quando a construção se destinar a uso comercial, ou simultaneamente a uso comercial e residencial, somente poderá ser usada para: alfaiataria, agência postal, banco, “buffet”, cabeleireiro, casa de carnes, casa de modas, cinema, confeitaria, consultório, drogaria, escritório, farmácia, estúdio fotográfico, instituto de beleza, joalheria, lanchonete, livraria, marcenaria, ótica, padaria, papelaria, perfumaria, restaurante, pronto socorro médico, sorveteria, supermercado, teatro, tinturaria, utilidades domésticas, templo religioso e usos similares. Nos lotes 2, 3 e 4 da quadra 1, é permitido o uso para posto de abastecimento e lavagem de automóveis (Memorial do City Barretos, 1979, p. 17-18).

Seguindo o padrão dos empreendimentos City executados no interior do estado de São Paulo, o empreendimento de Barretos também determinou lotes específicos para implantação de postos de gasolina e atividades afins e listou uma série de atividades que não poderiam ser instaladas no bairro. O conjunto de atividades listadas como permitidas, sobrepondo-se às regras urbanísticas do próprio município, como já discutido anteriormente, problematiza a relação entre o poder de controle urbano, que é competência exclusiva do poder público e a lógica de atuação da iniciativa privada, interessada

em estabelecer uma relação direta entre produção e consumo. Neste caso, entretanto, esta sobreposição dava um reconhecimento, à Companhia, do seu poder enquanto um agente que se mostrava apto a imputar uma prática urbanística totalizante que incluía, além do desenho urbano, a normatização do espaço, perpetuando assim um ambiente urbano para todo o sempre. Além da relação de atividades permitidas, essa regulação também incidiu sobre os parâmetros urbanísticos especificados no ato registrário. Neste aspecto, o loteamento passaria a se diferenciar dos demais ao exigir baixas taxas de ocupação e restrições de recuos, como é possível visualizar na tabela abaixo:

Tabela 32. Índices urbanísticos do empreendimento City Barretos

Índices urbanísticos						
	Recuo de Frente	Recuos Laterais	Recuos de Fundo	Taxa de Ocupação	Taxa de Ocupação ¹	N. Máx. de pavimentos
Uso Residencial	5,0 m	1,5 m	5,0 m ⁽²⁾	50%	10%	2
Uso Comercial	5,0 m	0 m ⁽³⁾	3,0 m*	50%	10%	2
¹ Edículas, garagens ou abrigo para veículos						
² Exceto para edículas						
³ dispensado desde que aprovado pela Prefeitura Municipal, devendo obedecer a um recuo mínimo de 1,50 metros se nas divisas de lotes residenciais						
*Exceto para edículas						

Fonte: Memorial descritivo do City Barretos, 1979 (organizado pela autora)

As restrições construtivas vistas para o City Ribeirão também foram aplicadas de maneira bem similar ao City Barretos. Dentre elas destacam-se: as normas para o fechamento frontal, lateral e dos fundos dos lotes, a padronização dos passeios públicos, as áreas mínimas para desmembramento dos lotes e a construção da edícula condicionada ao início da construção principal. No caso deste empreendimento em Barretos, foi possível comprovar que toda esta normatização exclusiva desenvolvida pela Companhia não se fazia à revelia do poder público. Ao contrário, parece ter se estabelecido como um *modus operandi* dentro do município e que contava com a participação do poder municipal na sua estruturação. Embora não tenha sido encontrada legislação que dispusesse sobre os índices urbanísticos, uma entrevista do Prefeito à época, Melek Zaiden Geraige, concedida ao Jornal “O Diário”, em 01 de janeiro de 1982, indica que as normas do bairro seriam mais restritivas e, que possuíam o apoio do gestor municipal:

De nossa parte serão respeitadas *in totum*, faremos serem cumpridas rigorosamente para Barretos possuir um bairro modelo eminentemente residencial para sempre. Veja, acho essas restrições impostas pela empresa urbanizadora, importantíssima para garantia do futuro do bairro. Devem ser respeitadas em nosso próprio benefício, para termos sempre um local de muito verde, muita paz, onde o progresso, o futuro mecanizado e insensível à natureza não venha tumultuar os moradores. Garantimos isso! (Acervo Museu Ruy Menezes, 1982).

Deste rito que se estabelecia entre a empresa e o poder público municipal é possível depreender dois aspectos principais. Primeiro que o poder público, ao admitir que uma empresa privada se lançasse como a detentora de poder para dispor sobre a ordem urbanística que ali se imprimiria, assumia um privilégio para um ente privado, ofuscando assim o princípio da equidade da esfera pública. Além disso, corroborava uma prática explícita que pode ter sido, desde sempre, uma prática velada, ou mesmo, um subterfúgio que, aparentemente, faz parte do jogo de interesses que conforma os mecanismos de produção do espaço urbano, comumente tratados como “acertos de gabinete” ou “troca de favores” e até mesmo de “apoios de campanha”. Não há evidências de que a Cia City tenha trabalhado nesta chave, mas é possível compreender, deste fato, que no caso do prefeito em exercício, a outorga de uma função pública regulatória ao ente privado de forma explícita denotava uma noção oblíqua da função pública, uma atitude possivelmente ingênua ou deliberada que se propunha ser correta e idônea.

Mesmo considerando que os parâmetros técnicos eram pertinentes e adequados ou mesmo que se enquadravam na legislação urbanística vigente, o estabelecimento de regras urbanísticas cabe tão e somente ao poder público, que tem a competência para regular e controlar o espaço urbano coletivo, uma externalidade que lhe é dada desde tempos remotos. A chancela do poder público desta conduta se combinava com sua atitude passiva, contrária à função de garantir o interesse público, no caso, o nível de qualidade considerado mínimo para o padrão urbanístico municipal instituído por legislação. Esta exceção ao caso específico, por sua notória qualidade, dava ao caso um caráter condescendente às práticas da Companhia que impunha um padrão, por mais adequado que fosse aos parâmetros indicados pelo poder público, perpetuando uma ambiência urbanística que não poderia ser modificada no futuro e que confrontava a prerrogativa do poder público em exercer sua função reguladora a partir das práticas de planejamento e ordenamento do uso do solo. Esta prática pode ser um sinalizador daquela que ora se consubstanciou por outros mecanismos, quando os interesses imobiliários se fazem valer a partir de leis instituídas incorporando seus interesses específicos, como é o caso, por exemplo, de legislação que permite o fechamento de loteamentos ou leis que alteram o perímetro urbano. Tanto

para o caso de Barretos, como para os dois casos anteriores, a legislação municipal incorporou o direito da empresa em estabelecer os parâmetros a partir do registro cartorário, evidenciando assim que esta era uma outra forma de ritualizar a produção do espaço urbano, completamente amparada pelos trâmites que eram comumente instaurados. Leis posteriores restringiam o uso e ocupação do solo nestas localidades aos parâmetros indicados nos registros imobiliários.

7.3.2. A parceria de vendas para os lotes do City Barretos

Assim como nos outros dois empreendimentos estudados, a City fechou parceria para venda dos lotes. Entretanto, diferentemente dos casos de Piracicaba e Ribeirão Preto, onde foram credenciadas algumas imobiliárias locais, em Barretos foi conferida exclusividade à Imobiliária Djair Vicente (IDV). A partir da campanha publicitária divulgada nos jornais da cidade foi possível identificar que a parceira com Djair Vicente foi negociada logo no início das obras do empreendimento. Na *Figura 120*, o dirigente da City e engenheiro Elvio Marcus Sguizzardi aparece ao lado de Djair Vicente fixando a parceria para o que o jornal denomina de “o grande loteamento da história da cidade” (Acervo Museu Ruy Menezes, 1981).

Figura 120. Homenagem da Cia. City a Djair Vicente



Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário de Barretos (1980)

Ainda no início de 1980, antes do lançamento oficial do empreendimento foi publicada uma nota no jornal intitulada “Lelivaldo visitou City Barretos” demonstrando novamente o papel significativo de Djair Vicente no desenvolvimento do loteamento. O texto também sugere que objetivo principal era comunicar aos leitores que o bairro a ser implantado teria o mesmo tratamento e qualidade dos já realizados anteriormente pela Cia. City. Os eventos que marcaram o início das obras do City Ribeirão reverberaram em Barretos evidenciando a sua relevância nas tratativas que se construíam para o novo empreendimento na cidade. Os mesmos personagens que antes estiveram envolvidos naquela atos festivos vieram novamente para os eventos em Barretos, repetindo os passos para o lançamento do empreendimento, um acontecimento que se fez devidamente noticiado:

Os diretores da Companhia City, Dr. Lelivaldo Benedicto Marques, dr. Elvio Marcus Eguizzardi e o Dr. Jairo Alberto Baker, responsáveis pelo setor de Ribeirão Preto, visitaram ontem o loteamento que está sendo implantado nesta cidade, CITY BARRETOS. Visitaram o imóvel que já está sendo preparado para o lançamento do loteamento, em companhia do Sr. Dejair Vicente, diretor da imobiliária responsável pela venda dos lotes. Em visita à direção deste jornal, os diretores da Companhia City confirmaram a execução do plano de obras de infraestrutura, afirmando que o loteamento de Barretos terá a mesma assistência dos lançamentos feitos nos grandes centros (Acervo Museu Ruy Menezes, 1981).

Durante os primeiros anos da década de 1980 o proprietário da imobiliária foi uma figura presente na divulgação do empreendimento, sendo muitas vezes, porta voz da Companhia. Na *Figura 121*, o agente imobiliário aparece na área de implantação do bairro junto à placa do City Barretos que indicava a exclusividade de vendas de sua empresa no empreendimento da City (Acervo Museu Ruy Menezes, 1980). Em outra notícia reportada no jornal, o mesmo sujeito aparece recebendo o prefeito Mélek Zaiden Geraige nas obras do loteamento (*Figura 122*), que fez elogios ao trabalho desenvolvido pela City quanto à pavimentação das ruas:

A Companhia City atendeu em todas as exigências técnicas quanto ao tipo de asfalto que será feito, e não vemos qualquer problema, aliás nossos interesses em dotar o bairro de uma boa qualidade de asfalto são recíprocas, tudo vindo de encontro aos interesses da cidade. O asfalto é do mesmo tipo que a prefeitura tem feito em bairros residenciais (Acervo Museu Ruy Menezes, 1982).

Figura 121. Visita de Djair Vicente ao City Barretos



Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário de Barretos (1980)

Figura 122. Djair Vicente recebeu o prefeito no City Barretos representando a Cia. City



Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário de Barretos, 1 de janeiro de 1982

No caso do City Barretos, os achados na documentação existente e as notícias e anúncios que foram sendo publicados durante os anos de implantação do loteamento revelam um pouco mais do que a documentação pesquisada para os dois loteamentos anteriores, conferindo indícios de que esta poderia ter sido uma conduta adotada pela empresa nos dois casos já analisados. Em Ribeirão Preto, as fotos dos eventos de lançamento do loteamento já indicavam que se tratava de um arranjo político e um acordo que se instituía pelos mecanismos das relações interpessoais entre os agentes empresariais e os agentes locais. Em Barretos, as falas do próprio prefeito e as imagens dos encontros entre estes agentes confirmaram que tais acordos eram tácitos e direcionavam o veio pelo qual a companhia atuava. Se, por um lado, não é possível saber se tais relações já existiam previamente, não há dúvida de que elas eram imprescindíveis para viabilizar o empreendimento. Estes elos, difíceis de reconstituir colocam em evidência o caminho percorrido pela Companhia até resolver empreender em cada localidade desta – da compra do terreno ao convencimento de que se tratava de um loteamento especial, excepcional aos preceitos institucionais.

A City fazia o acompanhamento das vendas através da imobiliária escolhida para tratar dos assuntos comerciais na cidade e efetivava este controle com diligências. A quitação da dívida de um dos compradores de um lote no City Barretos (Figura 123) também foi noticiada pelo Jornal local, como se

este fosse um canal de acompanhamento dos acontecimentos mais banais relativos ao novo bairro que se instalava. Ainda que se possa admitir que esta era uma estratégia adotada pela Companhia é curioso notar que estes atos banais ganhavam uma oficialidade e uma notoriedade reportada pelos veículos de comunicação, mas que também eram reiterados pelo acompanhamento do poder local na trama com os outros agentes envolvidos. É interessante observar na notícia veiculada no Jornal O Diário de Barretos que a frase: “a Companhia City cumpre mais uma vez os compromissos assumidos nesta cidade” coloca a empresa em um patamar de excepcionalidade – primeiro, porque a Companhia City, como uma entidade empresarial, detinha um nome relevante e representativo que se destacava no tom afirmativo da reportagem e, segundo, porque se colocava como um agente que oferecia um serviço relevante na cidade. Fazia-se crer, assim, que Barretos tinha o privilégio de receber uma empresa como a City para o desenvolvimento de um novo empreendimento – um fato que engrandecia a cidade e que a elevava em um outro patamar de civilidade.

Figura 123. Divulgação de vendas do City Barretos



Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário de Barretos 26 de fevereiro de 1981

Notícias divulgadas posteriormente à reportagem da quitação revelam que aquela se tratava de uma estratégia comercial visando demonstrar aos interessados que a compra de um lote da Cia. City não era apenas um sonho difícil de realizar, mas poderia se concretizar da mesma maneira como ocorreu com a família citada na reportagem anterior. Essa constatação se baseia no fato de que alguns meses depois, em maio, a Companhia finalmente iniciaria um processo mais massivo de venda dos lotes. O Jornal Diário de Barretos noticiava que o diretor do jornal, João Monteiro de Barros Filho receberia a equipe de vendas da imobiliária IDV para entender como se daria a primeira fase de vendas que incluía 75 lotes. A ideia era, evidentemente, cobrir este processo também por notícias e reportagens que se fariam na sequência:

Trata-se de uma venda que antecede a pavimentação do City Barretos, por preços vantajosos para os compradores. Furinho: será iniciada a primeira construção residencial no City Barretos. Iniciativa de um colinense (Acervo Museu Ruy Meneses, 1981).

O encontro aconteceu três dias depois, no dia 19 de maio, em um almoço na residência de João Monteiro de Barros Filho, com a presença do vice-prefeito Sebastião Monteiro de Barros. Na foto da reportagem (*Figura 124*), Djair Vicente (ao meio) afirmou ser um momento importante para as vendas do empreendimento que teria 75 lotes comercializados em um plano especial, antes dos aumentos previstos após a entrega da pavimentação. Durante o evento o vice-prefeito concedeu uma entrevista ao jornal e, além de elogiar a Companhia City, aproveitou para anunciar um futuro acesso entre o novo loteamento e o bairro vizinho, já consolidado:

Participou do almoço o vice-prefeito Sebastião Monteiro de Barros, que elogiou a Companhia City pelos seus inúmeros lançamentos no Estado de São Paulo. Na opinião do vice-prefeito, o City Barretos será o mais importante núcleo residencial. Disse acreditar, que, brevemente haverá acesso entre Cidade-Fortaleza, pela rua 18.

Figura 124. Diário homenageia equipe da IDV.



Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário de Barretos 19 de maio de 1981

As pesquisas realizadas nos jornais identificaram que a exclusividade da IDV nas vendas do City Barretos foi mantida até maio de 1982, quando a City resolveu acionar outra imobiliária local, a imobiliária Flagui (Flavinho e Agnaldo), para tratar da venda de 600 lotes, o que aconteceria a partir de janeiro (Acervo Museu Ruy Menezes, 1982). O momento inicial de vendas que contou com a imobiliária parceira certamente tinha um peso na divulgação do empreendimento pois lidava com a novidade, questão para a qual o arranjo efetivado entre o poder local, a empresa imobiliária parceira e o jornal local teve um peso significativo. Estas relações interpessoais que podem ter sido substanciais para o início do processo, um momento sempre delicado já que garantiria o sucesso de vendas subsequentes, podem não ter sido mantidas ou simplesmente terem sido esmaecidas neste segundo momento. Mudanças na gestão municipal, desinteresses na manutenção das estratégias de venda ou mesmo um suposto insucesso nas vendas diante das expectativas podem ter interferido para o acanhamento posterior, já que novas notícias deixaram de aparecer no jornal local nos anos seguintes.¹⁹⁶

¹⁹⁶ As pesquisas nos jornais de Barretos foram realizadas até o ano de 1985 e, a partir do ano de 1983 não foram encontradas mais divulgações do City Barretos.

7.3.3. Os mecanismos de divulgação do City Barretos

Diferentemente dos empreendimentos Nova Piracicaba e do City ribeirão a divulgação do empreendimento se fez a partir de um conjunto extenso de divulgações potencializadas pelo arranjo de parcerias tratado no tópico anterior, sendo que a maioria destas divulgações versavam sobre a infraestrutura implantada. Aqui, a presença das figuras públicas do prefeito (Mélek Zaiden Geraige) e do vice-prefeito (Sebastião Monteiro de Barros), do jornalista (João Monteiro de Barros Filho) e do corretor Djair Vicente foi decisiva, como também já visto acima.

A publicação no Jornal Diário de Barretos de uma lista contendo os primeiros 120 compradores dos lotes do City Barretos (*Figura 125*), pessoas que, segundo o jornal, acreditavam no processo de desenvolvimento da cidade é um fato que chama a atenção, não só pelo mecanismo pouco usual, mas também porque refletia uma certa exposição de privacidade. Naquele momento, entretanto, nos ritos que se estabeleciam entre a empresa e os agentes locais, parecia natural que esta exposição fosse admitida pelos compradores, pessoas reconhecidas na cidade como personalidades, mais um artifício utilizado para demonstrar que a compra do lote era segura e poderia ser uma porta de entrada (ou não) para a convivência entre personalidades interessantes da cidade. Entre os proprietários que apareciam nesta lista, estavam algumas destas personalidades que já tinham uma expressão e compunham, como há se notar pelas posições que ocupavam. Para alguns, foi possível descobrir: o próprio corretor Djair Vicente, que comprou cinco lotes; o pecuarista Valério Petroni, que comprou dois lotes; o empresário Jose Carlos Abrao Miziara¹⁹⁷, da família Miziara; o engenheiro civil José Nagib Miziara Filho; os irmãos Anuar Atié – Antônio (gerente bancário)¹⁹⁸ e Rodiney e; os também irmão Paulo Roberto Domingues de Souza e Gustavo Domingues de Souza. Aqui muitos fizeram a compra para investimento, atitude que já era comum na época e que se coadunava com a atitude capitalista da diversificação do capital e a prática do “rentismo” imobiliário como fonte de renda.

¹⁹⁷ Informação obtida no site da câmara de Barretos. Disponível em: < <http://consulta.camarabarretos.sp.gov.br/Documentos/Documento/99649> > acessado em 29 de novembro 2023.

¹⁹⁸ Informação obtida no site da câmara de Barretos. Disponível em: < <http://consulta.camarabarretos.sp.gov.br/Documentos/Documento/99586> > acessado em 29 de novembro 2023.

Figura 125. Lista de compradores da primeira etapa de vendas do City Barretos

Relação de clientes compradores de Lotes no CITY BARRETOS

A Imobiliária Dejaire Vicente divulgou ontem, a relação dos proprietários dos primeiros lotes postos à venda, no loteamento **CITY BARRETOS**. Estas são as pessoas que acreditam no processo de desenvolvimento barretense:

— Victor Mestochirico Junior	— Dra. Maria Célia Naves Leão
— Expedito Antonio Biondi	— Dr. Luiz Carlos Fabiani
— José Renato Marques	— José Frederico Dezeti
— Aristides Ongaro	— Antonio Roberto Esteves
— José Carlos Esteves e Dejaire Vicente da Silva	— José Carlos Esteves
— Célio Vieira Pontes	— Marco Antonio Duarte Froner
— Luiz Bazo	— Alberto Aratim
— Imobiliária Dejaire Vicente S/C Ltda.	— Nilda Maria Bernardi
— Dejaire Vicente da Silva	— Flávio Claro de Faria
— Herminia Rosa Fernandes de Oliveira	— Jairo Ferreira Lima
— Leda Fantoni de Faria	— Ademar Mussi
— Luiz Cirino	— Marcelino Camilo Alves
— Walter Luis Trevisan	— Dr. Rafael Canhete Lopes
— Otávio Briganti Solferini	— Marina Rebelho
— Gelson de Figueiredo	— Lea Calli Penna Malta
— Maria Olimpia de Barros Witaker	— Orlando Perini Junior
— Paulo Roberto Domingues de Souza e Gustavo Domingues de Souza	— Dr. Osvaldo Calel Filho
— José Amaury Dimarzio	— Dr. José Luis Iunes
— Roberto Antonio Meloni Manfredini	— Valter Matos
— Antonio de Barros Neto	— Jairo Andrade Freire
— Odeir José Pietrobom	— Marco Aurélio Lopes
— Walter Zacharias	— Ismael Barbieri
— Erasmo Batista de Souza	— Leila Ferraz
— José de Jesus Oliveira	— Santana Emiko Konda e Leila Ferraz
— José Pedro Bageto	— Marco Aurélio Lopes
— Luiz Antonio Zamperlini e Neide de Menezes	— Jorge Elias
— Solange Cyrillo Seragini	— Maria José de Avila Alves
— Edson de Oliveira	— Cleuris Adalberto Coltri
— Orlando Martins Franco	— José Fernando Canuto Benesi
— Arnaldo Bortolo	— Humberto de Moura
— Adolpho Almeida Fernandes	— Maria Clara Ferraz
— Ambrósio Alves de Souza	— Miguel Cardoso
— Adelino Quemelo	— Rodrigo Alonso Gerônimo
— Ademar Mussi	— Osvaldo Samuel de Andrade
— Dr. Nivaldo Gomes	— Santana Emiko Konda
— David de Oliveira	— Dalvo de Freitas Silva
— Associação dos Estigmatinos para Educação e Inst. Popular	— Marcelo Anania de Paula
— Associação dos Estigmatinos para Educação e Inst. Popular	— Reginaldo Martins de Assis
— Antonio Celso Pare	— Marconi de Paula Duque Estrada
— Luiz Ferrari	— Rodney Anuar Atié
— Nadine Daher	— Antonio Anuar Atié
— Marco Antonio Siqueira de Mates	— José Jacinto
— Dejaire Vicente da Silva	— Antonio Veras Nogueira
— Haroldo Junqueira Franco	— Marco Antonio Duarte Froner
— Dr. José Alenso Gerônimo	— Sergio Coser
— Vera Lucia de Melo	— SERCOM — Sociedade Eng. e Regres. Comerciais Ltda.
— Nello Assunção de Queiroz	— Vaudir Moreira Miceno
— Valério Petroni	— Amir Jamal
— Valério Petroni e Antonio Mansur	— Luiz Marcio de Lacerda
— Antonio Mansur	— Domingos Toller
— Valmir Lopes Passarelli	— Ivo de Souza Brito
— Mozart Abrão	— Pedro Bassora
— Fawler de Melo	— Mamede Ali Ubaiz
— José Roberto Almeida Fernandes de Melo	— Dr. Getúlio de Freitas Toller
— João Monteiro de Barros Filho	— Construtora Vale do Rio Grande Ltda.
— Joel Waldo Dal Moro	— Antonio Carlos Gomes de Paula
— Antonio José Luiz Veniura	— José Nagib Mizlari Filho
— Jaime Sarri Mateus	— Antonio Alves
— Bruno Aurélio Ferreira Jacintho	— José Carlos Abrão Mizlari
— Dr. Alberto Tchakerian	— Marco Antonio Marques de Oliveira
— Farid Carvalho Mauad	— Flávio Claro de Faria
	— Alberto Aratim
	— Luiz Ferrari

A Imobiliária Dejaire Vicente e a Companhia **City** de Desenvolvimento iniciaram a segunda etapa de vendas, proporcionando a oportunidade para que mais pessoas possam adquirir seus lotes no **CITY BARRETOS**.

Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário, 10 de agosto de 1980

A abertura para uma segunda etapa de vendas de fato confirmou o intuito inicial em expor os nomes daqueles primeiros compradores. Dizia o anúncio que estava aberta a segunda etapa de vendas, “proporcionando a oportunidade para que mais pessoas possam adquirir seus lotes no City Barretos”. Cabe notar que esta atitude deliberada se fez a partir de todo este arranjo que contava com os agentes principais do município e que incluíam os chefes do Executivo, a empresa de comercialização e a imprensa, personagens chaves nesta trama que resultou na divulgação de outros nomes de prestígio. Os plantões de vendas – bastante utilizados nos outros casos também foram utilizados para comercialização dos lotes do City Barretos, como o realizado no feriado de 21 de abril de 1980:

Em se considerando o feriado de 21 de abril, e o grande número de barretenses residentes em São Paulo e outras cidades que passarão o fim de semana em Barretos, a Imobiliária Djair Vicente manterá plantão, 2.a feira em sua sede da Rua 24 esquina 27. Os interessados em obter informações detalhadas do CITY BARRETOS deverão se comunicar com o diretor Djair Vicente (telefone 22-2244) ou diretamente na imobiliária (Acervo Museu Ruy Meneses, 1980).

Deste anúncio é interessante notar outro aspecto que reforça a questão do rentismo ou mesmo a conexão que o município estabelecia com São Paulo pelo eixo rodoviário, como discutido em capítulo anterior desta tese. Esta perspectiva de compradores de fora de Barretos comparecia no discurso de venda: “o grande número de barretenses residentes em São Paulo e outras cidades que passarão o fim de semana em Barretos”. Embora residentes em São Paulo e outras localidades, eram os barretenses que se interessariam em comprar um lote da City na cidade, considerando a articulação territorial que promovia Barretos como um município parte de uma região maior e que se dirigia ao polo principal: São Paulo. As conexões rodoviárias promovidas pela instalação de uma rodovia como a Bandeirantes traziam toda sorte de conexões de negócios, incluindo as do setor imobiliário. Se isto não era uma aposta da Companhia, era por certo, uma alternativa conhecida que se podia concretizar na medida que se conhecia o universo e a dinâmica dos moradores, um privilégio constituído pela Companhia a partir das relações locais que estabelecia com os agentes locais.

Para além desta estratégia inusitada que reportava os compradores de lotes, a publicidade destacou os aspectos característicos e já conhecidos das divulgações nos casos anteriores. Nenhuma novidade foi vista para o caso do City Barretos. Entre as primeiras peças de divulgação, iniciada em 5 de outubro de 1980 (*Figura 126*) e repetida nos meses seguintes, aparecem três frases de efeito a fim de caracterizar

os conceitos do bairro: “A nova maneira de morar”; “A cidade humaniza-se” e “Nasce, finalmente, um bairro planejado em Barretos.” A paisagem natural na parte superior, composta por pássaros e flores – e a imagem que continha uma mulher observando as flores, pessoas em meio a vegetação e crianças jogando bola – utilizadas nesta divulgação contextualizam o cenário bucólico e romantizado que a City tanto priorizava em seus conjuntos. A ideia de “uma nova maneira de viver” também apareceu em um anúncio posterior que procurava dar publicidade às obras de infraestrutura instalada (*Figura 127*). No ano seguinte, também foi realizada outra divulgação inspirada em anúncios anteriores da Companhia. Com o título “Um lugar ao sol rodeado de vantagens por todos os lados” (*Figura 128*), a divulgação reforça, como nos demais casos, sua inserção na cidade pré-existente, mas também adequada a um ambiente repleto de natureza, ampliando a imagem de um oásis.

A Cia. City reuniu em City Barretos todas as qualidades que você sempre sonhou: lá você vai encontrar todas as vantagens de um bairro pronto para morar e nenhuma das desvantagens. Infraestrutura completa com locais próprios para comércio, áreas de lazer e, principalmente, muita área verde (Acervo Ruy Menezes, O Diário, 01 de agosto de 1981).

Estas frases de efeito que associavam o loteamento a um novo modelo de vida, proporcionado pelo planejamento intrínseco à marca City, definiu a conduta da empresa por todo o período em que esteve ativa e analisado por esta pesquisa, corroborando por fim que o ideário se perpetuou, em vista da utopia de uma nova forma de viver em um oásis no contexto de uma cidade suja, feia, doente e hostil. Este diferencial se fazia valer por toda a trajetória da empresa, sempre retratada nos anúncios, retomando os bairros tradicionais e conhecidos em São Paulo (Jardim América, Pacaembu, Alto de Pinheiros, Butantã) e também aqueles que se incorporavam ao acervo da Companhia: Nova Piracicaba, City Ribeirão e Campos Elíseos, em Taubaté. Barretos era assim, uma destas cidades importantes, tal qual São Paulo ou aquelas do interior, um *status* que se associava ao fato destas localidades receberem um loteamento com a marca City.

Figura 126. Divulgação de vendas do City Barretos

O DIÁRIO — Domingo, 5 de outubro de 1980 — Página 8

CITY BARRETOS

A NOVA MANEIRA DE VIVER



A CIDADE HUMANIZA-SE

Nasce "Finalmente" um bairro planejado em Barretos!

Lotes residenciais com toda infra estrutura inclusa no preço
 Guias e sargetas, Galerias pluviais, Redes de Agua, Esgoto, Asfalto e Energia Elétrica
SEM JUROS · SEM CORREÇÃO E SEM OUTRAS DESPESAS · SEGURO DE VIDA INCLUSO NO PREÇO
 Pequena entrada e saldo parcelado em 40 meses

EMPREENDIMENTO:



CIA. CITY **CIA. CITY DE DESENVOLVIMENTO**

PROMOÇÃO E VENDAS



IMOBILIÁRIA DE JAIR VICENTE
 Rua 24, N. 890 · Fone. 22-2244



Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário, 05 de outubro de 1980

Figura 127. Felitações de ano novo da I.D.V. e da City aos novos proprietários do City Barretos

CITY BARRETOS

NOVA MANEIRA DE VIVER!

IMOBILIÁRIA DEJAIR VICENTE E A CITY, FORMULAM
VOTOS DE FELIZ ANO NOVO, AOS FUTUROS
MORADORES E PROPRIETÁRIOS DO **CITY** BARRETOS.

«Que 1.981 seja um ano repleto de grandes conquistas e
que haja Paz, Amor e Compreensão no coração de todos»

CITY BARRETOS CUMPRE O QUE PROMETE: GUIAS E SARJETAS JÁ
ESTÃO PRONTAS; AGORA SÃO AS GALERIAS PLUVIAIS QUE ESTÃO
SENDO CONSTRUÍDAS. VÁ CONHECER O LOTEAMENTO, QUE MARCA
O REENCONTRO COM A NATUREZA.

— **Administração e Vendas:**
I.D.V. - Rua 24, E quina 27 - Fone: 22-2244

Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário de Barretos 31 de dezembro de 1980

Figura 128. Divulgação de vendas do City Barretos

**UM LUGAR AO SOL
RODEADO DE
VANTAGENS POR
TODOS OS LADOS:**

**CITY
BARRETOS**

A Cia. City reuniu em City Barretos todas as qualidades que você sempre sonhou: lá você vai encontrar todas as vantagens de um bairro pronto para morar e nenhuma das desvantagens. Infra-estrutura completa com locais próprios para comércio, áreas de lazer e, principalmente, muita área verde. E tudo isso com a experiência de quem já planejou e construiu os melhores bairros do país: Jardim América, Pacoembu, Alto de Pinheiros, Butantã (SP), Nova Piracicaba, City Ribeirão, Campos Eliseos (Taubaté) e muitos outros. Entrada facilitada e 40 meses para pagar sem juros nem correção. Venha conhecer City Barretos, o seu lugar ao sol.

IDV
IMOBILIÁRIA DE VALORES
Rua 24, Esq. Av. 27 - Fone: 22-2244 - Barretos

Hélio Imóveis S/C Ltda.
Rua 24, nº 1.252 - Fone: 22-4119 - Barretos

FLAUI
Av. 17, Nº 632 - Fone: 22-1679 - Barretos

CIA.CITY

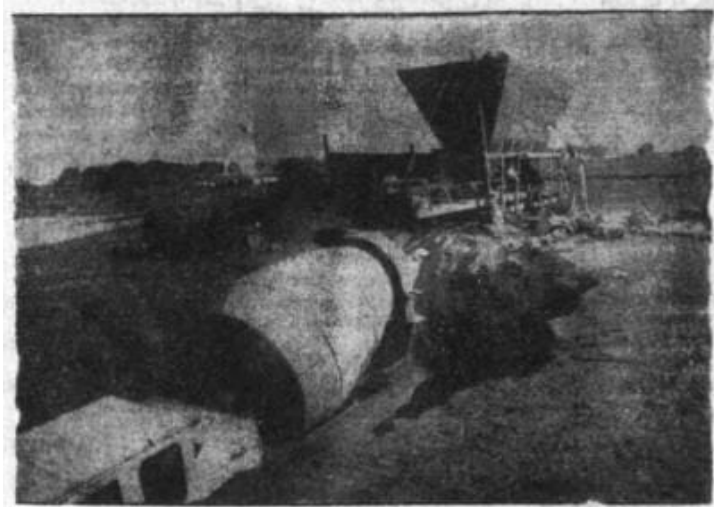
Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário, 01 de agosto de 1981

A infraestrutura instalada foi um diferencial retratado nas peças publicitárias em Barretos. É curioso notar que elas também retratavam a instalação de toda a infraestrutura como um diferencial, algo excepcional que só a marca City conseguia realizar. Certo é que diante de uma profusão de loteamentos, especialmente em bairros populares das regiões metropolitanas e grandes cidades que se instalavam sem a infraestrutura completa, mesmo com as exigências que já se efetivavam a partir da instituição da Lei 6766/1979, a City tomava esta configuração como uma vantagem, ainda não reconhecida como implícita na produção de lotes. Percebe-se daí que já no final dos anos 1970 e início dos 1980, a obrigatoriedade de instalação de toda a infraestrutura em obras de loteamentos não era um ponto pacífico e nem algo já consolidado como intrínseco a ponto de ser tratado como uma vantagem ou um

benefício. O próprio poder público, na figura do prefeito como agente interveniente do empreendimento demonstrava um certo entusiasmo diante da postura da Companhia em trazer todos estes benefícios para o município, pois é claro, traria uma elevação na arrecadação do IPTU. Independentemente, entretanto, da questão tributária estava a sua predisposição em louvar uma iniciativa que ele considerava promissora, elevada e progressista para o desenvolvimento da cidade, algo engrandecedor e digno de sua deferência. Pode-se supor com isso que esta não era, de fato, uma prática e que não se consolidou com tanta tranquilidade, resultando em um ponto cego por um longo período quando muitas empresas loteadoras deixavam de instalar a infraestrutura básica e o poder público também não o fazia, onde não havia lei municipal que o exigisse, até o provento da Lei 6766/79, que passou a exigir do loteador essa responsabilidade em todo o território nacional.

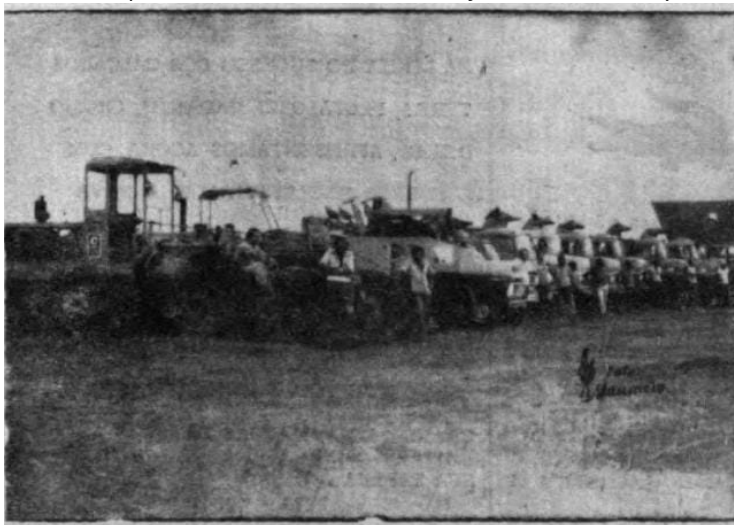
Em Barretos, a instalação das obras de infraestruturas também foi reportada pelo Jornal local, adicionando mais uma camada de informações publicizadas acerca do loteamento. A pavimentação das vias, em especial, tomou uma proporção considerável nas notícias que eram divulgadas. A primeira reportagem encontrada foi publicada no dia 11 de agosto de 1980, intitulada “City Barretos inicia guias e sarjetas”, apresentando a “CONSTRUSAID”, uma empresa de Ribeirão Preto contratada para a realização das obras. A reportagem faz alusão a uma usina de concreto que a construtora teria instalado para executar as obras (*Figura 129*), assim como as máquinas que realizariam o serviço (*Figura 130*): “6 basculantes, 1 pá mecânica, 1 motoniveladora, 1 rolo de pneus, 2 caminhões betoneiras, 1 caminhão munk, 1 trator betoneira e 1 caminhão de irrigação.” (Acervo Museu Ruy Menezes, O Diário, 11 de agosto de 1980).

Figura 129. Usina de concreta montada no empreendimento City Barretos



Fonte: acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário, 11 de agosto de 1980

Figura 130. Maquinário utilizado nas obras de infraestrutura do City Barretos.



Fonte: acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário, 11 de agosto de 1980

Neste dia, estavam presentes um dos diretores da City, Jairo Alberto Baker, o diretor da imobiliária responsável pelas vendas do empreendimento, Dejair Vicente, o diretor técnico da empresa CONSTRUSAID, Fernando J.P. Cunha, e o proprietário da gleba, Joaquim Luiz Goulart. Neste momento, foi ressaltada a experiência da empresa na realização destes serviços, incluindo a obra de pavimentação do empreendimento City de Ribeirão Preto. Segundo a reportagem, “nesta manhã os equipamentos da CONSTRUSAID serão mostrados aos barretenses, através de uma passeata. Em seguida, serão iniciados os serviços no CITY BARRETOS.” (Acervo Museu Ruy Menezes, Jornal O Diário, 11 de agosto de 1980). Na semana seguinte, nova reportagem foi publicada com o título “Homens, máquinas e caminhões no City Barretos”, informando que as obras já haviam sido iniciadas e quais seriam entregues pela construtora: “guias e sarjetas de concreto, galerias de águas pluviais, rede de água, luz, esgoto, pavimentação do sistema viário, arborização e paisagismo.” Por fim, são colocadas ao leitor, no típico padrão City, que os primeiros lotes do empreendimento já estavam sendo negociados por famílias tradicionais e barretenses que acreditam em uma “Nova Maneira de Viver”, nomes que seriam depois divulgados, como se viu acima:

Os primeiros 600 lotes que serão vendidos já estão sendo negociados por empresários e barretenses que desejam integrar a relação dos implantadores do CITY BARRETOS. Há inclusive grupos de famílias tradicionais se organizando, procurando adquirir lotes

vizinhos, certos de que haverá uma “Nova Maneira de Viver”, nesta cidade. (Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário de Barretos 18 de agosto de 1980).

No mês seguinte, foi publicada uma nova reportagem sobre as obras do bairro, intitulada “Guias e sarjetas no City Barretos”, destacando seu o desenvolvimento:

A CONSTRUSAID, de Ribeirão preto, já construiu mais de 6.500 metros de guias e sarjetas (até ontem), dum total de 18 mil metros contratados, para esta primeira etapa de obras. A Construsaid, firma de terraplanagem e pavimentação de Ribeirão Preto, além de todo seu equipamento, mantém cerca de 20 homens trabalhando no City Barretos, num ritmo que objetiva cumprir o plano traçado no menor espaço de tempo possível. (Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário de Barretos 10 de setembro de 1980).

Na mesma oportunidade, o responsável pela venda dos lotes do City Barretos, confirmou que a Companhia City estava indo além do prometido no tocante à implantação dos serviços básicos, sendo esse um importante aspecto para o sucesso do programa inicial de vendas. Diante da rapidez e celeridade das obras, a segunda fase de venda dos lotes poderia se iniciar, sugerindo que o desenvolvimento da comercialização estava de acordo com as expectativas dos empreendedores. Em outubro de 1980 (*Figura 131*), ainda sob o alvo de reportagens no jornal local, a infraestrutura instalada já era uma realidade na quase totalidade do loteamento: 13 mil metros de guias e sarjetas, em um total de 18 quilômetros viários. Segundo a notícia, na sequência seriam construídas as galerias de águas pluviais, a rede de água, a rede de esgotos sanitários, a rede energética, a pavimentação do sistema viário e a arborização e paisagismo” (Acervo Museu Ruy Menezes, Jornal O Diário, 23 de outubro de 1980). Em dezembro, uma foto aérea publicada no mesmo Jornal (*Figura 132*) veio acompanhada de uma legenda que afirmava a conclusão das obras de guias e sarjetas e o processo de instalação das galerias de águas pluviais, que antecederiam a pavimentação das “modernas vias de circulação” – algo que foi ressaltado no pequeno texto.

Figura 131. Reportagem sobre a implantação de guias e sarjetas

A Companhia City de Desenvolvimento cumpre o que promete
— guias e sarjetas em fase final —

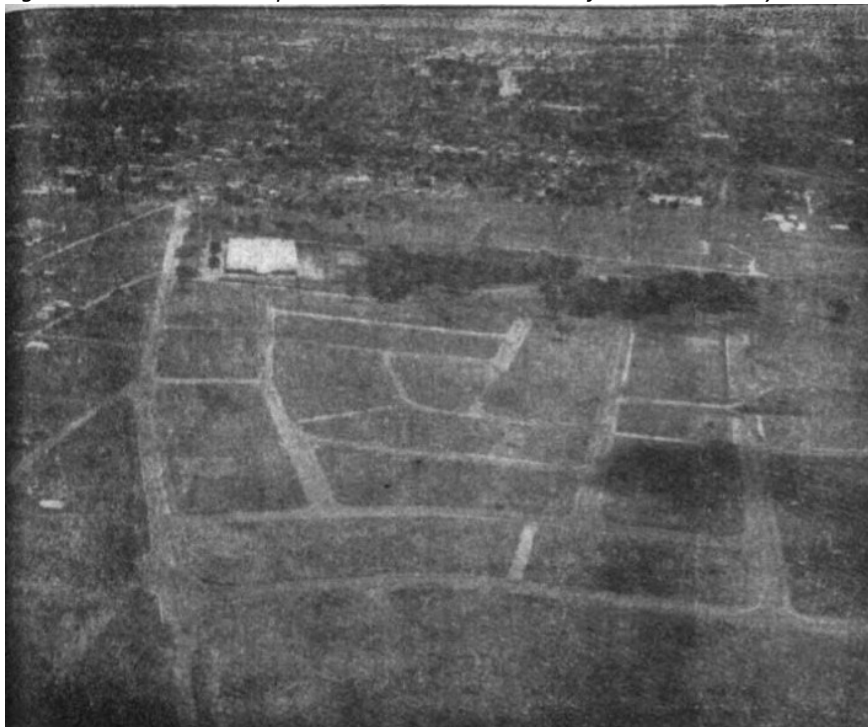


O mais importante loteamento da região, o **CITY BARRETOS**, está terminando de implantar sua infraestrutura constituída de guias e sarjetas de concreto, num total de 18 quilômetros. Os serviços de alto nível estão sendo feitos pela Construtora, de **Rio Preto**, que mantém no local, uma usina de concreto. Homens e máquinas não param de trabalhar na construção de 18 mil metros de guias e sarjetas. Em seguida serão feitas as galerias de águas pluviais, rede de água, rede de esgotos sanitários, rede energética, pavimentação do sistema viário, arborização e paisagismo. As vendas dos lotes do **CITY BARRETOS** foram confiadas à imobiliária **Dejaire Vicente**.

Compre o seu lote do CITY BARRETOS na IMOBILIÁRIA DEJAIRE VICENTE, rua 24 esquina 27 telefone 22-2244

Fonte: acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário, 23 de outubro de 1980

Figura 132. Matéria de Capa do Jornal "O Diário" com foto aérea do City Barretos



Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário de Barretos 11 de dezembro de 1980

Repetindo o modelo de propaganda desenvolvida para o City Ribeirão que havia sido publicada em abril de 1979, o Jornal de Barretos também apresentou a figura de meia página representando o asfalto que acabara de chegar. Esta reportagem de janeiro de 1982 indica a rapidez com que o restante das obras infraestruturais subterrâneas foi executado para que a pavimentação pudesse ser finalmente instalada. A reportagem não se diferencia muito daquela de Ribeirão Preto e reforçava o propósito da Companhia em ampliar as vendas, questão que passava a ser crucial diante do tamanho do empreendimento. Contraditoriamente, entretanto, o destaque dado ao asfalto se contrastava com as propagandas anteriores que mostravam o bairro como um lugar bucólico e inserido na natureza. Assim, podemos considerar que o público que a Companhia queria atrair era composto por pessoas que combinavam essas duas expectativas: do verde e do asfalto. Mas não se pode, ao mesmo tempo, olhar para essa conformação com os olhos de hoje e nem se deve esperar alguma coerência nas suas estratégias de venda, já que o que estava em jogo era receber o máximo de interessados em comprar um lote e obter os lucros necessários com as suas vendas.

Não só para Barretos como para o caso do City Ribeirão, pode-se supor que o discurso da natureza não tenha tido um impacto tão significativo na venda de lotes ou se esgotado a um determinado público bem específico que corroborava com estes valores e que adquiriu os lotes logo no início, sendo o asfalto, de fato, o elemento mais palpável que reunia todas as condições infraestruturais necessárias para o que um público mais amplo entendia como sinônimo de qualidade de vida. A profusão do automóvel já era, neste momento, o maior símbolo da classe média bem-sucedida e, naquele momento, era também um símbolo de *status*. A pavimentação das ruas era assim uma condição para que essa classe média pudesse se instalar e se estabelecer. Isso explica porque nos dois casos, a imagem do loteamento inserido na natureza deixou de fazer parte das peças publicitárias para ser substituída pela infraestrutura e pelo asfalto, como visto na *Figura 133*. Diferentemente do City Piracicaba, por exemplo, a implantação das árvores nas calçadas não fazia sentido para o caso de Barretos, talvez por uma questão de conta de chegada, não permitindo que essa benfeitoria pudesse de fato se instalar. Deve-se crer que a eficiência das equipes que cuidavam dos aspectos orçamentários dos empreendimentos da City eram precisos no balanço monetário e no fluxo de caixa que se refletia na campanha publicitária.

Figura 133. Divulgação da chegada do asfalto no City Barretos

EXTRA 2 — "O DIÁRIO" — Sexta-feira, 1 de Janeiro de 1982



CHEGOU O ASFALTO EM CITY BARRETOS.

Para primeira vez, podemos afirmar que estamos felizes em comunicar esta conquista para o City Barretos. A obra Barretos dentro dos nossos planos e programas, sempre esteve dentro para o mais modesto e modesto Barretos. Já devíamos estar estruturados como um empreendimento de longo prazo há 17 anos atrás. City Barretos sempre esteve aqui. Mas sempre tivemos a preocupação de fazer. E esse compromisso e realidade que faz o novo Barretos aqui.

atendendo aos nossos clientes. E mais do que qualquer coisa, mais a nossa intenção para desenvolver uma parceria City Barretos, já não podemos esperar.

O que é City Barretos? É o que vai acontecer. É o que é.

City Barretos está se organizando a cada dia. E assim, Damos a todos, a City Barretos.

CITY BARRETOS

IDV CONCEITO TOTAL PROJETO
Rua da Moura, 11 - Fone: 24.1444 - São Paulo

FLABRI FLABRI
Av. 24, 1155 - Fone: 24.1444 - São Paulo

Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário, 01 de janeiro de 1982

Não foram encontrados outros anúncios posteriores a estes¹⁹⁹. É possível supor, diante deste vácuo posterior nas divulgações, que a Companhia tenha conseguido empreender as obras apenas em uma parte do loteamento, no caso, os 600 lotes vendidos na primeira etapa. Também é possível supor que a partir do segundo ano de implantação do empreendimento as obras tenham evoluído de maneira mais lenta e os interessados já tinham entendido que a infraestrutura estava sendo implantada sendo necessário focar em outras informações, como as formas e planos de aquisição dos lotes para alcançar um novo público alvo.

O acompanhamento das obras de infraestrutura pela imprensa local revelou um novo agente importante, não pertencente à sociedade local, mas já conhecido da empresa ao executar as obras no empreendimento anterior, em Ribeirão Preto. A construtora também teve o seu nome divulgado e os seus serviços acompanhados pelas reportagens locais, complementando o rito que se estabeleceu na ideia de construir um bairro novo. Que detalhes como esses poderiam fazer diferença na divulgação do empreendimento pela imprensa senão pelo fato de que a Companhia buscava comprovar que tinha capacidade financeira e técnica para realizar as obras? E, mais que isso, que de fato as estava realizando, deixando claro aos compradores que não havia ali qualquer risco de não acontecerem. Curioso notar que se no mundo da incorporação contemporânea a questão da promessa da materialidade futura foi se tornando natural, no início dos anos 1980 não era tão comum assim, ainda mais com um país mergulhado na inflação. Toda a “engenharia” empregada na viabilização de um empreendimento que carregava a marca City era complexa porque refletia um grau de incerteza quanto ao sucesso de vendas, algo que certamente, no caso de Barretos, foi mais expressivo. Sendo a pavimentação o ponto de chegada da City na linha rodoviária que adotou, parece que quanto mais afastado da metrópole paulistana, mais dificuldades haviam para enfrentar nos desafios comerciais do empreendimento. Isso pode explicar porque, neste caso, a campanha foi mais contundente e mais incisiva em aspectos que não tinha adotado nos empreendimentos anteriores como a divulgação dos nomes dos compradores, o apelo dos agentes públicos locais e o acompanhamento das obras no jornal local.

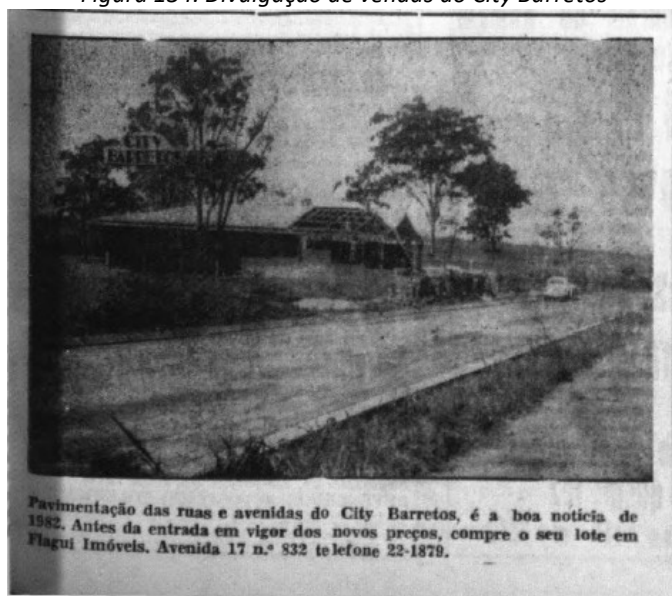
Os anúncios relativos às facilidades de pagamento também foram reportados na imprensa, como ocorreu desde os primeiros empreendimentos da City. Tal facilidade se expressava em: uma pequena entrada, o parcelamento em 40 meses e a ausência de juros ou correções monetárias. O seguro de vida também foi incorporado à proposta de venda, sugerindo o cuidado com a família do comprador, que

¹⁹⁹ As pesquisas nos jornais de Barretos foram realizadas até o ano de 1985 e, a partir do ano de 1983 não foram encontradas mais divulgações do City Barretos.

estaria protegida – com um lote em “ótimo” bairro – em caso de morte precoce. O mapa de localização do empreendimento, com as principais vias de acesso - Rodovia Brigadeiro Faria Lima e Avenida Professor Roberto Frade Monte - e os bairros já consolidados do entorno - Fortaleza e centro, aparecem na divulgação. Como de costume também os logotipos da Cia City, como empreendedora, e o da Imobiliária Djair Vicente, como promotora e vendedora dos lotes, acompanharam a imagem da implantação do novo bairro.

No início de 1982, logo após o anúncio da parceria de vendas entre a IDV e a Flagui Imóveis, foi encontrado um anúncio sobre a venda de lotes do City Barretos por uma nova imobiliária (*Figura 134*) que passou a atuar na venda dos lotes. A imagem escolhida foi a de uma via já pavimentada – inclusive com um veículo de passeio – indicando que a “boa notícia de 1982” era a pavimentação do City Barretos. Embora tenha mudado a empresa responsável pelas vendas, a estratégia se manteve a mesma. Sem que se saiba ao certo as razões desta mudança em relação à empresa imobiliária parceira, é possível inferir que os resultados esperados não tinham sido atingidos levando a Companhia a ampliar o rol de imobiliárias que poderiam atuar na venda dos lotes. No anúncio de março de 1982, a publicidade continuava a insistir na questão da pavimentação das ruas, sem que o logotipo de City aparecesse no anúncio (*Figura 135*).

Figura 134. Divulgação de vendas do City Barretos



Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário, 01 de fevereiro de 1982

Figura 135. Divulgação dos lotes no City Barretos pela Imobiliária Flagui Imóveis



Fonte: Acervo Museu Ruy Menezes - Jornal O Diário, 03 de março de 1982

Olhando para as peças publicitárias subsequentes, percebe-se que a estratégia de vendas se tornou repetitiva, sendo a infraestrutura a principal norteadora das propagandas desde agosto de 1980. Levando em conta a insistência nesta particularidade, podemos sugerir algumas hipóteses: 1. a infraestrutura viária foi realmente um diferencial do empreendimento, seja ela pela qualidade ou pela entrega garantida pela construtora, conforme registro do loteamento no cartório de registro de imóveis; 2. embora a divulgação tenha reforçado o sucesso de vendas, os lotes não foram comercializados tão rapidamente quanto ao planejado, assim, a entrada mais longa dos recursos financeiros fez com que as obras demorassem mais; 3. o aumento do valor do lote foi condicionado à entrega da pavimentação com o objetivo de incentivar possíveis compradores a realizar a aquisição rapidamente – o que possivelmente não tenha tido o resultado esperado.

Além disso, também é possível notar que, diferentemente dos outros casos, a City não participou tão ativamente do processo de desenvolvimento deste empreendimento, não só por não ser a proprietária da gleba e responsável pelas vendas, como pela própria percepção de que os apelos iniciais que eram a tônica da sua marca, de uma nova cidade inserida na natureza e um novo modo de viver não tiveram a aderência esperada determinando que a campanha passasse a pautar a infraestrutura e, em especial, a pavimentação asfáltica. Tanto a imagem de um bairro bucólico que se esvaía como a possível incapacidade da City em concretizar essa imagem a partir da sua conta de chegada podem ter causado a sua saída posterior no campo das vendas. Embora os dirigentes da empresa tenham aparecido nas primeiras publicidades do empreendimento, muitas vezes a Cia. City acabou sendo representada pelo agente imobiliário Djair Vicente.

Assim, como o que aconteceu no City Ribeirão, embora o empreendimento tenha sido “romantizado” e, de fato, noticiado como um grande acontecimento, tomado pela qualidade da infraestrutura e todas as demais vantagens abordadas, é possível sugerir que as vendas não alcançaram o sucesso esperado. Esta suposição se baseia na imagem da uma foto aérea de 2003, a partir da qual se observa que a maior parte do empreendimento ainda não havia sido implantada e a própria área que havia sido concluída décadas antes ainda possuía poucas edificações. A foto aérea de 2003 revela, inclusive, que o trecho de maior força conceitual do desenho urbano formado pelo meio loop ainda não havia sido implantado. À primeira vista, o alto valor dos lotes já restringia o alcance que era esperado pela Companhia. A primeira leva de compras já abarcava, é provável, o seleto grupo de personalidades que compunham a elite local, finalizada ali. O modelo do loteamento inserido na natureza também já não podia ser mais associado a um loteamento posicionado dentro da cidade, quando condomínios e loteamentos de recreio distantes da malha urbana passaram a despontar como solução de moradia, dando muito mais significado à relação com a natureza que a City tratava como exclusividade sua. A questão do subúrbio, tão cara ao posicionamento de Unwin deixava cada vez mais de fazer sentido para um arranjo espacial que já sinalizava para uma dispersão dos tecidos. Mas a City já não fazia mais parte deste universo, distanciando-se ainda mais de um ideário que se tornava obsoleto.

Figura 136. Imagem aérea do City Barretos no ano de 2003



Fonte: Google Earth, 2003

Paulatinamente, o loteamento, conforme projetado inicialmente pela City foi ganhando forma, ainda que tardiamente, quando a Companhia já não mais o administrava. Os documentos não revelam em que momento a City deixou de se interessar, mas pode-se supor que tenha sido logo nos primeiros anos da década de 1980, mais especificamente a partir de 1982 já que não foram encontradas mais peças publicitárias de venda dos lotes após esse ano, embora esta poderia ter sido a estratégia adotada para a campanha. O fato de que o caso passou quase duas décadas paralisado, sem que as obras do loteamento, conforme projetado, fossem executadas revelam uma possível crise que tomou conta neste momento, logo no início da década de 1980 – mudanças na gestão municipal, a crise inflacionária, a reduzida aderência da população local ao discurso que a City promovia, enfim, muitos motivos podem ter contribuído. A boa notícia é que, mesmo sem a City no comando, o projeto foi respeitado, tendo sido concluído conforme havia sido projetado inicialmente, também porque é possível supor que o seu próprio registro em Cartório tenha restringido qualquer mudança possível no desenho. Independentemente da relevância do desenho e o respeito à concepção original que não necessariamente se fez espontaneamente, teve-se a retomada dado o potencial imobiliário que se

intensificou com a melhoria econômica significativa do país no início dos anos 2000. Em 2006, a Setpar empreendimentos, empresa de São José do Rio Preto, adquiriu o loteamento City Barretos e é a partir dela que os lotes disponíveis foram comercializados²⁰⁰.

O City Barretos possui terrenos residenciais e comerciais com uma grande infraestrutura que foi projetada para receber e comportar todos os terrenos planos do empreendimento. Um bairro moderno, planejado, com ruas largas e arborizadas. O empreendimento oferece infraestrutura completa, com todas as ruas asfaltadas, guias e sarjetas, rede de água, rede de esgoto, rede elétrica, acessibilidade, sinalização, área verde e área institucional. Um bairro com terrenos já liberados para construção, entrada facilitada e financiamento sem burocracia, direto com a Setpar.

A

Figura 137, do ano de 2009, indica que em algum momento entre esse período as obras de infraestrutura de uma grande parte do empreendimento foram realizadas e entregues aos usuários. Já a Figura 138, do ano de 2011, revela o andamento da obra de infraestrutura da última etapa. Curioso que, mesmo em 2006, quando a empresa iniciou o processo de venda do loteamento, a questão da infraestrutura instalada ainda aparecia como uma vantagem, um oferecimento ao mesmo tempo em que todo o discurso da relação com a natureza e a profusão de uma nova vida em um novo bairro promotor de felicidade desaparecia de vez dos anúncios publicitários. É possível dizer que a venda dos lotes neste momento era algo certo, sem que fosse necessário apelar para o discurso de um novo estilo de vida. A partir de uma outra perspectiva, ainda que compreendendo que a City de fato se esmerava em adotar campanhas publicitárias não só para consolidar uma marca, mas também para aumentar as vendas de seus produtos, é preciso notar que a utopia de uma nova vida ou de uma vida integrada na natureza se fez presente até dias mais recentes, acompanhando a trajetória da Companhia que zelava por uma filosofia que, evidentemente, se transformou em um discurso, mas que também, por outro lado, se manteve enquanto prática dentro do que era realizável e viável. Quando isto se perdeu por razões desconhecidas, a City saiu de campo, deixando para empresas mais pragmáticas a função de levar a cabo a proposta inicial.

²⁰⁰ Informações obtidas no site da empresa. Disponível em: <<https://www.setpar.com.br/bairros/residencial-city-barretos/#home>> Acessada em: 25 de novembro de 2023.

Figura 137. Imagem aérea do City Barretos no ano de 2009



Fonte: Google Earth, 2009

Figura 138. Imagem aérea do City Barretos no ano de 2011



Fonte: Google Earth, 2011

A empresa Setpar foi responsável por implantar a maior parte do empreendimento antes projetado pela City, compondo uma área total de 924 mil m², com um total de 1.431 lotes²⁰¹. Levando em consideração o total projetado pela City, a porcentagem da área adquirida pela Setpar foi de 78,64%, que reunia 83,83% dos lotes originalmente projetados. Pode-se concluir, com isso, que o City Barretos não foi o sucesso esperado pela Cia. City e por seus parceiros: a imobiliária Djair Vicente e os dirigentes municipais à época. Arrisca-se dizer ainda que tal experiência tenha sido responsável pela descontinuidade da atuação da City no interior de São Paulo, que passou a trilhar novos caminhos dentro do mercado imobiliário. Neste sentido, cabe admitir que o discurso ainda vinculado ao modelo do subúrbio jardim remanesceu até as etapas iniciais de implantação do City Barretos, perdendo o vigor dos anos iniciais neste ponto de virada, quando a Companhia passaria a atuar em condomínios imitando o que já estava em curso. Este redirecionamento foi necessário para a sua sobrevivência, mas pode ter sido determinante para que tenha perdido parte da sua identidade.

²⁰¹ Informações obtidas no site da empresa. Disponível em: <<https://www.setpar.com.br/bairros/residencial-city-barretos/#home>> Acessada em: 25 de novembro de 2023.

CONCLUSÃO

O que se viu na trajetória da Companhia City, uma empresa afiliada ao movimento inglês das Cidades Jardins a partir da atuação do arquitetos Barry Parker e Raymond Unwin no primeiro projeto desenvolvido em São Paulo, o Jardim América, é a manutenção, por longos anos, de algumas características gerais comuns que permearam os empreendimentos realizados. Tomou-se aqui nesta tese, especialmente, a relação que estes projetos estabeleceram com as cidades onde foram implantados, observando-se quais foram as suas contribuições para determinar arranjos espaciais específicos nos locais onde a Companhia atuou. Evidencia-se que ela buscou acompanhar a trajetória da riqueza no seu percurso territorial, o que de fato, comprova que ela tinha um público alvo precisamente definido formado por grupos de média e alta renda, embora tenha sempre apelado para que um público não tão abastado também pudesse adquirir seus lotes, em especial a partir dos anos 1950. Os casos analisados aqui reforçaram, com algumas exceções, a segregação territorial de uma determinada classe social, que teve, a partir da atuação da Companhia, o poder de escolha de onde morar. É possível posicionar um elo que se estabeleceu entre uma classe social de média e alta rendas em ascensão com uma empresa que representava os seus interesses e que atuou no estabelecimento de uma estrutura territorial nas cidades que extrapolou a dimensão normativa e as prerrogativas planificadoras.

Cabe discutir se a própria estratégia comercial que se utilizou do ideário howardiano postulava, desde a sua origem, que a forma mais eficaz de o difundir seria promovendo o modelo do bairro suburbano. Neste ponto, parece ter havido uma contradição em termos do que se preconizava a partir do seu pensamento, não restrito a um plano espacial, mas, sobretudo, ligado aos aspectos organizacionais, administrativos e financeiros do modelo (TIZOT, 2018). Assim, observa-se uma diferença sutil, mas importante, entre a simples implantação de subúrbios como loteamentos “isolados” e a vinculação destes com áreas de expansão urbana, no âmbito de uma descentralização planejada, seja na tentativa de criar unidades autônomas corretivas em relação a uma possível expansão urbana não planejada, seja na intenção de se criar cidades satélites como polos de produção industrial e moradia (RICHERT AND LAPPING, 1998).

O montante de glebas que foram compradas pela City em um setor específico da cidade de São Paulo até pode denotar uma estratégia de anteparo à urbanização, mas longe, entretanto, de orientar este desenvolvimento a partir uma atitude planificadora pelo poder público, ainda ausente no município de São Paulo. A empresa, entretanto, estabelecendo boas relações com o poder público municipal,

trabalhou em sinergia para que aquele lado da cidade avançasse a um tipo de urbanização bem característico, mas que já estava na rota da elite cafeeira desde anos anteriores e que soube se instrumentalizar pelo lado planificador de uma empresa privada. Assim é que, pode até parecer que todo o conjunto de empreendimentos do setor oeste e sudoeste de São Paulo compunham um subúrbio planejado, mas com vários aspectos ausentes, especialmente, a relação mais intrínseca com o mundo produtivo e as indústrias nascentes, além de uma melhor distribuição das várias faixas de renda populacional. Nasceram, desde já, como bairros exclusivamente residenciais para a elite e assim permaneceram, de forma perpétua, traduzindo o desejo mais puro de uma população endinheirada que não queria morar perto de fábricas e dos pobres.

Nos anos seguintes de atuação da Companhia, foi possível ter clareza de que, para além de uma organização empresarial que se formou para defender um ideário, ela buscou dar vazão aos seus negócios que culminou na reorganização administrativa e na criação de subsidiárias voltadas à incorporação imobiliária que passou a ser regulada pela Lei Federal 4.591/1964. Isto também é patente ao se observar uma mudança em relação aos produtos imobiliários que incluiu prédios residenciais. Ainda assim, é possível notar que, para os projetos de loteamentos, não desistiu de potencializar um traçado urbano pinturesco ao lado de traçados mais funcionalistas e inspirados nas Unidades de Vizinhança, desenvolvendo-os nos empreendimentos da década de 1970, com uma garantia inegociável de que este traçado viesse acompanhado de restrições de uso e ocupação do solo.

A análise dos projetos desenvolvidos pela Cia. City na década de 1970 revela uma filosofia empresarial que combinava protocolos estabelecidos para sua atuação com arranjos específicos que viabilizavam os projetos em cada localidade. Olhando novamente para os cinco elementos-chave²⁰² de análise identificados na introdução, fica claro como a empresa foi estruturada para manter suas estratégias comerciais e seu posicionamento no mercado imobiliário. Neste longo período, alguns aspectos destes elementos analisados foram em parte mantidos, o que sugere certa perpetuidade das decisões corporativas, com adaptações necessárias ao longo do tempo. Evidências mostram que seu objetivo era acompanhar a evolução da riqueza em todo o estado, comprovando que o público-alvo era formado por grupos de média e alta renda, e não apenas estes últimos, como se viu desde os primeiros anos. Esta

²⁰² 1 - a concepção dos subúrbios e sua localização nas cidades em um momento em que nelas começava a surgir a dispersão do tecido urbano; 2- o relacionamento com as autoridades locais dos municípios para a realização dos empreendimentos, incluindo os aspectos jurídicos; 3 - os projetos e seus traçados tendo em conta os aspectos tradicionais ligados ao “modelo de cidade-jardim” e a sua ligação ao traçado “pinturesco”; 4 - os protocolos da empresa para manter e assegurar de forma vitalícia as características originais dos empreendimentos; 5- propagandas e estratégias de marketing utilizadas para venda de lotes.

perpetuidade pode ser explicada pelo fato de que, embora as formas urbanas tenham mudado, os interesses comerciais foram cruciais para a manutenção do seu *modus operandi* que se estruturaram a partir de uma filosofia que se refletiu na sua missão em consolidar uma marca.

À medida que a concorrência no mercado de desenvolvimento de terras aumentou, a City teve que realizar algumas mudanças. Formou um grupo de subsidiárias e começou a buscar novas regiões para atuar. A empresa foi muito perspicaz quanto aos locais que selecionou para os empreendimentos, escolhendo apenas aqueles de maior excelência. Por conta disso, o número de projetos foi restrito. Os empreendimentos ocorreram tipicamente nas franjas urbanas, próximos de áreas já estabelecidas, por vezes já no segundo anel de centralidade, e, geralmente, ligados aos vetores ocupados pelas populações economicamente mais abastadas. Mesmo nas décadas de 1950 e 1960, quando a empresa ainda atuava em São Paulo, continuou a desenvolver seus projetos em locais de “borda”, nos interstícios entre áreas urbanas e ainda não urbanizadas. Embora a forma dos bairros projetada por este modelo possa ter reforçado a produção segregacionista das cidades, ela não levou à dispersão urbana no caso dos três empreendimentos analisados. Esses bairros foram intencionalmente implementados como “novos bairros” adjacentes ao tecido urbano já consolidado, num momento em que outros loteamentos surgiam como núcleos dispersos e isolados. Vale ressaltar que não foi a Companhia que produziu esta dispersão, mas possivelmente proprietários e empresários interessados em aproveitar as alterações dos limites urbanos implementadas pelo poder público. A City tinha interesse em localizar seus empreendimentos próximos à área urbana estabelecida, possivelmente refletindo o comportamento do público-alvo que a empresa desejava atingir, incluindo um perfil populacional já conhecido de antemão. As propagandas utilizadas nos empreendimentos analisados enfatizaram sua proximidade com a cidade e seus serviços.

A manutenção e a consolidação da empresa no mercado imobiliário podem ser atribuídas a um conjunto bem formulado de estratégias que foram seguidas sistematicamente ao longo dos anos. No entanto, isto só pode ser compreendido no contexto de uma cultura de vida que se tornou enraizada em diferentes classes sociais. O modelo *Garden suburb*, que enfatiza o “senso comunitário” e o planejamento cuidadoso do uso do solo, da arquitetura e das paisagens foi um fator chave para divulgar a marca da empresa, mas não suficiente para o seu êxito em alguns casos, como se viu no caso do City Barretos. Para manter o caráter original de seus empreendimentos, impôs rigorosas restrições ao uso e ocupação do solo, as quais foram registradas em documentos de propriedade, conduta que foi mantida em todos os empreendimentos ao longo do período. Embora tais restrições tenham variado entre os três

empreendimentos analisados, percebe-se que, de certa forma, havia o pressuposto de uma marca de empreendimento que acabou sendo adotada por outras incorporadoras imobiliárias, que passaram a utilizar os traçados pinturescos da City em seus empreendimentos e condomínios fechados, como o Alphaville Urbanismo. De qualquer forma, é importante ressaltar que, diferentemente da Alphaville Urbanismo ou de outras empresas de loteamentos que começaram a operar nesta época, a empresa manteve o compromisso de manter seus loteamentos abertos e integrados à cidade existente. Aqui, vale destacar duas características significativas dos empreendimentos City que os diferenciam dos loteamentos produzidos por outras loteadoras para o mesmo público: a qualidade do traçado – respeitando as características físicas do terreno – e a continuidade da malha urbana – garantindo acessibilidade aos bairros realizados para além de suas áreas.

A tarefa de encontrar locais ideais para empreendimentos em outras cidades não foi tarefa fácil, assim como na capital paulista. Exigiu o estabelecimento de um quadro institucional e jurídico local, sob a instituição de leis urbanísticas que estruturassem o planejamento territorial, alinhados com os interesses da própria empresa. Neste sentido, existiu uma sinergia clara entre as alterações legais introduzidas em tempos de desenvolvimento urbano e econômico e as operações da empresa. Assim como nos primeiros anos, quando a City já havia garantido os terrenos através da compra de terrenos para implementar seus empreendimentos, a localização também desempenhou um papel crucial naqueles posteriores, como pode ser visto em um anúncio da cidade Ribeirão Preto que enfatizava a importância de ruas largas, grandes áreas verdes e proximidade de praças e áreas ajardinadas, tendo como exemplo o Jardim América. Deve-se entrever aqui as artimanhas operadas pelos agentes empreendedores na relação entre a compra de glebas, sua incorporação e as mudanças que foram se realizando na legislação de perímetro urbano e de uso, ocupação e parcelamento do solo, embora a empresa sempre tenha superado os parâmetros mínimos exigidos por estas.

A concretização de cada um dos três loteamentos nas cidades do interior do estado de São Paulo não foi algo fortuito ou ordinário, como um loteamento qualquer que se implanta em uma gleba urbana, mas um acontecimento que ativou os agentes locais a se engajarem na proposta, resultando em um grande acordo que se estabeleceu para viabilizá-los. Daí se deduz que o nome da Companhia tinha alguma expressão e assim também o seu ideário era reconhecido como exemplo de progresso e uma porta de entrada para a modernidade. Não foi possível constatar a mesma intensidade na sinergia entre estes agentes nos três casos estudados, mas as evidências mostram que estas relações com os agentes locais foram determinantes para que a City tivesse algum êxito nas suas estratégias de venda. A relação com

as imobiliárias locais teve papel importante na condução das vendas, certamente porque as próprias já possuíam redes de relações, facilitando assim os contatos e a penetração no público local. No caso de Barretos, em especial, uma imobiliária exclusiva foi escolhida para realizar as vendas, algo que poderia ter a ver com as relações entre os demais agentes, tendo em vista o engajamento explícito das autoridades locais, o prefeito e o vice-prefeito na defesa do novo loteamento que se implantaria.

No caso de Piracicaba muito importante notar a presença do arquiteto local, já conhecido de parte da população conforme os anúncios divulgavam, convidado a elaborar o projeto urbanístico do empreendimento que trouxe uma solução arrojada para época, a partir do conceito de Unidade de Vizinhança, saindo do traçado em quadricula, com máximo aproveitamento de área loteável, até então padrão dos loteamentos piracicabanos. A sinergia com o poder público municipal e com os agentes locais também foi evidenciada com os eventos de lançamento do empreendimento, tomados como festejos e acontecimentos de importância na cidade, todos noticiados pela imprensa. Não se deve ignorar que os atributos anunciados pela Companhia tais como arborização das vias e toda a infraestrutura instalada eram diferenciais que não poderiam ser tratados de forma corriqueira. Tratava-se, de fato, de um novo e substancial lugar na cidade, pouco comum naquele momento de expansão de loteamentos com pouca qualidade urbanística.

No caso de Barretos, esta relação com o poder público local e com demais agentes foi mais explícita considerando como o Jornal local noticiou, de forma mais detalhada os encontros, os depoimentos, os fatos, incluindo os mais corriqueiros relacionados ao empreendimento, como o acompanhamento das obras de infraestrutura, que também teve uma cobertura especial da imprensa. Seria possível supor que a Companhia já sabia de antemão da dificuldade que teria em vender mais lotes e por isso mesmo tornou os fatos mais evidentes e incisivos? Não é possível saber, mas foi possível notar que havia ali uma articulação especial e um esforço maior para tornar conhecido o empreendimento, sem que, neste momento, a questão específica da imagem que acompanhava a Companhia como uma empresa que vendia o sonho do contato com a natureza tivesse mais destaque. Seria justo dizer, diante das evidências, que um contato interpessoal já existia ou se estabeleceu entre a Companhia e estes agentes, em especial, com as autoridades públicas, o prefeito e o vice-prefeito que foram relevantes para a divulgação de uma ideia positiva e inovadora. Foram “garotos-propaganda” da City em Barretos, trazendo à tona a complexa teia desta relação público-privada que gravita na órbita da produção urbana.

Todas essas situações, desvendadas pelos documentos encontrados sobre os três bairros revelam um fenômeno interessante relacionado com as práticas do mercado no campo das incorporações

imobiliárias e parecem ser específicas para os casos estudados até aquele momento, não tão explícitos nos dias atuais tendo em vista os mecanismos de controle jurídico que foram se consolidando. Não significa que outras condutas não tenham sido adotadas ao longo do tempo e que também revelam articulações entre agentes do mercado e poder público. Certamente, isso não desapareceu. Nos casos analisados, entretanto, é notório que se estabeleceram alguns ritos associados à produção de empreendimentos em três cidades do interior, tais como ritos que se fazem presente nas visitas de autoridades em determinadas localidades e que mobilizam as personalidades a desempenharem um papel social neste cerimonial do cotidiano, ganhando um ar de oficialidade. A Companhia City, pelo nome e pela marca alcançada tinha uma chancela dos poderes locais que, possivelmente, deu-lhe privilégios para conduzir o processo de implantação dos seus loteamentos. A sua chegada instaurava um rito que se consubstanciava em um movimento de arregimentações e articulações entre, especialmente, a empresa e imobiliárias, os veículos de imprensa e o poder público municipal. Do ponto de vista do poder público, havia uma aceitação tácita de que os empreendimentos da City traziam suas próprias regras, independentemente das normas municipais e isto era não só incorporado, como institucionalizado. Loteamentos como os da City parecem ter sido vistos como uma “dádiva” ou como um elemento qualificador, modernizador, assim como empresas e indústrias que se interessam por se instalar em determinadas localidades, motivação não só amplamente festejada pelo poder local, como incentivada através de isenções fiscais e benefícios. No caso da produção do espaço urbano, entretanto, esta deferência é mais perigosa ao por em risco as condições para a manutenção de um ambiente urbano adequado para toda a coletividade. A idealização de uma marca de mercado que se postulava como guardião do interesse público foi a maior contradição que se pôde encontrar na atuação da City: uma empresa privada que dizia ter interesses mais públicos do que o próprio poder público. Tem-se, daí a conduta que até hoje obsta qualquer possibilidade de estabelecer um verdadeiro interesse público no ordenamento espacial no Brasil e que demonstra a relação perversa entre agentes públicos e privados nos processos de planejamento.

Os projetos dos três empreendimentos têm vínculos com modelos urbanos estabelecidos que foram testados depois de Brasília. As duas primeiras, City Piracicaba e City Ribeirão, baseavam-se numa perspectiva funcionalista e racionalista, vinculada ao modelo de Unidade de Vizinhança. Surpreendentemente, o último, City Barretos, desviou-se dos pressupostos funcionalistas e retornou a um traçado mais pintoresco, sem assumir claramente essa postura conceitual. De modo geral, o projeto de Barretos parece ter sido o que mais buscou otimizar o terreno ao incluir maior proporção de lotes, mas sem uma alocação mais racional de áreas verdes, como nos dois anteriores. Porém, mesmo aqui, o

projeto lembra uma abordagem conceitual do ideário “Cidade-Jardim”, adotando um traçado semicircular para seu eixo central, sem valorizá-lo, dada a homogeneidade da distribuição dos blocos residenciais sem núcleos de bairro ou eixos monumentais, ao contrário do City Ribeirão.

A Cia. City apostou fortemente em projetos urbanos de qualidade, com foco na criação de um projeto conceitual adaptado a cada situação específica. Embora houvesse exceções, como são os casos lançados nas décadas de 1960 e 1970: Jardim Brasília e Jardim Orlândia, menos afiliados a uma marca de design, a decisão sobre quantos lotes vender foi baseada em uma análise comercial caso a caso. Esta abordagem teve um impacto significativo no resultado final dos loteamentos, uma vez que se baseou nas oportunidades e necessidades da população-alvo. Neste aspecto, é importante ressaltar que, como não podia deixar de ser, a City também assumiu as oscilações necessárias na adoção dos conceitos projetuais dos seus empreendimentos, também como forma de dar mais aderência às expectativas de seu público, na vinculação à vida moderna que se refletia na organização espacial. Assim é que o lucro esperado também estava associado a um padrão de qualidade. Não abriu mão, com algumas exceções, de garantir projetos urbanos qualificados, questão que também comprova a manutenção de uma prática, ainda que sob possibilidades conceituais distintas. A insistência de uma urbanística moderna funcionalista coloca a City no mesmo patamar do que se produzia em termos de novos bairros urbanos e ela também se rendeu, como bem demonstra os casos do City Ribeirão e City Barretos. Mas em Piracicaba e Ribeirão Preto, entretanto, é que esta associação se fez valer a partir de um projeto funcionalista.

A estratégia em registrar as normas de uso e ocupação do solo junto ao processo de inscrição dos loteamentos no Cartório de Registro de Imóveis foi essencial para garantir que a concepção inicial fosse mantida ao longo dos anos. A preservação do uso exclusivamente residencial – em mais de 90% da área total dos empreendimentos –, assim como os usos comerciais e de serviços permitidos – em áreas estabelecidas pela Companhia – foram essenciais para que os três empreendimentos mantivessem as características de um loteamento City. Do mesmo modo, as regras construtivas, detalhadamente especificadas no memorial descritivo – desde os índices urbanísticos até as características e materiais permitidos para o fechamento dos lotes – consolidaram os empreendimentos com a marca City.

As propagandas desses projetos sempre enfatizaram a conexão com a natureza e padrões de vida mais saudáveis, o que contrastava fortemente com a cidade pré-existente, mas ao mesmo tempo ligada a ela. A empresa queria estabelecer esta prática e divulgá-la ao grande público, utilizando a publicidade como instrumento de sua popularização. Termos como “cidade nova” e “cidade satélite” já estavam se tornando parte do vocabulário do urbanismo, indicando uma mudança na forma como novos bairros

estavam sendo criados e integrados na cidade existente. No entanto, apesar destes esforços, os novos empreendimentos ainda tinham os seus vícios e defeitos que precisavam ser resolvidos a partir do bairro recém-criado. Vale dizer que este ideário e a construção deste imaginário também serviu como um instrumento quase “pedagógico”, o que não se via nos primeiros empreendimentos da City e naqueles desenvolvidos até os anos 1970. As peças publicitárias de alguns empreendimentos, especialmente no caso do City Ribeirão passaram a trazer conteúdos relacionados à disciplina urbanística, como uma forma de expor e informar o consumidor de que aquele produto, um lote da Cia City, era também a solidificação de conhecimentos estruturados e que também seriam adquiridos na sua compra. Esta incursão, via publicidade, na tentativa de dar ao seu cliente condições para entender porque o empreendimento se estruturava daquela forma evidencia a força e a importância que estes conhecimentos tinham para a empresa e de como levava a sério esta produção do conhecimento através de profissionais que chegavam até ela e que ela reunia por valorizá-los.

Interessa notar como, a partir de um momento, já nos anos 1950, a City passou a divulgar os empreendimentos articulados ao entorno onde seriam implantados, passando a estabelecer uma relação com a cidade. No caso do City Ribeirão, esta conexão para apresentar o contraste entre os vícios da cidade caótica em oposição a uma “nova cidade” que se libertaria deles pôde ser evidenciada. Mas o paradoxo que esta alusão traz é justamente o fato de que, embora a cidade existente fosse viciada, não era possível se distanciar dela, reafirmando assim a ideia do subúrbio jardim como um pedaço do paraíso vinculado à cidade real, da qual era necessário se distanciar e, ao mesmo tempo, se aproximar. A ideia da localização ótima se fez presente e determinou um modo de pensar que foi se traduzindo nas práticas imobiliárias que invariavelmente estiveram presentes na busca deste lugar ideal. Nesse ponto, é justo pensar então que o subúrbio jardim como se viabilizou deixou de ser um caminho para enfrentar os vícios, como pretendiam alguns dos discípulos associados ao ideário da *International Federation of Housing and Town Planning* para se tornar um mecanismo de afastamento da cidade não desejada, esta que já não teria mais conserto. Esta atitude fez consolidar um padrão urbano e definiu uma região de fato segregada, mais qualificada urbanisticamente em setores específicos das cidades, revelando-se aí uma força empreendedora que determinou um arranjo espacial significativo, tendo a City, nestes casos, servido como frente pioneira em um contexto que já se armava para tanto. A institucionalização de um aparato legislativo sustentou os protocolos de atuação da empresa, beneficiando-se, mas também interferindo, neste jogo de regulações e transformações.

Um outro lado das campanhas publicitárias mostra também uma contradição entre o ideário do subúrbio jardim vinculado à natureza e a dureza do asfalto que tanto em Ribeirão Preto como em Barretos, chegaria com força para provocar uma certa reviravolta na campanha publicitária após implantação dos loteamentos. Não mais a família em meio à vegetação, que vigorou nos primeiros anúncios, mas uma faixa preta que simulava a foto do asfalto que acabava de chegar com a pavimentação das ruas. Seria uma forma de atrair outro público? O público inicial seria aquele mais “virtuoso” e mais ligado a todo o conhecimento vinculado ao ideário e o segundo (a ser atraído pela segunda campanha) seria o mais pragmático, não tão interessado nos atributos paisagísticos oferecidos? É difícil saber o que levou a esta mudança nas fórmulas publicitárias, mas certamente tinha a ver com os valores em jogo que a Companhia soube trabalhar bem. A “chegada do asfalto” talvez fosse apenas uma forma de anunciar que as infraestruturas estavam sendo instaladas, sendo a pavimentação um item que diferenciava o empreendimento, é certo, daqueles mais populares, onde o asfalto não era instalado pelo loteador.

No geral, os anúncios publicitários serviram, de fato, como um veículo de difusão da marca, algo que nunca deixou de existir durante o período estudado. Havia a pretensão, com isso, de evidenciar o diferencial, enfatizando que se tratava de uma marca única, não presente em qualquer outra. Em um mercado competitivo, no qual ficava cada vez mais difícil distinguir o que era diferencial nos empreendimentos realizados, A Cia City soube se posicionar, articulando atributos que eram específicos da sua origem, demarcando o território da sua tradição. Assim é que os anúncios traziam aspectos que estavam intimamente ligados aos conceitos que tornaram a City uma empresa pioneira, no Brasil, do subúrbio jardim. Na década de 1970, esta alusão ao passado e à tradição evidenciava a sua ancoragem nos preceitos que a fizeram se consolidar no mercado de loteamentos.

Vale à pena considerar que o foco da empresa em obter sucesso financeiro não ofuscou a sua influência no planejamento urbano moderno. A empresa desenvolveu uma abordagem única, que ia além do simples desenvolvimento territorial, especialmente evidente nas médias e grandes cidades brasileiras entre as décadas de 1960 e 1980. Curiosamente, os condomínios fechados que se tornaram cada vez mais populares em todo o país nos últimos anos parecem ter inspirado fortemente os primeiros projetos da Cia City. Embora esses tipos de assentamentos tenham perturbado a forma urbana, os empreendimentos da Cia City mostraram o contrário. Seu *design* representava o estilo de vida desejado e conquistado pela elite e estabeleceu um legado para a empresa a partir do Jardim América. O compromisso da empresa com o urbanismo de qualidade ficou evidente nas suas concepções e

modelos, que foram pensados apelando para a imaginação dos seus clientes. A marca foi além do que o planejamento urbano municipal normalmente postulou e transcendeu as prerrogativas do planejamento associadas a tais práticas. No geral, a empresa conseguiu estabelecer uma ligação entre os atuais padrões de desenvolvimento urbano e o posicionamento da marca, o que é uma prova do seu sucesso.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Marlon Altavini de. **Diferenciando o espaço e produzindo cidades: lógicas e agentes da produção do espaço urbano em Ribeirão Preto/SP e Londrina/PR**. Dissertação (Mestrado em geografia) apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista (FCT/UNESP) Presidente Prudente, 2014.

AIELLO, C.R. **Perfil dos operários do Frigorífico Anglo Barretos (1927-1935)**. Dissertação (mestrado em história) – Apresentada ao Departamento de História Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas (IFCH-UNICAMP). Campinas, 2002.

ALBIN, R. Uma história com ontem hoje e amanhã. In: **City Magazine**, p. 06-11, 2015. Disponível em: <http://www.ciacity.com.br/magazine.php>. Acesso em 01 de fevereiro de 2023.

ALMEIDA, Deborah Sandes de. **Companhia City Além-Rios: os bairros-jardins na Zona Norte de São Paulo e a trajetória empresarial (1959-200)**. Dissertação (mestrado em arquitetura e urbanismo), apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 2020.

ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro de. **Barry Parker: um arquiteto inglês na cidade de São Paulo**. Teses (doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1998.

ARIAS, Juan Ignacio; CANDIA-CÁCERES, Alexis; LANDAETA, P. Más allá del urbanismo situacionista. Acerca de New Babylon de Constant. **Quintana: revista do Departamento de História da Arte**, v. 0, n. 16, p. 141–156, 2018.

ARIÈS, P.; DUBY, Georges. **História da Vida Privada**. São Paulo: Companhia das Letras, 2009.

ARMANI, Karla de Oliveira; TRUCULLO, Priscila Ventura; TINELI, Roseli Aparecida; FERNANDES, Sueli de Cássia Tosta. **Descobrimos Barretos: 1854-2012**. São Paulo SP: Liverpool, 2012.

ARROYO, Mónica. Circuitos espaciais de produção industrial e fluxos internacionais de mercadorias na dinâmica territorial do estado de São Paulo. **Boletim Campineiro de Geografia**, v. 2, n. 1, p. 7-26, 2012.

ATIQUE, Fernando. **Arquitetando a “Boa Vizinhaça”**: a sociedade urbana no Brasil e a recepção do mundo norte Americano, 1876-1945. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 2007.

BACELLI. Ronei. **A presença da Companhia CITY em São Paulo e a implantação do primeiro Bairro-Jardim**. Dissertação (mestrado em ciências humanas) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1982.

BARBIN, Henrique Sundfeld. **Histórico da evolução do uso do solo e estudo dos espaços livres públicos de uma região do município de Piracicaba- SP**. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo) apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 1982.

BARRETO. Descobrindo Barretos: 1854-2012. **Prefeitura Municipal De Barreto**. Barretos: São Paulo, 2012. Disponível em: <http://barretos.sp.gov.br/imagens/historiadebarretos.pdf>. Acesso em 17 de agosto de 2021.

BELOTO, Gislaine Elizete. **Da região à metrópole: o território desenhado pelos modelos conceituais**. Tese (doutorado) apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 2015.

BENKO, Georges. **Economia, espaço e globalização: na aurora do século XXI**. São Paulo: Hucitetc, 1996.

BERNARDINI, Sidney Piochi. **Construindo infra-estruturas, planejando territórios: a secretaria de agricultura, comércio e obras públicas do Governo Estadual Paulista**. Tese (doutorado) apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU-USP). São Paulo, 2007.

BERNARDINI, Sidney Piochi. **Os planos da cidade: as políticas de intervenção urbana em Santos, de Estevan Fuertes a Saturnino de Brito (1892-1910)**. São Carlos: Editora Rima, FAPESP, 2006.

BEZZON, José Carlos Faim. **Política e planejamento do desenvolvimento urbano da cidade de Ribeirão Preto no período de 1993 a 2022: análise e crítica do modelo de verticalização periférica ancorada e informatizada**. Dissertação (mestrado em arquitetura e urbanismo), apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP). São Paulo, 2002.

BIGON, Liora. 'Garden City' in the Tropics? French Dakar in Comparative **Perspective.** *Journal of Historical Geography*. v. 38, n. 1, p. 35-44, 2012.

BLAZY, Rafael. et al. "Garden Cities and heritage of de Howard's idea in Europe with particular consideration of Poland." **International Journal of Conservation Science**, v. 13, n. 3, p. 805–822, 2022.

BORGES, Leonardo Beraldo de Ornellas; SILVA, Jonathas Magalhães Pereira da. Corrupção urbanística em sistemas de planejamento e gestão urbanos: um estudo de caso. urbe. **Revista Brasileira de Gestão Urbana**, v. 11, e20180056, 2019.

BRAUDEL, Fernand. História e ciências sociais: a longa duração. In NOVAIS, Fernando Antonio; SILVA, Rogerio Forastieri da. **Nova História em perspectiva**. São Paulo, Cosac Naify, 2011.

BRITO, Mônica Silveira. **A participação da iniciativa privada na produção do espaço urbano**. São Paulo, 1890 – 1911. Dissertação (Mestrado em Geografia). Apresentada a Faculdade de Filosofia Ciências e Letras da Universidade de São Paulo (FFLCH/USP). São Paulo, 2000.

BURKE, Peter. **A escrita na História**. Novas perspectivas. São Paulo, UNESP, 1992.

BURKE, Peter. **História e Teoria Social**. São Paulo: editora UNESP, 2012.

CABRAL, Vanessa Bento; DO SOCORRO VIDAL, Maria. **Região de governo de Barretos**. Núcleo de Estudos de População, Universidade Estadual de Campinas, 1995.

CALABI, Donatela. **História do Urbanismo europeu**. São Paulo, Perspectiva, 2013.

CALIL Junior, Ozorio. **O centro de Ribeirão Preto: os processos de expansão e setorização**. Dissertação (mestrado) apresentada a Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo (EESC-USP). São Carlos, 2003.

CAMPOS, Candido Malta. **Os rumos da cidade: Urbanismo e Modernização em São Paulo**. São Paulo: SENAC, 2012.

CAMPOS, Pedro Henrique Pedreira. **A ditadura dos empreiteiros: as empresas nacionais de construção pesada, suas formas associativas e o Estado ditatorial brasileiro, 1964-1985**. Tese (doutorado) apresentada ao Programa de Pós-Graduação de História Social da Universidade Federal Fluminense (UFF). Rio de Janeiro, 2012.

CANO, Wilson. **Desconcentração produtiva regional no Brasil (1970 – 2005)**. São Paulo: UNESP, 2008.

CANZIANI, Eder. **A experiência do planejamento estadual e suas consequências sobre o processo de (des)concentração da economia paulista**. Dissertação (mestrado) apresentada ao programa de Economia da Universidade Estadual de Maringá. Maringá, 2004.

CAPELOZZA, Ana Carolina Alvares. **Os Bairros Jardins Estoril: a atuação da Família Martha no setor Sul de Bauru (1957-2006)**. Dissertação (mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2016.

CERASOLI, Josianne Francia. **A formação do campo conceitual de estudos sobre a cidade: (im)possibilidade de uma abordagem biográfica**. São Paulo, Alameda, 2014.

CESTARO, Josianne Francia. **A atuação de Lebrete e da SAGMACS no Brasil (1947-1964): ideias, planos e contribuições**. Tese (doutorado) apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2015.

CHIQUITO, Elisângela de Almeida. **Expansão urbana e meio ambiente em cidades não metropolitanas: o caso de Franca**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) - Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2006.

CITY, CIA. **100 anos criando harmonia entre o homem e o urbano**. P. 3-32, 2012. Disponível em: https://www.facebook.com/CiaCity/?ref=br_rs Acesso em 01 de fevereiro de 2023.

CITY, Cia. Cia City de Desenvolvimento. São Paulo: Cia. City, 2013. **Livreto Institucional**. Disponível em: http://guiacenario.files.wordpress.com/2013/09/cia_city_livreto_institucional-3.pdf Acesso em 17 de agosto de 2021.

CLEVENGER, Samuel Martin; ANDREWS, David Lawrence. "A Peaceful Path to Healthy Bodies: The Biopolitics of Ebenezer Howard's Garden City." **Urban Planning**, v. 2, n. 4, p. 141–145, 2017.

COHEN, Jean Louis. O futuro da arquitetura desde 1889. Uma história mundial. São Paulo, **Cosac Naify**, p. 594, 2013.

COSTA, Francisca Pinheiro da Silveira. **Evolução urbana e da cobertura vegetal de Piracicaba –SP (1940-2000)**. Dissertação (mestrado) apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Ecologia de Agrossistemas da Escola Superior de Agricultura Luiz de Queiroz Universidade de São Paulo (USP). Piracicaba, 2004.

COSTA, Sandra Maria Fonseca da; SILVA, Diogo Corrêa da. **Novas formas de urbanização em São José dos Campos: um estudo da dispersão residencial urbana**. XII Encontro da associação nacional de pós-graduação e pesquisa em planejamento urbano e regional. Belém do Pará, 2007.

CUNHA, G. A. **Dispersão e fragmentação do crescimento urbano: relação entre a legislação urbanística e a produção do espaço urbano de São José dos Campos 1950/2015**. Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional da Universidade do Vale do Paraíba. São José dos Campos, 2018.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao Desenho Urbano no processo de planejamento**. São Paulo, editora Pini, 1990.

DEL RIO, Vicente; SIEMBIEDA, William. **Desenho urbano contemporâneo no Brasil**. Rio de Janeiro, editora LTC, 2013.

D'ELBOUX, Roseli Maria Martins. "Os primeiros anos da Cia. City em São Paulo (1911-1915): a revisão de uma lacuna." **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**. v. 22, e202023pt, 2020. DOI 10.22296/2317-1529.rbeur.202023pt

D'ELBOUX, Roseli Maria Martins. **Joseph-Antoine Bouvard no Brasil: Os melhoramentos de São Paulo e a criação da Companhia City ações interligadas**. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2015.

DEMINICE, Daniel. **A arte de construir cidades em meio a política local: Ribeirão Preto 1890-1960**. Dissertação (Mestrado) apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP). São Carlos, 2015.

DOMHARDT, K. S. The garden city idea in the CIAM discourse on urbanism: a path to comprehensive planning. <http://dx.doi.org/10.1080/02665433.2012.646768>, v. 27, n. 2, p. 173–197, 2012.

DRAGICA, Dragica. et al. The origin and development of Garden cities: An overview. **Zbornik Radova: Geografski Fakultet Univerziteta u Beogradu**, v. 67, n. 1, p. 33-43, 2019.

DUARTE, Lígia Nerina Rocha. **O Processo de Urbanização de Piracicaba**: Estudo dos Planos Diretores (1971-1991). Concluído em 2003, p. 154, Tese de Mestrado, FAU/PUCCAMP, Campinas, defendido em 2003.

EMERIQUE, Lucas Possedente. **Dos engenhos de açúcar à indústria automobilística**: o desenvolvimento e as transformações da indústria no município de Piracicaba. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo (FFLCH-USP). São Paulo, 2014.

FARIA, Rodrigo Santos de. **José de Oliveira Reis, urbanista em construção**: uma trajetória profissional no processo de institucionalização do urbanismo no Brasil (1926-1965/1966). Tese (doutorado em História) – Instituto de Filosofia e Ciências humanas da Universidade Estadual de Campina. Campinas, 2007.

FARIA, Rodrigo Santos de. **Ribeirão Preto, uma cidade em construção (1895-1930)**: o moderno discurso da higiene, beleza e disciplina. Dissertação (mestrado em História) – Instituto de Filosofia e Ciências humanas da Universidade Estadual de Campina. Campinas, 2003.

FAUSTO, Boris. **História do Brasil**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2001.

FELDMAN, Sarah. **Planejamento e zoneamento**: São Paulo, 1947-1972. Edusp, 2005.

FERREIRA, Mauro. **Planejamento Urbano nos tempos do SERFHAU**: o processo de construção e implementação do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Franca. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2007.

FIGUEIRA, Tânia Maria Bulhões. **A produção social da cidade contemporânea**: Análise dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão do subsetor sul de Ribeirão Preto-SP. Dissertação (Mestrado) apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP). São Carlos, 2013.

FREGONEZI, Luciana Helena Alves da Silva. **A dimensão Ambiental na elaboração dos Planos Diretores**: Estudo de caso da expansão urbana de Piracicaba-SP- Distrito de Tupi. Dissertação (mestrado) apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília (FAU-UNB). Brasília, 2013.

FUNES, Silvia Maria Morales. **Regularização fundiária na cidade de Piracicaba-SP**: ações e conflitos. Dissertação (mestrado) – Centro de Ciências Exatas e de Tecnologia da Universidade de São Carlos (CCET-UFSCAR). São Carlos, 2005.

GALLANTER, Eden. Ciudad Jardín Lomas del Palomar: deriving ecocity design lessons from a garden city. **Planning Perspectives**, v. 27, n. 2, p. 297-307, 2012.

GARCIA, Valéria Eugênia. **Do Santo ou de quem? Ribeirão Preto, gênese da cidade mercadoria**. Tese (doutorado) apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2013.

GASKELL, Ivan. História das imagens. In BURKE, Peter. **A escrita na História**. Novas perspectivas. São Paulo, UNESP, v. 199, p. 237-271, 1992.

GEERTSE, Michel. The International Garden City Campaign: Transnational Negotiations on Town Planning Methods 1913-1926. **Journal of Urban History**. v. 42, p. 733-52, 2016. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/0096144214566974> Acesso em 10 de novembro de 2022.

GINZBURG, Carlo. **Os fios e os rastros**. Verdadeiro, falso, fictício. Tradução de Rosa Freire d'Aguiar e Eduardo Brandão. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

GOMES, Marcos Antônio Silvestre. A espacialização dos parques e a dinâmica da produção, apropriação e valorização do espaço urbano em Ribeirão Preto (SP). **Espaço e Economia: Revista brasileira de geografia econômica**, n. 2, 2013. Disponível em: <https://journals.openedition.org/espacoeconomia/181>. Acesso em 17 de janeiro de 2024. DOI: <https://doi.org/10.4000/espacoeconomia.181>

GOMES, Marcos Antônio Silvestre. **Parques urbanos de Ribeirão Preto-SP: na produção do espaço, o espetáculo da natureza**. Tese (Doutorado) apresentada ao Instituto de Geociências da Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP). Campinas, 2009.

GÓMEZ GUTIÉRREZ, Juan José. Políticas del urbanismo lúdico. contracultura y ciudad del situacionismo al neohistoricismo (1943-1989). **Architecture, City and Environment**, v. 12, n. 35, p. 121-136, 2017.

GONÇALVES, Maria Flora. Novas configurações no desenvolvimento urbano paulista. In: **Espaço & Debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos**, v. 14, n. 38, p. 39-53. São Paulo, Fapesp, Neru, 1994.

GORELIK, Adrián. **Das vanguardas a Brasília: cultura urbana e arquitetura na América Latina**. Belo Horizonte, Editora da UFMG, 2005.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, p. 310-310, 1993.

GROSTEIN, Marta Dora. **Cidade clandestina: os ritos e os mitos: o papel da "irregularidade" na estruturação do espaço urbano no município de São Paulo, 1900-1987**. Tese (Doutorado) apresentada ao Programa de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAU/USP). São Paulo, 1987.

HALL, Peter. **Cidades do amanhã: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX**. São Paulo: Editora Perspectiva, 2007.

HARVEY, David. **A produção Capitalista do espaço: do administrativo ao empreendedorismo**. São Paulo, annablume, 2006. P. 162-190.

HARVEY, David. **Condição Pós-moderna**: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. Loyola: São Paulo, 1992.

HOWARD, Ebenezer. **Cidades-Jardins de amanhã**. São Paulo: Hucitec, 1996.

INSTITUTO PÓLIS. **Banco de Experiências de Planos Diretores Participativos**: Critérios e Participação na Definição do Macrozoneamento. São Paulo, 2021. Disponível em antigo.mdr.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/ExperienciasEstados/Piracicaba_CriteriosSP.pdf, acesso em 17 de maio de 2021.

INSTITUTO PÓLIS. **Mapa da Inclusão-exclusão social da cidade de Piracicaba**. Piracicaba, setembro de 2003. Disponível em https://polis.org.br/wp-content/uploads/2020/03/polis_piracicaba.pdf. Acessado em 17/05/2021.

INSTITUTO PÓLIS. **Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba**: Relatório I – Irregularidade Urbana. Piracicaba, setembro de 2003. Disponível em www.ipplap.com.br/docs/Relatorio_Diag_PDD_1a45.pdf. Acessado em 17/05/2021.

INSTITUTO PÓLIS. **Revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba**: Relatório II – Irregularidade Urbana. Piracicaba, setembro de 2003. Disponível em polis.org.br/publicacoes/revisao-do-plano-diretor-de-desenvolvimento-de-piracicaba-relatorio-i-leitura-tecnica-e-participativa-parte-2-2-2003/. Acessado em 17/05/2021.

JUNIOR, Admir Antonio Betarelli; DE MELO MONTE-MÓR, Roberto Luís; SIMÕES, Rodrigo Ferreira. Urbanização extensiva e o processo de interiorização do Estado de São Paulo: um enfoque contemporâneo. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**, v.15, n.2, p. 179-179, 2013.

KATZ, Yossi. The extension of Ebenezer Howard's ideas on urbanization outside the British Isles: The example of Palestine. **GeoJournal**, v. 34, n. 4, p. 467-473, 1994.

KOLANKIEWICZ, Victoria; NICHOLS, David; FREESTONE, Robert. The Tribulations of Walter Burley Griffin's Final Australian Plan: Milleara as 'the Garden City of the Future' 1925–1965. **Planning Perspectives**, v. 34, p. 911-23, 2019. Disponível em: <https://doi.org/10.1080/02665433.2019.1642237><https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/02665433.2019.1642237>. Acesso em 10 de novembro de 2022.

LEFEBVRE, Henri. La production de l'espace. **L'Homme et la société**, v. 31, n. 1, p. 15-32, 1974.

LENICIONE, Sandra. [Reestruturação urbano-industrial do estado de São Paulo: a região da metrópole desconcentrada](#). In: **Espaço & Debates**, ano XIV, n. 38. São Paulo: Fapesp, Neru, 1994.

LEONARDO, Laís Fernandes. **Um Prédio, três cidades**: a biografia urbana do edifício Diederchsen, Ribeirão Preto (1930-1990). Dissertação (Mestrado) apresentada ao Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de tecnologia da Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUCCamp). Campinas, 2013.

LEONOVA, Yulia. 'Garden City of Tel Aviv.' *Journal of New Frontiers in Spatial Concepts*, v. 10 p. 32-35, 2018. Disponível em: <https://www.proquest.com/docview/2268353467?pq-origsite=gscholar&fromopenview=true>. Acesso em 10 de novembro de 2022.

LEPETIT, Bernard. **Por uma nova história urbana**. São Paulo: Edusp, 2001.

LEVI, Giovanni. Sobre a micro-história. In BURKE, Peter. **A escrita na História**. Novas perspectivas. São Paulo, UNESP, 1992.

LIMA, Renata Priore. **Limites da legislação e o (des)controle da expansão urbana: São Carlos (1857-1977)**. São Carlos: EdUFSCar, 2008.

LOPES, Maria Ester de Araujo. **Conhecer os bairros-Jardins paulistanos confinados nos arquivos: O caso do Jardim América**. Dissertação (mestrado) apresentada a Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo da Universidade Estadual de Campinas (FEC-UNICAMP). Campinas, 2016.

MACEDO, Joseli. "Maringá: A British Garden City in the tropics." *Cities*, v. 28, n. 4, p. 347–359., 2011.

MAIA, Amanda Carvalho. **Descontinuidade territorial e formação de vazios urbanos: um padrão de crescimento em cidades médias paulistas**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura, Tecnologia e Cidade) Apresentada ao Programa de Pós-Graduação da Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas (FECFAU/UNICAMP). Campinas, 2019.

MARTINS, L. A. de T. P. Qualidade do crescimento econômico: uma reflexão sobre o caso de Piracicaba. In **O desenvolvimento de piracicaba: histórias e perspectivas**. Piracicaba: UNIMEP, p.127-167, 2001.

MOLINARI, Natalia Manfrin. **Expansão urbana de Franca-1970 a 2004: Conflitos e Atores**. Dissertação (mestrado) apresentada ao programa de Pós-Graduação em Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica. Campinas, 2006.

MONCLÚS, Javier; DíEZ MEDINA, Carmen. Modern urban planning and modernist urbanism (1930-1950). In: **Urban Visions: From Planning Culture to Landscape Urbanism**, p. 33-44, 2018.

MONTEIRO, Ana Maria Reis de Goes; VIDOTTO, Tainara Car. O pioneirismo do centro de pesquisas e estudos urbanísticos na idealização e implantação dos conceitos de urbanismo modernos no estado de São Paulo (1957 a 1961). *Oculum Ensaios*. v. 14, n. 1, p. 137–153, 2017. DOI: <https://doi.org/10.24220/2318-0919v14n1a3411>.

MOREIRA, Carolina Margarido. **Cultura e Urbanização: Ribeirão Preto em duas décadas (1993-2013)**. Tese (doutorado) apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2013.

MOYANO, Alfonso Raposo; PALACIOS, Marco Valencia. Práctica política del diseño urbano. Notas sobre la vida institucional y labor de la Corporación de Mejoramiento Urbano, CORMU. 1966-76. *Revista Invi*, v. 18, n. 49, p. 112-143, 2004.

MUMFORD, Lewis. **História das Utopias**. Lisboa: Antígona, 2007.

NASCIMENTO, Douglas. Conheça 13 anúncios históricos da Companhia City. In: **São Paulo Antiga**, 2017. Disponível em: <https://saopauloantiga.com.br/anuncios-historicos-da-ciacity/> Acesso em 01 de fevereiro de 2023.

NEGRI, Barjas. **Concentração e desconcentração industrial em São Paulo (1880-1990)**. Campinas, editora UNICAMP, 1996.

NOGUEIRA, Luciana Magano. **Condomínios horizontais fechados na cidade de Ribeirão Preto-SP**. Dissertação (mestrado) apresentada ao programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Ciências e tecnologia da Universidade Fernando Pessoa. Porto, 2009.

NOVAIS, Fernando Antonio; SILVA, Rogério Forastieri da. **Nova História em perspectiva**. São Paulo, Cosac Naify, 2011.

OTERO, Estevan Vanale. Expansão Urbana no Município de Piracicaba entre 2000 e 2010: Políticas Públicas e Atividade Imobiliária. **XIV Encontro Nacional Da Anpur**, maio de 2011, Rio de Janeiro - RJ – Brasil.

OTTONI, Dacio Araújo Benedicto. **Cidades-Jardins de Amanhã**. São Paulo: Hucitec, 1996.

PAULA, Zueleide Casagrande de. **Jardim América: de projeto urbano a monumento patrimonial (1915-1986)**. Tese (doutorado) apresentada ao Programa de Pós-Graduação em História da Universidade Estadual Paulista (UNESP). Assis, 2005.

PEREIRA, Stefanie Berenschot. **Centralidade urbana e lutas sociais: a associação dos favelados de Piracicaba**. Dissertação (mestrado) apresentada ao Instituto de Geociências e Ciências Exatas da Universidade Estadual Paulista (IGCE-UNESP), Rio Claro, 2012.

PERES, Maria Thereza Miguel. Piracicaba: imagens da modernidade na década de 1950. In **O desenvolvimento de piracicaba: histórias e perspectivas**. Piracicaba: UNIMEP, p.85-124, 2001.

PERINELLI NETO, Humberto. **A construção da paisagem do Sertão no Brasil Moderno: investigando e interpretando a Festa do Peão de Boiadeiro de Barretos (1956/1972)**. Dissertação (de mestrado em História), Franca: FHDSS/UNESP/FAPESP, 2002.

PERINELLI NETO, Humberto. **Nos quintais do Brasil: homens, pecuária, complexo cafeeiro e modernidade - Barretos (1854/1931)**. Tese (doutorado em história) – Faculdade de História da Universidade Estadual de Paulista (FH- UNESP). Franca, 2009.

PERROTA-BOSCH, Francesco. **Brasília: Antologia Crítica**. Resenhas Online, São Paulo, ano 12, n. 136.03, 2013. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/resenhasonline/12.136/4731>. Acesso em 03 de fevereiro de 2023.

PINTO, Daniele Campitelli da Silva. **O sistema de espaços livres e a paisagem urbana**: considerações sobre piracicaba-SP. Dissertação (mestrado) apresentada ao Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de tecnologia da Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUCCamp). Campinas, 2013.

PIRES, André. **Da rocinha aos enclaves**: figurações do rural em Vinhedo-SP. Tese (doutorado) em ciência social aplicadas apresentada ao Departamento de Sociologia do Instituto de Filosofia e Ciências Humanas da Universidade Estadual de Campinas (IFCH-UNICAMP.). Campinas, 2004.

PRATA, Juliana Mendes. **Patrimônio cultura e cidade**: práticas de preservação em São Paulo. Tese (doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2009.

RAMOS, Pedro. História econômica de Piracicaba (1765-1930): as particularidades do complexo canavieiro paulista. In **O desenvolvimento de piracicaba**: histórias e perspectivas. Piracicaba/SP, Editora UNIMEP, p. 57-84, 2001.

REGO, Renato Leão. A americanização das cidades brasileiras: novas formas urbanas e a ideia de unidade de vizinhança. **PosFAUUSP - Revista do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**, v. 26, n. 48, p. 148-753, 2019.

REGO, Renato Leão. Brazilian Garden Cities and Suburbs: Accommodating Urban Modernity and Foreign Ideals. **Journal of Planning History**, v. 13, n. 4, p. 276–295, 2014. Disponível em: <https://journals.sagepub.com/doi/full/10.1177/1538513214521582>. Acesso em: 10 de novembro de 2022.

REIS, Nestor Goulart. **Imagens de vilas e cidades do Brasil Colonial**. São Paulo, EDUSP, Imprensa Oficial do Estado, 2001.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. [S.l: s.n.], 2006.

REMIJO, Alcides Pontes. **A situação da classe trabalhadora nos frigoríficos de Barretos**: Antagonismo da superexploração. Dissertação (Mestrado em serviço social) – Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2013.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiros. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

RICHERT, Evan D.; LAPPING, Mark B. Ebenezer howard and the garden city. **Journal of the American Planning Association**, v. 64, n. 2, p. 125-127, 1998.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei**: legislação, política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1997.

SIQUEIRA, Renata Monteiro. A Influência De Anhaia Mello Sobre O Pensamento Urbanístico Em São Paulo: Uma Análise Dos Planos Diretores Do Centro De Pesquisa e Estudos Urbanísticos. **Urbana, Dossiê: Urbanistas e Urbanismo - CIEC/UNICAM**, v. 5, n. 6, p. 75- 95, 2013. Disponível: https://www.academia.edu/54624229/A_Influ%C3%Aancia_De_Anhaia_Mello_Sobre_O_Pensamento_Urban%C3%ADstico_Em_S%C3%A3o_Paulo_Uma_An%C3%A1lise_Dos_Planos_Diretores_Do_Centro_D_e_Pesquisa_e_Estudos_Urban%C3%ADsticos. Acessado em: 22 de março de 2024.

SMOLKA, Martim. Expulsando os pobres e redistribuindo os ricos: “dinâmica imobiliária” e segregação residencial na cidade do Rio de Janeiro. **XV Encontro Anual da ANPOCS**. Caxambu, 1991.

SOUTHER, J. Mark. "Making “The Garden City of the South”: Beautification, Preservation, and Downtown Planning in Augusta, Georgia." **Journal of Planning History**, v. 20, n. 2, p. 87-116, 2021.

SOUZA, Maria Claudia Pereira de. **O capital imobiliário e a produção do espaço urbano: o caso da Cia. City**. Dissertação (mestrado em administração e planejamento urbano) – Fundação Getúlio Vargas. São Paulo, 1988.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, n. 54, p. 114-139, 2004.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GOES, Eda Maria. **Espaços Fechados e Cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

STEUER, Max. A hundred years of town planning and the influence of Ebenezer Howard. **The British journal of sociology**, v. 51, n. 2, p. 377–386, 2000.

TAVARES, Jeferson Cristiano. **Pólos Urbanos e eixos ferroviários no Estado de São Paulo**. Tese (doutorado) apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP). São Carlos, 2015.

TERCI, Eliana Tadeu. (org.). **O desenvolvimento de piracicaba: histórias e perspectivas**. Piracicaba: UNIMEP, 2001.

TIZOT, Jean-Yves. Ebenezer Howard’s Garden City Idea and the Ideology of Industrialism. **Journals Openedition**, v. 87, 2018. Disponível em: [Http://Journals.Openedition.Org/Cve](http://Journals.Openedition.Org/Cve), 87 Printemps. <https://doi.org/10.4000/CVE.3605>. Acesso em 25 de janeiro de 2024.

TOTAFORTI, Simona. "The Garden City and the American Dream". **Journal of Mediterranean Knowledge (ISSN 2499-930X)**, v. 5, n. 1, p. 125–140, 2020.

ULMER, Catherine Mary. Introducing Canada to urban planning? Henry Vivian’s canadian planning tour, 1910. **Urban History Review**, v. 46, n. 2, p. 43-56, 2018.

VEYNE, Paul. **História da vida privada**. São Paulo, Companhia das Letras, 2009.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

WALKER, Thomas W. **Dos coronéis à metrópole**, fios e tramas da sociedade e da política em Ribeirão Preto no século XX. Ribeirão Preto, SP: Palavra Mágica, 2000.

WHITACKER, Arthur Magon. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto**. Tese (Doutorado) apresentada a Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista (FCT-UNESP). Presidente Prudente, 2003.

WISNIK, Guilherme. Brasília 50 anos: trilha torta por linhas certas *in* BRAGA, Milton. **O concurso de Brasília**: sete projetos para uma capital. São Paulo: Cosac Naify, Imprensa Oficial do Estado, Museu da Casa Brasileira, p. 7-27, 2010.

WOLFF, Silvia Ferreira Santo. **Jardim América**: o primeiro bairro-jardim de São Paulo e sua arquitetura. São Paulo: FAPESP, 2001.

YUEN, Belinda. Creating the Garden City: The Singapore Experience. **Urban Studies**, v. 33, n. 6, p. 955-970, 1996.

ZAD, Vahid Vahdat. Spatial Discrimination in Tehran's Modern Urban Planning 1906-1979. **Journal of Planning History**, v. 12, n. 1, p. 49-62, 2013.

ZAMBONE, Débora Prado. **A função social e a refuncionalização do território ferroviário da Cia Mogiana em Ribeirão Preto**. Dissertação (Mestrado) apresentada ao Programa de Pós- Graduação em Engenharia Urbana da Universidade de São Carlos (UFScar). São Carlos, 2012.

ZOU, Han; LI, Baihao. Notice of Retraction: The revival and boom of a colonial city: The history of modern town planning in Hong Kong (1945-1997). *In: International Conference on Electric Technology and Civil Engineering*, ICETCE 2011 - Proceedings, p. 1766-1769, 2011.

Legislação consultada

BARRETOS. Lei nº 788, de 18 de Novembro de 1960. Institui a comissão do Plano Diretor de Barretos e dá outras providências.

BARRETOS. Lei nº 1.026, de 2 de Julho de 1964. Define a área de expansão urbana, regulamenta a abertura de loteamentos, o uso e a ocupação da terra, define as diretrizes do sistema viário e das áreas verdes e dá outras providências.

BARRETOS. Lei nº 1.069, de 7 de Fevereiro de 1965. Delimita o perímetro urbano do Município de Barretos.

BARRETOS. Projeto de Lei nº 465, de 15 de fevereiro de 1965. Estabelece o levantamento no perímetro urbano do Município de Barretos

BARRETOS. Lei nº 1.074, de 18 de Março de 1965. Institui a comissão do Plano Diretor do Município COPLADI e dá outras providências.

BARRETOS. Lei nº 1.519, de 8 de Setembro de 1977. Autoriza a inclusão no perímetro urbano, de uma gleba de terra que especifica.

BARRETOS. Lei nº 1.531, de 27 de Outubro de 1977. Autoriza a inclusão no perímetro urbano, de uma gleba de terra que especifica.

BARRETOS. Lei nº 1541, de 15 de dezembro de 1977. Altera a redação do artigo 26 da Lei nº 1024 de 27 de Junho de 1964 e dá outras providências.

BARRETOS. Lei nº 1.551, de 27 de Dezembro de 1977. Autoriza a inclusão no perímetro urbano, de uma gleba de terra que especifica.

BARRETOS. Lei nº 1.623, de 7 de Março de 1979. Autoriza a inclusão no perímetro urbano, de uma gleba que especifica.

BARRETOS. Lei nº 1.652, de 5 de Julho de 1979. Institui novas dimensões e confrontações de perímetro urbano da sede do município.

BARRETOS. Lei nº 1.662, de 03 de Setembro de 1979. Estabelece o zoneamento no perímetro urbano do município de Barretos.

BARRETOS. Lei Complementar nº 3, de 23 de Novembro de 1994. Dispõe sobre o uso e ocupação do solo no perímetro urbano da sede do município de Barretos.

BARRETOS. Lei nº 3660, de 07 de Abril de 2004. Aprova o plano básico da zona de proteção do aeródromo e do plano específico de zoneamento de ruído do aeroporto de Barretos e dá outras providências.

BARRETOS. Decreto nº 5.842 de 22 de junho de 2005. Constitui o núcleo coordenador do Plano Diretor Participativo do Município de Barretos.

BARRETOS. Lei Complementar nº 73 de 10 de outubro de 2006. Institui o Plano Diretor do Município de Barretos e dá outras providências.

BARRETOS. Decreto nº 6.273 de 08 de julho de 2008. Declara de utilidade pública, para fins de desapropriação, gleba específica e dá outras providências.

BARRETOS. Decreto nº 6.302 de 16 de Setembro de 2008. Retratam o decreto nº 6.273 de 08 de julho de 2008.

BARRETOS. Decreto nº 7.023 de 2 de Março de 2012. Abre crédito adicional de R\$ 2.000,00.

BARRETOS. Lei Complementar nº 181 de 17 de Maio de 2012. Altera, acrescenta e revoga dispositivos da Lei Complementar nº 73, de 10 de Outubro de 2006, com alterações subseqüentes.

BARRETOS. Lei Complementar nº 308 de 12 de Agosto de 2016. Institui o Plano Diretor de turismo do Município de Barretos e dá outras providências.

BARRETOS. Decreto nº 9.012 de 22 de setembro de 2017. Define Horário de atendimento secretaria de Saúde.

BARRETOS. Decreto nº 9.084 de 12 de dezembro de 2017. Define Horário de atendimento secretaria de Saúde.

BRASIL. Decreto nº 9.439, de 13 de Março de 1912. Concede autorização á City of San Paulo Improvements and Freehold Land Company, Limited, para funcionar na Republica.

BRASIL, Decreto Lei nº 58, de 37 de 10 de Dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/Del058.htm. Acessado em 25 de Janeiro de 2023.

BRASIL. Lei nº 4.380, de 21 de Agosto de 1964. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências.

BRASIL, Lei nº 4.591, de 16 de Dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

BRASIL, Lei Federal 6766/79: Lei do parcelamento do solo urbano.

BRASIL, Lei 5788/90. Estatuto da Cidade. Presidente da República em 10 de julho de 2001.

PIRACICABA. Lei nº 1.297, de 22 de Dezembro de 1964. Dispões sobre o ordenamento urbano.

PIRACICABA. Lei nº 1.469, de 22 de Dezembro de 1966. Modifica o art. nº 194, do Código de Obras do Município.

PIRACICABA. Lei nº 1.514, de 11 de Setembro de 1967. Altera a Lei nº 1297, de 22-12-64 - Código de Obras.

PIRACICABA. Lei nº 2.187, de 27 de Agosto de 1975. Autoriza a construção ou locação de prédios para agências bancárias, escritórios de profissionais liberais, institutos de fisioterapia e similares e boutiques em zona residencial.

PIRACICABA. Lei nº 2.216, de 20 de Fevereiro de 1976. Altera e Lei n 2.187 de 27-08-1975.

PIRACICABA. Lei nº 2.530, de 21 de Novembro de 1983. Altera o art. 3º da Lei nº 1.297/64 – Código de Obras do Município.

PIRACICABA. Lei nº 2.514, de 9 de Dezembro de 1983. Modifica redação do art. 3º da Lei nº 1.297/64 - Código de Obras do Município.

PIRACICABA. Lei nº 2.267, de 6 de Dezembro de 1984. Autoriza, por tempo indeterminado, a adaptação das construções irregulares em loteamentos situados na zona rural.

PIRACICABA. Lei nº 2.641, de 4 de Janeiro de 1985. Dispõe sobre o zoneamento do uso do solo urbano e dá outras providências.

PIRACICABA. Lei nº 2.642, de 4 de Janeiro de 1985. Dispõe sobre normas gerais para edificações no município e dá outras providências.

PIRACICABA. Lei nº 2.643, de 4 de Janeiro de 1985. Disciplina o parcelamento do solo.

PIRACICABA. Lei nº 2.791, de 12 de Setembro de 1986. Altera dispositivos das leis n 2.641-85.

PIRACICABA. Lei nº 2.936, de 06 de Julho de 1988. Altera dispositivos das leis n 2.641-85

PIRACICABA. Lei nº 2.986, de 05 de Dezembro de 1988. Altera dispositivos das leis n 2.641-85 e 2791-86.

PIRACICABA. Lei nº 1.883, de 10 de Novembro de 1971. Altera a redação da letra "b" de art. 136 da Lei nº 1.297, de 22/12/64 - Código de Obras.

PIRACICABA. Lei nº 2.051, de 19 de Outubro de 1973. Introduz alterações no código de obras do município de Piracicaba.

PIRACICABA. Lei nº 3.241, de 28 de Novembro de 1990. Altera dispositivos das leis n 2.641-85 e 2.986-88.

PIRACICABA. Lei complementar nº 21, de 21 de Janeiro de 1994. Altera dispositivos das leis n 2.641-85.

PIRACICABA. Lei complementar nº 29, de 22 de Setembro de 1994. Dispõe sobre corredores comerciais e dá outras providências.

PIRACICABA. Lei complementar nº 46, de 15 de Setembro de 1995. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba e da outras providências.

PIRACICABA. Lei complementar nº 52, de 9 de Janeiro de 1996. Altera dispositivo da Lei Complementar 029/1996.

PIRACICABA. Lei nº 4.069, de 17 de Maio de 1996. Dispõe sobre a criação de restrições de uso e ocupação dos lotes pertencentes ao Loteamento Jardim Vila Verde.

PIRACICABA. Lei nº 1.301, de 21 de Julho de 1997. Dispõe sobre a criação de restrições de uso e ocupação dos lotes pertencentes ao Loteamento Colinas do Piracicaba.

PIRACICABA. Lei complementar nº 81, de 23 de Julho de 1997. Introduz alterações à Lei Municipal n 2641-85.

PIRACICABA. Lei complementar nº 82, de 30 de Julho de 1997. Dispõe sobre a criação de restrições de uso e ocupação dos lotes pertencentes ao Loteamento Colinas do Piracicaba.

PIRACICABA. Lei complementar nº 83, de 10 de Setembro de 1997. Altera dispositivos da Lei nº 2.643, de 4 de janeiro de 1985, que “disciplina o parcelamento do solo”.

PIRACICABA. Lei complementar nº 88, de 02 de Dezembro de 1997. Altera dispositivos das Leis Municipais n 2641/85, 3241/90 e 052/96.

PIRACICABA. Lei complementar nº 93, de 9 de Janeiro de 1998. Dispõe sobre a obrigatoriedade de arborização de vias e áreas verdes nos planos de parcelamento do solo para loteamentos e condomínios.

PIRACICABA. Lei complementar nº 97, de 5 de Novembro de 1998. Altera dispositivos da Lei Municipal nº 2.643/85, que disciplina o parcelamento do solo e da Lei Complementar nº 21/34, que altera e acrescenta dispositivos na Lei nº 2643/85 e dá outras providências.

PIRACICABA. Lei complementar nº 101, de 30 de Dezembro de 1998. Dispõe sobre a criação do distrito industrial UNIFORTE e da outras providências.

PIRACICABA. Lei complementar nº 105, de 09 de Junho de 1999. Obriga a apresentação de mapa das áreas do município objeto de abairramentos ou mudanças de zoneamento e da outras providências.

PIRACICABA. Lei complementar nº 141, de 14 de Janeiro de 2001. Dispõe sobre a criação de restrições de uso e ocupação dos lotes pertencentes ao Loteamento Jardim Santa Rosa.

PIRACICABA. Lei complementar nº 144, de 25 de Novembro de 2002. Introduz alterações na Lei nº 2643/85, que “disciplina o parcelamento do solo urbano”.

PIRACICABA. Lei complementar nº 152, de 22 de Agosto de 2003. Dá nova redação ao art 69 da Lei Complementar n 46-95, introduz alterações à Lei n 2641-85 e dá outras providências.

PIRACICABA. Lei complementar nº 155, de 04 de Novembro de 2003. Torna regular imóveis edificadas em desacordo com os índices legais, acrescenta dispositivos ao art. 108 da Lei n 2642/85 e da outras providências.

PIRACICABA. Lei complementar nº 163, de 15 de Setembro de 2004. Dispõe sobre a Consolidação das Normas para Edificações no Município de Piracicaba - Código de Obras.

PIRACICABA. Lei complementar nº 1644, de 15 de Setembro de 2004. Consolida a legislação que disciplina o parcelamento do solo do município de Piracicaba.

PIRACICABA. Lei complementar nº 165, de 27 de Setembro de 2004. Dispõe sobre a Consolidação da legislação que disciplina o Zoneamento do Uso do Solo Urbano e dá outras providências.

PIRACICABA. Lei complementar nº 166, de 17 de Novembro de 2004. Altera dispositivo da Lei Complementar nº 163/04, que “dispõe sobre a consolidação das Normas para Edificações no Município de Piracicaba - Código de Obras”.

PIRACICABA. Lei complementar nº 168, de 17 de Novembro de 2004. Introduz alterações à Lei Complementar nº 164/04, que “consolida a legislação que disciplina o Parcelamento do Solo no Município de Piracicaba”.

PIRACICABA. Lei complementar nº 174, de 02 de Agosto de 2005. Altera e revoga dispositivos das leis 164-04 e 165-04.

PIRACICABA. Lei complementar nº 177, de 20 de Dezembro de 2005. Introduz alteração ao art 260 da Lei Complementar nº 165-04 que "Dispõe sobre a Consolidação da legislação que disciplina o Zoneamento do Uso do Solo Urbano e dá outras providências."

PIRACICABA. Lei complementar nº 186, de 10 de Outubro de 2006. Aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba, cria o Conselho da Cidade, revoga a Lei Complementar nº 46/95 e suas alterações e dá outras providências.

PIRACICABA. Lei complementar nº 195, de 12 de Março de 2007. Altera dispositivos das leis 46-95 e 165-04.

PIRACICABA. Lei complementar nº 207, de 4 de Setembro de 2007. Disciplina o parcelamento do solo no Município de Piracicaba e dá outras providências.

PIRACICABA. Lei complementar nº 213, de 17 de Dezembro de 2007. Introduz alterações às Leis Complementares nº 186/06 - Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba; nº 206/07 - Normas para Edificações; nº 207/07 - Parcelamento do Solo e nº 208/07 - dispõe sobre o Uso e Ocupação do Solo no Município de Piracicaba e dá outras providências.

PIRACICABA. Lei complementar nº 220, de 03 de Julho de 2008. Alteram dispositivos constantes das Leis Complementares nº 186/06 e 213/07 que dispõem sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento do Município de Piracicaba e da Lei Complementar nº 207/07 que disciplina o Parcelamento do Solo no Município de Piracicaba.

PIRACICABA. Lei complementar nº 222, de 26 de Setembro de 2008. Altera as Leis Complementares nº 186/06 e 207/07 que tratam, respectivamente, do Plano Diretor de Desenvolvimento e da Lei de Parcelamento do Solo do Município de Piracicaba.

PIRACICABA. Lei complementar nº 249, de 22 de Dezembro de 2009. Alteram dispositivos legais, mapas e memoriais descritivos das Leis Complementares nº 186/06 e nº 207/07, modificadas pelas de nº 213/07, 220/08 e 222/08.

PIRACICABA. Lei complementar nº 255, de 30 de Junho de 2010. Alteram mapas e memoriais descritivos da Lei Complementar nº 186/06, modificada pelas de nº 213/07, 220/08, 222/08, 247/09 e 249/09.

PIRACICABA. Lei complementar nº 261, de 17 de Novembro de 2010. Altera dispositivos, mapas e memoriais descritivos da Lei Complementar nº 186/06 - Plano Diretor de Desenvolvimento, modificada pelas de nº 213/07, 220/08, 222/08, 249/09 e 255/10, bem como altera o art. 15, inciso VI da Lei Complementar nº 207/07 - Lei de Parcelamento do Solo, modificada pelas de nº 213/07, 220/08 e 249/09.

PIRACICABA. Lei complementar nº 287, de 19 de Dezembro de 2011. Introduz alterações à Lei Complementar nº 186/06 – Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, modificado pelas Leis Complementares de nº 201/07, nº 213/07, nº 220/08, nº 222/08, nº 247/09, nº 249/09, nº 255/10, nº 257/10 e nº 261/10.

PIRACICABA. Lei complementar nº 293, de 06 de Julho de 2012. Introduz alterações à Lei Complementar nº 186/06 – Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, modificado pelas Leis Complementares de nº 201/07, nº 213/07, nº 220/08, nº 222/08, nº 247/09, nº 249/09, nº 255/10, nº 257/10, nº 261/10 e 287/11.

PIRACICABA. Lei complementar nº 295, de 24 de Setembro de 2012. Introduz alterações à Lei Complementar nº 186/06 – Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, modificado pelas Leis Complementares de nº 201/07, nº 213/07, nº 220/08, nº 222/08, nº 247/09, nº 249/09, nº 255/10, nº 257/10, nº 261/10, nº 287/11 e nº 293/12.

PIRACICABA. Lei complementar nº 323, de 08 de Julho de 2014. Introduz alterações à Lei Complementar nº 186/06 - Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, modificado pelas Leis Complementares de nº 201/07, nº 213/07, nº 220/08, nº 222/08, nº 247/09, nº 249/09, nº 255/10, nº 257/10, nº 261/10, nº 287/11, nº 293/12 e nº 295/12 e à Lei Complementar nº 292/12 (ZEIS 2-U) e revoga a Lei Complementar nº 291/12 (faixa non aedificandi Via Campestre).

PIRACICABA. Lei complementar nº 346, de 15 de Maio de 2015. Introduz alterações à Lei Complementar nº 186/06 - Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, modificado pelas Leis Complementares de nº 201/07, nº 213/07, nº 220/08, nº 222/08, nº 247/09, nº 249/09, nº 255/10, nº 257/10, nº 261/10, nº 287/11, nº 293/12, nº 295/12 e 323/14, a fim de instituir ZEUE 2 Norte, modificar o perímetro da Zona Especial Aeroportuária e instituir a figura das Macrorregiões como Áreas de Intervenção Prioritária.

PIRACICABA. Lei complementar nº 367, de 01 de Abril de 2016. Introduz alterações à Lei Complementar nº 186/06 - Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, modificado pelas Leis Complementares de nº 201/07, nº 213/07, nº 220/08, nº 222/08, nº 247/09, nº 249/09, nº 255/10, nº 257/10, nº 261/10, nº 287/11, nº 293/12, nº 295/12, nº 323/14, nº 346/15 e nº 354/15 e à Lei Complementar nº 207/07 - Parcelamento do Solo.

PIRACICABA. Lei complementar nº 394, de 27 de Fevereiro de 2018. Introduz alterações à Lei Complementar nº 186/06 - Plano Diretor de Desenvolvimento de Piracicaba, modificado pelas Leis Complementares de nº 201/07, nº 213/07, nº 220/08, nº 222/08, nº 247/09, nº 249/09, nº 255/10, nº 257/10, nº 261/10, nº 287/11, nº 293/12, nº 295/12, nº 323/14, nº 346/15, nº 354/15 e nº 367/16, a fim

de modificar a Zona Especial Aeroportuária (ZEA) e instituir novos corredores comerciais e de prestação de serviços e altera as Leis Complementares nº 206/07 e 208/07.

RIBEIRÃO PRETO. Ato nº 11 de 11 de Dezembro de 1933. Adota para o Município o "código de obras" Artur Sabóia com Modificações.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Ordinária nº 1.867 de 26 de Dezembro de 1966. Dispõe sobre localização de fábricas, oficinas, depósitos de inflamáveis e explosivos, garagens e postos de abastecimento de automóveis e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Ordinária nº 3.236 de 20 de Dezembro de 1976. Dispõe sobre Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - organização territorial, loteamentos, reloteamentos, arruamentos, abertura e prolongamento de vias, retalhamento de imóveis em geral e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Ordinária nº 3.274 de 27 de Janeiro de 1977. Dispõe sobre Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - organização territorial, definição, localização, construção e uso de "edifícios altos", e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Ordinária nº 3.346 de 25 de Dezembro de 1977. Dispõe sobre Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - organização territorial, loteamentos, reloteamentos, arruamentos, abertura e prolongamento de vias, retalhamento de imóveis em geral e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Ordinária nº 3.563 de 26 de Dezembro de 1978. Dispõe sobre Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado - organização territorial, zoneamento industrial, objetivos, definições, classificação, subdivisão, uso do solo e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Ordinária nº 3.928 de 10 de Junho de 1981. Dispõe sobre o zoneamento industrial do município de Ribeirão Preto; cria o conselho de desenvolvimento industrial e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 323 de 14 de Março de 1994. Dá nova redação ao inciso 8 do artigo II da Lei N 3.346 de 1977, estabelecendo novas regras a serem observadas no uso e ocupação do solo urbano.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 501 de 01 de Dezembro de 1995. Dispõe sobre a instituição do Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto e dá outras providências

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 544 de 10 de Abril de 1966. Institui prazo para que o executivo municipal apresente ao legislativo municipal, os projetos de leis complementares, relacionados com o Plano Diretor, conforme Especifica.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 955 de 30 de Dezembro de 1999. Permite a regularização e implantação de empresas ao longo da Avenida Constâbile Romano.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 925 de 13 de Outubro de 1999 Altera a Lei n 3346, de 28 de Setembro de 1977, que dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (loteamentos), em

seus artigos 15, 24 e 25, e acrescentando o artigo 30 à Lei n 3346/77, revogando o artigo 18 da Lei n 7.159/95.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Ordinária nº 8.681 de 15 de Fevereiro de 2000. Dispõe sobre a ocupação industrial e de prestação de serviços no município de Ribeirão Preto e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Decreto nº 232 de 17 de Setembro de 2001. Sem ementa

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 1.573 de 21 de Novembro de 2003. Revisão do Plano Diretor (Lei Complementar Municipal n 501/95 e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 2.157 de 31 de Janeiro de 2007. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Ribeirão Preto.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 2.158 de 21 de Fevereiro de 2007. Dispões sobre o Código de obras do Município de Ribeirão Preto.

RIBEIRÃO PRETO. Decreto nº 177 de 23 de Julho de 2007. Dispõe sobre o valor de multas por infração a dispositivos da Lei Complementar n 2.158, de 12 de Janeiro de 2.007 - código de obras do Município de Ribeirão Preto.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 2.216 de 20 de Setembro de 2007. Revoga o inciso IX, do artigo 29, da Lei Complementar n 501, de 31 de Outubro de 1995, com redação dada pelo artigo 9 da Lei Complementar n 1.573 de 13 de Novembro de 2003 (Plano Diretor).

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 2.289 de 28 de Julho de 2008. Altera a Lei Complementar n 2.158, de 12 de Janeiro de 2.007 (dispõe sobre o código de obras do Município de Ribeirão Preto).

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 2.295 de 20 de Agosto de 2008. Acrescenta parágrafo único ao artigo 293 do Código de obras do Município (Lei Complementar n 2.158, de 12/01/2017) - muros nas habitações de interesse social, conforme especifica e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 2.331 de 31 de Dezembro de 2008. Altera a Lei Complementar n 2.158, de 12 de Janeiro de 2.007 (código de obras).

RIBEIRÃO PRETO. Decreto nº 109 de 02 de Junho de 2009. Determina o não cumprimento da Lei Complementar n 2.295, de 13 de agosto de 2.008 (acrescenta parágrafo único ao artigo 293 do código de obras do município), face a sua inconstitucionalidade.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 2.505 de 18 de Janeiro de 2012. Dispõe sobre o parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Ribeirão Preto.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 2.676 de 29 de Setembro de 2014. Altera a redação dos artigos 525, 526 e 257 da Lei Complementar n 2.158, de 12 de Janeiro de 2.007 que dispõe sobre o código de obras do Município de Ribeirão Preto, para adequação à resolução ss 28/2.013 da Secretaria Estadual da Saúde, conforme especifica.

RIBEIRÃO PRETO. Decreto nº 22 de 23 de janeiro de 2018. Cria o núcleo de acompanhamento da elaboração e revisão das Leis básicas complementares ao Plano Diretor do Município de Ribeirão Preto, orienta procedimentos para a escolha de seus membros e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Decreto nº 134 de 10 de Maio de 2018. Regulamenta a comissão especial de política urbana prevista no artigo 8 da Lei Complementar n 2.886/2018, para acompanhar a revisão das Leis de regulamentação complementar ao Plano Diretor e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Decreto nº 175 de 14 de Junho de 2018. Cria o grupo de coordenação e assessoria técnica na elaboração e revisão das Leis Básicas Complementares ao Plano Diretor instituído pela Lei Complementar n 2.866 e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Lei Complementar nº 2.932 de 11 de Janeiro de 2019. Dispõe sobre o código de obras do Município, das normas gerais e específicas a serem obedecidas na elaboração de projeto, obtenção de licenciamento, ordenamento e execução, manutenção e utilização de obras e edificações, dentro dos limites dos imóveis no município, visando garantir o padrão de higiene, segurança e conforto das habitações e dá outras providências.

RIBEIRÃO PRETO. Decreto nº 202 de 22 de Agosto de 2019. Regulamenta o Código de obras do Município - Lei Complementar n 2.932, de 10 de Janeiro de 2019, e dá outras providências.

SÃO PAULO, Lei 2.611, de 20 de junho de 1923. Proíbe a abertura de vias de comunicação, em qualquer perímetro do município, sem previsa licença da prefeitura.

SÃO PAULO. Lei n 3.427 de 19 de Novembro de 1929. Código Arthur Saboya.

Planos Diretores

BARRETOS. Prefeitura Municipal de Barretos. Plano Diretor do município. Barretos, 2006.

PIRACICABA. Prefeitura Municipal de Piracicaba. Plano Diretor do município. Piracicaba, 2006.

RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Plano Diretor de desenvolvimento integrado: organização territorial, loteamentos, reloteamentos, arruamentos, abertura e prolongamento de vias, retalhamento de imóveis em geral e outras providências. Ribeirão Preto, 1976

RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Plano Diretor de desenvolvimento integrado: organização territorial, definição, construção e uso de “edifícios altos” e outras providências. Ribeirão Preto, 1977

RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Plano Diretor de desenvolvimento integrado: organização territorial, loteamentos, reloteamentos, arruamentos, abertura e prolongamento de vias, retalhamento de imóveis em geral e outras providências. Ribeirão Preto, 1977

RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Plano Diretor de desenvolvimento integrado: organização territorial, zoneamento industrial. Ribeirão Preto, 1978.

RIBEIRÃO PRETO. Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Plano Diretor do município. Ribeirão Preto, 1995.

Arquivos Consultados

Arquivo Público e Histórico da Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Visita presencial ao acervo.

Cia City de desenvolvimento. Disponibilizado a partir de solicitação via e-mail e redes sociais.

Fundação SEADE. Disponível em: <https://bibliotecadigital.seade.gov.br/view/index.php#2>

Instituto brasileiro de Geografia e Estatística – Séries Históricas. Disponível em: https://seriesestatisticas.ibge.gov.br/lista_tema.aspx?op=0&de=32&no=10

Instituto de Pesquisas e Planejamento Urbano de Piracicaba. Disponível em: <http://ipplap.com.br/site/planejamento/historico-do-planejamento-na-cidade-de-piracicaba/>

Jornal O Estado de São Paulo. Disponível em: <https://acervo.estadao.com.br/>

Museu Histórico e Pedagógico Prudente de Moraes da Prefeitura Municipal de Piracicaba. Visita presencial ao acervo.

Museu Histórico, Artístico e Folclórico Ruy Menezes da Prefeitura Municipal de Barretos. Visita presencial ao acervo.

Sites Consultados

Câmara Municipal de Barretos. Disponível em: <http://legislacao.barretos.sp.gov.br/sino/consulta>

Câmara Municipal de Ribeirão Preto. Disponível em: <http://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/legislacao-municipal/pesquisa>

Câmara Municipal de Ribeirão Preto. Disponível em: <https://www.legislacaodigital.com.br/Piracicaba-SP>

Cia. City. Disponível em: <http://www.ciacity.com.br/historia.php>

Facebook da Cia. City. Disponível em: https://www.facebook.com/CiaCity/?ref=br_rs

Prefeitura Municipal de Barretos. Disponível em: <https://barretos.sp.gov.br/>

Prefeitura Municipal de Itu. Disponível em: <https://itu.sp.gov.br/planejamento/>

Prefeitura Municipal de Piracicaba. Disponível em: <http://www.piracicaba.sp.gov.br/>

Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto. Disponível em: <https://www.ribeiraopreto.sp.gov.br/portal/planejamento/>

Prefeitura Municipal de São Bernardo do Campo. Disponível em: https://geo.saobernardo.sp.gov.br/pmsbc/asp/Planta_Empreendimento.asp

Propagandas Históricas. Disponível em: www.propagandashistoricas.com.br/2015/12/companhia-city-feliz-1934-1933.html

São Paulo Antiga. Disponível em: <https://saopauloantiga.com.br/>

Cartórios

Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Barretos.

Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Piracicaba.

Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo.

Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São Caetano do Sul.

Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de São José dos Campos.

Primeiro Cartório de Registro de Imóveis de Taubaté.

Segundo Cartório de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto.