

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SÃO CARLOS**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS E DE TECNOLOGIA**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA**

**SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL: OS CONDOMÍNIOS  
HORIZONTAIS NA CIDADE DE SÃO CARLOS/SP**

JULIANA DE NARDIN

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana da Universidade Federal de São Carlos, como parte dos requisitos para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Urbana.

Orientação: Prof. Dr. José Francisco

São Carlos

2011

**Ficha catalográfica elaborada pelo DePT da  
Biblioteca Comunitária da UFSCar**

D391ss

De Nardin, Juliana.

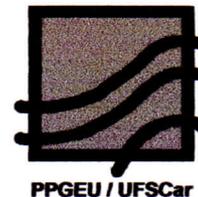
Segregação socioespacial : os condomínios horizontais na cidade de São Carlos/SP / Juliana De Nardin. -- São Carlos : UFSCar, 2011.

123 f.

Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal de São Carlos, 2011.

1. Engenharia urbana. 2. Condomínios fechados. 3. Loteamento fechado. I. Título.

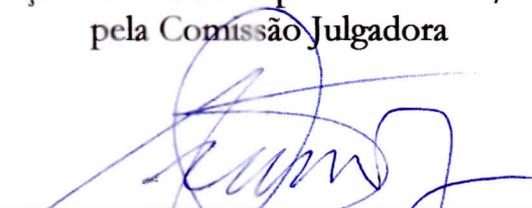
CDD: 711 (20<sup>a</sup>)



## FOLHA DE APROVAÇÃO

JULIANA DE NARDIN

Dissertação defendida e aprovada em 09/08/2011  
pela Comissão Julgadora



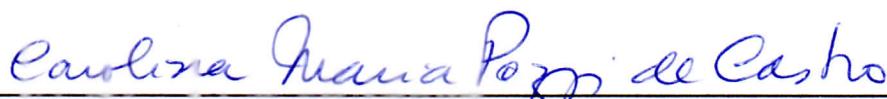
---

Prof. Dr. José Francisco  
Orientador (DECiv/UFSCar)



---

Profª Drª Sílvia Aparecida Guarnieri Ortigoza  
(IGCE/UNESP)



---

Profª Drª Carolina Maria Pozzi de Castro  
(DECiv/UFSCar)



---

Prof. Dr. Ricardo Siloto da Silva  
Coordenador do CPGEU

**A Deus, ao meu pai (*in memoriam*), a toda minha família e amigos, que estão sempre ao meu lado e me fazem perceber o que realmente é importante na vida.**

## AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) pelo apoio financeiro concedido permitindo a dedicação exclusiva à realização deste trabalho.

Ao orientador, Prof. Dr. José Francisco, pelo apoio, incentivo, discussões e direcionamentos no desenvolvimento da Dissertação.

A toda minha família, que nos momentos mais difíceis esteve ao meu lado, me apoiando, acreditando no meu trabalho e compartilhando os momentos de alegria.

Ao meu pai (*in memoriam*), que sei que está sempre presente em minha vida.

Aos professores e funcionários do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana (PPGEU-UFSCar) que sempre me ajudaram e contribuíram no meu crescimento profissional.

A todos os amigos da turma de 2009 do Programa de Pós-Graduação que me proporcionaram momentos de conhecimento, conversas e alegrias, mas principalmente aos amigos mais próximos Alessandro Hirata, Cristiano Hemerly, Elizabeth Salvador, Fábio Noel, Lorena Gutierrez, Priscila Fracassi e Priscilla Alves.

A Banca do Exame de Qualificação, professores Carolina Maria Pozzi de Castro e Luis Antonio Nigro Falcoski, pelas sugestões e críticas valiosas na avaliação do trabalho.

Aos funcionários da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Carlos, principalmente o arquiteto Daniel Mazziero, que forneceram dados imprescindíveis ao desenvolvimento da pesquisa.

Enfim, agradeço a todos que, de alguma forma, colaboraram para a realização deste trabalho e me ajudaram a trilhar este caminho.

## RESUMO

Este trabalho tem como foco os condomínios e loteamentos horizontais fechados na cidade de São Carlos que surgiram na década de 1970, se consolidando como forma de moradia das classes de renda alta que buscam porções afastadas do centro para viver intramuros. Em 1976 foi implantado em São Carlos, o Parque Sabará – primeiro empreendimento deste tipo – desde então, os condomínios expandiram-se e hoje ocupam vastas áreas do município, situando-se tanto em porções mais afastadas quanto na malha urbana consolidada. Esse tipo de configuração expandiu-se e, agora, volta-se a outras classes sociais e não apenas às classes ricas em uma dinâmica que se mostra crescente em várias cidades brasileiras, como demonstra a produção crescente de trabalhos voltados a essa temática. Assim, surgem discussões e questionamentos sob o ponto de vista social, em uma abordagem enquanto ingrediente de segregação socioespacial ou ainda em relação à legalidade da constituição destes empreendimentos, que ainda não possuem legislação específica que os regule. Nesse sentido, o trabalho se refere ao estudo e análise dos loteamentos e condomínios residenciais fechados em São Carlos, bem como às transformações inseridas no contexto da implantação desses empreendimentos. A pesquisa se dá com base em pesquisa bibliográfica, documental, fotográfica e visitas *in loco* no intuito de investigar como ocorre a produção do espaço urbano a partir dos condomínios e loteamentos fechados inseridos numa dinâmica de produção imobiliária. Este estudo foi norteado pela discussão em torno da segregação socioespacial e da produção capitalista do espaço que dita padrões de ocupação que se disseminam e são responsáveis pela reprodução do capital.

**Palavras-chave:** condomínios fechados, loteamentos fechados, segregação socioespacial.

## ABSTRACT

This dissertation focuses the closed horizontal condominiums and subdivisions in the city of São Carlos that appeared in the 1970s consolidating itself as the form of housing of high-income classes that seek parts far from the center to live within the walls. In 1976 in São Carlos, it was deployed Parque Sabará – the first enterprise of this type – since then, the condominiums expanded and hold large areas of the city. They are located as in portions more remote as in the consolidated urban area. This dynamic is increasing in many Brazilian cities, as evidenced by the growing production of work aimed at this issue. This way, there are discussions and questions the social perspective, as an ingredient of socio-spatial segregation, or in relation to the legality of the establishment of these enterprises, that do not have specific legislation that regulates us. Therefore, the dissertation refers to the study and analysis of closed residential subdivisions and condominiums in São Carlos, and the transformations inserted in the context of the deployment of these enterprises. The research is based in literature search, documentary, photographic and visits to investigate the production of urban space from the closed condominiums and subdivisions set in a dynamic real estate production. This study was guided by the discussion of socio-spatial segregation and the capitalist production of space that impose occupation patterns that spread and are responsible for maintaining the capital.

**Key-words:** closed condominiums, closed subdivisions, socio-spatial segregation.

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 01 - Tabela dos condomínios e loteamentos fechados de São Carlos .....	93
---	----

## **LISTA DE QUADROS**

Quadro 01 - Diferenças entre Loteamento Fechado e Condomínio Fechado .....	69
Quadro 02 - Resumo comparativo entre Lei nº 6.766/79 e PL nº 3.057/00.....	71
Quadro 03 - São Carlos: População – Dados comparativos: 2000/2010 .....	77
Quadro 04 - Condições para implantação de Condomínios Horizontais ou Verticais Fechados (segundo Lei do Plano Diretor nº 13.691) .....	85
Quadro 05 - Diretrizes para os Empreendimentos Condominiais de acordo com as dimensões (segundo Lei do Plano Diretor nº 13.691) .....	87

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01 – Material de divulgação de condomínio fechado onde se destaca o subsídio do Programa Federal Minha Casa, Minha Vida .....	37
Figura 02 – Peça publicitária referindo-se a condomínio fechado em São Carlos.....	62
Figura 03 – Peça publicitária referindo-se a condomínio fechado de apartamentos e casas em São Carlos. ....	63
Figura 04 – Peça publicitária com a implantação do empreendimento – ênfase às áreas verdes .....	63
Figura 05 – Condomínio de pequeno porte Villa Della Riviera .....	64
Figura 06 – Vista aérea do condomínio Villa Della Riviera .....	64
Figura 07 – Localização de São Carlos e os municípios limítrofes.....	76
Figura 08 – Mapa de Parcelamentos de 1857 – 1929 .....	79
Figura 09 – Área urbana e perímetro nos anos de 1947 e 1958, respectivamente.....	82
Figura 10 – Acesso do Parque Sabará.....	91
Figura 11 – Cercamento do Parque Sabará junto à Rua Dr. Marino da Costa Terra.....	91
Figura 12 – Relação comparativa de loteamentos e condomínios fechados em São Carlos .....	93
Figura 13 – Imagem aérea dos Condomínios Dahma I e Dahma II .....	95
Figura 14 – Condomínio Terra Nova I.....	96
Figura 15 – Condomínio Moradas São Carlos I.....	96
Figura 16 – Condomínio Villa Della Riviera.....	99
Figura 17 – Condomínio Dona Eugênia .....	99
Figura 18 – Implantação do Residencial Montreal.....	101
Figura 19 – Vista aérea do Residencial Montreal.....	101
Figura 20 – Implantação do Residencial Parati .....	102
Figura 21 – Imagem aérea do Residencial Parati. ....	102
Figura 22 – Residencial Grand Ville – vista aérea.....	103
Figura 23 – Residencial Grand Ville – vista do portão de acesso .....	103
Figura 24 – Área de lazer interna – playground e salão de festas – Condomínio Montreal .....	104
Figura 25 – Residencial Green Village – não há áreas de lazer conjuntas .....	104

Figura 26 – Parque Faber I – áreas de lazer situadas em área central.....	105
Figura 27 – Convivência Ize Koizume – áreas de lazer situadas em área central .....	105
Figura 28 – Muro de fechamento do Condomínio Parque dos Ypês .....	107
Figura 29 – Fechamento do Condomínio Terra Nova I .....	107
Figura 30 – Guarita de condomínio fechado Dahma I.....	107
Figura 31 – Guarita de condomínio fechado Village Dahma II.....	107
Figura 32 – Guarita do condomínio Bosque de São Carlos .....	108
Figura 33 – Guarita do condomínio Residencial Eldorado. ....	108
Figura 34 – Condomínio Dona Eugênia .....	108
Figura 35 – Condomínio Villa Della Riviera.....	108
Figura 36 – Imagem capturada de website – Condomínio Village Dahma I .....	109
Figura 37 – Portaria de serviço .....	109
Figura 38 – Portaria social. ....	109
Figura 39 – Condomínio Moradas São Carlos – residências prontas .....	110
Figura 40 – Condomínio Dahma I – residências construídas pelo comprador do lote .....	110
Figura 41 – Residencial Oscar Barros .....	111
Figura 42 – Vista aérea do Residencial Oscar Barros .....	111
Figura 43 – Acesso ao condomínio Moradas São Carlos I.....	112
Figura 44 – Vista dos condomínios Dahmas a partir da rodovia Washington Luís .....	112
Figura 45 – Loteamento fechado Parque Sabará .....	113
Figura 46 – Loteamento fechado Samambaia.....	113

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	10
<b>1 CAPÍTULO – REFLEXÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO</b> .....	14
1.1 A renda da terra .....	15
1.2 A cidade capitalista e o mercado imobiliário .....	25
1.3 O preço da terra .....	28
1.4 Os agentes do mercado imobiliário .....	31
1.5 O mercado capitalista da moradia .....	34
<b>2 CAPÍTULO – ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL</b> .....	39
2.1 Processo de urbanização como indutor da ocupação periférica .....	40
2.2 Novos arranjos de ocupação – ruptura do modelo centro rico x periferia pobre .....	44
2.3 Condomínios fechados como conformadores de segregação espacial .....	47
<b>3 CAPÍTULO – O UNIVERSO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS</b> .....	52
3.1 O discurso ou o mito de busca por segurança .....	53
3.2 A “legitimação” da busca por <i>status</i> .....	57
3.3 As propagandas imobiliárias como fator de atração .....	60
3.4 A legislação de amparo .....	65
<b>4 ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM SÃO CARLOS</b> .....	75
4.1 Contextualização e caracterização da cidade de São Carlos .....	76
4.2 Regulação dos condomínios fechados em São Carlos .....	84
4.3 Condomínios fechados em São Carlos – Levantamento e Aspectos .....	90
4.3.1 <i>Localização em relação à malha urbana</i> .....	97
4.3.2 <i>Morfologia dos empreendimentos fechados</i> .....	100
4.3.3 <i>Áreas de lazer</i> .....	103
4.3.4 <i>Dispositivos de cercamento e controle</i> .....	106
4.4 Padrões e Tendências da cidade de São Carlos .....	110
<b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	115
<b>6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	118

## INTRODUÇÃO

Este trabalho refere-se ao estudo da conformação de condomínios e loteamentos fechados em São Carlos – SP, compreendendo-os enquanto mercadoria capitalista e que expressa a segregação socioespacial como elemento marcante na constituição do espaço urbano. Primeiramente, é válido destacar que se entende aqui por condomínios e loteamentos horizontais fechados, empreendimentos que possuem muro ou cercas em seu perímetro como fechamento, onde se encontram residências térreas ou assobradadas, isoladas no lote ou geminadas e que contam com dispositivos de segurança e controle de acesso.

Esses empreendimentos fechados voltados à habitação figuram como conteúdo das cidades brasileiras em uma escala cada vez maior e são representativos enquanto aspecto de segregação do espaço, que é marcado por valorização de terras tanto urbanas quanto rurais. Não se trata apenas de um modelo de parcelamento, mas está relacionado a questões de estruturação do espaço e de práticas inseridas no processo de exploração e consumo capitalista.

Sob a ótica do capitalismo, os processos a que a cidade está submetida acontecem em velocidade e intensidade elevadas, a partir de cenários que se interpõem uns aos outros. Assim, ao considerar especificamente o cenário de produção espacial atual percebe-se o espaço caracterizado por significativa expansão horizontal através de condomínios e loteamentos fechados inseridos na dinâmica capitalista onde modelos são disseminados para todos os setores da sociedade a fim de estabelecer novos padrões de consumo.

Esses padrões de consumo encontram respaldo tanto em termos de legislação – já que esta modalidade de parcelamento não é regulada por lei federal – tanto em relação ao mercado imobiliário que se vale de propagandas para reiterar a idéia de que um condomínio fechado é a melhor alternativa para a fuga da violência urbana. Assim, como ressaltam Barcellos e Mammarella (2007), se trata de ideal de moradia perdido na cidade atual.

Na produção desse tipo de empreendimento o marketing e a propaganda são elementos centrais. O que neles mais se destaca é a possibilidade de realização de um ideal de moradia e de convivência e vizinhança;

alternativa de uma situação de vida privilegiada frente aos que estão fora dos “muros fortificados”; a presença de amenidades de lazer e serviços e, em todos os casos, a garantia de contato com a natureza (uma natureza reinventada, uma natureza e uma arquitetura “em perfeita harmonia”) e de proteção contra a violência das grandes cidades (BARCELLOS e MAMMARELLA, 2007, p.6).

A ocorrência desse tipo de empreendimento voltado à moradia para determinadas classes sociais insere-se nos movimentos de ocupação e apropriação do solo urbano em que predominam as relações de exploração da terra e de reprodução do capital. Dessa forma, entender essa dinâmica urbana de separação e diferenciação social materializada através dos condomínios e loteamentos fechados é fundamental para identificar as tendências dessa produção habitacional e como ela tem se configurado.

Dentre os aspectos a serem considerados na abordagem deste tipo de configuração habitacional intramuros pode-se destacar a alteração do traçado viário que faz com que novas conexões sejam criadas bem como provoca a descontinuidade de vias em um processo de expansão urbana tipicamente horizontal. Porém, as rupturas e descontinuidades ocorrem além dos termos físicos, ou seja, através dos muros, ocorre a ruptura em relação à mistura e diversidade da vida urbana, uma vez que é no contato entre diferentes na rua que as relações sociais urbanas se estabelecem. Esses aspectos fazem parte de um contexto maior, que mostra as cidades brasileiras, cada vez mais, marcadas pela desigualdade e segregação socioespacial.

Essa segregação habitacional, como parte de uma lógica capitalista, mostra como os diversos interesses dos agentes produtores do espaço urbano atuam no sentido de valorizar a terra e o seu produto. Essa valorização não se dá apenas pela relação de proximidade a equipamentos ou serviços ou ainda em relação à oferta e procura. O empreendedor busca diminuir ao máximo seus custos para conseguir uma margem de lucro bem superior ao seu investimento. Nesse contexto, podem-se citar loteamentos que “antecipam-se” à implantação de equipamentos ou empresas que atrairão a população para àquela área. Dessa forma, especulam sobre o solo urbano ditando as condições de acesso à moradia.

Essa dinâmica apresenta um quadro marcado primeiramente pela ocupação da periferia, a ilegalidade de loteamentos, ausência de infraestrutura, serviços e equipamentos em áreas da cidade. Assiste-se à degradação das porções centrais e a

formação de centros secundários. Porém, em um período posterior, o movimento altera-se, ou seja, a população mais rica desloca-se das regiões centrais para periferia ou para as cidades menores para morar em condomínios fechados de alto padrão em busca de “qualidade de vida” e de diferenciação social.

O modelo centro rico em oposição à periferia pobre já não se aplica ao espaço urbano atual uma vez que não há apenas um padrão de ocupação, mas sim vários padrões em um mesmo espaço. Podendo-se destacar que no caso de São Carlos, na mesma periferia marcada pela ocupação irregular ou através de loteamentos deficientes de equipamentos e áreas de lazer é possível encontrar os condomínios fechados. No entanto, é válido ressaltar que se percebe uma aglomeração predominante desse tipo de empreendimento.

Essa expansão periférica, onde os terrenos costumam ser mais baratos e onde estão disponíveis consideráveis extensões de terra, possibilita a implantação de condomínios fechados próximos a rodovias que funcionam como avenidas de escoamento de tráfego diminuindo assim o tempo de deslocamento dos moradores desses empreendimentos. Nesse sentido, abordar a conformação dos condomínios fechados e sua crescente expansão enquanto produto do mercado imobiliário significa questionar a produção do espaço urbano atual, a expansão urbana periférica e a fragmentação do território.

Esses questionamentos não se referem apenas ao espaço conformado por esses empreendimentos em São Carlos. As reflexões podem se estender a outras cidades, uma vez que este fenômeno de segregação se apresenta como característica crescente nas cidades brasileiras. Dessa forma, no decorrer do trabalho, são apresentados conceitos e reflexões teóricas referentes a esta discussão bem como aspectos de contextualização e caracterização do objeto de pesquisa.

Para realização do trabalho, a base metodológica está pautada em leituras sobre a produção espacial relacionada à questão da propriedade e renda da terra. Assim autores como Marx e Lefebvre destacam-se nessas reflexões. Essa produção espacial está relacionada diretamente à conformação de processos que direcionam a ocupação e se dá pela articulação dos agentes desse espaço urbano, tanto poder público quanto iniciativa privada.

A partir das abordagens iniciais, a reflexão se encaminha para os condomínios e loteamentos fechados enquanto espaços de segregação socioespacial, ou ainda, como destaca Caldeira (2000), podem ser considerados enclaves fortificados. Assim, a exploração

desses conceitos subsidia a discussão sobre estes enclaves fortificados, possibilitando a aproximação do foco da pesquisa, os loteamentos e condomínios fechados. Para tanto, vale-se de captação de dados e levantamento *in loco* visando compreender como ocorrem os condomínios fechados inseridos tanto na malha urbana consolidada quanto nas bordas, nos espaços de transição entre o solo rural e o urbano, escolhendo para tanto o período de 1976, surgimento do primeiro exemplar na cidade de São Carlos – o Parque Sabará – até o ano de 2010.

O levantamento *in loco* permite a aproximação do pesquisador com o objeto da pesquisa e a percepção dos elementos marcantes dessas configurações habitacionais. Assim, são analisados estes empreendimentos segundo seu caráter e suas características, como localização e elementos de sua constituição, considerando aspectos relevantes na conformação como segregadores do espaço e que, por isso, devem ser questionados.

## 1 CAPÍTULO

### REFLEXÕES SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO

---

Neste capítulo, discutem-se aspectos relacionados à conformação do mercado imobiliário, os agentes que o configuram, articulação entre eles bem como a relação do preço da terra com sua localização e a produção habitacional. Como ressalta Ribeiro (1997, p. 39-40), a terra não tem um valor já que não é um bem produzido, mas ela adquire preço. Esse preço é resultado da demanda capitalista por solo.

Ora, um bem não produzido não pode ter seu preço regulado pela lei da oferta, pois não há lei regulando a sua oferta. É a procura que suscita o preço da terra e não o encontro do mercado de “produtores” e compradores de solo (RIBEIRO, 1997, p. 39-40).

Compreender essa dinâmica de busca por solo urbano implica em entender a importância da propriedade da terra e da localização para os investidores imobiliários. Essa dinâmica capitalista se dá por um conjunto de agentes, podendo ser destacado as incorporadoras, loteadoras e investidores que, por sua vez, estão relacionados a empresas de vários setores uma vez que os investimentos no setor da habitação expandiram-se.

Mesmo com mudanças no setor habitacional e na articulação dos agentes, a terra persiste como objeto de disputa e representação de poder. E, inserido numa ordem capitalista, a produção de espaço urbano se dá através de agentes com diferentes graus de ação, dependendo da sua importância política, econômica e/ou social. Assim, os investidores imobiliários terão maior poder de ação no espaço urbano em detrimento de camadas menos abastadas da sociedade, fazendo com que se materializem no espaço, processos de diferenciação e separação social.

A diferenciação na produção e no acesso à terra urbana representa o poder da propriedade da terra e como esta se constitui num falso capital, mas lucrativo. Por isso, é válido abordar a questão da renda da terra e do mercado imobiliário a fim de entender essa dinâmica de busca e valorização do solo e, conseqüentemente, a invenção de novas formas de ocupação que se constituem como modelos de consumo como os condomínios e loteamentos fechados.

## 1.1 A RENDA DA TERRA

No princípio a propriedade da terra era baseada no coletivismo, porém, com as descobertas territoriais e a fixação do homem em uma porção do território, perdendo seu caráter de nomadismo ao formar uma comunidade e produzir, gerando excedente, resultando em uma divisão do trabalho e a apropriação deste excedente por alguns membros deste grupo, a terra ganhou uma nova função.

Quando os homens, finalmente, se fixam, a maneira como esta comunidade original se modifica vai depender de várias condições externas – climáticas, geográficas, físicas, etc., bem como de sua contribuição específica, isto é, de seu caráter tribal. A terra é o grande laboratório, o arsenal que proporciona tanto os meios e objetos de trabalho como a localização, a base da comunidade. A apropriação pelo processo de trabalho dá-se sob estas pré-condições que não são produto do trabalho, mas parecem ser seus pressupostos naturais ou divinos (MARX, 1981, p. 67).

Nesse mesmo sentido, Francisco (2008) se manifesta:

A fixação de grupos em pontos escolhidos do espaço dá origem a aldeias e, posteriormente, a vilas e cidades, como manifestações inequívocas do trabalho das mãos consciente na paisagem. Em termos físico-espaciais, a cidade é o grande trabalho do homem (FRANCISCO, 2008, p. 171).

A terra, utilizada num primeiro momento para a satisfação das necessidades básicas do homem e, num segundo momento, como meio de produção do excedente, se transforma na medida em que homem expande seus domínios de exploração. Assim, caracterizam-se as grandes expansões romanas da Idade Antiga e a produção feudal da Idade Média. No entanto, com o advento do capitalismo, a terra perde o caráter de subsistência do período feudal para dar lugar à circulação de bens.

Enquanto no feudalismo as relações estabeleciam-se entre o proprietário da terra e seus servos, e tinha como base a troca de produtos, no capitalismo estabelece-se a relação de produção e trabalho, onde figuram os donos dos meios de produção e os trabalhadores livres que são donos apenas de sua força de trabalho. A nova prática comercial instituída pela circulação do capital imprimiu uma nova lógica de mercado

baseada na substituição do valor de uso das mercadorias pelo seu valor de troca.

Para entender a distinção entre o valor de uso e o valor de troca, na fala de Lefebvre (1999, p. 135), “o valor de uso corresponde à necessidade, à expectativa, à desejabilidade. O valor de troca corresponde à relação dessa coisa com outras coisas, com todos os objetos e com todas as coisas, no ‘mundo da mercadoria’”. Assim, para Francisco (2008),

Na sociedade atual, onde o modo capitalista de produção é dominante, produz-se de tudo e tudo que se produz, direta ou indiretamente, é espaço [...] Produz-se, então, espaço, sobretudo na forma de valor – e não se pode esquecer que a noção de valor é social – e hoje, mais ainda, na forma de valor de troca. O espaço é a grande mercadoria, produto do trabalho (FRANCISCO, 2008, p. 171-172).

No sistema capitalista, além da instituição dos valores de uso e de troca, para existir como base econômica, necessita primeiramente de dinheiro, assim Marx (1981) aborda que,

[...] o conceito de capital – a origem – implica dinheiro como ponto de partida e, portanto, implica a existência de riqueza como forma de dinheiro. Está igualmente implícita sua procedência da circulação; o capital surge como o produto da circulação. A formação do capital, portanto, não se origina da propriedade da terra, nem das corporações, mas da riqueza mercantil e usurária (MARX, 1981, p. 101).

Ainda esse capital inicial, sendo formado por uma base diferente da propriedade da terra, não significa uma separação da propriedade fundiária. Esta sempre representou um capital seguro de investimentos e, no sistema capitalista, configura-se também como uma mercadoria. Mas há um novo conteúdo, a inserção do trabalho livre, em que ocorre a exploração do homem pelo homem já que muitos são apenas proprietários de sua força de trabalho. Nesse sentido, Marx (1964) coloca que,

[...] uma das condições do capital é o trabalho livre e a troca do trabalho livre por dinheiro. O trabalhador deve ser separado da terra enquanto seu laboratório natural – significa a dissolução tanto da pequena propriedade livre como da propriedade comunal assentada

sobre a comuna oriental (MARX, 1964, p. 65).

Mesmo que rompida a relação de servidão característica do feudalismo, com o capitalismo, o trabalhador continua a ser explorado, não mais pelo senhor feudal, mas pelo capitalista burguês que manipula a produção no sentido de obter a mais valia. Ou seja,

O dinheiro converte-se em capital, o capital em fonte de mais-valia, e a mais-valia transforma-se em capital adicional. A acumulação capitalista supõe a existência da mais-valia, e esta, a da produção capitalista que, por sua vez, não se pode realizar enquanto não se encontram acumuladas, nas mãos dos produtores-vendedores, massas consideráveis de capitais e de forças operárias (MARX, 1978, p. 11).

Para Marx (1978), a mais valia consiste na diferença entre o que o trabalhador produz e o salário que lhe é pago. Essa diferença é de posse do proprietário e se configura como lucro. Assim, o proprietário fundiário se apropria dessa mais valia e, como a propriedade fundiária é uma estrutura monopolista, essa mais valia vem justamente da propriedade da terra. Isso não quer dizer que a renda fundiária se estabelece apenas no capitalismo, ela esteve presente em outros modos de produção, mas no capitalismo a renda da terra não vem necessariamente através dos bens produzidos nela. Para Botelho (2008, p. 26), “a renda fundiária é uma parcela do excedente global produzido pela classe trabalhadora e que é apropriado pela classe dos proprietários fundiários, devido ao monopólio que exercem sobre a propriedade da terra”.

A renda da terra perde sua forma concreta que tinha sob a agricultura (renda em trabalho, em espécie ou dinheiro); ela assume uma forma abstrata: a renda não se apresenta mais como um produto do solo, ela aparece como nada mais do que o juro de um capital investido (BOTELHO, 2008, p. 26).

Assim, ao abordar o capitalismo e as transformações históricas e econômicas que o alavancaram, faz-se a partir da circulação de mercadorias, mas esses aspectos não estão dissociados da propriedade fundiária. Como destaca Marx (1968, p. 165), “a circulação de mercadorias é o ponto de partida do capital. A produção de mercadorias e o comércio, forma desenvolvida da circulação de mercadorias, constituem as condições históricas que

dão origem ao capital”.

A estrutura de circulação é abordada por Marx (1968) da seguinte forma:

O dinheiro que é apenas dinheiro se distingue do dinheiro que é capital, através da diferença na forma de circulação. A forma simples da circulação das mercadorias é  $M - D - M$ , conversão da mercadoria em dinheiro e reconversão de dinheiro em mercadoria, vender para comprar. Ao lado dela, encontramos uma segunda especificamente diversa,  $D - M - D$ , conversão de dinheiro em mercadoria e reconversão de mercadoria em dinheiro, comprar para vender. O dinheiro que se movimenta de acordo com esta última circulação transforma-se em capital, vira capital e, por sua destinação, é capital (MARX, 1968, p. 166).

Focando a questão da propriedade da terra, pode-se aplicar esse conceito na prática em que investidores imobiliários investem na compra de unidades residenciais para vendê-las, transformando então, dinheiro em dinheiro. Trata-se de uma renda fundiária urbana, que advêm tanto dessa dinâmica de compra e venda quanto da prática dos aluguéis urbanos.

O investimento na terra urbana ocorre porque é um investimento seguro, de renda garantida. Então, mesmo num sistema em que predomina a circulação de mercadorias, a terra continua sendo uma das condições dessa reprodução do capital. Como tantas outras mercadorias, a terra urbana também se constitui num produto, com a diferença que esse produto é imóvel no espaço. Para superar isso, os investidores imobiliários utilizam-se de práticas comuns a qualquer mercadoria. A prática do comprar e vender mais caro. Para Marx (1968, p. 174-175), “comprar para vender, ou mais precisamente, comprar para vender mais caro,  $D - M - D'$ , parece ser certamente forma particular de uma espécie de capital, o capital mercantil”.

Ao analisar a renda, Marx o faz através da produção agrícola, onde a maior renda é obtida através das diferentes condições de produtividade ocasionadas tanto pelas características físicas do solo quanto pela capacidade de produção de cada produto agrícola. Mas, ele extrapola esses conceitos ao analisá-los também na terra urbana, onde essa renda fundiária não aparece tão claramente quanto na terra rural. Assim, Botelho (2008) ao abordar Marx (1989) destaca que este,

[...] analisou o papel da renda nos terrenos urbanos para construção, sendo que ela se caracterizaria: 1) pela influência decisiva da localização sobre a renda diferencial; 2) pela exploração pelo proprietário do progresso do desenvolvimento social para o qual nada contribui e no qual nada arrisca; 3) pelo predomínio do preço de monopólio (BOTELHO, 2008, p. 26).

Segundo o mesmo autor, nas cidades de grande expansão, o objeto de especulação imobiliária seria a renda da terra e não propriamente o imóvel construído. Ao citar Marx, Lefebvre (1999) ressalta que o proprietário fundiário, mesmo sem investir, “sem explorá-la, sem tocá-la com seus dedos”, capta a mais valia através do direito de propriedade, da diversidade de terras, de sua fertilidade variável, da localização mais ou menos favorável, dos trabalhos de infraestrutura efetuados e dos capitais investidos.

Assim, Botelho (2008, p. 27) ao citar Topalov e Lipietz destaca que “a produção capitalista de construções engendraria, nas relações de produção dominantes na cidade moderna, um sobrelucro setorial constituído pelo excedente do seu valor sobre o preço de produção das construções”. Esse sobrelucro é renda na medida em que condições de valorização são monopolizadas por alguns, como os que detêm a posse da terra. Assim, as condições não estão disponíveis igualmente para todos.

A terra urbana, que garante rendas extraordinárias e tem como premissa o monopólio, que restringe o acesso à terra urbanizada para alguns setores da sociedade, tem como base, se focar o caso do Brasil especificamente, a exploração da terra baseada no latifúndio, origem de monopólio da terra e as grandes propriedades opondo-se às pequenas.

Aprofundando esta reflexão sobre a concentração da terra no Brasil, pode-se apontar sua origem histórica que remonta à chegada dos colonizadores portugueses. Em um primeiro momento, a concessão de terras pela Coroa Portuguesa a colonizadores portugueses determinou uma ocupação rarefeita, pois predominava a exploração de recursos naturais, como a extração do pau-brasil, configurando assim uma colonização de exploração. Então, diferentemente de outros processos de ocupação, a terra foi esquecida em um primeiro momento como meio de produção.

Essa herança determinou características que ainda persistem como a super valorização da propriedade da terra, já que no início apenas escolhidos tinham acesso a ela. O primeiro sistema utilizado no Brasil para regular a posse da terra foi o regime de doações ou Lei das Sesmarias que vigorou até 1821. As sesmarias deram origem ao latifúndio (grande

propriedade rural improdutiva) que, correspondia a concessões da Coroa. Essa situação permaneceu até a Independência do Brasil.

No entanto, é válido ressaltar que após a Independência em 1822, houve um período caracterizado pela ausência de legislação de regulamentação da posse da terra. Posteriormente, a aprovação da Lei de Terras de 1850 estabeleceu como única forma de aquisição de terras a compra através de leilões públicos, o que configurou a concentração da propriedade da terra. Dessa forma, o acesso de forma legal à terra ficou restrito a quem tinha dinheiro para comprá-las, ou seja, os grandes fazendeiros. De acordo com Barroso (2008, p. 72), com a Lei de Terras “procurou-se proibir a transferência graciosa de terras públicas bem como legitimar as posses já concretizadas”.

Em relação à Lei de Terras, Gadelha (1989, p. 161), citando discurso do deputado Barbosa, do Rio de Janeiro, ao se referir à Lei de Terras, ressalta que “era finalidade principal [...] ‘destruir as antigas formas de apropriação do solo’. O fato é que a terra, até então, quase nenhum valor possuía entre nós. ‘A terra deve adquirir valor e os proprietários renda’, [...] porém, no sistema, para explorar e dominar o trabalho.

Fonseca (2005) resume a Lei de Terras em um ponto chave:

[...] diante da ausência de completa de um regime legal para a propriedade desde a revogação do regime de sesmarias [...], ficava estabelecido que o único modo de aquisição de terras devolutas (pertencentes ao Estado) seria a compra e venda, acabando-se, assim, ao menos no âmbito legislativo, com a prática secular de aquisição de terras por meio da posse (Fonseca, 2005, p. 108).

A ocupação de terras brasileiras então se voltou para um cenário capitalista. Nesse sentido, Gadelha (1989, p. 154-155) diz que “historicamente, a acumulação de capital implica em que a terra deixe de ser uma condição natural de produção para se transformar em uma mercadoria, passível de compra e venda. Ou seja, deixa de ser um bem social para se tornar propriedade privada”.

Assim, é possível observar que a terra ganhou outro status a partir da Lei de Terras, pois nesse momento a terra passou do caráter público para o caráter privado. Nesse sentido, Fonseca (2005) ao citar Benedetto (2002) destaca que,

[...] até 1850 poder-se-ia falar de posseiro, concessionário ou sesmeiro, mas não de proprietário (nos moldes em que modernamente esse termo é conhecido). A partir de então, finalmente, seria possível ver emergir de modo claro a figura de proprietário, que fosse o proprietário particular, quer fosse proprietário Estado (FONSECA, 2005, p. 109-110).

Nessa transformação, Barroso (2008, p. 71-72) diz que,

[...] com a política de incentivo à imigração de trabalhadores europeus, aos poucos foi sendo substituído o trabalho escravo pelo do homem livre assalariado, e a terra passou a representar o capital imobilizado antes caracterizado na figura do cativo. A propriedade imobiliária passa a ser oficialmente objeto de penhora na obtenção de empréstimos, resultando em crescente valorização da mercadoria terra (Barroso, 2008, p. 71-72).

Em um somatório de aspectos como a Lei de Terras e o incentivo à emigração, a terra aparece como parte de uma nova dinâmica econômica, ou ainda, como mercadoria na lógica capitalista, onde o poder de propriedade predomina e figura também como representação de poder econômico. Posteriormente à Lei de Terras, apesar do aumento no número de propriedades e proprietários em relação às décadas anteriores, a estrutura fundiária permanece baseada nas grandes propriedades voltadas à monocultura.

A terra configurando-se como mercadoria deu lugar ao acirramento da questão de grandes áreas nas mãos de poucos proprietários, e isso ainda persiste. Dessa forma, pode-se considerar historicamente que a terra persiste como uma questão ainda a ser resolvida. A exemplo do que aconteceu no passado, o acesso legal à terra é privilégio de quem pode pagar por ela. Portanto, a terra continua a ser um bem, ou ainda, uma mercadoria acessível de maneira diferenciada à população, persistindo como disponível às pessoas de maior poder aquisitivo.

A mudança do país rural e agrário para um país urbano e industrial não significou a dissociação do capital fundiário, ou, como destaca Ribeiro (1997) ao tratar do Rio de Janeiro, deu-se a transição do capital fundiário para o capital imobiliário, ou seja, a mudança do cenário de economia estritamente agrícola baseada na monocultura deu lugar ao mercado imobiliário nas cidades. O mesmo autor ainda ressalta o deslocamento do capital mercantil do complexo cafeeiro para atividades urbanas de forma mais intensa a partir da crise da economia mercantil-escravista do Rio de Janeiro, e, posteriormente,

conjuntamente com a crise do café.

A crise da economia do café engendra um deslocamento de grandes parcelas do capital mercantil para atividades urbanas, o que provocará importantes transformações na cidade do Rio de Janeiro. Este capital investirá seguindo sua lógica mercantil, ou seja, na busca do lucro seguro e em prazos curtos, o que muitas vezes significa buscar aquelas atividades monopolistas e/ou prática da acumulação (RIBEIRO, 1997, p. 203).

Assim, este capital mercantil expande-se na realização de Obras Públicas para sua acumulação, fazendo surgir empresas voltadas para a realização destas grandes obras. E em outra parte, o capital mercantil é constituído por pequenos comerciantes que investirão no mercado imobiliário a partir da transformação de antigos imóveis centrais em “casas de cômodos” ou voltando-se para a construção de moradias precárias também em porções centrais (RIBEIRO, op. cit.). Nesse sentido, “a produção imobiliária, está, portanto, neste momento, submetida à propriedade da terra. Em outras palavras, o que poderíamos chamar de capital imobiliário ainda não se dissociou plenamente da propriedade fundiária urbana” (RIBEIRO, 1997, p. 205).

Essa dinâmica exemplifica as bases em que se deu a produção imobiliária brasileira, estreitamente relacionada à propriedade da terra. Num cenário de crescimento das cidades associado a processos como êxodo rural e intensa urbanização, esse capital expande-se na medida em que a cidade passa a ser o *locus* de profundas transformações, ou seja, a produção crescente do espaço urbano, que passa a significar como a possibilidade de renda.

Nesse processo, a produção do espaço relacionada à propriedade da terra urbana tem um importante agente, o Estado - que tem fundamental importância nos processos de formação do espaço urbano através da produção de mais-valias fundiárias. Essa atuação se dá tanto através da provisão de infraestrutura quanto em relação às leis voltadas à regulação e ordenação do solo. No seu papel regulador, o Estado deve atuar impedindo a especulação imobiliária, porém, é conteúdo do espaço urbano atual, a terra nas mãos de especuladores imobiliários, ou seja, na posse daqueles que transformam frequentemente terras rurais em terras urbanas através da expansão horizontal ou se apropriando das melhorias proporcionadas por investimentos públicos.

Para Lefebvre (1999, p. 166), “no mundo inteiro, a força da propriedade da terra permanece considerável, simultaneamente na produção agrícola e no processo de urbanização”. Para Coggiola (2008), ao se referir mais propriamente à propriedade de caráter agrário, esta renda proveniente da propriedade fundiária, poderia ser eliminada no regime capitalista através de nacionalização da terra. Mas, isso poderia ser estendido, de alguma forma, à terra urbana, uma vez que sua renda também vem, em grande parte, da monopolização deste bem.

Mas, enquanto isso representa apenas uma possibilidade para o acesso à terra urbana como fuga à exploração capitalista do solo, a dinâmica capitalista insere uma prática de produção de condições de obtenção de mais valia. Dessa forma, são criados diferenciais no meio urbano, para que, de alguma forma, se obtenha renda superando aspectos como a localização da terra urbana. Assim, pode-se dizer que os condomínios horizontais fechados são modelos desta busca por renda a partir de um novo padrão de ocupação e diferenciação onde o consumidor está disposto a pagar pela exclusividade. Como destaca Botelho (2008),

[...] algumas parcelas do solo urbano tornam-se não-reprodutíveis numa escala comparável aos solos agrícolas especiais geradores de rendas de monopólio. Trata-se, nesse caso, da segunda natureza que, no meio urbano, dada a sua complexidade, cria áreas exclusivas nas quais seus consumidores estão dispostos a pagar uma renda de monopólio para poderem aí se localizar, seja em função do status que tal localização pode conferir ao seu usuário, seja em função de um acesso privilegiado às centralidades do urbano etc (BOTELHO, 2008, p. 27-28).

No capitalismo, mesmo que a propriedade fundiária represente em alguns momentos um obstáculo para a circulação do capital devido sua imobilidade, esse obstáculo é transposto através da implantação de dispositivos que propiciam a renda. Nesse sentido que se destacam a invenção de novos produtos, e aqui, especificamente, as invenções referentes a produtos urbanos. Se, no período feudal, a terra estava nas mãos dos senhores feudais e este controlava seus servos, com o capitalismo e o surgimento do trabalho livre, a manutenção do sistema vigente se dá pelo controle do espaço.

Ainda é possível perceber a exploração do homem pelo homem, abordada por Marx. Explora-se não apenas o homem, mas o espaço. Produzem-se espaços visando à

obtenção de renda sem se questionar os verdadeiros aspectos envolvidos nesta produção. Não se questiona porque se produzem padrões homogêneos de ocupação, como os condomínios fechados, e nem se questiona sua qualidade arquitetônica e urbanística, e, muito menos, a inversão de valores expressa pelo predomínio da propriedade privada em detrimento da propriedade pública.

A exploração e o controle do espaço urbano atual mostram que as práticas de manipulação das massas continuam existindo. Se antigamente isso se operava através da força e da relação de servidão, isso se opera atualmente através da manipulação dos conceitos. Não é explícita, mas é através das associações feitas à exclusividade, à segurança, quando na verdade isso representa uma ação do mercado capitalista que encontra a imobilidade da propriedade fundiária como barreira para sua circulação e se vale então de possibilidades para que de alguma forma seja obtida a renda. Isso só acentua as diferenças de quem detém o monopólio da terra uma vez que não há espaço para a propriedade social.

A terra vista como mercadoria é modificada, alterada, manipulada para que sua importância enquanto objeto de reprodução do sistema econômico vigente continue a existir. No capitalismo, “há consumo do espaço e espaço do consumo” (FRANCISCO, 1997, p. 14), e este consumo se dá a partir da disseminação de padrões. O capital produzido pelo trabalho dá lugar ao capital produzido pelo consumo, configurando uma cidade da comunicação e do consumo.

Embora conceitos do capitalismo abordado por Marx sejam estendidos aos dias atuais e aplicados no espaço urbano, vê-se que esse modelo de capital se modificou, não é mais apenas o capital pelo capital, mas é um capital que se apóia no incentivo ao consumo. Como destaca Ortigoza (2009),

A sociedade de consumo tem sua base no modo de vida urbano e está apoiada num sistema capitalista produtor de mercadorias. O espetáculo, o efêmero, a moda e a obsolescência impõem novas e consecutivas necessidades. Vivemos um tempo em que a produção de mercadorias não visa só atender à demanda, mas também criar a necessidade (ORTIGOZA, op. cit., p. 22).

Essa necessidade criada em relação à terra urbana, mostra o uso não social da propriedade da terra. O próprio espaço transformado em mercadoria, por conseguinte, a

cidade como mercadoria, é articulado de forma que os agentes do mercado imobiliário ditam as regras do jogo de valorização e buscam obter a mais valia. Entretanto, do ponto de vista social, as mais valias devem ser convertidas a todos através da captação dela pela administração pública e, não ficarem na posse apenas dos proprietários fundiários.

## **1.2 A CIDADE CAPITALISTA E O MERCADO IMOBILIÁRIO**

A cidade é resultado de inúmeros processos de interação entre homem e ambiente conformando-se em um espaço dinâmico. Mas essa cidade que o homem produz através de suas ações a fim de suprir suas necessidades ou pseudonecessidades exemplifica, na verdade, a reprodução da acumulação capitalista. Ou seja, a cidade não é apenas produto das relações sociais, mas expressa interesses do mercado imobiliário, e a lógica de consumo, como já foi destacado. Tem-se, então, uma dinâmica que é resultado dos interesses capitalistas e, numa escala menor, os interesses sociais.

Não é ela (a cidade), em si, o fator de criação e desenvolvimento das relações espaciais, mas o modo como se dá o processo de acumulação capitalista, em que a metrópole, como sede da acumulação, assume formalmente o papel dinâmico de comando (CARLOS,1994, p. 28-29).

No modo de produção capitalista a cidade tem outra importância, o espaço se torna mercadoria e, como mercadoria, se constitui tanto em valor de uso como valor de troca. Assim, Sposito (1994, p. 40) destaca que “a cidade assumiu, com o capitalismo, uma capacidade de produção, que a diferenciava totalmente do processo de urbanização ocorrido na Antiguidade”. A ordem capitalista, além de instituir novas relações entre o homem e a terra, dá uma nova importância à cidade, que se torna sede do poder econômico e político, e locus das relações mais intensas de consumo.

Na produção capitalista do solo urbano, o processo de produção capitalista é unidade de dois processos: o de trabalho e o de valorização. Para transformar o dinheiro em capital, transforma-se esse dinheiro em mercadorias, as quais constituem fatores do processo de trabalho (MARX, 1985, p. 61-62).

Ao tratar do espaço da sociedade capitalista, Lefebvre (2008), destaca que este é ao mesmo tempo, global e pulverizado, despedaçado e comercializado em parcelas.

Ele (o espaço) parece lógico e é absurdamente recortado. Essas contradições explodem no plano institucional. Nesse plano, percebe-se que a burguesia, classe dominante, dispõe de um duplo poder sobre o espaço; primeiro, pela propriedade privada do solo, que se generaliza por todo o espaço, com exceção dos direitos das coletividades e do Estado. Em segundo lugar, pela globalidade, a saber, o conhecimento, a estratégia, a ação do próprio Estado (Lefèbvre, 2008, p. 57).

O espaço, locus das interações sociais, é ordenado então de acordo com a lógica do mercado. A produção de um espaço no modo de produção capitalista só ocorre se permitir a valorização do capital. Juntamente com isso estão vinculadas ações políticas associadas a estratégias já que não se trata de uma produção qualquer. A cidade é então o lugar dessa produção, onde ocorrem as relações de gestão e negócios, produção e consumo (CARLOS, 1994).

Segundo Ortigoza (2009),

Para entender o processo de produção e reprodução da cidade como espaço do consumo, devemos levar em conta: a) os proprietários fundiários; os produtores fundiários, imobiliários, incorporadores; b) os detentores de capital que investem na produção imobiliária; c) os cidadãos e os consumidores (entre eles os compradores de terrenos e de habitação); d) o comportamento social (valores, necessidades, desejos); e) o Estado (como regulador, incentivador e/ou proibidor dos mecanismos do uso do solo urbano); f) as instituições transnacionais; g) outros agentes que por ventura possam surgir (ORTIGOZA, op. cit., p. 25).

Nesse mesmo sentido, esse solo urbano, cenário e produto da dinâmica capitalista, segundo Singer (1978), abriga inúmeros usos e concentração de pessoas. Surge aí então uma disputa pautada em regras do jogo capitalista em que a propriedade privada assemelha-se ao capital. O capital imobiliário é valorizado não pelo trabalho, mas pela dificuldade ao acesso, onde quem detém a posse é o detentor do lucro (SINGER, op. cit., p. 21).

O capital gera lucro na medida em que preside, orienta e domina o processo social de produção. O 'capital' imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade. É comum que o preço de um imóvel seja constituído inteiramente pelo 'valor' do terreno, pois o valor da construção, em termos de materiais usados, pode não cobrir sequer o custo de sua demolição (SINGER, 1978, p. 22).

A demanda capitalista pelo uso do solo é o fator fundamental no processo de definição do preço da "mercadoria" terra urbana. Os diferentes setores capitalistas que necessitam da terra para o desenvolvimento de suas atividades e que valorizam seus capitais pela utilização e transformação do solo são os principais responsáveis pela formação dos preços fundiários e também pela configuração socioespacial da cidade (OLIVEIRA e BARCELLOS, 1987, p. 133).

Essa configuração socioespacial, que se dá tanto através do mercado formal quanto informal, que representa, predominantemente, os interesses do capital imobiliário em detrimento da apropriação social do solo urbano, cabe a regulação ao Estado, na intenção de impedir ações que representem a produção urbana pautada em interesses individuais sobressaindo aos interesses coletivos. No entanto, proprietários de terra e capitalistas imobiliários terminam por atuar no direcionamento das ações públicas, determinando assim a localização dos investimentos públicos.

O Estado ausenta-se de suas responsabilidades de regulador, o que leva a processos de ocupação que se dão à margem de qualquer regulação ou controle, ou ainda um pseudo-controle que se mascara como uma legislação de caráter municipal que beneficia ocupações de caráter segregador. Atentando para a questão dos condomínios fechados, o Estado está aquém do processo e dos debates que deveriam acontecer, porém segue em uma dinâmica corrente de planejamento, ou seja, pensar apenas em possíveis soluções para os problemas urbanos e não pensar no sentido de evitar estes problemas. O que se tem são manobras em benefício do capital em que prevalecem interesses da classe dominante num cenário de escassez de moradias e segregação territorial que são produtos de um mercado que vende o cenário como elemento de distinção.

Sobre esta questão, para Alencar e Menezes (2009),

No mundo moderno o Estado consolida-se em escala mundial, pesa sobre a sociedade, planifica-a e organiza-a racionalmente com a contribuição da ciência e da técnica. O processo de formação do Estado mundializado, que ocorre por meio do desenvolvimento histórico, inaugurou uma nova relação entre o econômico e o político. O Estado tomou para si o crescimento como estratégia e se transformou num ser político concretizando-se espacialmente (ALENCAR E MENEZES, 2009, p. 124).

Essa regulação é chave para a questão de conformação do espaço urbano e, principalmente, porque a terra urbana tem seu preço ditado por regras que não são propriamente resultantes de oferta e demanda. Assim, garantir que a cidade produzida seja acessível a todas as parcelas da população consiste não apenas em um problema social, mas também um problema urbano. Por isso, a compreensão da conformação do preço da terra é questão fundamental para entender a produção do espaço urbano e principalmente, a produção habitacional.

Os mercados restritos e altamente especulativos, ao cercear o acesso à cidade e à moradia para todos, e controlar as terras mais bem localizadas, restringem também as alternativas legais de construção do ambiente urbano, como veremos em seguida. Mesmo quando o poder público se empenha (o que não tem sido uma regra geral) para responder às necessidades das camadas de mais baixa renda, seja de habitação, de infraestrutura ou de equipamentos urbanos, sua eficácia fica comprometida pelo custo especulativo das terras e dos imóveis. Há outros motivos para essa ineficácia, mas esse é, sem dúvida, um dos principais (MARICATO, 2005, p. 3).

Assim, a produção espacial não se relaciona apenas a agentes privados, mas também ao Estado, que em menor ou maior grau deve representar os interesses da sociedade. Historicamente, em vários momentos o Estado não cumpriu seu papel de garantir os princípios sociais na produção e ocupação do espaço, fazendo prevalecer interesses capitalistas em um processo de segregação espacial, quando, na verdade, o Estado deveria impedir essas configurações que reiteram a diferenciação social.

### **1.3 O PREÇO DA TERRA**

A terra figura como um bem preterido por todos. Todos querem ter sua

porção, seja ela urbana ou rural, porém, seu preço não é moldado pela relação entre oferta e procura onde, com aumento da oferta necessariamente haverá a queda do preço. Em relação à terra, principalmente a terra urbana, outras condicionantes compõem o preço do solo, o que culmina no acesso diferenciado à cidade e, conseqüentemente, acesso diferenciado aos espaços livres e equipamentos. Na medida em que o sistema capitalista demanda por solo urbano para manutenção de seu capital, o preço do solo urbano oscila também de acordo com a monopolização deste bem.

Assim como destaca Singer (1978), diferentemente de outros mercados em que os preços são resultado de uma média a partir dos custos de produção e da margem de lucro a partir do capital investido, os preços no mercado imobiliário resultam do que a demanda está disposta a pagar. Ribeiro (1997) também se manifesta:

Se o solo urbano adquire um preço é porque os vários agentes capitalistas estabelecem uma concorrência para controlar as condições urbanas que permitem o surgimento de lucros extraordinários. A origem destes lucros extraordinários está no acesso diferenciado que a localização dos terrenos propicia ao uso do valor de uso complexo que representa a cidade (RIBEIRO, 1997, p. 49).

Para Ribeiro (1997, p. 71), “a terra não é um bem produzido que, portanto, não tem valor, mas adquire um preço”. Segundo o mesmo autor, a demanda pela terra determina seu preço, mas não se trata da demanda produzida pelo adquirente de um imóvel, mas sim a demanda capitalista por terras que determina o preço.

Essa dinâmica está atrelada a um conjunto de fatores, onde além de uma necessidade por terra para a manutenção do capital, o preço da terra está ligado também à facilidade de seu acesso, o entorno em que se insere, a proximidade a equipamentos e serviços. Aí, então, verifica-se que a localização é um fator importante na determinação do preço da terra. Por isso, alguns casos mostram que mesmo havendo abundância de terrenos vazios para edificação ou, ainda, grande oferta de residências já prontas, verifica-se o aumento do preço do solo urbano devido à localização ou, ainda, seguindo tendências de crescimento do consumo ou produção habitacional que suscitem uma maior procura por solo urbano, sendo que essa demanda pode significar uma procura por grandes extensões de terras, como o que ocorre na implantação de um condomínio fechado nas áreas

periféricas da cidade.

Para Villaça (2001), ao abordar sobre o valor da terra que, para este, tem valor e se relaciona às aglomerações, e faz a seguinte consideração:

Há um consenso atualmente de que o espaço urbano é produzido [...] pelo trabalho social dispendido na produção de algo extremamente útil. Logo, esse trabalho, produz um valor. [...] Há dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si – os edifícios, as ruas, as praças, as infra-estruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela *localização* dos edifícios, ruas e praças, pois é um valor de uso da terra – dos lotes, das ruas, das praças, das praias – valor que, no mercado se traduz em preço da terra. Tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte (VILLAÇA (2001, p. 72).

A localização é importante, mas há que se destacar que já não apresenta a importância de outrora, uma vez que se vê a expansão crescente de áreas distantes dos chamados “pontos privilegiados”. Portanto, o fator localização não pode ser generalizado como o principal aspecto a respeito de configurações habitacionais, principalmente do tipo condomínio fechado, mas é importante considerar a localização num conjunto de aspectos que se entrelaçam, uma vez que tem ocorrido o deslocamento de equipamentos, serviços urbanos e habitação para áreas cada vez mais afastadas da cidade que, expandem-se apoiadas no crescimento da utilização do veículo individual como forma de transporte. Pode-se dizer que aglomerações deste tipo “superam”, ou deixam em segundo plano, a questão da boa localização entendida como proximidade aos equipamentos e serviços.

Na busca por maiores ganhos associados ao monopólio da terra, se produz além de terra urbana, vazios urbanos. Os vazios urbanos demonstram a busca por uma valorização de terras urbanas e se constitui num grande empecilho para o acesso à terra urbanizada para uma parcela da população. Essa busca por valorização tem na terra o sinônimo de lucro, onde não apenas o proprietário irá usufruir dos lucros gerados por ela, mas também o promotor imobiliário.

Sendo assim, outros processos culminam na busca pela terra urbana, como os processos de industrialização e urbanização, onde a terra passou a representar mais do que poder econômico, mas uma necessidade tanto para a finalidade de moradia quanto para a

produção. Porém, a distribuição dessa ocupação urbana, moradia ou produção, não se dá propriamente pelas relações sociais que se estabelecem na cidade. Trata-se muito mais de uma questão econômica, onde os terrenos mais caros são ocupados pelas camadas de alta renda. Entretanto isso não pode ser generalizado, pois, na periferia onde o metro quadrado é barato, a alta renda ocupa terrenos grandes. Esses terrenos apresentam alguma amenidade ambiental ou ainda tem proximidade com ligações viárias de fluxo rápido. Enfim, não é uma ocupação periférica pautada em terrenos baratos, sem infraestrutura, mas sim uma produção espacial elitista representativa de *status*.

Como já destacado anteriormente, não é a lei da oferta e da procura que determina o preço do solo urbano. Assim, em um contexto de crescimento do mercado da construção, a terra urbana tornou-se um bem indispensável e foco dos investimentos da construção civil. Essa busca valorizou tanto o solo urbano quanto o estoque construído. Segundo informações do Secovi – SP sobre o mercado da construção civil em 2010, a alta procura por novas unidades habitacionais trouxe com ela a valorização dos imóveis e o bom desempenho do mercado veio acompanhado de aumento nos custos dos empreendimentos, especialmente em função da valorização excessiva dos terrenos.

#### **1.4 OS AGENTES DO MERCADO IMOBILIÁRIO**

Na conformação do espaço urbano alguns agentes são os promotores da dinâmica do mercado imobiliário. Muito embora, o Estado seja o grande investidor em termos de melhorias urbanas e regulação da produção espacial, outros agentes se articulam, muitas vezes, para direcionar esses investimentos, como já foi destacado. Com a financeirização da economia, os investimentos de vários setores são direcionados para o capital imobiliário. Assim, atualmente é recorrente que empresas e indústrias diversifiquem seus capitais e os apliquem no setor imobiliário.

Esse mercado imobiliário é formado por vários agentes que, Ribeiro (1997) define como sendo: o proprietário da terra, o incorporador, o construtor, o financiador e o investidor imobiliário. Ribeiro (op. cit., p. 92), citando uma pesquisa realizada pelo IDEG (antigo Instituto de Desenvolvimento do Estado da Guanabara), define os agentes envolvidos em um empreendimento imobiliário da seguinte forma:

- Agentes promotores são os que mobilizam e coordenam a constituição de fatores de produção necessários à edificação do imóvel e à sua comercialização.
- Agentes financeiros são os que proporcionam o suporte financeiro às operações de construção e compra e venda de imóveis, suporte originário de recursos próprios ou de terceiros.
- Agentes instrumentais são aqueles que proporcionam aos promotores os meios necessários à produção das unidades.

Cada agente do mercado imobiliário desempenha papel e funções que se articulam na produção e circulação da mercadoria espaço urbano, visando a reprodução dos capitais investidos. Nesse sentido, Manfrendini (2005) aborda que:

No Brasil, de modo freqüente é o incorporador quem libera o terreno, reúne o capital e promove financiamento. Entretanto, a propriedade da terra tem um imenso papel, notadamente na produção da construção de moradias. Com o financiamento do incorporador, o proprietário da terra encontra então subsídios para valorar seu produto, muitas vezes ocioso (MANFREDINI, op. cit., p. 28).

Segundo Ribeiro (1997, p. 94), “o incorporador é o agente que, comprando o terreno e detendo o financiamento para a construção e comercialização, decide o processo de produção, no que diz respeito às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locacionais”. Ao tratar dos incorporadores imobiliários, Moreira Junior (2009, p. 25) cita que estes “são os responsáveis por lançar o imóvel no mercado”.

O setor da moradia se desenvolve pela existência de uma articulação entre o processo de produção e o processo de circulação. Nesse contexto, o incorporador tem papel de destaque já que caberá a ele reunir recursos e gerenciar todo o processo da transformação da terra em capital-moradia. Segundo Ribeiro (1997), através da incorporação que o capital-dinheiro será transformado em mercadoria-moradia, cabendo ao incorporador, então, coordenar o processo de produção, garantindo que o capital-moradia volte a ser novamente capital-dinheiro.

O incorporador, [...], estabelecerá relações com outros agentes que

assumirão funções na fase de comercialização. Tais agentes serão: a agência bancária, que fornecerá o capital de empréstimo que financia a venda (e também a própria produção) e o investidor imobiliário, que compra a moradia para dela extrair um aluguel. A intervenção destes dois agentes corresponde a formas distintas de circulação de moradia: compra a prazo ou aluguel (RIBEIRO, 1997, p. 105).

Assim, resumidamente, como ressalta Manfredini (2005):

[...] na produção capitalista o capital incorporador é quem vai prover o capital construtor de recursos para execução dos empreendimentos. Por sua atuação o incorporador transforma o uso do solo e promove a valorização fundiária da área urbanizada e/ou construída” (MANFREDINI, 2005, p. 27).

Em relação ao papel de cada agente, uma posição que se destaca é o proprietário da terra que buscando o maior lucro, aguardará que seu bem seja valorizado, seja pela implantação de alguma melhoria urbana nas proximidades ou até mesmo pela implantação de algum empreendimento no entorno. Dessa forma, os proprietários fundiários têm interesse na conversão do solo rural em solo urbano. Isso faz com que a expansão nas franjas da cidade seja uma forma de lucrar para esses proprietários.

Em relação ao promotor imobiliário, este é responsável por um conjunto de atividades que, Ribeiro (op. cit., 93-94) destaca como sendo:

Concepção e estruturação do empreendimento (aspectos técnicos, legais, físicos, econômicos, financeiros, operacionais, etc.);

- Análise da situação do mercado;
- Escolha do terreno e sua valorização para compra;
- Mobilização do capital necessário à operação obtenção do financiamento para o consumo final, obtenção do financiamento para construção;
- Contratação dos projetos de arquitetura e engenharia e suas respectivas aprovações;
- Contratação da urbanização (caso seja necessário);
- Promoção e venda das unidades habitacionais;
- Contratação dos promotores;
- Fiscalização da execução dos serviços;

- Entrega das unidades, responsabilidades finais pelo empreendimento e individualização das propriedades, concomitantemente com a efetivação do financiamento ao adquirente, através de hipotecas, cauções de contratos de venda e quitações de crédito;
- Provimento (em combinação com os agentes financeiros) da administração jurídica dos contratos garantidores dos empréstimos até sua liquidação.

Cada agente desempenhando seu papel confere ao mercado imobiliário cada vez mais produtos e modelos a serem ofertados a todas as parcelas da população. E para que esses modelos sejam consumidos, vale-se de inovações tecnológicas do produto, ou ainda resgate de modelos já implantados, como os condomínios fechados surgidos na década de 1970 no Brasil, ou ainda o intenso uso de propaganda para que estas mercadorias-habitação sejam valorizadas e adquiram um preço bem acima do capital investido.

Como já citado anteriormente, a localização é um aspecto considerável na produção do espaço urbano. Ribeiro (1997, p. 81) diz que “O que há de particular no setor imobiliário é a enorme importância assumida pela localização no espaço urbano como fator de diferenciação do valor de uso das mercadorias produzidas”.

Esse valor de uso diferenciado produz uma ocupação desigual do espaço urbano, assim, tem-se um contexto de cidade dividida. A terra funciona então como meio de produção, mas também como capital de investimentos. E isso só é possível através da articulação desses vários agentes que atuam na produção e valorização do solo, agentes como o Estado, que tem tido, historicamente, uma atuação variável, caracterizando-se pelo predomínio de ações que condizem com os desejos das classes dominantes em detrimento do efetivo cumprimento da função social que deve prevalecer na produção espacial.

## **1.5 O MERCADO CAPITALISTA DA MORADIA**

Ao tratar da cidade e do mercado imobiliário, observa-se que a produção e valorização do solo urbana são resultado de múltiplos fatores e agentes que, combinados produzem a cidade contemporânea, mas, é imprescindível entender esta dinâmica relacionada à produção habitacional que é o grande produto da apropriação do solo.

A habitação figura como um bem indispensável, principalmente inserido em nossa sociedade, cuja idéia de casa própria como desejo de consumo foi assimilada. É uma idéia que Denaldi (2003) destaca como difundida quando da criação do BNH – Banco Nacional de Habitação, e que “com a ideologia da casa própria, esperava-se alcançar ‘ordem’ e ‘estabilidade social’, além de atender aos interesses do capital financeiro, da indústria de materiais de construção e da indústria de construção”. Essa idéia de casa própria contrapõe-se a outras opções de moradia, como o aluguel social, que existe na França há mais de cem anos e atende famílias tanto de renda mais baixa quanto da classe média.

Então, a moradia figura como suprimento da necessidade humana, mas também como fonte de renda. Relacionada a simbologias e necessidades sociais baseadas em pertencimento a uma determinada classe social ou enquanto símbolo de *status*. Assim, para Guimarães (1999, p. 8) “A unidade habitacional é um bem de consumo por função orgânica e social e um bem de investimento pelo papel que desempenha no modo de produção”.

Na dinâmica capitalista, a moradia garante a demanda por solos urbanos, se constitui em foco de investimentos, e funciona como um valor de troca, se constituindo em uma mercadoria. Como destaca Ribeiro (1997, p. 80), “A moradia é uma mercadoria imóvel e durável, já que a produção / circulação / consumo realiza-se num mesmo espaço e que sua vida econômica e útil tende a estender-se durante um longo período de tempo”.

A moradia sendo uma mercadoria imóvel e caracterizada pela heterogeneidade, uma vez que é tanto um bem de uso indispensável quanto uma mercadoria para investimento de capital e geração de renda, se constitui numa mercadoria potencialmente especulativa já que os agentes do mercado imobiliário gerem a distribuição e circulação da moradia na dinâmica urbana.

Como uma mercadoria imóvel, que depende de um meio específico para existir, a terra urbana, a produção da moradia demanda um grande número de terrenos e é responsável por grande parte das expansões urbanas horizontais. Assim, “a produção capitalista da moradia somente se torna possível com o surgimento de um capital cuja função será fornecer um fluxo de terrenos para a construção e tornar solvável a demanda, encontrando formas de financiar o consumo” (Ribeiro, op. cit., p. 104).

Na busca por esse fluxo de terrenos para a produção habitacional, a localização representará vantagens em termos de comercialização dessa produção. Por isso,

a apropriação do espaço urbano de acordo com a diferenciação social explicita o acesso diferenciado à moradia.

[...] o mercado habitacional é composto de submercados definidos pela localização e pelos estratos sócio-econômicos que podem ter acesso a cada um deles. A cada categoria de submercado corresponde um preço de venda, o que significa que a cada terreno corresponde uma hierarquia de usos em função de sua localização (RIBEIRO, 1997, p. 119).

A divisão existente entre as formas de apropriação do espaço, como o modelo centro-periferia mostra como as camadas sociais tem acesso à moradia. Mas esse espaço urbano dividido mostra uma linha tênue dessa separação. O conceito de periferia, que, antigamente, referia-se às margens da cidade, áreas sem infraestrutura e sem qualidade urbanística, deixa de ter o caráter de abrigar as populações de baixa renda, e passam a abrigar os empreendimentos do tipo Alphaville, os condomínios fechados, destinados às classes mais ricas.

Como destaca Moreira Junior (2009), a cidade partida mostra os pobres convivendo entre si em bairros carentes e os ricos convivendo com seus iguais em condomínios de alto padrão.

Mas há também as periferias dos ricos, àquelas incentivadas pelos agentes da iniciativa privada – os condomínios residenciais, os loteamentos de chácaras. Terrenos mais amplos, melhores amenidades naturais, aproximação com áreas verdes, longe do ‘caos’ do centro da cidade, geralmente de fácil acesso, enfim, uma série de privilégios para aqueles que podem pagar (MOREIRA JUNIOR, 2009, p. 31-32).

Na busca por moradia são vários fatores que levam a população optar por determinados modelos. Assim, o mercado imobiliário produz uma gama de opções voltadas a todas as faixas de renda a fim de suprir a demanda por moradia aliada a busca por diferenciação que muitas classes sociais anseiam. Além disso, assiste-se a busca por maior lucro quando da implantação de casas industrializadas que possibilitam um menor valor unitário da moradia, mas que com o acréscimo de um diferencial, como transformar o empreendimento em um condomínio fechado garante a atração de um maior número de compradores. Dessa forma, no mercado habitacional a produção da mercadoria-moradia se

dá amparada na busca por lucros extraordinários vindos tanto de uma valorização locacional quanto da implantação e difusão de modelos.

Além disso, no contexto atual de crescimento do setor habitacional impulsionado por programas de financiamento - como o Programa do Governo Federal, Minha Casa, Minha Vida - informações do Secovi – SP indicam que o ano de 2010 foi um bom ano para o mercado imobiliário, resultado de um crescimento na compra de imóveis pela população de classe média além da valorização dos preços das habitações tanto novas como usadas. Esse crescimento do setor relaciona-se também ao crescente número de habitações em condomínios fechados que podem ser adquiridas através de financiamento de programas federais. Como pode ser observado na figura abaixo.

**MORADAS**  
SÃO CARLOS

**TÁ BARATO E FÁCIL COMPRAR SUA CASA EM CONDOMÍNIO FECHADO, NA MELHOR LOCALIZAÇÃO DE SÃO CARLOS!**

**SUCESSO TOTAL  
COMPRA JÁ SUA CASA  
ÚLTIMAS UNIDADES**

PORTARIA 24H  
imagem ilustrativa

**CONDIÇÕES IMPERDÍVEIS DO PROGRAMA DO GOVERNO**

**USE SEU FGTS**

**GANHE ATÉ R\$17.000,00**  
Subsídio do Governo

**FINANCIE ATÉ 100% EM ATÉ 300 MESES**

**Minha Casa  
Minha Vida**

**Figura 01.** Material de divulgação de condomínio fechado em São Carlos onde se destaca o subsídio do Programa Federal Minha Casa, Minha Vida. Fonte: Encarte de circulação municipal, digitalizado pela autora.

Essas colocações reiteram que a moradia tem seu preço determinado não apenas por suas características materiais, mas na relação que estabelece com o entorno em que se insere bem como seus consumidores. Nesse contexto, a terra urbana, principalmente com a finalidade habitacional, tratada como mercadoria é fruto de especulação e se volta a diferentes níveis de renda, produzindo um espaço urbano em que a apropriação se dá

através de uma segregação socioespacial. Mas isso será abordado no próximo capítulo buscando entender a relação entre a produção do espaço urbano segregado, resultante da articulação dos agentes imobiliários.

## 2 CAPÍTULO

### **ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL**

---

Neste capítulo são abordados aspectos relacionados à produção do solo urbano a partir da especulação imobiliária e como isso promove a separação entre as classes sociais. Mesmo que o histórico de análises espaciais discuta prioritariamente a localização das camadas de menor renda na periferia como fruto de uma valorização imobiliária dos centros urbanos, o presente trabalho aborda esta questão com o enfoque da implantação dos condomínios e loteamentos fechados, principalmente nas áreas periféricas da cidade.

Essas novas configurações urbanas, não tão recentes assim, já que surgiram na década de 1970, explicitam a dinâmica de produção espacial a partir de vários fenômenos e processos característicos de uma sociedade capitalista consumista, resultando em novos arranjos espaciais. Dentre os processos marcantes, a urbanização e a industrialização, inseridos na acumulação capitalista, suscitaram novos padrões de consumo e novas demandas. Se os empreendimentos fechados expandem-se em ritmo intenso é porque há um cenário propício para tal efeito.

A implantação desses empreendimentos explicita a separação entre as classes sociais onde, como denomina Caldeira (2000), se constituem em enclaves fortificados. Não se trata de uma segregação configurada a partir de afinidades culturais que faz com que membros de alguns grupos desejem a formação de algum tipo de comunidade, mas, trata-se de um desejo de separação a partir de um discurso de falta de segurança na cidade, realçado principalmente pelo sentido de convivência com iguais, entendam-se aqui iguais como pessoas de mesma classe e *status* social.

Assim, o presente capítulo busca definir a relação entre as ações de especulação imobiliária e o que isso conforma no espaço urbano enquanto elementos de segregação espacial, focando especificamente os condomínios e loteamentos fechados.

## 2.1 PROCESSO DE URBANIZAÇÃO COMO INDUTOR DA OCUPAÇÃO PERIFÉRICA

Embora a abordagem do processo de urbanização seja tema recorrente dos estudos sobre a configuração do espaço urbano, é primordial considerar que este processo mudou a dinâmica da ocupação espacial e, conseqüentemente, essas novas apropriações e produções espaciais significaram as transformações sociais e capitalistas. Como já destacado anteriormente, a valorização da terra e a busca pela manutenção do capital estão intrinsecamente ligadas à produção do espaço urbano e da mercadoria-moradia, mas cabe agora entender outros processos que fazem parte da especulação imobiliária e da conformação da cidade desigual e dividida.

Nesse sentido, é comum correlacionar os processos de industrialização e urbanização. Assim como destaca Carlos (1994), compreender o fenômeno urbano enquanto seu processo de produção é considerar a questão do processo industrial.

A industrialização é, para Lefèbvre, sem contestação, o motor das transformações da sociedade, desde há um século e meio, e nesse sentido fornece o ponto de partida para a reflexão do nosso tempo. No capitalismo, a produção e o desenvolvimento do urbano vinculam-se à instalação e ao crescimento (direto ou indireto) da atividade industrial e das atividades que a indústria cria. Com o surgimento do fenômeno industrial, o urbano muda de conteúdo. Ao mesmo tempo é na cidade, devido ao seu grau de concentração espacial, que se coloca mais claramente a contradição de classes (CARLOS, op. cit., p. 100).

A industrialização enquanto principal atividade econômica da sociedade contemporânea marcou e revolucionou o processo de urbanização (SPOSITO, 1994). Assim, as mudanças provocadas pelo processo de industrialização foram profundas e intensas principalmente em relação ao espaço urbano, que se tornou o ambiente propício para a consolidação da atividade industrial e das novas relações de produção e consumo que se estabeleciam. Essas mudanças evidenciam uma nova redistribuição espacial, que se refere tanto aos deslocamentos populacionais como em relação à produção de nova dinâmica de ocupação baseada na implantação de indústrias.

Como destaca Singer (1979), a industrialização de um determinado sítio urbano tende a atrair a população gerando, então, um mercado para bens e serviços de

consumo o que atrai outras atividades produtivas. Assim, a cidade revelou-se primordial para a produção industrial uma vez que esta atividade exigia a aglomeração espacial das atividades e, conseqüentemente, a urbanização (SINGER, op. cit., p. 32-33). A cidade passou a ser o campo das transformações econômicas e sociais, e ditou um novo modo de vida baseado nas alterações que a industrialização acarretou.

A gênese deste modo de vida urbano está no processo de industrialização, pois é nos espaços urbanos que as indústrias se instalam e dispõem de força de trabalho necessária. A cidade é onde se produz a mais-valia e assim se reproduz a força de trabalho (MIGUEL e ORTIGOZA, 2009, s.p.).

No contexto da urbanização, Singer (op. cit., p. 69) ao citar Castells, indica que a urbanização na América Latina foi caracterizada por uma “aceleração crescente, desnível entre o fraco desenvolvimento das forças produtivas e a acelerada concentração espacial da população, formação de uma rede urbana truncada e desarticulada ‘que não hierarquiza as aglomerações segundo uma divisão técnica de atividades”.

Mesmo essa urbanização tendo sido caracterizada pela desarticulação, se deu intensificada pela industrialização. Como ressalta Santos (1994), as novas condições políticas e organizacionais permitem que a industrialização conheça nova impulsão, vinda do poder público e comece a permitir que o mercado interno ganhe um papel crescente na elaboração de uma nova lógica econômica e territorial.

O crescimento e consolidação do setor industrial levaram a população a se deslocar para a cidade impulsionada pela acumulação do capital. “O exército industrial de reserva, sendo construído por uma grande parcela da população, a qual se torna móvel na medida em que se rompem as peias que a prendiam às áreas rurais, se dirige às metrópoles que oferecem melhores perspectivas de emprego” (SINGER, op. cit., p.126). Uma vez que a população deslocou-se do campo para a cidade, várias transformações acompanharam esta dinâmica.

Esse deslocamento populacional aliado a baixos salários e ao mercado especulativo da terra, dificultou o acesso à habitação, o que levou a algumas camadas da população a optarem por soluções de moradia precárias ou irregulares, na maioria das vezes, em áreas inadequadas à moradia ou ainda áreas sem infraestrutura, serviços e equipamentos.

O modo pelo qual o indivíduo terá acesso à terra, como condição de moradia, vai depender do modo pelo qual a sociedade estiver hierarquizada em classes sociais e do conflito entre parcelas da população. Assim, o tipo, local, tamanho e forma de moradia vai depender e expressar o modo como cada indivíduo se insere dentro do processo de produção material geral da sociedade (CARLOS, 1994, p. 171).

O capitalismo transformou a terra em mercadoria e o acesso a uma parcela desta mercadoria se dá pela compra ou aluguel de terrenos e edificações (SPOSITO, op. cit., p. 55). Ao tratar dessa cidade capitalista brasileira, Singer (1979) destaca que se constitui basicamente em um centro principal onde se localizam a administração pública, edifícios institucionais, dotado de infraestrutura, comércio, serviço rodeado de porções residenciais ocupados pela população mais rica. Os serviços se tornam mais escassos na medida em que se desloca em direção à periferia de maneira que, com o crescimento da cidade, surgem então centros secundários para suprir a demanda por equipamentos e serviços que, por sua vez, acabam se tornando focos de valorização do espaço urbano (SINGER, op. cit., p. 29).

Essas articulações do mercado imobiliário determinam quais camadas de renda tem acesso ao solo urbanizado dotado de infraestrutura, equipamentos e serviços. Segundo Carlos (op. cit.), a produção do solo urbano expressa o conflito de interesses entre capital e sociedade. “As relações sociais entre os homens aparecem de forma concreta através da propriedade privada que as diferencia e lhes dá poder, criando o direito de usar e abusar da matéria trabalho” (CARLOS, op. cit., p. 41).

A especulação imobiliária se apropria de melhorias que deveriam ser usufruídas por toda a população, gerando, assim lucro apenas para alguns setores. A subida do preço da terra limita o acesso da população ao solo urbanizado. Quem possui um solo urbanizado, dotado de melhorias urbanas, enquanto especulador, procura extrair deste o máximo de lucro. Essas relações de exploração da propriedade da terra mostram-se na conformação do espaço urbano.

Esse espaço urbano, marcado por processos intensos de industrialização e urbanização, cresceu em uma base caracterizada pela separação e acesso diferenciado à terra urbana. Nesse sentido, Nabil Bonduki, em seminário sobre o Projeto de Lei 3.057/00 - Lei de Responsabilidade Territorial – ressalta que o padrão tradicional de crescimento

urbano das cidades brasileiras é marcado por:

- Extensão da zona urbana sem relação com as necessidades de crescimento da cidade;
- Expansão horizontal irregular, de baixa densidade sem infra-estrutura, movido por interesses especulativos;
- Ausência de planos de expansão urbana;
- Mosaico de loteamentos de baixa renda em meio a vazios;
- Longas distâncias sem transporte coletivo de qualidade;
- Condomínios de média e alta renda reforçam o modelo de expansão horizontal de baixa densidade.

Como destacado por Nabil Bonduki nestes traços gerais acerca do crescimento das cidades, é marcante a expansão horizontal das cidades, o que leva a refletir sobre as transformações produzidas pelos processos de industrialização e urbanização e como se mostram na produção do espaço urbano e a apropriação deste pelas classes sociais.

Embora estas transformações tenham atingido uma escala superior nas grandes cidades que receberam os maiores contingentes populacionais, outras cidades também sofreram os impactos destas transformações. Ao mesmo tempo em que as condições levam a população se deslocar para a cidade, o campo também expulsa seus moradores a partir da mecanização de seus processos produtivos e a falta de incentivo para a permanência do homem no campo, é aí que reside a dinâmica populacional de deslocamento rural-urbano e aumento significativo das cidades grandes e médias.

Assim, essa dinâmica que fez com que as cidades crescessem de forma vertiginosa e, conseqüentemente, os problemas urbanos, fez com que novos arranjos espaciais surgissem como a ocupação periférica e a expansão crescente da bordas da cidade, transformando terra rural em terra urbana. Essas transformações se dão tanto pela ação do Estado quanto de agentes privados. Assim, como destaca Singer (1982),

As transformações no preço do solo acarretadas pela ação do Estado são aproveitadas pelos especuladores, quando estes têm possibilidade de antecipar os lugares em que as diversas redes de serviços urbanos serão expandidas. No entanto, esta antecipação nem sempre é factível e quando o é, a concorrência entre os especuladores pode forçar a elevação do preço antes que o melhoramento previsto se realize, reduzindo sobremaneira os

ganhos futuros da operação (SINGER, 1982, p. 34-35).

A especulação imobiliária promove a valorização de algumas áreas em detrimento de outras. Através de ações de agentes especuladores pode-se suprir uma área com investimentos públicos como obras de asfaltamento, iluminação pública, implantação de praças, enfim, melhorias urbanas, no sentido de promover a valorização e com isso aumentar o preço do solo do entorno. No entanto, essas ações que fazem com que solos urbanos sejam valorizados e diferencia o acesso à cidade urbanizada, atuam no sentido de segregar a cidade criando “manchas” urbanas de padrões de sociabilidade homogêneos que promovem o afastamento das relações sociais.

Pode-se dizer então que a apropriação da periferia pela população de alta renda, formando porções socialmente homogêneas, causa expulsão da população de baixa renda para a periferia da periferia, separando, segregando, diferenciando e segregando ainda mais o espaço urbano.

## **2.2 NOVOS ARRANJOS DE OCUPAÇÃO – RUPTURA DO MODELO CENTRO RICO X PERIFERIA POBRE**

Como já abordado, em um primeiro momento a periferia foi marcada pela ocupação pela população de baixa renda na busca por moradia. Os agentes imobiliários, nesse momento, não vislumbravam estas áreas como potenciais de valorização uma vez que essas áreas tinham pouca infraestrutura urbana. Além disso, o centro era a área que recebia maior número de investimentos, configurando-se como foco do mercado imobiliário. Isso configurou o modelo conhecido como centro rico x periferia pobre.

No entanto, em um conjunto de fatores onde se pode destacar a diminuição de lotes disponíveis na malha urbana consolidada, os altos preços dos terrenos centrais por ação de especuladores imobiliários, ou ainda, escassez de grandes áreas para loteamento, a periferia passou a ser foco dos investimentos imobiliários voltados para as classes mais altas. Acompanhando essa dinâmica, também se tem o esvaziamento do centro da ocupação residencial, já que este concentra a maior parte do comércio e serviços e se torna um lugar “caótico” de se morar para as classes ricas. A cidade cresce nas suas franjas transformando o solo rural em solo urbano com um novo conteúdo, os condomínios fechados que, Caldeira

(2000) chama de enclaves fortificados.

Então, o que se tem nesse momento é o rompimento do modelo centro rico x periferia pobre. A periferia não é mais ocupada apenas por loteamentos destinados às camadas de renda baixa, ali também estão os condomínios horizontais de luxo para exemplificar esse novo padrão de ocupação. Essa divisão social que existia como a periferia sendo o lugar dos pobres, agora já não existe. Mas isso não quer dizer que agora haja mistura social. Os mais abastados deslocam-se para a periferia, mas para conviver entre os seus em uma dinâmica que Singer (1982) destaca como prestígio de vizinhança.

Singer (1982, p. 27) acrescenta ainda que o prestígio da vizinhança refere-se à “tendência dos grupos mais ricos de se segregar do resto da sociedade e da aspiração dos membros da classe média de ascender socialmente”. Valendo-se dessa tendência, os promotores imobiliários levam uma camada da população que pode pagar pelo isolamento a ocupar áreas cada vez mais distantes. A implantação de loteamentos nas franjas da cidade faz com aquela área do entorno se valorize e atrai também comércio, criando novas ocupações e expande a malha urbana. Porém, estes empreendimentos “fecham-se” para o entorno estabelecendo um novo padrão de sociabilidade. Trata-se de uma relação de dependência dos equipamentos disponíveis na cidade, porém com um afastamento das relações sociais.

Esse crescimento horizontal, que se dá também pela implantação de condomínios fechados, é abordado por Santoro et al. (2010, p. 419), onde destaca que ocorre,

[...] ora via mercado informal, que busca a economia de redução de custos que se apresenta através da implantação da urbanização em uma estrutura difusa e dispersa; ora via mercado formal, que busca a inovação do produto imobiliário ofertado pelo mercado, como, por exemplo, um condomínio horizontal fechado onde não há, ou exclusividade no lugar escolhido para um novo loteamento, como os loteamentos ditos ‘ecológicos’, entre outros similares (SANTORO et al., 2010, p. 419).

A disseminação desse padrão de ocupação se dá pela facilidade de acesso, pelo encarecimento dos solos disponíveis no traçado consolidado bem como pela falta de opção em novos loteamentos convencionais – loteamentos que não possuem muramento em seu perímetro.

Isso só faz reiterar um cenário onde as desigualdades de renda se mostram na paisagem. Nesse sentido, segundo Carlos (1994), o acesso à habitação e equipamentos se mostrará de modo diferenciado na cidade segundo cada camada social. As pessoas de maior rendimento tendem a se localizar em bairros dotados de infraestrutura, silenciosos, arborizados e onde o preço da terra é restritivo a algumas camadas sociais, enquanto a população de menor poder aquisitivo tem como opção áreas mais distantes dos locais de trabalho e por vezes sem infraestrutura. Segundo Marcuse (2004, p. 25), “as cidades podem ser, e têm sido, divididas por múltiplos limites que formam uma variedade de padrões de aglomeração”.

Esses diferentes padrões de aglomeração na verdade explicitam a segregação, a divisão existente entre as classes. Mesmo com o rompimento da padronização de ocupação periférica como sendo destinada às menores rendas, essa separação persiste e mostra como se estrutura o espaço urbano.

A segregação – tanto social quanto espacial – é uma característica importante das cidades. As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação. Essas regras variam cultural e historicamente, revelam os princípios que estruturam a vida pública e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam no espaço da cidade (CALDEIRA, 2000, p. 211).

Esse processo de segregação espacial é destacado por Carlos (op. cit., p. 88), como sendo “fruto da diferenciação de classe”, onde a forma como o espaço é ocupado pela sociedade a partir da apropriação privada é resultado do processo de reprodução do capital. Produz-se, então, uma cidade que oferece diferentes produtos, fazendo com que se valorize ou desvalorize espaços. E, conseqüentemente, expanda seus limites. Assim, Santoro et al. (2010), cita três pontos como síntese da expansão da mancha urbana das cidades paulistas:

(1) oscilação na valorização das terras rurais – que gerava muito pouca resistência à mudança de uso rural para urbano no território periurbano – associada à (2) inovação promovida pela expansão da tipologia do loteamento horizontal de casas como um diferencial, (3) o sistema rodoviário e o estímulo ao uso de carros (SANTORO et al., 2010, p. 421).

Como destacado por Santoro (2010), o deslocamento dessa população de alta

renda para a área periférica corresponde também à supervalorização do automóvel como transporte individual uma vez que só quem pode pagar é que tem possibilidade de percorrer grandes deslocamentos sem a dependência do transporte público. Esses novos loteamentos urbanos na periferia, representativos de um “novo” modelo imobiliário – os condomínios fechados – consistem em um produto da dinâmica do mercado fundiário e imobiliário, que deslocou a classes mais ricas para a periferia sob a justificativa de busca por um ambiente mais agradável de viver. Um ambiente, porém, que conforma um espaço segregado.

Em relação à segregação, Marcuse (2004) ao tratar da segregação por *status*, destaca que os grupos que tem uma posição superior mantêm-se separados dos demais grupos de forma voluntária, porém, acaba impondo uma condição inferior para os demais grupos a fim de garantir sua condição de superioridade. Ou seja, “a divisão por status requer, implícita ou explicitamente, o uso da força, e em uma sociedade civilizada tal força é (pelo menos teoricamente) monopólio do Estado” (MARCUSE, 2004, p. 28).

No mesmo sentido Marcuse (op. cit., p. 29) ainda destaca que “nenhum padrão residencial, quer incentive, quer contrarie a segregação residencial, poderia existir sem uma ação fundamental por parte do Estado”, uma vez que o arcabouço legal para implantação dos empreendimentos “baseia-se em leis promulgadas e sancionadas pelo Estado: leis que concernem ao direito de propriedade privada, instrumentos financeiros, despejos e ações legais de posse”.

Isso leva a fazer a seguinte consideração: quando grupos menos favorecidos são destinados a áreas periféricas ou áreas sem infra-estrutura, ou seja, uma parcela da população não tem alternativa, isso é parte de uma segregação imposta que tem respaldo no Estado. Ou ainda, estendendo esta reflexão para os condomínios fechados, o Estado, relacionado mais propriamente à figura da administração pública, atua neste processo de segregação quando regula e permite que empreendimentos fechados sejam implantados, uma vez que mesmo cumpridos os ônus urbanísticos, verifica-se o predomínio dos direitos de um grupo em detrimento de direitos da sociedade como um todo.

### **2.3 CONDOMÍNIOS FECHADOS COMO CONFORMADORES DE SEGREGAÇÃO ESPACIAL**

Embora ao longo deste trabalho tenha-se discutido e inserido na abordagem a

questão dos condomínios fechados como elemento de segregação do espaço urbano, cabe aqui aprofundar esta discussão enquanto segregação social materializada no espaço e o que ela configura. É recorrente na bibliografia, Salgueiro (1998), Caldeira (2000), a discussão acerca desses empreendimentos considerando-os como *enclaves*. Então, é discutido aqui esse termo associado ao objeto de estudo, os condomínios fechados em São Carlos/SP.

Há tempos os condomínios fechados deixaram de ser uma manifestação de apropriação espacial das classes mais abastadas para se tornar opção de moradia para diversas classes econômicas. Como modelos surgidos na década de 1970, não se tratam de “novas” soluções de moradia, mas sim de um modelo que cresceu significativamente nas duas últimas décadas e se constitui num modelo de segregação e diferenciação social, ou ainda, ruptura das relações sociais que se solidifica espacialmente. Assim, como produto do mercado imobiliário, os condomínios fechados horizontais visam atender uma gama maior de consumidores que busca sempre de alguma forma consumir o que é tendência, igualando-se às classes mais ricas como significado de ascensão social.

Como já abordado, a segregação ou separação é uma característica da cidade, mas essa segregação espacial, baseada nos *enclaves fortificados*, conceito que Caldeira (2000) utiliza para designar espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho, se dá nos dois planos: social e espacial. Segundo Caldeira (2000),

Em cidades fragmentadas por enclaves fortificados, é difícil manter os princípios de acessibilidade e livre circulação, que estão entre os valores mais importantes das cidades modernas. Com a construção de enclaves fortificados, o caráter do espaço público muda, assim como a participação dos cidadãos na vida pública (CALDEIRA, 2000, p. 111).

Ao discutir sobre os condomínios fechados em São Paulo, Caldeira (2000) afirma que estes se constituem no desejo de moradia das classes altas em São Paulo e que “não são um fenômeno isolado, mas a versão residencial de uma nova forma de segregação nas cidades contemporâneas” (CALDEIRA, 2000, p. 258). Esses condomínios, ou ainda,

[...] os enclaves tendem a ser ambientes socialmente homogêneos. Aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre pessoas seletas (ou seja, do mesmo grupo social) e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas. Os

enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação. Eles estão transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, que estão se tornando cada vez mais marcadas por suspeitas e restrições (CALDEIRA, 2000, p. 259).

Esses produtos, conhecidos como enclaves, e que, nesta pesquisa, são os condomínios fechados, são amparados pelo novo ou, pode-se dizer, velho discurso de falta de segurança nas cidades que se baseiam na divulgação de dados sobre violência e nas propagandas que reafirmam estes produtos como diferenciais modos de morar. Assim, mais do que uma busca, os condomínios fechados se tornam uma “necessidade”.

Sobre estes enclaves fortificados, Sobarzo Miño (2004, p. 115) destaca-os como uma “[...] tendência de criar um **espaço global** e **homogêneo**, já que esses empreendimentos podem ser encontrados nas diversas cidades, embora sejam menos frequentes em cidades pequenas”. O mesmo autor ainda destaca a fragmentação através destes espaços, uma vez que,

[...] os enclaves têm poucas ou nulas relações com suas adjacências, e **hierarquiza** os lugares, uma vez que essas iniciativas potenciam os espaços que dispõem dessas novas formas de moradia, consumo, lazer e produção, tanto no interior de uma mesma cidade, como nas relações entre cidades, gerando processos de circulação – comunicações e transporte – cujos exemplos mais claros são os deslocamentos diários daqueles que trabalham nesses espaços e os fluxos daqueles que se deslocam para consumir neles (SOBARZO MIÑO, 2004, p. 115-116).

Ao se fechar num ambiente de homogeneidade social onde convive-se apenas com o igual reitera-se a divisão social existente. Não é uma separação de caráter cultural onde os indivíduos partilham de práticas e costumes em uma comunidade, mas sim completos estranhos que se juntam num espaço fechado e que a convivência diária não é algo relevante. Os muros não são apenas elementos explícitos na paisagem. Há o muro da relações sociais e da fuga da cidade convencional em uma busca por um morar ideal. Se trata então de um simbolismo, que encontra suporte na produção habitacional crescente impulsionado pelo consumismo exacerbado e também pelo *boom* do mercado imobiliário e o aumento dos financiamentos voltados à moradia.

Assim, os condomínios fechados expandem-se continuamente representando lucro para o mercado imobiliário e a busca do bem morar para seus consumidores. A vivência intramuros, e essa negação do entorno em que se insere mostra a negação ao espaço público, dinâmico e diverso, como as praças e ruas da cidade, onde o encontro com o diferente é conteúdo do espaço democrático.

Como conteúdo dessa cidade contemporânea, conformando segregação socioespacial, estes empreendimentos fechados mostram que enquanto modelo e produto do mercado imobiliário reiteram a idéia de que o “novo”, nem sempre é novo, mas muitas vezes uma releitura do passado como significado de moderno, de atual. Nesse sentido, como destaca Sobarzo Miño (2004, p. 116), a dinâmica dos enclaves “modifica as práticas de consumo comandadas por **valores subjetivos e ideológicos** que expressam o desejo de dispor de novos espaços, que passam a ser conceituados como indicadores da modernização”.

Essa segregação pode ser caracterizada como auto-segregação, que consiste em algumas classes sociais buscarem esta separação no espaço urbano o que corresponde à materialização de diferenciação no espaço. Isso vai na esteira de um processo caracterizado pelo consumo excessivo, onde o espaço como mercadoria também pode ser associado à constituição de marcas. Os condomínios fechados se constituem como “marcas” na medida que se tornam objeto de desejo e conferem *status* aos seus compradores.

Nesse sentido, ao tratar desse universo de consumo, é importante destacar Lipovetsky (2007, p. 192), que diz que “a sociedade do hiperconsumo é marcada tanto pela progressão dos sentimentos de exclusão quanto pela acentuação dos desejos de identidade e de reconhecimento individual”. O mesmo autor, ao tratar da habitação, coloca que,

A expansão do subúrbio indica igualmente a nova preeminência da qualidade de vida. Se nossa época é testemunha de um processo de *gentrification* [enobrecimento], é sobretudo a que vê irromper uma verdadeira “maré de casas de subúrbio”[...]. Através do gosto pela casa individual não se exprime mais tanto um clássico desejo de exibição de sucesso pessoal quanto a importância conferida à qualidade de vida, que se confunde com “tranquilidade”, a autonomia de cada um, a segurança residencial. [...] A intolerância com os incomodos ocasionados por outrem, o gosto pela intimidade, a maior necessidade de segurança, todos esses fatores provocaram o superinvestimento na casa individual, a escolha de viver longe da cidade (LIPOVETSKY, 2007, p. 221-222).

Pode-se pensar que sempre haverão novos padrões de consumo, ditados primeiramente pelas classes mais ricas e copiados e quistos pelas outras classes. Assim, a configuração habitacional caracterizada pelo construir intramuros, protegidos por guaritas e câmeras de segurança pode não ser a forma mais aceitável de moradia, sob o ponto de vista de conceitos de sociabilidade e de cotidiano de cidade, além de servir como paliativo aos problemas sociais que não podem ser ignorados.

### 3 CAPÍTULO

#### O UNIVERSO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

---

O terceiro capítulo aborda um conjunto de aspectos a serem discutidos sobre os condomínios e loteamentos fechados, ressaltando sempre a área de estudo, a cidade de São Carlos. Esses aspectos são basicamente a questão da segurança, a busca por *status*, as propagandas imobiliárias que suscitam o desejo de consumir este tipo de empreendimento e a legislação de amparo que os envolve.

Assim, parte-se para a discussão teórica acerca destes aspectos, entendendo aqui que os condomínios fechados legitimam a diferenciação social e a busca por um morar que corresponde à negação da vivência da cidade, como já exposto anteriormente. Assim, merece destaque o trabalho de Roberts (2002) que aborda questões primordiais no entendimento dos aspectos ligados à escolha pela moradia em condomínio fechado. Entender que as pessoas optam por este tipo de moradia baseado em aspectos como segurança, presença de áreas verdes é entender que o processo de expansão desses empreendimentos encontra um terreno fértil para sua disseminação. Roberts (2002), sobre a segurança, afirma que o argumento é “[...] importante na escolha por moradia [...]. Existe uma certa naturalidade expressa num sentimento de ‘não-necessidade’ de debates quanto a justificativas de atitudes de fechamento e vigilância (ROBERTS, 2002, p. 53).

Para Sobarzo Miño (2004), em relação ao que é público e privado,

[...] pelo fato de se efetivar a privatização de ruas e espaços de lazer que estão intra-muros, os loteamentos fechados retiram de uma parte da cidade a inter-relação casa ⇔ rua, espaço privado ⇔ espaço público, vida protegida pelos muros da casa ⇔ vida pública aberta aos outros (SOBARZO MIÑO, 2004, p. 124).

A partir deste contexto, cabe considerar que a implantação dos condomínios fechados, amparados pelo discurso de busca por segurança, acaba por alterar relações, separar e aumentar ainda mais as tensões e diferenciações, criando um cenário ainda mais austero e restrito.

### 3.1 O DISCURSO OU O MITO DA BUSCA POR SEGURANÇA

A violência e o medo é uma constante nas discussões cotidianas e é tema recorrente dos noticiários. O fator violência tem sido discutido pela sociedade contemporânea que cada vez mais busca “qualidade de vida” e para isso se “enclausura” em suas moradias acreditando estar livre de qualquer ameaça de violência. A idéia de que a violência cresce a taxas vertiginosas encontra amparo na mídia que reitera e propaga o conceito de segurança associado à implantação de dispositivos eletrônicos de monitoramento. Nesse sentido, Barcellos e Mammarella (2007, p. 10) ressaltam que “mesmo considerando a possibilidade de que esteja ocorrendo um aumento da criminalidade, principalmente das taxas de crimes violentos, é necessário anotar que os promotores desses empreendimentos, assim como a mídia, têm usado esses índices sem o devido rigor”.

Assim, ao se discutir o aspecto da violência na aceitação por modelos de moradia enclausuradas, ressalta-se que isso se insere em um discurso de violência crescente e cria-se uma visão em que não há muitas alternativas de segurança, a não ser, buscar “se fechar” através de aparatos eletrônicos e muros, pela falta de ação do poder público e pelo sentimento de impunidade. Nesse sentido, Caldeira (2000) destaca que,

[...] o medo e a fala do crime não apenas produzem certos tipos de interpretações e explicações, habitualmente simplistas e estereotipadas, como também organizam a paisagem urbana e o espaço público, moldando o cenário para as interações sociais que adquirem novo sentido numa cidade que progressivamente vai se cercando de muros. A fala e o medo organizam as estratégias cotidianas de proteção e reação que tolhem os movimentos das pessoas e restringem seu universo de interações (CALDEIRA, 2000, p. 27)

Tem-se a idéia de uma cidade violenta, em que os espaços públicos e as ruas são locais perigosos. Isso faz parte de um cenário maior em que Caldeira (2000) resalta que o “universo do crime, [...] a privatização da segurança e da justiça e o contínuo cercamento e segregação das cidades - revela de uma forma sintética e marcante o caráter disjuntivo da democracia brasileira” (Caldeira, 2000, p. 55).

Essa exacerbação do mercado da segurança, através de todos seus aparatos

tecnológicos como câmeras e outros dispositivos, está relacionado à busca por segurança pautada no isolamento, no cercamento e na vigilância. Caldeira (2000), estudando sobre São Paulo, destaca que a expansão do mercado da segurança é característica das sociedades ocidentais em geral, mas que ganha outros contornos no Brasil.

[...] apesar do crescimento dos serviços e tecnologia de segurança privada ser uma tendência internacional, no Brasil ele assumiu algumas características distintas. Num contexto em que a polícia desrespeita direitos e em que há imensa desigualdade social, os serviços de segurança privada contribuem para piorar essas condições (CALDEIRA, op. cit., p. 196).

Os condomínios fechados têm correspondido como alternativa por essa busca por “segurança” e, como produto deste mercado, cuja exclusividade é fator diferencial, os condomínios fechados passam a representar uma necessidade, mais do que um desejo. Como ressalta Barcellos e Mammarella (2007, p. 10), “o medo da violência é uma das principais justificativas para os que escolhem os condomínios fechados como forma de vida urbana e para os que vendem a idéia de morar atrás de muros”.

Há todo um discurso envolvido na disseminação da segurança privada, como a falência do Estado e ineficiência da polícia, restando ao cidadão, a responsabilidade por arcar com sua própria segurança. Mas, isso leva ao aprofundamento das diferenças e desigualdades, até no que tange ao acesso à segurança e, de certa forma, extrapola os limites entre práticas do cidadão e práticas da polícia.

Em sua pesquisa sobre condomínios fechados em São Carlos, Roberts (2002) aborda o aspecto segurança ao entrevistar tanto usuários dos condomínios fechados quanto pessoas que moram em loteamentos convencionais e, segundo a autora, “praticamente todos os entrevistados nesta investigação reforçaram o argumento segurança ao falar de sua escolha de moradia” (ROBERTS, op. cit., p. 20). Além disso, em relação aos condomínios fechados, Roberts (2002) destaca que a

[...] segurança adquiriu o ‘status’ de argumento capaz de justificar tudo, não se discutindo, por exemplo, situações quando o que está em jogo é o questionamento de direitos históricos, como por exemplo, o direito de ir e vir ou a questão de diferentes significados de barreiras (muros e grades e o aparato de segurança que envolvem) no processo de relações sociais entre os habitantes, em geral (ROBERTS, op. cit., p. 53).

A mesma autora ainda diz que, a exemplo do que vem sendo discutido, “o binômio ‘segurança-violência’ é entendido como questão meramente técnica a ser enfrentada com a adoção de tecnologia e equipamentos cada vez mais sofisticados” (ROBERTS, 2002, p. 59). Ao citar um Promotor Público de Habitação da cidade de Ribeirão Preto, Roberts (op. cit., p. 59), destaca que “[...] não é o muro que vai impedir que o assaltante tenha acesso ao objeto de seu desejo. O muro é pouco para impedir e ele cria outras formas para burlar o muro, por exemplo, dominar o proprietário no instante em que ele entra [...]”.

A dimensão da segurança associada à moradia em um condomínio fechado é contraditória na medida em que se observa que a violência e a criminalidade não ficam no exterior aos muros. Não se trata de uma “passagem”, em que no momento em que o morador atravessa a cancela, ele está num reduto protegido. Várias notícias indicam que o crime está intramuros e a busca por segurança se torna uma justificativa questionável na opção por um condomínio. Isso pode ser observado nas reportagens de jornais que mostram cada vez mais ações da polícia em condomínios fechados, como as destacadas abaixo.

#### **Polícia do PR prende suspeitos de planejar resgate de membros do PCC**

Policiais civis do Paraná prenderam na manhã desta quinta-feira uma quadrilha suspeita de planejar o resgate de integrantes da facção paulista PCC (Primeiro Comando da Capital) que atualmente estão na cadeia pública de Maringá. [...] A quadrilha foi presa em um condomínio fechado, no município de Ivatuba, em uma operação que contou com 20 policiais (FOLHA ONLINE, 2006).

#### **Libanês acusado de liderar quadrilha tinha mansão em SP**

Vinte pessoas foram presas nesta terça-feira pela Polícia Federal na operação Kolibra - Conexão Líbano-Brasil, que visava a dismantelar uma quadrilha de tráfico de drogas usando libaneses que moram no país. Entre os presos está Joseph Nasrallah, apontado como líder da quadrilha. Nasrallah foi detido em sua mansão, localizada em um condomínio fechado na cidade de Valinhos (85 km a noroeste de São Paulo). A casa, descrita pela PF como um palacete, tem pilares de mármore e ouro [...] (FOLHA ONLINE, 2007).

#### **Assaltantes invadem condomínio de luxo e fazem reféns**

Assaltantes invadiram um condomínio fechado de alto padrão e fizeram duas famílias reféns, na madrugada desta quarta-feira, em Araçatuba, no interior de São Paulo. Duas mansões foram roubadas e os ladrões fugiram levando materiais eletrônicos, notebooks, joias, dinheiro e telefones

celulares. [...] A Polícia Civil informou que não sabe como os ladrões entraram nem como saíram do condomínio. Os seguranças devem ser ouvidos pela Delegacia de Investigações Gerais (DIG) e o inquérito foi aberto no 3º Distrito Policial [...] (TERRA PORTAL ON LINE, 2009).

Portanto, argumentar que as pessoas optam por morar em um condomínio fechado apenas pelo fator segurança é uma generalização para um fato que se relaciona a outros aspectos. Estes aspectos envolvidos nesse universo que propiciam a expansão e consumo crescentes desses “enclaves fortificados”. Segundo Caldeira (op. cit., p. 56) “o universo da violência e do crime, incluindo a falência do sistema judiciário, o desrespeito aos direitos individuais, os abusos por parte das instituições da ordem, preconceitos e intolerância contrapõem-se às tendências democráticas e ajudam a sustentar uma das sociedades mais desiguais do mundo”. Mesmo que avanços democráticos tenham sido obtidos nas últimas décadas, principalmente em relação à participação popular nos processos decisórios de ordenamento do espaço urbano, ainda há discrepância entre o que se produz como cidade e o que se busca por uma cidade mais igualitária e menos segregada.

Na contramão deste mercado que vende soluções de segurança onde prevalece o monitoramento através de câmeras e dispositivos de controle de acesso e vigilância, e a valorização crescente de moradias fechadas, destaca-se aqui Jane Jacobs (2000), em seu livro *Morte e Vida das Grandes Cidades*, que retoma a importância de ruas movimentadas, de uma vizinhança que atue como segurança para as suas residências, o que pode ser apontado como alternativa ao crescente enclausuramento. Segundo Jacobs (op. cit., p. 29), “As ruas e suas calçadas, principais locais públicos da cidade, são seus órgãos mais vitais. Se as ruas de uma cidade parecerem interessantes, a cidade parecerá interessante; se elas parecerem monótonas, a cidade parecerá monótona”.

A autora ainda destaca que “uma rua movimentada consegue garantir a segurança”.

É inútil tentar esquivar-se da questão da insegurança urbana tentando tornar mais seguros outros elementos da localidade, como pátios internos ou áreas de recreação cercadas. Por definição, mais uma vez, as ruas da cidade devem ocupar-se de boa parte da incumbência de lidar com desconhecidos, já que é por elas que eles transitam (JACOBS, 2000, p.36).

Para garantir a segurança das ruas e dos bairros:

O requisito básico da vigilância é um número substancial de estabelecimentos e outros locais públicos dispostos ao longo das calçadas do distrito; deve haver entre eles sobretudo estabelecimentos e espaços públicos que sejam utilizados de noite. Lojas, bares e restaurantes, os exemplos principais, atuam de forma bem variada e complexa para aumentar a segurança nas calçadas (JACOBS, op. cit., p. 37).

Esses são apenas alguns indícios que mostram que segurança não se obtém necessariamente com o emprego de vigilância, e todos os dispositivos que isso abarca, mas que pode ser obtida com alternativas, como o uso intensivo da rua, e a vigilância dos próprios vizinhos. A violência e a criminalidade acontecem também em espaços controlados. O crime se molda a esses novos dispositivos.

Ainda que a questão segurança seja algo abordado por consumidores de *enclaves fortificados*, e já esteja imbuído no imaginário de uma sociedade desigual, Roberts (2001), destaca ainda que esta não pode ser considerada como a única justificativa, o *status* também é justificativa para morar em um condomínio fechado. Assim, a significação do *status* também é considerável na escolha por uma moradia em um empreendimento fechado no sentido de reiterar a inserção de um indivíduo em determinada classe social.

### **3.2 A “LEGITIMAÇÃO” DA BUSCA POR STATUS**

A busca pelo *status*, ideologia pela luta de classes, configura também um dos fatores de atração para essa modalidade de ocupação do espaço. A significação de ascensão toma proporções que se refletem no número crescente de condomínios bem como pelas faixas de renda que abrange, não é voltado apenas à classe rica, mas também a outras classes. Assim, como mais um produto a ser ofertado pelo mercado capitalista, altera significativamente a paisagem urbana ao se conformar como espaço fechado. Muros altos e grades dão lugar às ruas com pessoas circulando. Casas são vistas apenas por seus telhados, contrapondo-se ao ideal de cidade livre para circulação e interação.

O fato de se conviver apenas com seus semelhantes, além de reiterar a idéia de segurança, o convívio com os semelhantes que pertencem ao mesmo grupo social e

econômico faz com que as desigualdades existentes fiquem extramuros. O condomínio fechado confere ao morador a inserção em um grupo e a valorização dentro deste grupo. Assim, ao adquirir uma residência em um condomínio fechado, está-se afirmando a posição do indivíduo em um determinado grupo social que consome este tipo de moradia como sinônimo de mais qualidade de vida. Como afirma Caldeira (2000),

[...] os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais. Os enclaves são literais na sua criação de separação. São claramente demarcados por todos os tipos de barreiras físicas e artifícios de distanciamento e sua presença no espaço da cidade é uma evidente afirmação de distância e desigualdades sociais (CALDEIRA, 2000, p. 259).

Por detrás da aquisição de uma moradia em condomínio fechado tem o *status* da novidade, do que é diferente. Muito embora represente um diferencial de moradia, se constitui homogêneo internamente, ou seja, padrões semelhantes de habitação. Em um contexto de cidade, constitui-se como algo “estranho”. Assim, a questão do *status* é usada principalmente como chamariz pelo mercado imobiliário na venda desses empreendimentos. Cada pessoa busca se sentir única, especial, isso significa lidar com anseios, desejos, que se refletem, é claro, também na mercadoria-moradia, porque, além de tudo, a moradia é um projeto importante para a maioria das pessoas.

A moradia e o status social são obviamente associados e em várias sociedades a residência é uma forma de as pessoas se afirmarem publicamente. Em conseqüência, a construção ou aquisição de uma casa é um dos projetos mais importantes que as pessoas irão realizar. A casa faz declarações tanto públicas quanto pessoais, já que relaciona o público e o doméstico (CALDEIRA, op. cit., p. 264).

Em sua pesquisa sobre os condomínios fechados em São Carlos, Roberts (2002) destaca algumas declarações que explicitam a consciência da busca por uma diferenciação, como:

Agora condomínio está mais na moda... anos atrás comprar um apartamento era o sonho de todo mundo. Agora não, 'vou morar num

condomínio' é o que se diz (Moradora de bairro "aberto")

[...] morar em condomínio é questão até de *status*, né? Não só de segurança. Eu acho que em primeiro lugar a pessoa diz segurança, mas em segundo lugar a pessoa diz 'status' né? Porque ela acha que é 'status' dizer que mora num condomínio fechado (...), então ela acha que isto aí é 'status', ascensão social... o que não deixa de ser, né? Porque não é todo mundo que pode morar num condomínio, só mesmo quem está crescendo né? (Morador em bairro "aberto") (ROBERTS, 2002, p. 81).

A fala das duas entrevistadas mostra que a busca pela diferenciação não é algo alheio ao universo tanto de quem mora nos condomínios fechados quanto de quem mora em loteamentos convencionais. É explícita essa necessidade por lugares privados e como isso representa ascensão social, principalmente quando o entrevistado disse: "[...] não é todo mundo que pode morar num condomínio, só mesmo quem está crescendo".

Nesse sentido, segundo Caldeira (2000), os enclaves fortificados passaram a ser espaços de prestígio através de mudanças na elite, que passou a valorizar as áreas mais distantes, no que a autora destaca como "pela primeira vez, algo como o subúrbio americano tornou-se popular entre a elite, e a distância do centro foi resignificada para conferir status em vez de estigma" (CALDEIRA, op. cit., p. 260).

Fica claro que as barreiras que se estabelecem e a homogeneidade são resultantes da rejeição do outro e a tentativa de assemelharem-se às classes elitizadas. Essa prática socioespacial propicia a efetivação na cidade, das disparidades sociais. O surgimento de espaços exclusivos destinados às camadas mais abastadas da sociedade, por um lado, e por outro, principalmente nas grandes cidades, de espaços que são ocupados pelas pessoas de menores condições financeiras, faz com que a cidade apresente espaços marcadamente distintos, como se não pertencessem à mesma realidade.

Vizinhança selecionada, tranquilidade proporcionada pela proximidade com áreas verdes, segurança - estes conceitos de bem-morar tornam-se, cada vez mais, símbolos que destoam da realidade vivenciada pelos moradores no seu dia-a-dia. No caso do uso dos espaços comuns e a sociabilidade a qual está relacionado, muitas vezes, ele se ancora mais nas regras e restrições dos estatutos dos condomínios do que na espontaneidade e no desejo de uma feliz convivência (MÔNACO DOS SANTOS, 2003, s.p.).

Dessa forma, os condomínios fechados, representativos do "novo" habitar, e

mais do que isso, da qualidade de vida, da nova configuração territorial urbana, são espaços sem identidade, e negam o que é público e aberto na cidade para fazer parte de um contexto de estratificação social. Mesmo que seja algo característico ao longo da história, as elites se separarem e se diferenciarem em um simbolismo de poder, entretanto os condomínios fechados representam mais do que isso, representam a restrição à circulação e uma intensa vigilância.

Assim, ao discutir a questão do status é imprescindível considerar o que está associado à proliferação disto, como as propagandas que divulgam este estilo de vida privativo e como ideal de moradia segura. Esse modelo é assimilado pela população que passa a considerar os condomínios fechados como espaços fechados que possibilitam segurança, mesmo que a sensação de segurança oferecida não corresponda necessariamente à realidade.

Pode-se então expandir esta discussão, apropriando-se da fala de Santos (1993), onde destaca que,

A glorificação do consumo se acompanha da diminuição gradativa de outras sensibilidades, como a noção de individualidade que, aliás, constitui um dos alicerces da cidadania. Enquanto constrói e alimenta um individualismo feroz e sem fronteiras, o consumo contribui ao aniquilamento da personalidade, sem a qual o homem não reconhece como distinto, a partir da igualdade entre todos (SANTOS, 1993, p.35).

O consumidor dá lugar ao cidadão. Por isso, a abordagem se dá mais pelo consumidor do que pelo cidadão se considerar que a cidade não é acessível a todos igualmente. Como destaca Santos (1993, p. 83), pode-se inferir a existência de uma correlação entre a localização das pessoas e o seu nível social e de renda. Então, hoje, as pessoas mais abastadas estão habitando um condomínio fechado.

### **3.3 AS PROPAGANDAS IMOBILIÁRIAS COMO FATOR DE ATRAÇÃO**

A crescente expansão dos condomínios e loteamentos fechados revela a produção de um espaço urbano marcado por aspectos de diferenciação social e se fortalece na medida em que as propagandas desse segmento transmitem a idéia de satisfação dos

desejos pessoais que se veiculam à disseminação de novos padrões de moradia. Como parte desse processo, os fatores de atração são representativos na busca por esses empreendimentos, que aparecem na mídia como o modelo ideal de moradia para se viver na cidade atual, associando-se sempre a um caráter bucólico e de tranqüilidade.

Pode-se falar sobre uma natureza fabricada e mercantilizada uma vez que as propagandas divulgam o fato de existirem praças arborizadas ou a proximidade com algum bosque ou área de preservação como uma possível aproximação da natureza, e vende-se isso como um valor agregado ao produto condomínio fechado. Consome-se, então, além de uma mercadoria, também uma imagem produzida pelo mercado capitalista.

O universo das propagandas imobiliárias, assim como vender qualquer produto inserido na dinâmica capitalista, tem por objetivo, como ressalta Caldeira (2000, p. 264), “[...] seduzir. Os anúncios usam um repertório de imagens e valores que fala à sensibilidade e fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos”. Além disso, essas propagandas são parte de práticas que se assemelham em várias cidades, que divulgam um ideal de estilo de vida, e informam o consumidor de quais produtos devem ser consumidos.

Sobarzo Miño (2004) se manifesta sobre este universo, onde destaca que:

[...] nas estratégias de comercialização são explorados elementos de uma modernidade superficial, que promete vida moderna, arte de viver com estilo, primeiro mundo, etc. Essas construções simbólicas alimentam o desejo e a aspiração da população para alcançar esse “primeiro mundo”[...] (SOBARZO MIÑO, 2004, p. 125).

Assim, como já abordado, a segurança figura como um aspecto marcante na opção pela moradia em um condomínio fechado. Como ressalta Oliveira Junior (2008), a idéia de isolamento, segurança e a existência de várias instalações e serviços diferenciados contribuíram para a consolidação desse novo tipo moradia. Baseados nesses conceitos que se expandem e se tornam referencial na aquisição da moradia, os empreendedores associam a busca de tranqüilidade, lazer, proximidade com a natureza aos seus produtos, os condomínios fechados.

A imagem que confere o maior status (e é mais sedutora) é a da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas

percebidas como iguais. Os anúncios apresentam a imagem de ilhas para as quais se pode retornar todos os dias para escapar da cidade e para encontrar um mundo exclusivo de prazer entre iguais. Os enclaves são, portanto, opostos à cidade, representada como um mundo deteriorado no qual não há apenas poluição e barulho, mas, o que é mais importante, confusão e mistura, isto é, heterogeneidade social (CALDEIRA, op. cit., p.265).

É freqüente a veiculação na mídia de propagandas, como pode ser observado nas figuras 02, 03 e 04, que despertam a atenção para imagens agradáveis que passam a idéia de um morar exclusivo e único. Morar este baseado na proximidade com a natureza e na possibilidade de lazer e tranquilidade, como se isso não pudesse acontecer em outro espaço a não ser enquanto morador de um destes empreendimentos. Enfim, enquanto propaganda, representa um modo de viver longe do caos urbano, dos problemas de tráfego e das áreas degradadas da cidade.

Além disso, é comum aparecer nas peças publicitárias imagens de crianças brincando buscando significar despreocupação num ambiente tranqüilo e segurança. Ou ainda, pais e filhos em um espaço onde pode encontrar a realização pessoal.



**Figura 02.** Peça publicitária referindo-se a condomínio fechado em São Carlos. Fonte: <http://www.evendas.com.br/interna.asp?EmprCod=45>

Nesse sentido, para Caldeira (2000), a segurança figura como um dos principais elementos na propaganda. Além disso, há o apelo à ecologia, à ordem como contraponto ao caos e perigos da cidade. Por isso, “os anúncios comumente se referem à paisagem natural dos empreendimentos, com áreas verdes, parques e lazer” (CALDEIRA,

2000, p. 266). Além disso, é comum que os nomes destes empreendimentos refiram-se a cidades de outros países, como Montreal, Quebec (ambos nomes de cidades canadenses), ou ainda utilizem-se outros idiomas, como observado em Green Village, Villa Della Riviera, Grand Ville. Vende-se, acima de tudo, um estilo de vida.



**NOVOS HORIZONTES PARA SUA VIDA.**

O resgate de uma vida tranqüila, com casais passeando à noite, janelas sempre abertas e crianças brincando na rua foi a inspiração da Rossi para criar ORIZZONTI DI SAN CARLO.

Um condomínio fechado de alto padrão no Parque Faber, um dos bairros mais desejados de São Carlos, bem ao lado do Shopping Iguatemi.

O projeto combina casas com 3 dormitórios (1 suíte) de 85 m<sup>2</sup>, apartamentos tipo com 3 dormitórios (1 suíte) de 65 m<sup>2</sup> e coberturas com 3 dormitórios (1 suíte) e terraço de 131 m<sup>2</sup> com praças temáticas e muito lazer.

**Figura 03.** Peça publicitária referindo-se a condomínio fechado de apartamentos e casas em São Carlos. Fonte: <http://www.rossiresidencial.com.br/empreendimentos/sp/sao-carlos/parque-faber/orizzonti-di-san-carlo>



**Figura 04.** Peça publicitária com a implantação do empreendimento – ênfase às áreas verdes. Fonte: <http://www.damha.com.br/Damha/Portugues/images/villagesite.jpg>

Os valores difundidos reiteram quais os padrões a serem assimilados e consumidos pela população. No entanto, em contraposição a todo esse ideário de moradia urbana associada a um bucolismo, Tramontano e Santos (2001) destacam que existe disparidade entre a propaganda e a realidade dos conjuntos que, por vezes, tem as áreas comuns pavimentadas e proximidade com a natureza resume-se a pequenos gramados, além da aglomeração de pessoas que se distancia da idéia de privacidade e isolamento propagada pelos empreendedores. Os autores ainda ressaltam que a busca por esse tipo de moradia “afasta-nos da cidade real, enfraquecendo a relação entre cidadão e cidade” (TRAMONTANO e SANTOS, 2001, s.p.). Esse isolamento e grande ocorrência de áreas pavimentadas podem ser observados nas imagens abaixo – Condomínio Villa Della Riviera – residências geminadas, onde se perde todo o caráter de privacidade, e a permeabilidade do solo.



**Figura 05.** Condomínio de pequeno porte Villa Della Riviera. Fonte: Autora.



**Figura 06.** Vista aérea do condomínio Villa Della Riviera. Fonte: Software Google Earth, 2011, modificado pela autora.

Assim, mesmo as propagandas suscitando o consumo dos condomínios fechados como algo novo e adequado aos anseios da população que busca por segurança e por viver em um ambiente mais próximo da natureza, tem-se, na verdade, a importação de um modelo dos países desenvolvidos, inclusive a propaganda. Expande-se o consumo de padrões que não são característicos do lugar, fazendo com que cada vez um número maior de pessoas opte por morar em um condomínio fechado. No entanto, esse modelo só se propaga porque encontra amparo na forma de ausência de lei que o regule ou, ainda, conivência das administrações públicas, que não consideram os condomínios fechados como algo indesejável nas cidades brasileiras, mas sim possíveis formas de investimento na cidade.

### 3.4 A LEGISLAÇÃO DE AMPARO

Os condomínios fechados fazem parte do cenário de várias cidades brasileiras e se expandem apoiados por investimentos cada vez maiores configurando-se como a opção “segura” de moradia. Tramontano e Santos (2001) refletem sobre essa modalidade de habitação e destacam que, surgidos nos anos de 1970, os condomínios fechados mostraram-se “uma mina de ouro para investidores e agentes imobiliários e são um fenômeno urbano consolidado” (TRAMONTANO e SANTOS, 2001, s.p.).

Esse fenômeno urbano consolidado ocorre num cenário incerto da legislação brasileira. As divergências quanto à classificação desses empreendimentos, representam, de certa forma, as indefinições e desigualdades conceituais que mostram a falta de esclarecimento sobre esse assunto e atraso nas legislações de parcelamento vigentes, que não se adéquam às realidades e demandas atuais.

Além disso, esses empreendimentos fogem aos princípios de espaço democrático e negam a pluralidade e a convivência com as diferenças. Mas além dos aspectos de ordem social, um dos questionamentos em torno é em relação à sua legalidade enquanto restritivo de acesso, bem como as várias denominações a respeito do que se entende por condomínio fechado e loteamento fechado.

No âmbito federal, existe a Lei do Parcelamento do Solo Urbano – Lei Federal nº 6.766/79 – regula o parcelamento do solo urbano que, segundo definição de Alves (2007) “sendo ela complementada pela legislação Estadual e Municipal, para adequar as peculiaridades regionais e locais à norma Federal”. A presente lei traz a figura do loteamento, onde fica definido no Cap. I, art. 2º, que:

§ 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes (Cap. I, Art. 2º, Lei N° 6.766 de 19.12.1979).

Em relação ainda à Lei nº 6.766/79, fica definido que o loteamento deverá conter “áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público” (Cap. II, Art. 4º, Lei N° 6.766 de

19.12.1979), onde a porcentagem de áreas públicas não pode ser inferior a 35% da área da gleba. Assim sendo, pela interpretação da lei, a infraestrutura viária e áreas livres se constituem como bens públicos.

Outro ponto importante para o entendimento do que se considera ilegal ao transformar um espaço público – ruas e praças – em um espaço privado através do fechamento e restrição de acesso ao loteamento, o artigo 22 da Lei do Parcelamento do Solo Urbano diz que:

Art. 22 - Desde a data de registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município, as vias e praças, os espaços, livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo (Cap. VI, Art. 22, Lei N° 6.766 de 19.12.1979).

Assim, loteamentos fechados, que foram implantados a partir da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, mas que, por iniciativa do loteador ou dos proprietários dos lotes, há o fechamento do perímetro deste loteamento e a colocação de guarita de controle de acesso, correspondem a uma modalidade inexistente sob o ponto de vista legal. Segundo Rodrigues (2006, p. 18),

No loteamento fechado, as pessoas tomam posse desse espaço e pretensamente estão colaborando com o poder público quando estão recolhendo o lixo, fazendo a manutenção das vias, cuidando das áreas públicas: mas, nesses casos, não há contrapartida nenhuma, porque a população não tem retorno. É um serviço que deveria ser prestado pela prefeitura. Os impostos são todos pagos para que esse serviço seja prestado em todo o território municipal (RODRIGUES, 2006, p. 18).

Segundo algumas interpretações e como destaca Alves (2007), os loteamentos parecem legítimos, mas se desenvolvem sem amparo legal, uma vez que o fechamento não é algo permissível.

No caso destes “loteamentos fechados” cria-se um núcleo populacional de caráter urbano e em seguida abandonam-se as regras jurídicas específicas para loteamento, estabelecendo-se uma associação com pretensos direitos a administrar as áreas de domínio público, como vias e praças, à luz da instituição paralela de um suposto condomínio. Não há legislação que

ampare o seu fechamento (ALVES, 2007, p. 7).

Sob o ponto de vista jurídico, em relação aos loteamentos fechados, José Afonso da Silva ressalta que:

Não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou desmembramento. É mais uma técnica de especulação imobiliária, sem as limitações, as obrigações e os ônus que o direito urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo (SILVA, 2006, p. 353 *apud* ALVES, 2008, p.8).

A Lei Federal nº 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, não faz nenhuma menção à forma condominial, ficando a cargo da Lei Federal nº 4.591/64 regular este tipo de parcelamento. Silva (1981) *apud* Barroso (2008) destaca que a nomenclatura loteamento fechado designa a divisão de gleba em lotes edificáveis que, mesmo semelhante ao loteamento, difere-se no seu regime bem como nos resultados. O mesmo autor ressalta ainda que mesmo que não se trate de parcelamento urbanístico, mas sim de “modalidade especial de aproveitamento do espaço, não pode o Direito Urbanístico desconhecê-la, a despeito de reger-se por critérios do Direito Privado entre nós, sob forma condominial” (SILVA, 1981 *apud* BARROSO, 2008).

Em relação ao fechamento de um loteamento sob a forma de ato administrativo, concessão ou permissão de uso das vias públicas do perímetro interno destes empreendimentos, mesmo tendo sido eles aprovados segundo normas da Lei nº 6.766/79, Pinto (2006) afirma que os contratos de concessão são questionáveis sob o ponto de vista de que “é da própria natureza dos bens de uso comum do povo o livre acesso por qualquer cidadão. Tais bens estão indissociavelmente relacionados ao direito de ir e vir, constitucionalmente assegurado” (PINTO, 2006, p. 3).

Grau (1986) *apud* Barroso (2008) ressalta que os loteamentos em condomínio não cumprem com as designações da Lei nº 6.766/79 bem como não se submetem “aos preceitos da incorporação imobiliária determinada pela Lei Federal 4.591/64, pois o loteador não toma para si a obrigação de edificar casas, como preceito estabelecido pelo art. 8º, desta lei” (BARROSO, 2008, p. 36). Nesse mesmo sentido, Barcellos e Mammarella (2007) se posicionam:

A lei de condomínios de 1964, igualmente não se aplica à realidade desses empreendimentos, pois foi estabelecida para outras finalidades, contemplando apenas pontualmente a regulamentação de conjuntos habitacionais urbanos e casas de campo onde se coloca a situação de propriedade exclusiva juntamente com o compartilhamento de espaços (BARCELLOS e MAMMARELLA, 2007, p. 9).

Em relação a outra modalidade de ocupação – condomínio fechado – este se caracteriza pelo caráter privado das áreas de lazer.

Os condomínios fechados são regulamentados pela Lei 4.591/64 e tudo que está dentro da área do projeto é área privada. O que é mais comum é o condomínio de prédio de apartamentos [...] ou às vezes uma forma conjugada de dois ou três prédios de apartamentos [...], uma grande área de lazer, “playground”, piscina e estacionamento são espaços privados; no caso de condomínio não há o repasse de áreas públicas para o poder público (FREITAS, 2004 *apud* RODRIGUES, 2006, p. 18).

Como destaca Freitas (2004) *apud* Rodrigues (2006), na condição de condomínio não há a figura do lote, mas sim uma fração ideal do todo e não há o repasse de áreas públicas para o município. Esse tipo de empreendimento, quando composto por casas térreas ou assobradas, também é caracterizado pelo fechamento por muro em seu perímetro e a implantação de controle de acesso, de maneira que, visualmente, assemelha-se à condição de loteamento fechado, principalmente os condomínios que possuem dimensões consideráveis e estão localizados nas bordas da malha urbana consolidada.

Pinto (2006) afirma que “a maioria dos condomínios horizontais assume o regime jurídico do condomínio em edificações, regido pela Lei nº 4.591, de 1964. [...] O condomínio é administrado, nos termos da Lei, por uma Assembléia Geral, um Conselho Consultivo e um Síndico” (PINTO, 2006, p. 1). Em se tratando de condomínio de casas, Pinto (2006) aborda que a Lei nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, admite a conformação de:

[...] “conjunto de edificações”, que é o condomínio constituído por unidades autônomas distribuídas por mais de uma edificação, mas sobre um mesmo terreno (art. 8º). O regime do conjunto de edificações não autoriza, no entanto, a constituição de um condomínio que tenha por unidades autônomas terrenos não edificados, como são os “condomínios horizontais” (PINTO, 2006, p. 2).

Assim, a constituição de um condomínio fechado está associada necessariamente à existência de casas já construídas. No entanto, condomínios horizontais têm sido aceitos em alguns municípios e Cartórios de Registro de Imóveis, o que se constitui como descumprimento à legislação vigente, já que a Lei nº 6.766/79 impõe a destinação de áreas ao Poder Público, constituindo estas, como patrimônio municipal (PINTO, 2006), como já destacado anteriormente.

Em relação ao terreno ocupado pelo condomínio horizontal, Pinto (op. cit.) ressalta que é preciso avaliar a “qualificação jurídica do terreno, [...] é preciso verificar se ele tem origem em um loteamento urbano anterior ou não” (PINTO, 2006, p. 2). O mesmo autor ressalta que se o terreno tiver origem em um loteamento urbano anterior, trata-se de um *lote*, que já cumpriu com as determinações legais no momento do parcelamento. Em se tratando de lote que não é objeto de parcelamento, esse se trata de uma *gleba*.

O condomínio constituído sobre gleba, entretanto, é flagrantemente ilegal, uma vez que impede o controle pelo Município sobre o desenho urbano da cidade, prerrogativa indispensável ao exercício de sua competência constitucional de ordenação territorial do solo urbano (art. 30, VIII, da Constituição) (PINTO, 2006, p. 3).

Em relação às discrepâncias entre as modalidades de loteamento e condomínio fechado, Barroso (2008) ao tratar do assunto resume em um quadro os aspectos relevantes de diferenciação enquanto seus aspectos legais de conformação.

**Quadro 01.** Diferenças entre Loteamento Fechado e Condomínio Fechado

<b>Loteamento Fechado</b>	<b>Condomínio Fechado</b>
Natureza jurídica pública	Natureza jurídica privada
Disciplinado pela Lei nº 6.766/79	Disciplinado pela Lei nº 4.591/64
Criação de logradouros públicos e lotes passíveis de edificação	Áreas comuns dos condôminos, já edificado (ou com promessa de edificação)
Proprietário de unidade autônoma	Proprietário de fração ideal
Divisível	Indivisível

Fonte: Barroso, 2008, p. 48.

As duas modalidades de empreendimento geram discussões acerca dos aspectos legais a serem seguidos. O que faz com que se burle legislação de parcelamento e se estabeleçam legislações de caráter municipal que regulam os condomínios e loteamentos fechados. Em relação a isso, é válido destacar o Projeto de Lei nº 3.057/00, denominado de Lei de Responsabilidade Territorial, que tramita no Congresso Nacional como substitutivo à Lei nº 6.766/79, buscando adequar a legislação de parcelamento à realidade atual das cidades brasileiras e legalizar esses empreendimentos, salvo algumas modificações.

A proposta da revisão da Lei de Parcelamento do Solo nº 6.766/79 se insere em um cenário marcado pela informalidade e irregularidade urbana, pela impossibilidade de acesso à moradia por meio das regras e condições do mercado formal. Juntamente com outros avanços como a criação do Estatuto da Cidade e do Ministério das Cidades, a lei pode representar um avanço nos instrumentos de ordenação territorial principalmente por ser a primeira legislação federal a tratar dos condomínios fechados. Muito embora o Projeto de Lei trate de outros aspectos como regularização fundiária e licença ambiental, nesta discussão, o foco será apenas o que se refere aos condomínios fechados e as modalidades relacionadas.

A Lei nº 6.766/79 que regula sobre o parcelamento do solo urbano já não se adequa à realidade das cidades brasileiras após tantas mudanças pelas quais as cidades passaram desde a década de 1970. Nesse sentido, surgiu a proposta de revisão da referida lei através do Projeto de Lei 3.057/00 de autoria do Bispo Wanderval. O PL ainda está em tramitação e já contou com vários relatores desde sua elaboração.

Segundo informações do Ministério das Cidades, no dia 12 de dezembro de 2007 foi aprovado pela Comissão Especial da Câmara dos Deputados o PL nº 3.057, conhecido como Lei de Responsabilidade Territorial. No decorrer do ano de 2008 foram realizados seminários regionais em todo o país para debate e apresentação do Projeto de Lei.

Em relação a esta nova legislação, o que é foco desta pesquisa diz respeito à situação dos loteamentos e condomínios fechados, mais precisamente, no que trata o PL, as figuras de condomínio urbanístico e loteamento com acesso controlado. Maricato (2004) *apud* Barroso (2008), em relação à regularização de condomínios urbanísticos e horizontais, destaca que é grande a distância entre legislação e a prática desta e que é importante que

não se admita a “cidade como a soma de loteamentos murados” (MARICATO, 2004 *apud* BARROSO, op. cit., p. 55).

Através de uma análise da Lei nº 6.766/79 e o Projeto de Lei nº 3.057/00, Prieto (2008) estabelece um quadro comparativo dos principais aspectos das duas legislações.

**Quadro 02.** Resumo comparativo entre Lei nº 6.766/79 e PL nº 3.057/00

Lei Nº 6.766/79	Subs. 2 – PL Nº 3.057/00
1. Loteamento - <i>subdivisão de gleba em lotes com abertura, modificação ou ampliação de vias</i> 2. Desmembramento - <i>subdivisão de gleba em lotes sem abertura, modificação ou ampliação de vias</i>  (Remembramento)	1. Loteamento 2. Desmembramento 3. Condomínio Urbanístico 4. Parcelamento integrado à edificação 5. Loteamento com acesso controlado 6. Parcelamento de pequeno porte

Fonte: Prieto, 2008.

No Projeto de Lei nº 3.057/00 a questão do condomínio se define logo no início como uma das possibilidades de parcelamento do solo, juntamente com o loteamento e desmembramento. Na proposta da nova legislação, tem espaço a figura dos condomínios em duas modalidades, o condomínio urbanístico e o condomínio integrado à edificação.

XII – condomínio urbanístico: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio;

XV – condomínio urbanístico integrado à edificação: a variante de condomínio em que a construção das edificações é feita pelo empreendedor, concomitantemente à implantação das obras de urbanização (Art. 3º, Projeto de Lei Nº 3.057/00).

A referida lei traz em sua constituição a condição de Municípios com Gestão Plena que estabelece que o município tenha Plano Diretor de acordo com o Estatuto da

Cidade e disponha de entes colegiados de controle social nas áreas de política urbana e ambiental e órgãos executivos específicos nas áreas de política urbana e ambiental. Assim, os condomínios urbanísticos só serão permitidos nos municípios que possuem Gestão Plena.

No artigo 10 do PL fica definido que nos municípios com Gestão Plena, a dimensão máxima dos condomínios urbanísticos pode ser definida por lei municipal na condição de o Plano Diretor estabelecer critérios para implantação destes empreendimentos, contendo:

- I – o desenho do sistema viário proposto e sua integração ao sistema existente e projetado na cidade;
- II – o sistema de áreas verdes;
- III – o acesso aos bens de uso comum do povo;
- IV – a exigência de Estudo Prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) (Art. 10, Cap. I, Projeto de Lei N° 3.057/00).

Em relação às áreas públicas, o Projeto de Lei 3.057/00 estabelece que:

Art. 11. O percentual de áreas destinadas a uso público nos loteamentos, condomínios urbanísticos e desmembramentos, excluído o sistema viário, deve ser de, no mínimo, 15% (quinze por cento), observada a proporcionalidade prevista no inciso II do art. 10.

§ 1º As áreas destinadas a uso público em condomínios urbanísticos devem estar situadas fora do perímetro fechado e podem, a critério da autoridade licenciadora, situar-se em outro local dentro do perímetro urbano (Art. 11, Cap. I, Projeto de Lei N° 3.057/00).

O Projeto de Lei nº 3.057/00 traz ainda que é necessária lei municipal com regulações específicas (locais onde podem ser implantados, dimensões máximas, critérios de contiguidade, formas admissíveis de fechamento, necessidade de EIV, critérios de manutenção da infra-estrutura, outros requisitos para assegurar integração do sistema viário, mobilidade urbana e acesso a bens de uso comum do povo). Na Gestão Plena, em casos de novos parcelamentos, o município passa a exigir além da licença urbanística, a licença ambiental. Além disso, pela novo PL, quando da constituição de condomínio

urbanístico, o próprio condomínio é o responsável pela manutenção do sistema viário.

Segundo Saule Junior (2008, p. 22) “Com relação ao loteamento com controle de acesso (loteamento fechado), pelo Art. 124 do Projeto de Lei está prevista esta modalidade do loteamento, bem como dos loteamentos fechados existentes serem regularizados sem nenhuma compensação. Deve ser previsto para os loteamentos fechados existentes que a regularização seja condicionada a compensações urbanas, tais como produção de HIS, regularização fundiária de HIS, implantação de infra-estrutura, equipamentos públicos, ciclovias, implantação de áreas verdes, praças e parques. Sobre novos loteamentos fechados a lei não deve admitir esta modalidade.

Percebe-se que, mesmo com a reformulação da lei de parcelamento do solo urbano através do PL nº 3.057/00, a lei não evita que espaços fechados se reproduzam, pelo contrário, prevê a regulamentação daqueles existentes. Sobre essa discussão, Nabil Bonduki, em Seminário sobre este Projeto de Lei, destaca que, em relação aos condomínios urbanísticos corre-se o risco de se criar uma cidade com segregação regulamentada e que, nesse sentido, há que se regulamentar e buscar alternativas para evitar guetos.

Uma questão que deve se colocar é que mesmo que se destinem percentuais de área pública fora dos condomínios fechados, como consta no Projeto de Lei, não se discute o fato de áreas de caráter público do interior do condomínio serem restritas algumas pessoas. Trata-se da reprodução da separação social e reafirmação das desigualdades existentes em um país extremamente desigual.

Assim, embora a legislação apresente avanços uma vez que se atenta para a problemática dos condomínios e loteamentos fechados, mas se caminha para regulação de espaços de segregação urbana que causa problemas de acessibilidade urbana decorrente da necessidade do sistema viário contornar os condomínios existentes. Na prática, o que se é a legalização da privatização de partes da cidade. É preciso visualizar que ao aprovar esses loteamentos fechados está se produzindo cidade, e pensar sobre o que está se produzindo, e entendê-los como áreas de expansão urbana e produtos de valorização imobiliária. Não se pode pensar que a regulação a nível federal será a solução, mas deve suscitar o debate sobre o tema.

Além disso, os ônus pagos por estes empreendimentos são pequenos se comparados à exploração da terra pelo capital imobiliário quando da implantação de um empreendimento fechado, uma vez que isso é usado como atrativo no momento de

comercialização dos lotes. É válido destacar que o preço do terreno no condomínio fechado assemelhando-se ao lote num loteamento comum, faz com que uma gama maior de pessoas prefiram morar em um condomínio fechado.

## 4 CAPÍTULO

### ANÁLISE DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM SÃO CARLOS

---

Este último capítulo aborda o tema foco desta pesquisa estabelecendo uma análise entre vários aspectos que configuram os condomínios e loteamentos fechados na cidade de São Carlos. Para tal, abordam-se também alguns dados que caracterizam a cidade e a sua expansão urbana. O objetivo aqui é compreender este fenômeno e explorar algumas alternativas de análise e discussão da implantação do que Caldeira (2000) chama de *enclaves fortificados* e que, ao longo de todo trabalho, é abordado como elementos de fragmentação e segregação no espaço urbano.

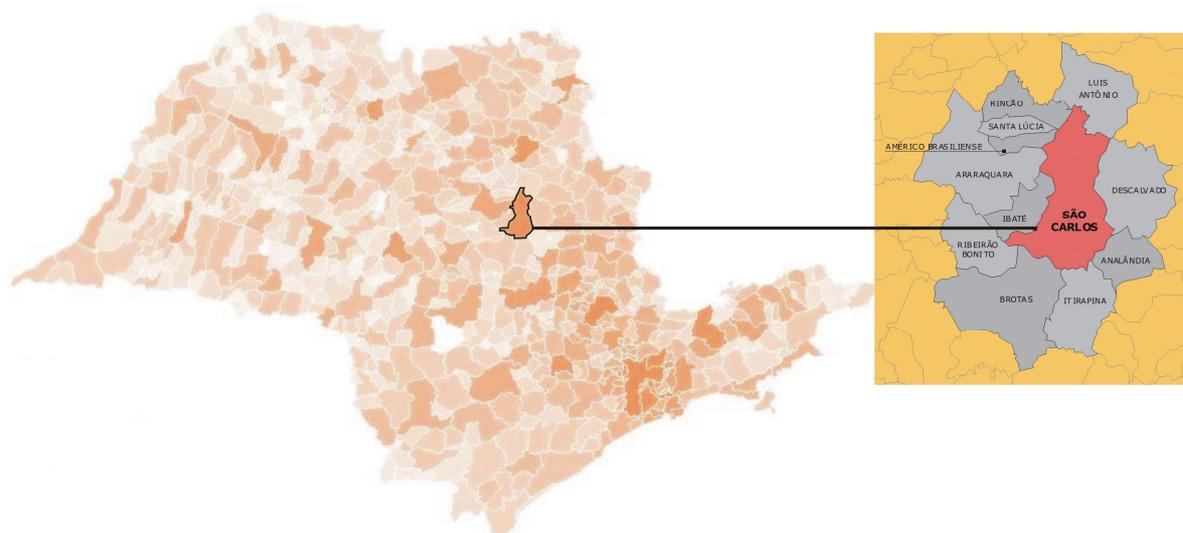
Estas configurações urbanas que tem como premissa o fechamento e isolamento em relação ao entorno e ao que tudo isso abarca, produz um espaço urbano caracterizado pela restrição de acesso e circulação, segregação espacial e homogeneização da paisagem urbana criando verdadeiras “massas” de edificações habitacionais localizadas, principalmente, em áreas urbanas periféricas. Mas, esses condomínios fechados ocupam, em menor proporção, outras porções da cidade, muitas vezes, ocupando apenas alguns lotes da quadra.

Assim, trata-se aqui em que contexto se inserem os condomínios fechados e como estes são caracterizados, as morfologias predominantes e quais as tendências que podem ser observadas em termos de localização e formato, e como, na visão dos pesquisadores, estes correspondem ao desaparecimento do espaço público e à negação da diversidade da cidade. Num cenário de especulação imobiliária, busca por afirmação de *status* e revisão de lei sobre o parcelamento do solo urbano, a discussão da configuração dos condomínios fechados é um debate que vai além do cenário acadêmico, é pensar na cidade que está sendo produzida e que reflexos isso pode trazer a longo prazo.

#### 4.1 CONTEXTUALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA CIDADE DE SÃO CARLOS

A cidade de São Carlos, escolhida como campo de análise acerca dos condomínios e loteamentos fechados devido à crescente expansão destes, tem sua origem associada à cultura do café, que muito influenciou a constituição de várias cidades brasileiras. Isso se reflete em sua configuração espacial e a estreita relação com os processos de expansão, que se caracterizou também pela mudança da atividade econômica, implantação e expansão da indústria, e outros aspectos.

Em relação à localização, o município de São Carlos é delimitado pelos municípios de Rincão, Luís Antonio, Santa Lucia, Ribeirão Bonito, Brotas, Itirapina, Ibaté, Araraquara, Américo Brasiliense, Descalvado e Analândia. A cidade se constitui em centro regional do interior paulista.



**Figura 07.** Localização de São Carlos e os municípios limítrofes. Fonte: Diagnóstico do Plano Diretor de São Carlos, 2005.

Como caracterização, atualmente São Carlos possui, segundo dados do IBGE de 2010, população com 221.950 habitantes, isso representa comparativamente ao ano 2000, um crescimento de 15%, o que supera as taxas de crescimento estadual e nacional. Isso pode ser visualizado no quadro abaixo.

**Quadro 03.** São Carlos: População – Dados comparativos: 2000/2010

	<b>2000</b>	<b>2010</b>	<b>Variação %</b>
<b>São Carlos</b>	192.998	221.950	15
<b>Estado de São Paulo</b>	36.969.476	41.262.149	11,61
<b>Brasil</b>	169.590.693	190.755.799	12,48

Fonte: Dados IBGE. Censo Demográfico, 2010.

Sobre a formação e constituição da cidade de São Carlos, a cidade surgiu em 1857 como uma vila a partir do Picadão de Cuiabá que consistia em caminho aberto que tinha origem em São Paulo e passava pelas terras desocupadas do interior do estado e seguia em direção às minas de Goiás (LIMA, 2007). Segundo a mesma autora, Lima (op. cit., p. 19), “São Carlos nasceu em torno de uma capela e cujo o espaço urbano foi concebido com padrões racionais e homogêneos”.

Em 20 de abril de 1857, o Distrito de Paz de São Carlos do Pinhal passou a existir oficialmente, junto com a inauguração da capela. Inicialmente, o distrito estava vinculado à Câmara Municipal de Araraquara. Em 1858, foi criada a freguesia de São Carlos do Pinhal, e, em 1865, o distrito foi elevado à categoria de vila, adquirindo, dessa forma, autonomia política (NEVES, 1957, p. 1,2 *apud* LIMA, 2007, p. 26).

A cidade de São Carlos configurou-se a partir da produção do café e sua expansão se deu com a implantação de estrada de ferro Santos-Jundiaí (LIMA, 2007). A expansão da ferrovia propiciou o crescimento populacional e o crescimento das vilas. Como destaca Neves *apud* Lima (op. cit.), a implantação da estrada de ferro aproximou a área rural da urbana e possibilitou a aproximação da cidade com a capital e com outras cidades da região. Além disso, consolidou a atividade cafeeira como principal atividade da economia brasileira.

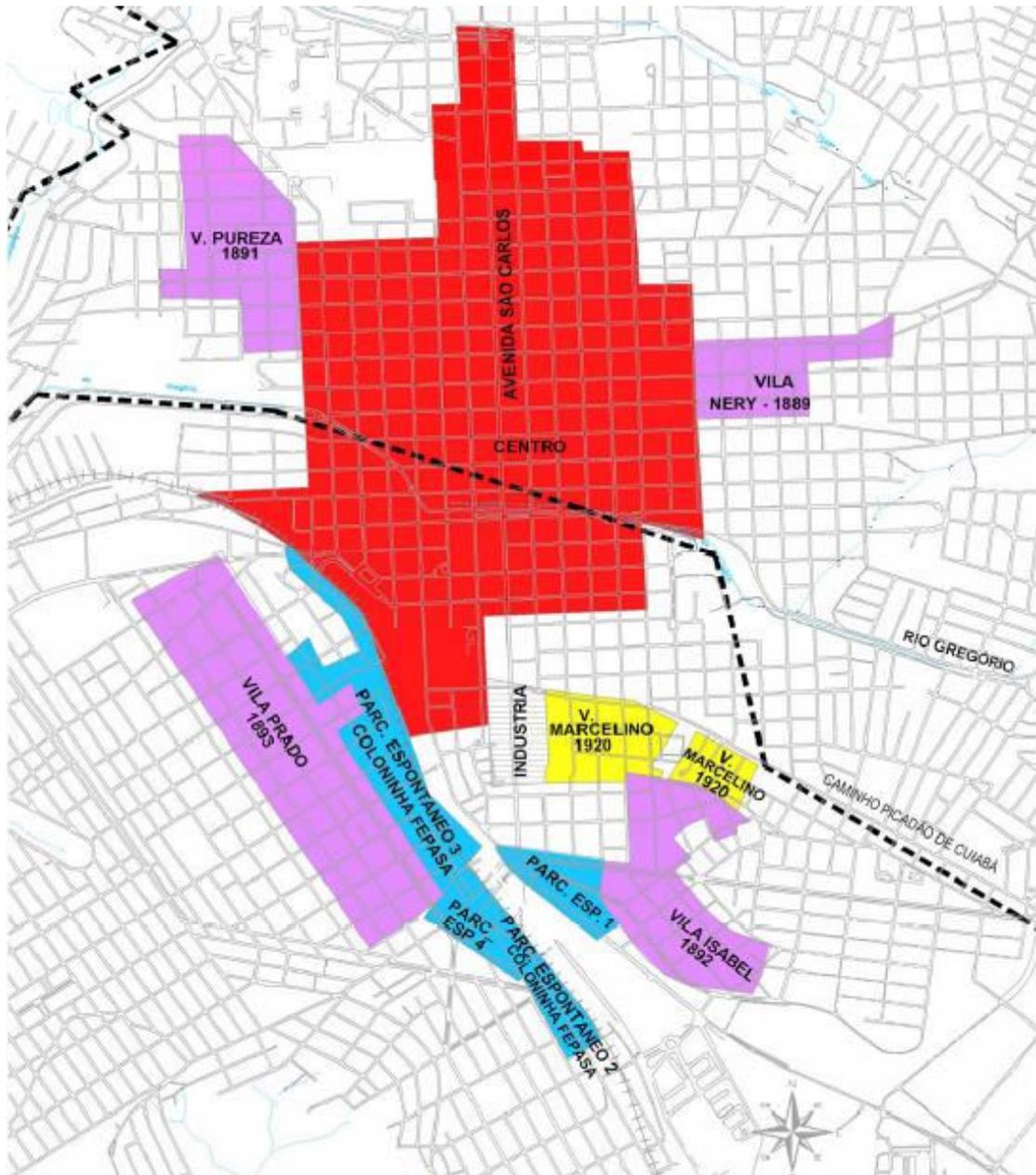
Porém, o café entrou em crise na década de 20, o que causou inúmeras mudanças no cenário brasileiro, como a queda da produção e a falência de inúmeros produtores (LIMA, 2007). Segundo Lima (op. cit., p. 32), “a decadência da economia cafeeira desencadeou uma grande crise social na cidade, e a população passou a diminuir, assim como ocorria em outras cidades da região”. Neste contexto, os imigrantes que chegavam passavam a se instalar em cidades maiores, mas, a migração campo-cidade fez com que a

população urbana aumentasse e se acentuasse na década de 30.

Mesmo com a decadência do café, esta atividade propiciou o acúmulo de capital e, nesse ambiente, a formação de uma base para o desenvolvimento do setor industrial. As primeiras unidades produtivas surgiram com o objetivo de dar suporte à atividade cafeeira de maneira que os materiais produzidos destinavam-se à construção e manutenção das ferrovias ou ainda às lavouras de café como sacos, máquinas, peneiras (NEGRI *apud* LIMA, 2007). Nesse contexto, Devescovi (1987, p. 233) destaca que “o processo de constituição de São Carlos, foi, em sua primeira fase, anterior, e na segunda, concomitante à industrialização”.

No momento de transição da hegemonia agrário-exportadora para a predominância da estrutura produtiva de base urbano-industrial, os rumos percorridos pelo Município de São Carlos começaram a apresentar uma diferenciação mais acentuada dos caminhos perseguidos por outros núcleos paulistas de importância e porte semelhantes. Na verdade, com a decadência da lavoura cafeeira no município, a sua estrutura produtiva rural passou a se apoiar na pecuária, ao contrário de outros municípios próximos que, ao diversificarem a sua atividade agrícola, introduziram-se, logo após a decadência da lavoura cafeeira, em uma produção urbano-industrial assentada na agroindústria (DEVESCOVI, 1987, p. 236).

A ferrovia também foi importante no sentido de pólo indutor de expansão, como destaca Lima (2007, p. 36), onde, num primeiro momento, a cidade teve sua expansão a partir de uma grelha ortogonal com ruas paralelas e ortogonais e os lotes comercializados pela Igreja e pela Câmara Municipal e, posteriormente, a implantação dos primeiros loteamentos de propriedade privada. Outros eixos de expansão foram a estação ferroviária central e o novo cemitério como destaca Lima (2007, p. 42).



**Figura 08.** Mapa de Parcelamentos de 1857 – 1929. Fonte: LIMA, 2007, p. 38.

Essas expansões exemplificam o crescimento pelo qual o município passou, mas esse espaço urbano, segundo Lima (2007, p. 45) já mostrava uma segregação socioespacial uma vez que “o centro era habitado pela elite oligárquica e pela emergente classe de comerciantes e donos de fábricas, enquanto junto à ferrovia viviam operários, ferroviários e pequenos comerciantes”.

A crise do café abalou essas expansões, porém a cidade conseguiu se recuperar da crise e estabelecer outros caminhos de desenvolvimento, se firmando na década de 40 como uma cidade tipicamente industrial e, na década de 50, apoiando-se nos setores de produção de bens de capital e bens duráveis (DEVESCOVI, 1987).

[...] as condições geradas durante o predomínio da economia cafeeira garantiriam a ampliação ao interior paulista da acumulação industrial nascente. No contexto desse processo, os núcleos urbanos que participaram em maior grau do complexo cafeeiro – e, portanto, que mais se aparelharam – tiveram maiores condições para intensificarem as suas atividades econômicas urbanas, formando-se assim, um cordão de cidades interioranas, as quais posteriormente se convencionou denominar “cidades médias paulistas” (DEVESCOVI, op. cit., p. 236-237).

Nesse sentido, Lima (2007) sintetiza o período de fim do século XIX até a década de 1930 como:

São Carlos se desenvolveu de forma lenta e contínua até o final do século XIX, quando se evidenciou significativo processo de expansão durante o auge da economia cafeeira. Depois desse crescimento, houve desaceleração nesse processo. Na década de 1920, quando o país já se modernizava, o pensamento urbanístico era reformulado a partir do surgimento de novos paradigmas centrados na questão do progresso e da eficiência urbana enquanto tinha início a migração campo-cidade (LIMA, op. cit., p. 59).

Assim, novos padrões de desenvolvimento se estabeleceram como alternativa à crise do café. Esses padrões alteraram não apenas o setor econômico, mas também a constituição do espaço urbano. A implantação de indústrias de grande porte e a expansão da malha viária integrando várias cidades consolidou o processo de industrialização da cidade e, juntamente com esse processo, a urbanização atingiu níveis mais altos. Como destaca Lima (op. cit., p. 67), “o rápido crescimento da indústria brasileira contribuiu para o crescimento das migrações internas interestaduais e principalmente a migração campo-cidade, provocando aumento das taxas de urbanização nacional, estadual e local”.

Um novo contexto urbano formou-se com o advento da indústria. Novos padrões e demandas estabeleceram-se. Indústrias de grande porte foram implantadas e, segundo Lima (2007), o setor agrícola também se reestruturou substituindo as plantações de café por outras culturas agrícolas.

Outro fator relevante neste contexto de expansão e consolidação das cidades do interior do estado, mais especificamente São Carlos, foi a implantação da Escola de Engenharia de São Carlos ligada à Universidade de São Paulo que atraiu profissionais do

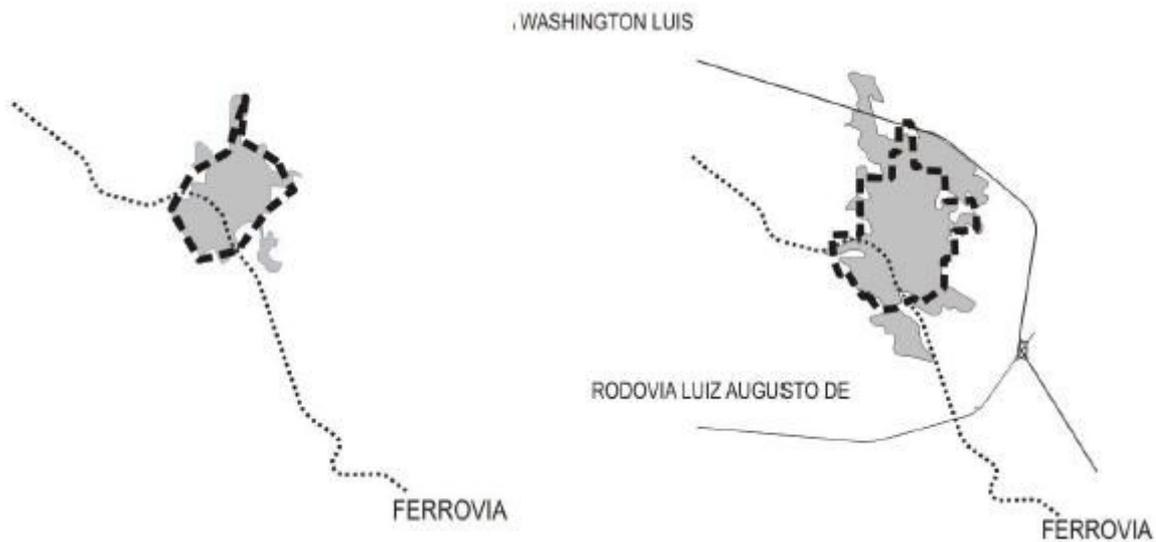
ensino superior para a cidade (LIMA, op. cit.). Posteriormente, foi instalada a Universidade Federal de São Carlos que contribuiu para que a cidade se conformasse como pólo tecnológico e de conhecimento. Inserida numa dinâmica de deslocamento populacional na década de 1980 das cidades com mais de 100.000 habitantes, São Carlos se destacou com uma taxa de crescimento anual de 2,57%, superior à média do Estado de São Paulo (SÃO CARLOS, 2005).

O avanço industrial e tecnológico acabou por desenvolver os níveis econômicos de uma faixa da população com melhor grau de instrução, na medida em que todas estas empresas promoveram o desenvolvimento dos seus respectivos meios de produção, adotando ainda a automatização para tornarem mais competitivas suas produções, destinadas principalmente ao mercado exterior (FERREIRA, 2007, p. 30).

Segundo Ferreira (2007), as condições de desenvolvimento levaram à absorção da mão de obra mais qualificada e em detrimento disso, a mão de obra menos qualificada não absorvida passou a se localizar em bairros periféricos formando bolsões de pobreza. Nesse sentido, o contexto indica que “o aumento da riqueza do município acabou por agravar as desigualdades socioeconômicas entre as classes sociais” (FERREIRA, 2007, p. 31). Acompanhando o desenvolvimento e o crescimento populacional, o solo urbano ganhou valorização e o mercado imobiliário se expandiu.

Até o início da expansão industrial do final dos anos 1940, a terra urbana do município era pouco disputada, e os terrenos e edifícios da cidade pertenciam principalmente ao patrimônio dos fazendeiros. Mas, com o processo de industrialização, a terra urbana passou a ser imprescindível para o desenvolvimento das atividades da sociedade industrial, tornando-se cada vez mais concorrida. Esses aspectos contribuíram para o aquecimento do mercado imobiliário (LIMA, 2007, p. 80-81).

Na década de 1950, a expansão urbana foi intensa, marcada pelo surgimento de vários parcelamentos direcionados por toda extensão do município, alterando assim o perímetro urbano. A reestruturação da rodovia Washington Luís se transformou em um fator de atração de loteamentos e prolongamento de vias até seu limite (LIMA, p. 83).



**Figura 09.** Área urbana e perímetro nos anos de 1947 e 1958, respectivamente. Fonte: Mapa de loteamentos de São Carlos/SMH DU *apud* LIMA, 2007, p. 83.

A definição de uma dinâmica espacial baseada na expansão do mercado imobiliário e na conformação de novos perímetros explicita a produção e venda crescente de lotes, sendo que estes se localizam na periferia destinados às camadas mais populares. Essa expansão periférica foi característica da constituição das cidades brasileiras ocasionando o crescimento urbano para além das malhas consolidadas. Devescovi (1987) ressalta que, mesmo que em São Carlos o processo de periferização não tenha sido tão marcante se comparado a outras cidades paulistas, bolsões periféricos instalaram-se na cidade a partir de loteamentos implantados de forma precária e distantes.

As atividades de comercialização do espaço urbano se tornaram cada vez mais especulativas com o passar dos anos, sendo grande parte dos novos loteamentos realizada sem muita responsabilidade e sem compromisso com o conjunto urbano gerado. Esses fatores contribuíram para a formação de uma área urbana heterogênea em termos de distribuição socioespacial, infraestrutura, padrão urbano, condições de acessibilidade, etc. (LIMA, 2007, p. 103-104).

Segundo Lima (*op. cit.*, p. 108), os novos loteamentos surgidos na década de 1950 geraram descontinuidade da cidade tradicional bem como houve a redução da quantidade de áreas públicas o que gerou um tecido urbano heterogêneo e também “contribuiu para o aprofundamento da estratificação social no território urbano”.

No contexto de novas definições e conformação do espaço urbano, Devescovi (1987) destaca que a constituição do espaço urbano foi moldada pelos padrões de

acumulação capitalista e marcou ainda mais o processo de segregação socioespacial. Processo este que se mostra na medida em que há o “acesso diferenciado aos equipamentos e serviços públicos” (DEVESCOVI, op. cit., p. 197).

Lima (2007, p. 123) destaca que, na década de 1970, surgiram especuladores imobiliários que loteavam à margem da legislação urbana e, com isso, os loteamentos precários expandiram-se à medida que a população também crescia. O crescimento da área urbana moldou um novo perímetro caracterizado pelo direcionamento à periferia. Isso reflete em conseqüências sentidas ainda nos dias atuais. O crescimento da periferia, a fragmentação do tecido urbano culminou em uma cidade descontínua e segregada fruto “de uma série de ações legitimadas pelo poder público local e aceitas pela sociedade” (Lima, p. 179).

Vale considerar que a segregação socioespacial se constitui como uma realidade intrínseca a qualquer processo de urbanização capitalista e que qualquer transformação qualitativa nos movimentos produtivos – mas também nas relações entre classes e grupos sociais – acabam influenciando tanto sobre o processo de urbanização, em geral, quanto sobre a forma e intensidade da segregação (DEVESCOVI, 1987, p. 228-229).

A segregação socioespacial pode ser vista materializada, principalmente nas últimas décadas, na conformação de condomínios fechados, mais especificamente, os horizontais, que no contexto de constituição do espaço urbano são-carlense aparece tanto em porções periféricas quanto, em menor dimensão, situado na malha urbana consolidado. Nesse mesmo contexto, ao abordar os condomínios fechados em São Carlos, mais especificamente o caso do Parque Faber, Lante (2006) destaca que,

[...] em São Carlos expandem-se estes empreendimentos residenciais fechados, inter-relacionando-se diretamente com a dinâmica urbana desta cidade, podendo atuar como agentes estruturantes do espaço urbano e influenciar na percepção da cidade, seja por parte dos moradores dos espaços fechados, seja pelo restante da população que deve ficar fora dos muros (LANTE, 2006, p. 88).

Esses empreendimentos têm representado a forma de parcelamento mais recorrente em São Carlos e a continuação dos padrões de segregação do espaço urbano observado em outros períodos. Essa segregação permitida e regulada mostra que as classes

continuam buscando formas de diferenciação no espaço como forma de expressar sua posição na sociedade, o que faz com que o fenômeno expanda-se e represente atualmente tanto novas configurações da expansão urbana quanto padrões de homogeneidade e controle do espaço. Assim, na cidade de São Carlos, especificamente, essa expansão se dá apoiada na legislação do Plano Diretor de 2005, que permite a implantação dos condomínios fechados e determina diretrizes a serem seguidas para a aprovação destes.

## **4.2 REGULAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM SÃO CARLOS**

Os condomínios fechados em São Carlos têm regulamentação de lei municipal, constante na Lei do Plano Diretor de 2005. No entanto, a Lei do Plano Diretor não é a única que regulou os condomínios, de acordo com Lante (2006),

Em 2000 foi aprovada a lei municipal nº 12.731, que foi a única lei a fazer menção especificamente aos espaços fechados no município, já que ela 'Dispõe sobre a instituição de loteamentos fechados e de empreendimentos em sistema de condomínio e dá outras providências' (LEI MUNICIPAL Nº 12.731/2000), no entanto, esta lei foi revogada com a aprovação do Plano Diretor em 2005 (LANTE, 2006, p. 85 - 86).

Historicamente, os condomínios fechados e loteamentos fechados em São Carlos foram implantados baseados na Lei de Parcelamento do Solo nº 6.766/79 ou na Lei de Condomínios nº 4.591/64, já destacada anteriormente, e nas determinações contidas no Plano Diretor. Em se tratando da legislação de caráter municipal, destaca-se a Lei nº 13.691 de 25 de novembro de 2005 que institui o Plano Diretor do município de São Carlos que legaliza a existência de condomínios fechados na cidade, antecipando-se assim à regulação através de legislação federal.

Em termos de Zoneamento, o Capítulo IV - Da Macrozona de Uso Multifuncional Rural, da Lei nº 13.691, trata da Zona de Regulação e Ocupação Controlada (Zona 4), formada pelas Zonas 4A e 4B, "que apresentam como característica em comum o fato de estarem localizadas em áreas com fortes tendências para a expansão urbana, apresentando usos diversificados que se configuram como transição entre o meio rural e o meio urbano" (Lei do Plano Diretor de 2005, Lei Nº 13.691).

O art. 38 da Lei do Plano Diretor define que, além do uso rural na Zona 4A, esta se constitui em área de grande interesse para novos empreendimentos imobiliários para implantação de Condomínios Fechados, Loteamentos e Chácaras de Recreio, bem como outros usos especiais relacionados ao esporte, lazer e serviços.

Essa área, então, já permite a implantação de empreendimentos fechados. Em caso de implantação de condomínios fechados ou qualquer outro empreendimento em área de caráter rural, deve-se considerar a questão da alteração do uso. Nesse sentido, os artigos 39 e 42 definem que deve ser observada a diretriz de “regulamentar e disciplinar novos empreendimentos que impliquem na alteração do uso do solo rural, estabelecendo critérios e contrapartida por meio da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo” (Lei do Plano Diretor de 2005, Lei N° 13.691).

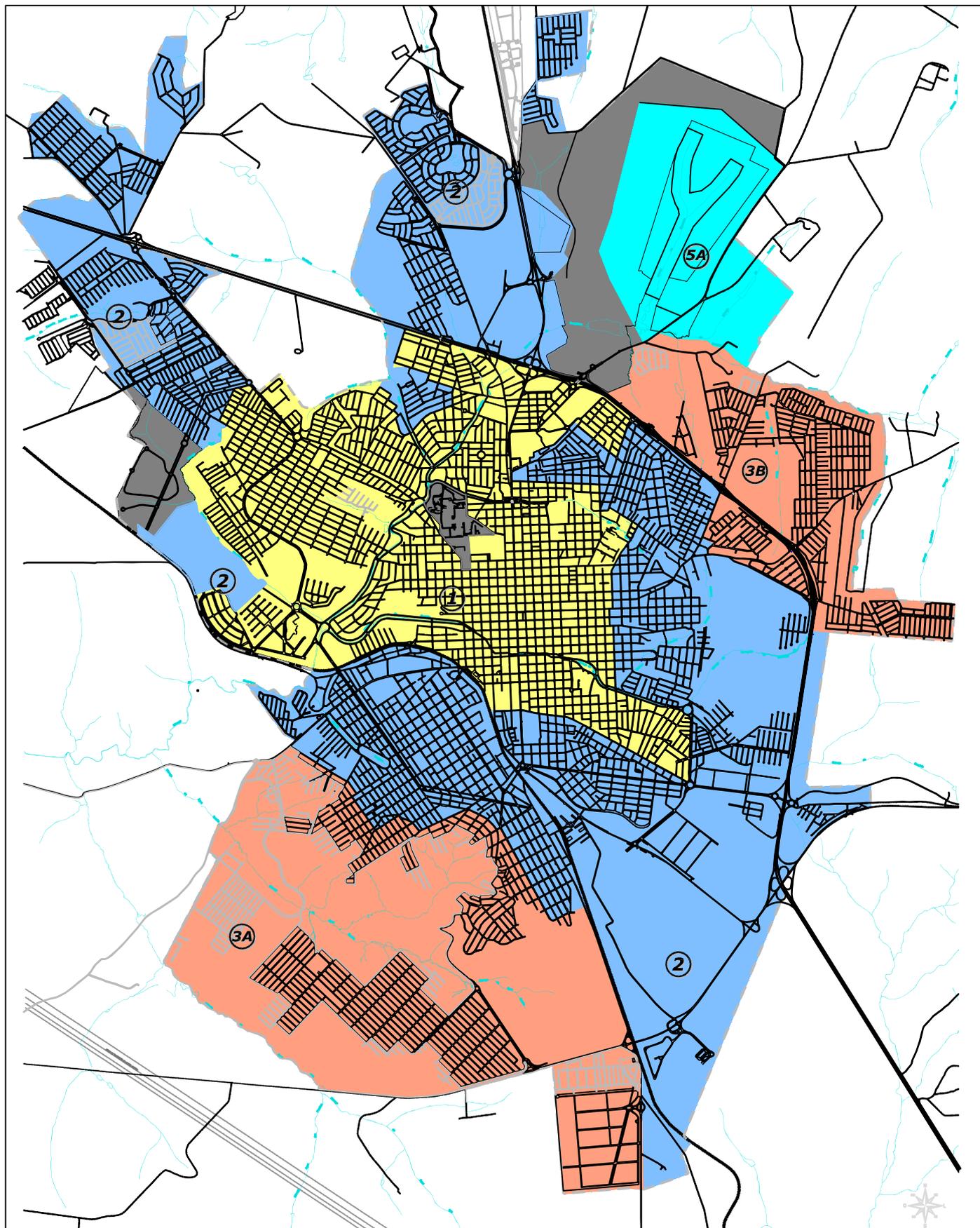
A seção V do Capítulo I - Do Parcelamento do Solo - da Lei do Plano Diretor, trata especificamente da modalidade Condomínios Habitacionais, tanto horizontais como verticais. O quadro abaixo resume as condições para implantação destes empreendimentos. Posteriormente, no quadro 5, são apresentados as diretrizes para os empreendimentos condominiais.

**Quadro 04.** Condições para implantação de Condomínios Horizontais ou Verticais Fechados (segundo Lei do Plano Diretor n° 13.691)

Zonas	Área Murada
1, 2, 3-A, 3-B, 4-B	Até 200.000 m <sup>2</sup>
4-A  2 e 4-B, no perímetro delimitado pelo quadrilátero definido pela divisa da Zona 4-A, Rodovia Washington Luiz (SP-310), Rodovia Engenheiro Thales de Lourena Peixoto (SP-318) e estrada Municipal SCA-442, na divisa com o Jardim Embaré.	Até 550.000 m <sup>2</sup>

Elaboração: Autora.

Para melhor visualização destas áreas pode ser verificado o mapa a seguir que faz parte da Lei do Plano Diretor da cidade de São Carlos de 2005. Nele está estabelecido o Zoneamento da Macrozona Urbana.



### MAPA DE ZONEAMENTO DA MACROZONA URBANA E PERÍMETRO URBANO

- Zona 1 - Ocupação Induzida
- Zona 2 - Ocupação Condicionada
- Zona 3 - Recuperação e Ocupação Controlada
- Zona 5 - Proteção e Ocupação Restrita (área interna ao perímetro urbano)
- Campi universitários
- Eixo da Zona 2 aptos a receber potencial construtivo através de Transferência do Direito de Construir e Outorga Onerosa
- Recursos hídricos
- Ferrovias
- Perímetro urbano



UFSCar / São Carlos - Pós-graduação em Engenharia Urbana  
 Elaboração: JULIANA DE NARDIN A PARTIR DO MAPA ANEXO 02 DA LEI DO PLANO DIRETOR DO MUNICÍPIO DE SÃO CARLOS/2005  
 Data: Junho/2011  
 Fontes:  
 - Base cartográfica a partir de levantamento aerofotogramétrico de 1998  
 - SMH DU - Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano  
 - SMOTSP - Secretaria Municipal de Obras, Transportes e Serviços Públicos  
 - IGC - Instituto Geográfico e Cartográfico do Estado de São Paulo  
 - Anexo 02 da Lei Nº 13.691 do Plano Diretor do Município de São Carlos

**Quadro 05.** Diretrizes para os Empreendimentos Condominiais de acordo com as dimensões (segundo Lei do Plano Diretor nº 13.691)

Dimensões	Diretrizes
Até 200.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– as quadras que contêm os condomínios fechados não poderão exceder a 450 m na sua maior dimensão;</li> <li>– não poderão obstaculizar a continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas;</li> <li>– deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 m ao longo das vias locais de seu entorno, bem como de vias arteriais que não comportem características de eixo de atividade, para implementação de jardins voltados para as vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada.</li> </ul>
Maior que 200.000 m <sup>2</sup> até 550.000 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– não poderão obstaculizar a continuidade das vias arteriais existentes ou projetadas;</li> <li>– o comprimento das quadras ou setores destinados às unidades privativas não poderá exceder de 300 m;</li> <li>– os empreendimentos condominiais deverão reservar, além do passeio público, faixas mínimas de 5 m (cinco metros) ao longo das vias públicas que vierem a ser implantadas no seu entorno, ou em parte dele, para a implementação de jardins voltados para as referidas vias públicas, de tal modo que a presença de seus muros seja atenuada;</li> <li>– sem prejuízo da doação das áreas de lazer (10%) e de uso institucional (8%), que deverão ser localizadas fora do muro de fecho, cumprirá ao empreendimento condominial incluir nas áreas de uso comum dos condôminos o mínimo de 5% do total de sua área. Essa fração deverá ser predominantemente permeável para o fim de atuar no sistema de drenagem, autorizado o seu uso como área de lazer;</li> <li>– o empreendimento deverá reservar, na parte externa do condomínio, área</li> </ul>

	destinada para uso misto, podendo ocorrer atividades de cultura, lazer, comércio e prestação de serviços, caso ainda não haja área que cumpra essa finalidade.
--	--

Elaboração: Autora.

Em relação às áreas públicas, institucional e de lazer, a Lei do Plano Diretor estabelece que estas devem localizar-se fora do muro de fechamentos. O empreendimento deve destinar ainda área externa do condomínio para a localização de uso misto destinado a lazer, comércio e prestação de serviços, se não houver área destinada a esse fim.

O art. 129 da lei atribui como de responsabilidade dos condôminos a manutenção da infraestrutura e das áreas comuns situadas dentro do condomínio.

**Art. 130.** Os parcelamentos do solo, em regime jurídico condominial de aproveitamento do espaço urbano, deverão destinar 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas institucionais, localizadas fora dos limites da área condominial fechada (Lei do Plano Diretor de 2005, nº 13.691).

A lei do Plano Diretor determina que legislação municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para as permissões de uso de áreas públicas de lazer, das vias de circulação, do controle de acesso, a proprietários individuais ou associações detentoras de glebas fechadas ou muradas. Como pode ser observado, essa legislação apresenta semelhanças em relação ao Projeto de Lei que tramita como revisão da Lei de Parcelamento do Solo Urbano nº 6.766/79.

Em relação aos parcelamentos com fins condominiais, a prática que a Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano (SMH DU) tem adotado, segundo Daniel Mazziro, Diretor do Departamento de Planejamento Territorial da Prefeitura de São Carlos, é a seguinte: o loteador aprova primeiramente a área como um loteamento convencional onde são cumpridos todos os ônus previstos na Lei de Parcelamento do Solo nº 6766/79, como a doação de áreas públicas ao município, áreas estas que seguem as diretrizes constantes no Plano Diretor de 2005. Posteriormente, inicia-se o processo de aprovação do condomínio fechado, podendo essa área ser dividida em até mais de um condomínio.

Segundo informações obtidas na SMH DU, Secretaria Municipal de Habitação e

Desenvolvimento Urbano, os condomínios de pequeno porte são dispensados destes ônus, principalmente se localizado numa área urbana já fruto de loteamento porque se entende que os ônus já foram cumpridos no momento de aprovação daquele loteamento. No caso de condomínios localizados, por exemplo, em uma pequena gleba, há a contrapartida para implantação deste, como, por exemplo, a doação de área pública em outra área do município que esteja necessitando de áreas públicas para a implantação de equipamentos, e então, são aplicadas as definições do Plano Diretor.

Em relação aos condomínios ou outros parcelamentos, a serem implantados em áreas de caráter rural, aplica-se a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, instrumento constante no Plano Diretor. Segundo estudo da Rede Nacional de Avaliação e Capacitação para Implementação dos Planos Diretores Participativos, referente ao Plano Diretor de São Carlos, elaborado pela pesquisadora Danielle Klintowitz, onde se aborda o processo de elaboração e implementação do Plano Diretor e aplicação dos instrumentos da política urbana, a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) tem sido empregada “como um instrumento de controle sobre os processos de expansão e desenvolvimento das fronteiras urbanas entre o meio urbano e o rural - o chamado periurbano” (KLINTOWITZ, 2011, s.p.).

A aplicação deste instrumento já ocorreu inclusive em processo de aprovação de condomínio fechado como no caso do empreendimento Terra Nova São Carlos. Nesse sentido, Santoro et al. (2010, p. 431) destaca que,

O empreendimento Terra Nova São Carlos I e II, também localizado Zona 4 – Regulação e Ocupação Controlada, é formado por dois loteamentos destinados a posterior construção de quatro condomínios de casas populares destinados a famílias com renda de cinco a dez salários mínimos. O projeto, apresentado pela Rodobens Negócios Imobiliários, possui duas glebas com áreas de 107.912 m<sup>2</sup> e 536.553 m<sup>2</sup> que abrigarão aproximadamente 1.700 casas térreas e sobrados geminados, previsto para serem entregues em 2011. Após o processo de aprovação do loteamento com aplicação da OOAU, iniciou-se o processo de aprovação dos condomínios que ainda está em andamento (SANTORO, et al. 2010, p. 431).

Os recursos resultantes da aplicação da Outorga Onerosa são destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU) e, segundo Klintowitz (2011), “[...] estes recursos advindos da aplicação do instrumento de OOAU representam um significativo aumento nos recursos investidos em habitação de interesse social no município”.

Isso representa uma contrapartida pela implantação desses empreendimentos e um retorno para a municipalidade dos investimentos na área urbana. Segundo Santoro et al. (2010), a cidade de São Carlos é um dos poucos municípios paulistas que contam com tal instrumento em seu Plano Diretor.

São Carlos foi um dos municípios cujo plano diretor (Lei Municipal no 13.691/2005) também procurou intervir sobre esse espaço e adotou a OOAU como instrumento para recuperar a valorização da terra obtida na mudança de uso rural para urbano [...]. São Carlos e Tatuí afirmam que um conselho municipal – Conselho Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Carlos e do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano de Tatuí – aprovaria o instrumento. A maioria dos municípios determina que será o poder público municipal que aprova (SANTORO, et al., 426 - 427).

Embora a expansão dos condomínios fechados seja sinônimo do acirramento da separação e diferenciação social, alguns dispositivos estão sendo aplicados nesse processo. A administração pública ao regular esses empreendimentos fechados antecipa-se à legislação federal. Isso é discutível na medida em que estes empreendimentos expandem-se principalmente nas bordas da cidade. Assim, deve-se pensar se esta é a melhor forma de regulação a ser adotada e sobre as formas de recuperar para o município as mais valias que ficam na posse do proprietário destes empreendimentos. É a regulamentação de um processo que tem crescido nas cidades brasileiras, e não se verifica o impedimento a este, mas sim a regulamentação de espaços de segregação espacial. Consiste então, no poder público fazendo parte de um processo que caminha contra os princípios de gestão social, que só faz acirrar a fragmentação do espaço urbano.

#### **4.3 CONDOMÍNIOS FECHADOS EM SÃO CARLOS – LEVANTAMENTO E ASPECTOS**

Como tem sido apresentado e discutido, o fenômeno da expansão dos condomínios fechados se intensificou na última década. Este é um fenômeno visível não apenas em São Carlos, mas, em geral, nas cidades de porte médio. No entanto, focando especificamente a cidade de São Carlos, através de levantamentos, coletas de dados e também através de leitura do trabalho de Lessa e Negrelos (2009), onde analisam três

condomínios fechados a partir de Configuração Urbana, Tipo de Parcelamento, Áreas Verdes, Equipamentos de lazer, Dispositivos de segurança, Questões de sociabilidade e Arquitetônico, estabeleceu-se então, alguns aspectos relevantes na compreensão dos condomínios fechados visando entender e melhor caracterizar este fenômeno.

Segundo Roberts (2002), quando da realização de sua pesquisa intitulada “Cidadania Interditada: Um Estudo de Condomínios Horizontais Fechados (São Carlos – SP)”, eram 10 opções de condomínios horizontais fechados, em São Carlos, divididos em 3 tipos:

- a) condomínios já instalados (onde indivíduos podem comprar/alugar unidades residenciais ou adquirir um lote, um dos poucos restantes) – Parque Sabará, Parque Faber – Residencial 1, Convívio Dom Bosco, Residencial Green Village, Residencial Paraty e Residencial Samambaia;
- b) condomínios que oferecem a opção de casas já prontas – Residencial Grandville, Residencial dos Ypês;
- c) unidades de lotes em terreno já cercado com arame e com a infraestrutura necessária, anunciados como futuros condomínios: Jardim Ipanema, Parque dos Timburis e Loteamento Fehr (ROBERTS, 2002, p. 26).

O primeiro empreendimento deste tipo implantado em São Carlos foi o Parque Sabará, situado nas proximidades da rodovia Washington Luís (SP – 310), na porção Leste da cidade. Segundo Ferreira (2007), ao tratar do Parque Sabará, “esse loteamento implicava em um novo modelo urbanístico cuja proposta a população alvo demorou quase uma década para assimilar, e alguns anos mais para seus adquirentes virem a ocupar os lotes” (FERREIRA, op. cit., p.33).



**Figura 10.** Acesso do Parque Sabará. Fonte: Autora.



**Figura 11.** Cercamento do Parque Sabará junto à Rua Dr. Marino da Costa Terra. Fonte: Autora.

O Parque Sabará foi um dos primeiros loteamentos a ser ocupado “por famílias da elite local de alto padrão socioeconômico” (LAISNER *apud* LIMA, op.cit., p. 140) e o primeiro a utilizar o muro como fechamento. O loteamento foi implantado contíguo à rodovia Washington Luís e isolado da malha urbana consolidada (LIMA, 2007).

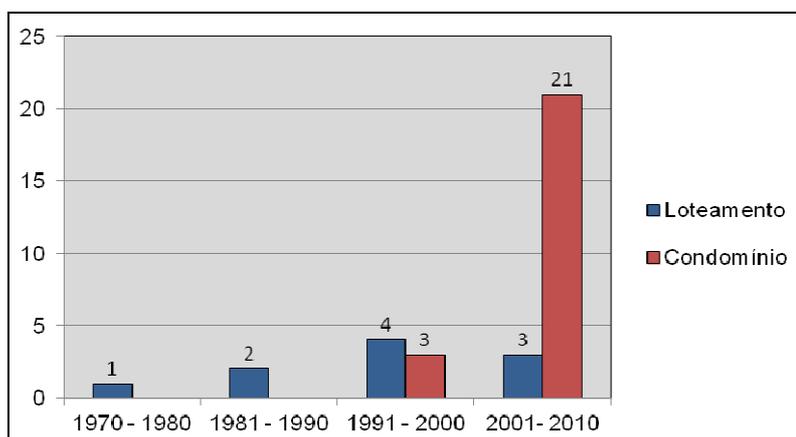
A implantação do Parque Sabará, em 1976, trouxe um novo aspecto ao processo de expansão urbana de São Carlos. Esse foi o primeiro loteamento de alto padrão do município, totalmente isolado da área urbana, fechado por muros e localizado em uma região desocupada na direção leste. Esse empreendimento é antecessor dos condomínios fechados, que se tornaram comuns nos anos 1980 e 1990, e introduziu um novo padrão de segregação socioespacial (LIMA, 2007, p 140).

A exemplo do Parque Sabará, os condomínios fechados implantados posteriormente configuraram-se como aspecto marcante da configuração do espaço urbano são-carlense, agindo como elementos de expansão do perímetro urbano e direcionando a ocupação de áreas periféricas. Através de dados levantados junto à Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano observa-se que, após a implantação dos dois primeiros modelos deste tipo, o Parque Sabará (1976) e o Residencial Samambaia (1982), houve um período de oito anos até a implantação do próximo loteamento fechado, o Parque Faber I. Como já destacado, a população demorou a assimilar este tipo de configuração habitacional, cenário discrepante da atualidade.

No entanto, mesmo com o estacionamento no processo de implantação de condomínios fechados, pode ser visualizada na Tabela 01, a expansão crescente a partir da década de 90. Observando a Figura 12, verifica-se que a produção dos loteamentos e condomínios fechados em São Carlos é marcadamente acentuada na década de 2001 a 2010. Nas décadas de 1970 a 1990 foram implantados apenas loteamentos fechados enquanto que, nas décadas posteriores, houve a crescente expansão da figura do condomínio, principalmente no período de 2001 à 2010, quando a produção consistiu em 21 condomínios e apenas 3 loteamentos.

Esse fenômeno de produção habitacional enclausurada resultou em um total de 34 empreendimentos, aprovados como loteamentos ou como condomínios de 1976 até 2010. Neste contexto, é válido destacar que em relação aos processos de aprovação, pode-se aprovar o condomínio de pequeno porte, localizado em pequenas porções da cidade,

ocupando por vezes apenas alguns lotes, como habitação e não propriamente como parcelamento. A figura 12 ilustra a produção destes loteamentos e condomínios e sinaliza os períodos de maior produção destacados anteriormente, e a Tabela 01 destaca informações como a dimensão destes e as datas das aprovações.



**Figura 12.** Relação comparativa de loteamentos e condomínios fechados em São Carlos.

Fonte: Dados da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano de São Carlos. Elaboração: Autora.

**Tabela 01.** Condomínios e loteamentos fechados em São Carlos.

Condomínios e loteamentos fechados							
Empreendimento	Categoria		Ano aprovação	Proprietário ou Incorporador	Área gleba (m <sup>2</sup> )	Nº lotes	Área habitacional (m <sup>2</sup> )
	Loteamento	Condomínio					
Parque Sabará	x		1976	Sapé Agropecuária S/A	120.710,86	158	90.037,70
Samambaia Residencial	x		1982	Sapé Imóveis Ltda.	310.611,03	878	230.843,31
Parque Faber I	x		1990	Lápis Johann Faber S/A	168.000,00	237	125.739,74
Res. Green Village		x	1995	Oswaldo Oda	4.310,47	13	A. D.
Res. Convívio Dom Bosco	x		1996	Educandário São Carlos	24.261,14	47	15.266,78
Parque Fehr	x		1997	GLH Empreendimento Imobiliários S/C Ltda.	419.223,02	929	237.852,41
Res. Grand Ville		x	1999	Ivo Nicoletti Projetos e Obras	10.388,47	30	8.965,87
Res. Parati	x		1999	Comercial e Construtora Bianco	34.048,70	71	19.815,10
Res. Parque dos Ypês		x	2000	Ivo Nicoletti Projetos e Obras	13.972,50	37	9.094,50
Convívio Res. Ize Koizumi	x		2000	Oda Empreend. e Participações S/C Ltda.	17.265,20	24	9.307,99

Empreendimento	Categoria		Ano aprovação	Proprietário ou Incorporador	Área gleba (m²)	Nº lotes	Área habitacional (m²)
	Loteamento	Condomínio					
Res. Damha I		x	2002	Encalso Construções Ltda.	507.648,00	497	254.913,00
Res. Dahma II		x	2002	Encalso Construções Ltda.	490.484,00	510	258.373,00
Res. Villa Della Riviera		x	2002	RPS Engenharia	2.700,00*	12	A. D.
Parque Faber II	x		2002	Faber-Castell Proj. Imobiliários S/A	162.158,99	158	87.074,09
Swiss Park Residencial		x	2003	Swiss Park Incorporadora Ltda.	267.294,00	290	137.555,76
Res. Bosque de São Carlos		x	2003	Sizenando de Angelis Porto	155.119,76	273	72.835,02
Res. Montreal		x	2003	Eng. e Comércio Bandeirantes Ltda.	214.337,20	283	133.942,69
Res. Eldorado		x	2003	Eldorado São Carlos Empreend. Imobiliários	187.900,00	326	106.310,56
Res. Dona Eugênia		x	2004	Oda Empreend. e Participações S/C Ltda.	7.900,00	30	5.628,00
Res. Village São Carlos I		x	2006	Encalso Construções Ltda	229.354,00	313	96.399,50
Res. Village São Carlos II		x	2006	Encalso Construções Ltda	252.482,00	244	72.740,50
Res. Village Mont Serrat		x	2006	MRV Engenharia e Participações S.A.	8.950,00	26	6.006,00
Res. Village Paineiras		x	2006	MRV Engenharia e Participações S.A.	13.524,42	A. D.	6.778,46
Res. Nossa Senhora de Nazaré		x	2007	Araguaia Construtora Brasileira de Rodovias S/A	11.739,14	53	2.880,68
Jardim Vista Alegre	x		2007	GTY Empreend. Imobiliários S/S Ltda.	295.935,27	186	189.070,36
Res. Orizzonti di San Carlo I (casas e aptos.)		x	2007	Sobloco Const./ Rossi Residencial S.A.	17.200,00	A. D.	13.125,00
Cond. Terra Nova São Carlos I		x	2008	Rodobens Incorp. e Cons. Ltda	102.432,00	442	64.328,18
Moradas São Carlos I		x	2009	Rodobens Incorp. e Cons. Ltda	96.542,00	596	57.465,59
Moradas São Carlos II		x	2009	Rodobens Incorp. e Cons. Ltda	103.762,00	602	31.227,36
Res. Vila Verde Sabará		x	2009	Daisen Empreend. Imobiliários Ltda.	66.680,92	A. D.	46.204,85
Jardim Tijuca	x		2009	RPS Engenharia	40.000,00	130	21.899,33
Res. Quebec		x	2010	Eng. e Comércio Bandeirantes Ltda.	223.933,83	475	147.063,79
Res. Oscar Barros		x	A. D.	Iniciativa pública - financiado – Prog. de Arrendamento Residencial – CEF	11.103,00	A. D.	A. D.

Empreendimento	Categoria		Ano aprovação	Proprietário ou Incorporador	Área gleba (m <sup>2</sup> )	N° lotes	Área habitacional (m <sup>2</sup> )
	Loteamento	Condomínio					
Res. Tecumseh Village		x	A. D.	A. D.	14.520,00	A. D.	9.475,00

\*Dados obtidos através de aproximações.

A. D. = Ausência de dados U. H. = Unidade habitacional.

Fonte: Dados da Prefeitura Municipal de São Carlos – SP; Dal Pozzo, 2011; Software Google Earth.

Elaboração: Autora.

Na tabela de levantamento, observa-se que no ano de 2009 foi registrado o maior número de empreendimentos fechados, o que reitera a disseminação relativamente recente desse tipo de moradia. Em relação ao ano de 2010, consta o registro de apenas um empreendimento o que se deve ao fato de que outros processos ainda estão em fase de aprovação, logo, os dados não estão disponíveis para a divulgação e análise.

Na produção destes empreendimentos, a empreiteira Encalso merece destaque na produção dos condomínios fechados considerados de alto padrão, orientados para um público de maior poder aquisitivo, denominados Dahma, que conta inclusive com complexo Eco-esportivo. Assim, essas incorporadoras têm relação direta na produção espacial são-carlense. O Dahma ainda conta com dois empreendimentos de padrão mais baixo, denominados Village São Carlos.



**Figura 13.** Imagem aérea dos Condomínios Dahma I e Dahma II. Fonte: [http://www.damha.com.br/hotsite/hotsite\\_home.aspx?empreendimento=35](http://www.damha.com.br/hotsite/hotsite_home.aspx?empreendimento=35), modificado pela autora.

Em menores proporções outros investidores e incorporadores destacam-se como a incorporadora imobiliária Rodobens – Negócios Imobiliários, ao oferecer condomínios com casas prontas, como o caso do Condomínio Terra Nova I e II e Moradas São Carlos I e II. Em relação a condomínios de pequeno porte inseridos na malha urbana, podem ser destacados os produzidos pela MRV Engenharia. Porém, de forma geral, não há um incorporador que prevaleça em relação aos demais.



**Figura 14.** Condomínio Terra Nova I. Fonte: Autora.



**Figura 15.** Condomínio Moradas São Carlos I. Fonte: Autora.

Todos esses diversos padrões de condomínios fechados, seja empreendimentos de grande porte implantados em glebas vazias ou pequenos conjuntos de casas implantados em quadras de loteamentos, são tidos como investimento na cidade. Embora se aplique instrumentos como a Outorga Onerosa de Alteração de Uso para regular essas expansões, o que já aconteceu inclusive no caso de aprovação de condomínio fechado, isso não significa abordar os condomínios fechados como algo indesejável para a cidade. Ao contrário, estes empreendimentos são considerados como possibilidade de urbanização e expansão de novas áreas. Visualiza-se um tipo de competição por investimentos com outras cidades da região, não importando se isso signifique a expansão crescente de “enclaves fortificados”.

A partir desse levantamento, resumidamente, os modelos encontrados podem ser destacados como sendo:

- Condomínios fechados compostos por casas térreas ou 2 pavimentos a ser construído pelo comprador do lote;
- Condomínio fechado com casas prontas;

– Condomínio fechado composto por casas e edifício de apartamentos.

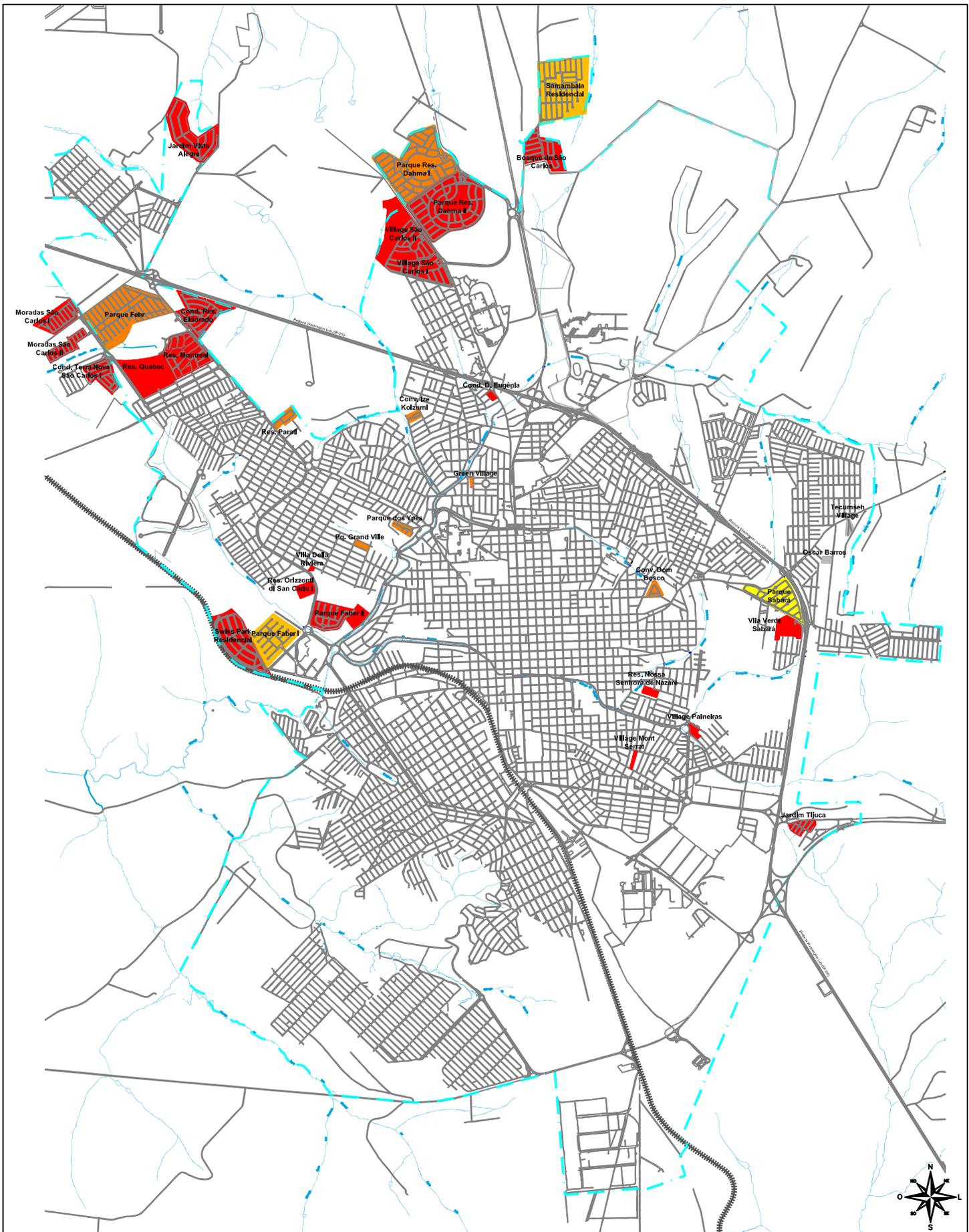
Os padrões diferenciados exemplificam que a principal forma de expansão da cidade de São Carlos tem sido através de condomínios fechados em oposição aos loteamentos convencionais. Assim, expandem-se os espaços de segregação socioespacial.

#### **4.3.1 Localização em relação à malha urbana**

Um dos aspectos marcantes no levantamento dos condomínios e loteamentos fechados em São Carlos é a localização destes empreendimentos. A partir do mapeamento é possível observar a distribuição espacial e concentração desses empreendimentos se dá tanto espalhados na malha urbana, quanto também concentrados em algumas áreas específicas, ocupando glebas vazias. Assim, pode-se dizer que há predominância dos condomínios de maior dimensão na porção Norte de São Carlos, conseqüentemente, em áreas mais afastadas da cidade, consideradas mais agradáveis. Como destaca Jordão (2010), “fica evidente que assim como propõe o Plano Diretor da cidade de São Carlos, que o vetor de expansão seja para o Norte e para o Oeste, as concentrações de condomínios localizam-se em sua maioria ao Norte, Noroeste e Oeste da cidade” (JORDÃO, 2010, p. 30).

No entanto, também pode ser destacada a localização nas imediações da rodovia Washington Luís (SP-310). Isso é causado, em grande parte, tanto pela possibilidade de expansão nessa área quanto pela acessibilidade proporcionada pela rodovia, que possibilita maior rapidez nos deslocamentos. Uma vez que esses empreendimentos expandem-se também pelo predomínio do automóvel individual em detrimento do transporte coletivo, os eixos rodoviários passam a funcionar como vias coletoras. Esses eixos sempre significaram fatores de expansão da cidade, e no caso, especificamente dos condomínios fechados em São Carlos, isso também pode ser observado.

A localização dos condomínios e loteamentos fechados em São Carlos pode ser observada no mapa a seguir. É válido observar no mapa a questão das dimensões destes empreendimentos.



**MAPA CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS NA CIDADE DE SÃO CARLOS POR PERÍODO 1970 - 2010**

- 1970 - 1980
- 1981 - 1990
- 1991 - 2000
- 2001 - 2010

ESCALA GRÁFICA  


SEM DATA

**LEGENDA:**

-  Recursos hídricos
-  Ferrovia
-  Perímetro urbano

UFSCar / São Carlos - Pós-graduação em Engenharia Urbana  
 Elaboração: JULIANA DE NARDIN  
 Data: Junho/2011  
 Fontes:  
 - Base cartográfica disponibilizada pela Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano/SMHDU  
 - Cadastro de loteamentos implantados da Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano  
 - Dal Pozzo, 2011.

O acesso facilitado gera a expansão urbana através de espaços para habitação. Esses espaços, uma vez implantados, acabam por atrair outros loteamentos devido a grande disponibilidade de terras. Como é o caso do complexo Faber Castell que está se expandindo, bem como os empreendimentos do complexo Dahma, que compreende os condomínios Dahma e Village Dahma, voltados a diferentes perfis socioeconômicos. Além disso, o complexo Dahma prevê a criação de um shopping-galeria nas proximidades destes condomínios, o que acabará por atrair maior fluxo de pessoas para essas áreas.

Em relação aos empreendimentos de pequeno porte, Ferreira (2007), destaca a existência de condomínios com menor número de lotes urbanizados, como Residencial Parati, Parque dos Ipês, Grand Ville, etc., cujos planos urbanísticos foram implementados com características de “condomínios fechados”. Podem ser destacados ainda Convívio Dom Bosco, Green Village, Village Paineiras. Esses condomínios de menor dimensão, que se assemelham a pequenas vilas, localizam-se dispersos na malha urbana, ocupando, às vezes, apenas alguns lotes. Além disso, são formados tanto por residências geminadas idênticas, como é o caso do Villa Della Riviera quanto por residências de padrões diferenciados como é o caso do Residencial Dona Eugênia.



**Figura 16.** Condomínio Villa Della Riviera. Fonte: <http://www.rpsengenharia.com.br/obras/residenciais/125-condominio-villa-della-riviera.html>



**Figura 17.** Condomínio Dona Eugênia. Fonte: Autora.

Como já destacado há um predomínio dos “enclaves fortificados” na área Norte da cidade, principalmente na periferia, mas deve-se atentar que na porção Sul não existe estes empreendimentos. Sobre isso, Jordão (2010) ressalta que “o eixo sul, abaixo da linha ferroviária não recebeu nenhum empreendimento deste tipo, e continua sendo uma periferia pobre em área não indicada, com problemas de drenagem sob mananciais, em

oposição às novas periferias ao Norte” (JORDÃO, 2010, p. 30).

Em relação ao Zoneamento estabelecido no Plano Diretor, há uma predominância dos condomínios fechados na Zona 2 (Ocupação Condicionada), caracterizada como:

**Art. 27.** A Zona de Ocupação Condicionada – Zona 2 é composta por áreas com predominância de uso misto do território com grande diversidade de padrão ocupacional (Lei do Plano Diretor de 2005, N° 13.691).

De acordo com a legislação, a Zona 2 apresenta descontinuidade viária logo, a liberação da implantação de condomínios fechados a situação não será muito alterada uma vez que a implantação destes empreendimentos permitem apenas ligações viárias através de vias de maior fluxo e não vias de caráter local, como por exemplo a continuidade de vias de um bairro a outro. A área também se caracteriza por ocorrência de bolsões com deficiência de áreas públicas ou de equipamentos públicos.

Em relação a isso, com a determinação de que as áreas públicas dos condomínios fechados podem se localizar em qualquer ponto do território municipal, corre-se o risco de que essa discrepância e deficiência aumentem. Para a Zona 2, destaca-se ainda a diretriz do Plano Diretor que consiste em *adequar o sistema viário urbano nas regiões de morfologia fragmentada*.

O que se pode destacar é que enquanto diretriz constante no Plano Diretor, a adequação do sistema viário a fim de não gerar uma morfologia fragmentada é confrontada quando da implantação dos condomínios fechados, uma vez que, mesmo tendo acesso e ligação a partir de vias existentes, o fato de ter um muro cercando-o se constitui em um obstáculo ao sistema viário e a possíveis expansões através da implantação de outros loteamentos.

#### **4.3.2 Morfologia dos empreendimentos fechados**

Os condomínios fechados, presença cada vez mais freqüente nas cidades brasileiras, demonstram a busca por novos padrões de ocupação que, de certa forma, garantam o consumo da terra urbana. Assim, a morfologia desses condomínios também

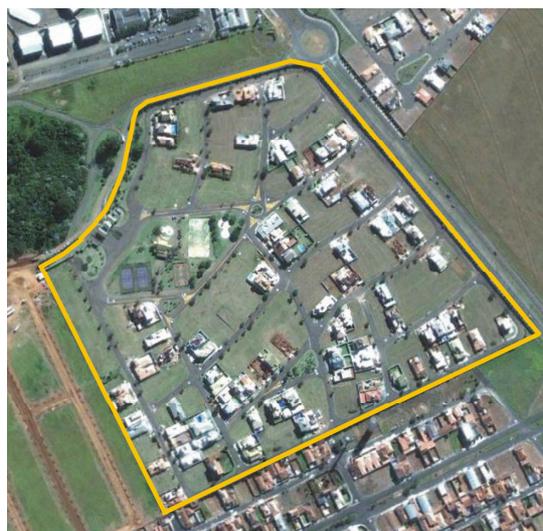
segue a lógica de mercado e da propaganda, que os veicula ao ideal de um ambiente mais próximo da natureza para se viver. Isso se reflete no traçado adotado nesses empreendimentos.

As opções são muitas, desde traçados mais fluídos que, em alguns trechos, adaptam-se à topografia do terreno, até traçados completamente retilíneos que aproveitam ao máximo a ocupação do terreno em que está implantado, criando o maior número possível de lotes ou unidades habitacionais. Para exemplificar estas diferentes morfologias de traçado são apresentados alguns desses condomínios fechados. Há ainda os pequenos condomínios conformados por residências geminadas e algumas vielas.

Como exemplo de condomínio fechado com traçado que se adapta às curvas de nível do terreno, o que configura certa organicidade através do desenho sinuoso, com vias curvas, destaca-se o Condomínio Residencial Montreal.



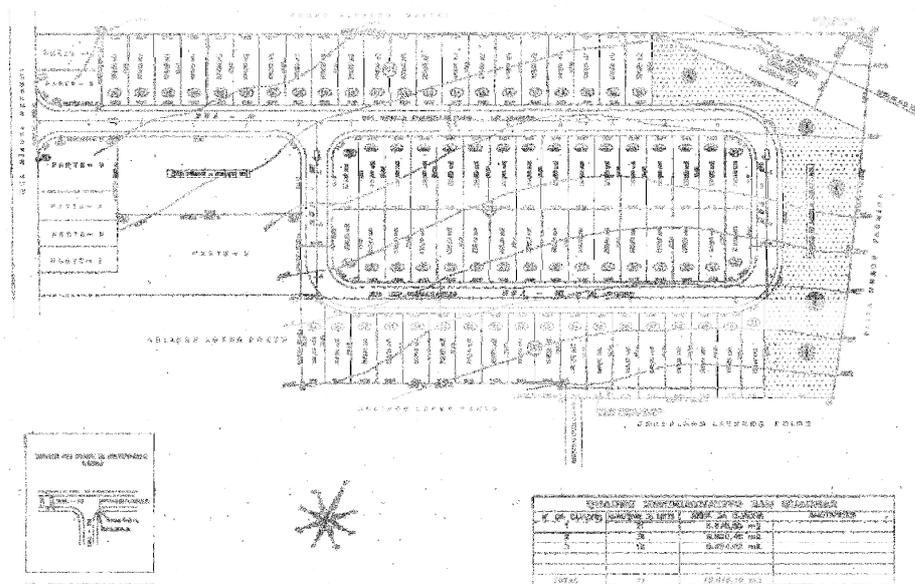
**Figura 18.** Implantação do Residencial Montreal. Fonte: Prefeitura Municipal de São Carlos, modificado pela autora.



**Figura 19.** Vista aérea do Residencial Montreal. Fonte: Software Google Earth, 2011, modificado pela autora.

Busca-se uma naturalização destes espaços e um apelo à natureza, o que se reflete também no traçado adotado. As vias curvas indicam um diferencial de outros parcelamentos, sendo então mais um atrativo a ser difundido nas propagandas imobiliárias. Em oposição ao traçado curvo, alguns condomínios seguem o padrão de traçado retilíneo e uniforme, como é o caso do Residencial Parati, um condomínio fechado de pequeno porte cujo tradicional evidencia a falta de adaptação à conformação das curvas de nível. Essa

uniformidade, além de criar padrões homogêneos, reitera a idéia de total ausência de interação com o entorno e continuidade viária. Por outro lado, mostra que se buscou o maior aproveitamento do terreno a fim de criar o maior número de lotes, fazendo com que o empreendimento possibilitasse maiores rendas, ou seja, a exploração da propriedade da terra.



**Figura 20.** Implantação do Residencial Parati. Fonte: Prefeitura Municipal de São Carlos, modificado pela autora.



**Figura 21.** Imagem aérea do Residencial Parati. Fonte: Software Google Earth, 2011, modificado pela autora.

Pode-se destacar ainda um terceiro exemplo da morfologia do traçado ao observar a conformação do Residencial Grand Ville. Este condomínio é configurado apenas por duas fileiras de residências e uma via central. Esse tipo de conformação, ocupando uma quadra ou, às vezes, apenas alguns lotes, é representativo dos condomínios de pequeno

porte espalhados pela malha urbana.

Ao tratar de vilas, Silva (2011, p. 91) destaca a semelhança destes empreendimentos com as vilas do começo do século XX em relação à “sua implantação dentro da malha urbana, com a mesma estrutura espacial interna às moradias e um traçado urbano que prioriza vielas ou ruas sem saída”.



**Figura 22.** Residencial Grand Ville – vista aérea.  
Fonte: Software Google Earth, 2011, modificado pela autora.



**Figura 23.** Residencial Grand Ville – vista do portão de acesso. Fonte: Autora.

É interessante observar que essas diferentes conformações de traçado são resultantes da disponibilidade da área destinada ao empreendimento bem como a que público este se volta. Os condomínios de alto padrão situados na periferia apresentam ruas mais largas, traçado diferenciado, enquanto que outros empreendimentos têm ruas retilíneas que não se adaptam às condições topográficas do lote, quadra ou gleba.

#### 4.3.3 Áreas de lazer

As áreas de lazer costumam ser foco das propagandas imobiliárias referentes aos condomínios e loteamentos fechados, sendo usadas para se referir à melhor qualidade de vida, e muitas vezes, de acordo com o porte do empreendimento, não existem. Essas áreas se constituem num chamariz e num diferencial destes empreendimentos e isso é usado nas propagandas como forma de atrair o consumidor.

Como destacam Lessa e Negrelos (2009),

O lazer constante possui grande importância, de acordo com a lógica dessas configurações, para a obtenção de uma vida saudável e tranquila, onde todos os dias podem ser finais-de-semana. Presente na maioria dos empreendimentos habitacionais contemporâneos, aparece, na maioria das vezes, como um diferencial de quem pode pagar, denotando, dessa forma, grande conotação de *status* (LESSA e NEGRELOS, 2009, s. p.).

As áreas de lazer e de uso comum variam de acordo com o padrão do empreendimento, sendo que, naqueles voltados às classes de renda alta, são conformadas como parques, playgrounds, salão de festas e, nos voltados às classes mais baixas, correspondem a pequenas áreas verdes, uma pequena piscina. Nesse sentido, as dimensões variam também de acordo com a dimensão dos condomínios, algumas vezes, não existindo áreas de lazer de uso comum, como é o caso do Residencial Green Village na figura 25.



**Figura 24.** Área de lazer interna – playground e salão de festas – Condomínio Montreal. Fonte: Autora.



**Figura 25.** Residencial Green Village – não há áreas de lazer conjuntas. Fonte: Software Google Earth, 2011, modificado pela autora.

Os condomínios de padrão mais alto têm disponíveis áreas de lazer maiores e mais opções de áreas comuns, e estão em posição de destaque, predominantemente no centro do loteamento, junto ao acesso, como pode ser visualizado na figura 26 – loteamento Parque Faber I, situado próximo ao único shopping da cidade (Shopping Iguatemi). A localização privilegiada das áreas de lazer reitera a importância e posição de destaque dessas áreas na comercialização dos lotes ou das unidades habitacionais desses empreendimentos.

Como já abordado, as áreas comuns em alguns condomínios correspondem

apenas a um pequeno gramado. Assim, destaca Silva (2010, p. 91), “muitos condomínios implantados na malha urbana edificada têm suas áreas verdes resumidas a apenas uns pouquíssimos metros quadrados em frente às unidades habitacionais”. É válido ressaltar que não se trata de áreas públicas no interior, mas sim de áreas de uso comum, diferentemente de parcelamentos convencionais, onde as áreas de lazer são bens públicos disponíveis a toda população.



**Figura 26.** Parque Faber I – áreas de lazer situadas em área central. Fonte: Software Google Earth, 2011, modificado pela autora.



**Figura 27.** Convivência Ize Koizumi – áreas de lazer situadas em área central. Fonte: Software Google Earth, 2011, modificado pela autora.

Mas há também pequenos condomínios que possuem área de lazer no seu interior, como o Convivência Ize Koizumi, que na sua porção central possui área de uso comum com piscina. Assim, não há uma regra na implantação destes condomínios, mas há traços gerais e peculiaridades.

As áreas de lazer desfrutadas pelos condôminos, como áreas de churrasqueira, quadra poliesportiva, usadas como elementos de atração, para vender a idéia de qualidade de vida associada a este tipo de configuração habitacional, faz parte do estilo de vida vendido, quando, na realidade, muitos não possuem áreas comuns, apenas a infraestrutura viária. Por isso, o que se visualiza nas propagandas é discrepante em relação ao que é implantado.

O fato dessas áreas de lazer serem dotadas de infraestrutura como praças e parques leva a questionar ainda mais o fato de que estão disponíveis apenas para alguns “escolhidos”, e não para a população de forma geral. Isso ocorre uma vez que o condomínio

é responsável pela manutenção dessas áreas, e estas se tornam exclusivas e de acesso apenas dos moradores e convidados destes. Não se pode dizer que estas áreas tenham caráter de uso público, mas sim de uso comum, o que reafirma o convívio coletivo intramuros em um espaço controlado socialmente, como fuga aos “espaços sujos e barulhentos” da cidade.

#### **4.3.4 Dispositivos de cercamento e controle**

Um dos aspectos que se destaca na configuração dos condomínios e loteamentos fechados são os dispositivos de controle e acesso. Isso é usado como fator atrativo quando da divulgação e comercialização destes empreendimentos como já citado anteriormente. Pode-se dizer que é o controle no espaço e do espaço, disfarçado por uma falsa sensação de segurança que se apóia em instrumentos de vigilância e controle. Porém, isso não quer dizer que o crime não aconteça dentro desses empreendimentos fechados, ou ainda, “enclaves fortificados” como destaca Caldeira (2002). Assim, Caldeira (op. cit., p. 9) afirma que “a violência e o medo combinam-se a processos de mudança social nas cidades contemporâneas”.

Os dispositivos utilizados para garantir a “segurança” são múltiplos e variam também de acordo com o padrão do condomínio, segundo observações obtidas em levantamento *in loco*. Não se trata apenas do muro, tão comum de ser visualizado quando da implantação desses empreendimentos fechados. Porém, há casos em que não há propriamente o muro convencional executado em blocos de concreto, como o que acontece no Condomínio Terra Nova I, mostrado na figura 29, onde o fechamento se dá através de uma cerca metálica, sendo apenas a base do fechamento executada em blocos de concreto.



**Figura 28.** Muro de fechamento do Condomínio Parque dos Ypês. Fonte: Autora.



**Figura 29.** Fechamento do Condomínio Terra Nova I. Fonte: Autora.

Observando ainda as guaritas de acesso a estes empreendimentos, estas explicitam também o padrão do condomínio. Condomínios de alto padrão têm guaritas maiores, construídas com revestimentos diferenciados como pedras, bem como se percebe o uso de uma arquitetura utilizada como um conceito de modernidade e diferenciação. Isso pode ser observado nas figuras 30 e 31.

A figura 30 mostra o condomínio Dahma I, condomínio de alto padrão localizado na região norte da cidade. Sua guarita tem dimensão maior que a guarita apresenta na figura 31, que se trata do condomínio Village São Carlos II, conhecido como Village Dahma II, destinado a uma clientela de menor poder aquisitivo se comparado à figura 30, mas está situado próximo ao condomínio Dahma I.



**Figura 30.** Guarita de condomínio fechado Dahma I. Fonte: Autora.



**Figura 31.** Guarita de condomínio fechado Village Dahma II. Fonte: Autora.

É possível constatar também que os aparatos de segurança presentes nesses empreendimentos são as guaritas, os funcionários de empresas terceirizadas de segurança

que controlam o acesso, câmeras de segurança, e cercamento em volta do empreendimento. Este cercamento, predominantemente, conta com cerca elétrica.



**Figura 32.** Guarita do condomínio Bosque de São Carlos. Fonte: Autora.



**Figura 33.** Guarita do condomínio Residencial Eldorado. Fonte: Autora.



**Figura 34.** Condomínio Dona Eugênia. Fonte: Autora.



**Figura 35.** Condomínio Villa Della Riviera. Fonte: Autora.

O emprego de guarita 24 horas é apenas um dos dispositivos disponíveis nos condomínios fechados, emprega-se também o uso de vidros com película escura, como pode ser observado nas figuras 32 e 33. Isso reitera o discurso do produto que é comercializado como um ideário de um morar com tranqüilidade e seguro do que está além dos muros.

Outro aspecto relevante a ser destacado, é o fato de algumas portarias possuírem acessos diferenciados, como é o caso do Condomínio Village Damha I, que possui portarias social e de serviço independentes. Isso inclusive é ressaltado em divulgação do empreendimento veiculado em website da urbanizadora responsável.

## Tranquilidade total

O Village Damha I São Carlos conta com portaria social e portaria de serviço, independentes, com controle de acesso, muro de contorno com cerca elétrica e cinturão verde em volta do empreendimento, de forma que nenhum lote fique nos limites do muro de contorno.



*Portaria Social*

**Figura 36.** Imagem capturada de website – Condomínio Village Damha I.

[http://www.damha.com.br/hotsite/empreendimento/hot\\_caracteristicas.aspx?empreendimento=37&caracteristica=74](http://www.damha.com.br/hotsite/empreendimento/hot_caracteristicas.aspx?empreendimento=37&caracteristica=74)



**Figura 37.** Portaria de serviço. Fonte: Autora.



**Figura 38.** Portaria social. Fonte: Autora.

Essa conformação acentua o caráter de segregação porque assim se visualiza a separação dentro da própria segregação, uma vez que se separa o acesso dos funcionários daqueles destinados aos moradores e visitantes. Segregação baseada na indústria de segurança, que é amparada pelo medo e violência, e que movimenta o mercado paralelo das empresas de segurança privada e empresas de equipamentos de segurança.

Dessa forma, a questão da segurança, como fator de atração para esse tipo de moradia, é marcadamente explícita. Assim, a segurança contra a violência urbana, veiculada na mídia, é o que se apresenta como principal vantagem desses empreendimentos fechados.

#### 4.4 PADRÕES E TENDÊNCIAS

Em São Carlos, os condomínios e loteamentos fechados são de várias modalidades, desde os condomínios que dispõem de residência construída, bastando ao comprador escolher a unidade habitacional, ou a opção de fachada e alguma variação na planta até os que dispõem do terreno e de uma planta previamente aprovada junto à Prefeitura, cabendo ao comprador definir um novo projeto arquitetônico para a unidade habitacional e realizar a substituição deste projeto.

Os padrões também são variados, destinando-se a múltiplas faixas de renda, como aqueles subsidiados pelo Programa do Governo Federal – Minha Casa, Minha Vida, como, por exemplo, o condomínio Moradas São Carlos I e II, ou ainda os condomínios de alto padrão, como os do grupo Dahma.



**Figura 39.** Condomínio Moradas São Carlos – residências prontas. Fonte: Autora.



**Figura 40.** Condomínio Dahma I – residências construídas pelo comprador do lote. Fonte: Autora.

Nesse contexto, pode-se ainda destacar o Residencial Oscar Barros implantado a partir de financiamento do Programa de Arrendamento Residencial da Caixa Econômica Federal. Este condomínio, segundo Lessa e Negrelos (2009, s. p.), “não fora construído para a obtenção de lucro por parte de seus agentes promotores; de fato, fora promovido para suprir a necessidade por habitação própria de funcionários da Prefeitura do município”.



**Figura 41.** Residencial Oscar Barros. Fonte: <http://www.rpsengenharia.com.br/obras/residenciais/132-condominio-residencial-oscar-barros.html>



**Figura 42.** Vista aérea do Residencial Oscar Barros. Fonte: <http://www.rpsengenharia.com.br/obras/residenciais/132-condominio-residencial-oscar-barros.html>

Ainda é possível perceber como tendência, a expansão desses condomínios em áreas de caráter rural, como podemos ver animais em áreas de pastagem entre um empreendimento, uma vez que nessas áreas há disponibilidade de solo para implantação de grandes condomínios. Isso pode ser observado na foto abaixo que mostra o acesso ao condomínio Moradas São Carlos, situado na porção Nordeste do município. A partir da rodovia Washington Luís, observa-se a grande massa de residências formada pelos condomínios Dahmas, os Residenciais Dahmas I e II e Village São Carlos I e II.



**Figura 43.** Acesso ao condomínio Moradas São Carlos I. Fonte: Autora.



**Figura 44.** Vista dos condomínios Dahmas a partir da rodovia Washington Luís. Fonte: Autora.

Pode-se visualizar ainda a expansão dos condomínios fechados como uma tendência crescente dos indivíduos se separarem e diferenciarem no espaço, o que pode acirrar as tensões sociais uma vez que a multiplicidade da cidade vê-se interrompida. A multiplicidade do espaço urbano não é conteúdo desejável para quem busca se cercar motivado por um discurso de fuga da violência e da criminalidade.

Dessa forma, os condomínios e loteamentos fechados são a tendência do mercado imobiliário atual e seguem algumas características em comum, como o fato de serem casas isoladas, ou algumas vezes, geminadas, localizados prioritariamente nas bordas da malha urbana, ocupam grandes extensões de terra, e estão isolados fisicamente através de muros ou cercas. Possuem áreas de lazer comum e equipamentos de vigilância como guarita, câmeras 24 horas. Alguns desses aspectos variam segundo o padrão socioeconômico do empreendimento, podendo o número de áreas verdes ser maior ou menor, ou contarem com salão de festas e outros equipamentos.

Como, atualmente, destinam-se a várias faixas de renda, os padrões são múltiplos, sendo tanto de grande porte quanto pequeno porte, compostos por edifícios de apartamentos e casas, ou apenas casas, e se destinam aos mais variados consumidores.

Percebe-se que os condomínios de pequeno porte, localizados no meio de quadras ou apropriando-se da junção de alguns lotes, aproveitam-se da infraestrutura existente, o que faz com que o diferencial criado a partir da associação da idéia de condomínio fechado tenha maior rentabilidade e, assim, os ônus pagos à administração pública deixam de existir. O que se entende é que, a implantação desses pequenos condomínios de casas em uma área já parcelada já cumpriu as obrigações legais no

momento de parcelamento da gleba que resultou no loteamento. Dessa forma, não há contrapartida a ser paga à administração pública quando se estabelece os condomínios nesta situação.

Assim, os condomínios de pequeno porte valem-se de sua condição privilegiada dentro da malha urbana, junto a equipamentos, e são vendidos inseridos no mesmo discurso de qualidade de vida que faz parte do universo das configurações habitacionais fechadas. Enquanto empreendimento fechado, a faixa de renda a que se destinam mostra-se nas peculiaridades da implantação, como nos equipamentos e, até mesmo, na tipologia adotada na guarita de acesso. A diferenciação socioeconômica está em todos os aspectos.



**Figura 45.** Loteamento fechado Parque Sabará. Fonte: Software Google Earth, 2011, modificado pela autora.



**Figura 46.** Loteamento fechado Samambaia. Fonte: Autora.

Como característica geral pode-se dizer que há uma tendência a expansão desses empreendimentos observando-se os dados que revelam sua expansão. Ao analisá-los é possível dizer que se voltam a várias classes sociais e não são vistos apenas como acessíveis às classes ricas, mas estão acessíveis a parcela da população que os enxerga como uma configuração habitacional segura e desejável.

Os condomínios e loteamentos fechados, segundo suas características, representam um abandono do uso do espaço público e um abandono da vivência da cidade. Pode-se dizer que é um retrocesso ao ideário de cidade democrática e para todos, perdendo-se principalmente o caráter da rua, que já não corresponde à função de interação e encontro. Esses *habitats* geram uma nova forma de produção territorial urbana resultando em uma morfologia que, além das alterações na configuração espacial das cidades,

influencia as práticas socioespaciais, pois propicia um novo modo de viver baseado no exclusivismo e isolamento.

Esse isolamento a partir de espaços nos quais muros, portarias, câmeras filmadoras, agentes privados de segurança e demais equipamentos de proteção, tornam o acesso restrito às pessoas “autorizadas”, ou seja, previamente selecionadas de acordo com alguma espécie de critério, possibilita a convivência com pessoas consideradas iguais por pertencerem a um mesmo grupo social. Assim, a habitação na cidade, caminha para a convivência entre os iguais, com todos os prejuízos que isso acarreta, como o abandono do espaço público e o aumento da intolerância e das disparidades sociais.

Isso se dá num contexto em que a especulação imobiliária deve ser freada através de instrumentos previstos no Estatuto da Cidade. Portanto, ao implantar condomínios fechados está-se retrocedendo aos avanços democráticos conquistados a partir de movimentos populares na luta por maiores direitos nos processos decisórios da cidade bem como retrocedendo no processo de produção de uma cidade menos fragmentada e dividida.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A posse da terra foi e continua sendo a posse de um bem que se valoriza não a partir do trabalho humano, o trabalho das mãos, mas sim como um bem que se valoriza e tem preço determinado a partir da lógica de acumulação capitalista. Trata-se da manutenção de uma dinâmica econômica baseada em “leis de mercado” que se estabelecem na produção da moradia. Busca-se a rentabilidade a partir de invenções e diferenciações que suscitam o consumo crescente. Isso se faz também na produção espacial, conseqüentemente, vê-se a expansão dos padrões que correspondem a elementos de segregação, distanciando-se do que se pretende e espera na conformação de uma cidade mais igualitária.

Essa cidade que se fragmenta e segrega é fruto de práticas em que ainda predominam os anseios e desejos das classes mais abastadas, daqueles que possuem alguma influência política e/ou econômica em detrimento dos anseios e demandas sociais. Isso não é recente em nossa história, pelo contrário, continua se reproduzindo uma dinâmica de dominação entre classes que, agora, num contexto de consumismo mascarado em uma falsa igualdade de direitos, onde na verdade, significa apenas o crescimento do consumo e com isso a reprodução do capital, disseminam-se e expandem-se produtos como condomínios fechados.

Assim, o trabalho caminhou para algumas reflexões tendo os condomínios e loteamentos fechados como um dispositivo de diferenciação, criados pelo mercado imobiliário a fim de captar renda e mais valia da terra urbana. Pode-se, inclusive, criar um espaço sem qualidade arquitetônica e urbanística, mas que é vendido como corresponde ao discurso de falta de segurança, como o que é tão difundido quando da implantação de um condomínio fechado.

Visto a crescente expansão desse tipo de habitação, isso só reitera o que vem se discutindo no decorrer do trabalho. A questão do consumo de um padrão que só gera ganhos para seu investidor e empreendedor e que acaba por separar ainda mais as pessoas e a construir um espaço urbano cada vez mais segregado e fechado entre si. Este processo em São Carlos teve início em 1976, quando da implantação do Parque Sabará, situado nas proximidades da rodovia Washington Luís.

Em São Carlos, a produção espacial se caracterizou por uma produção

pautada na segregação. Interesses dos detentores da posse da terra moldaram a produção do espaço de acordo com a acumulação capitalista, o que resultou e ainda resulta em práticas de fragmentação do espaço. Esta condição de domínio da terra é observada ainda hoje, mais precisamente na produção dos parcelamentos urbanos do tipo condomínio fechado. Cada vez mais áreas são objeto deste tipo de empreendimento gerando verdadeiros complexos habitacionais voltados à reafirmação do *status* de seus adquirentes. Trata-se de uma diferenciação que se expressa como segregação.

Com o trabalho, foi possível perceber as várias formas de condomínios existentes na cidade de São Carlos, bem como sua localização e características gerais, como os dispositivos de segurança, reiteram o discurso de bem viver nessas configurações habitacionais. É interessante observar como as dimensões destes empreendimentos variam, e são voltados a diferentes padrões socioeconômicos.

Analisando-se o período de estudo, desde o primeiro loteamento fechado – o Parque Sabará – até o presente momento, verifica-se a expansão da área urbana nas bordas da cidade, em alguns casos ultrapassando o perímetro urbano estabelecido. Isso gera massas de padrões socioeconômicos homogêneos dentro de um mesmo perímetro. Essa produção que se intensificou na última década se ampara numa dinâmica de valorização de conceitos de controle do espaço e do conceito de enclausuramento como opção à falta de segurança. Assim, os benefícios da expansão urbana, que deveria se estender a todos através do provimento de áreas de lazer ou institucionais voltadas às necessidades gerais da população não se verifica. Percebe-se apenas o ônus, uma vez que a administração e serviços públicos devem ser estendidos a áreas cada vez mais distantes.

Mesmo que sejam executadas obras de infraestrutura como contrapartida para a implantação de condomínios e loteamentos fechados, isso não pode ser visto como artifício para solução de problemas urbanos. É preciso atentar para a valorização da terra pela implantação destes condomínios que representam grandes ganhos para o mercado imobiliário. Essa valorização deve ser aproveitada pela administração pública, ou seja, a aplicação de um ônus maior para a implantação deste tipo de empreendimento pode ser uma alternativa.

Não se deve ignorar que a expansão destes espaços fechados é a privatização do que é de caráter público. É a disseminação de uma imagem baseada que se quer vender como ideário urbano de moradia, ignorando as diversidades sociais e caminhando para o

acirramento das tensões sociais. Esse cenário se intensifica a partir da convivência das administrações públicas que os encaram como fonte de investimentos, dos financiamentos voltados à moradia e da disseminação de conceitos como o enclausuramento como fuga aos problemas urbanos.

Então, não se trata mais de um produto voltado apenas às classes mais ricas, como quando de seu surgimento. Guardadas as devidas proporções e características físicas, os condomínios fechados são uma mercadoria ofertada a toda população, podendo estar situado nas bordas da malha urbana ou inserida nesta. O exclusivismo e diferenciação se tratam de um desejo partilhado não apenas pela elite, mas por uma gama de consumidores independente de sua classe.

Esse processo crescente de busca por moradias em espaços fechados acentua a produção espacial marcada pela fragmentação, pelo predomínio do consumo, pela preferência pelo espaço restrito ao espaço público, e se apóia no marketing do medo e da violência. Diante desse cenário, é importante debater e resgatar os valores de convivência entre diferentes e de rua como espaço livre e destinado a todos, que rompe com esse ideário qualidade de vida associada a uma vivência intramuros.

## 6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABRAMO, Pedro. A cidade com-fusa: a mão inoxidável do mercado e a produção da estrutura urbana nas grandes metrópoles latino-americanas. **Revista brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 9, n. 2, 2007.

ALENCAR, Maria Tereza de; MENEZES, Ana Virgínia Costa de. Ação do Estado na produção do espaço rural: transformações territoriais. **Campo-Território**, Uberlândia, v. 4, n. 8, p. 121-147, ago. 2009.

ALVES, Sonia Maria Péres. “Loteamentos fechados” nas grandes cidades: a produção da ilegalidade por atores revestidos de poder social, econômico e político. **Boletim Eletrônico IRIB**, 3221, São Paulo, ano VII, p. 1-16, 2007. Disponível em: <[www.irib.org.br/pdf/BE3431.pdf](http://www.irib.org.br/pdf/BE3431.pdf)>. Acesso em: 05 dez. 2009.

BALTRUSIS, Nelson; D’OTTAVIANO, Maria Carolina Loffredo. Ricos e pobres, cada qual em seu lugar: a desigualdade socio-espacial na metrópole paulistana. **CADERNO CRH**, Salvador, v. 22, n. 55, p. 135-149, jan./abr. 2009.

BARCELLOS, Tanya M. de; MAMMARELLA, Rosetta. O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial nas metrópoles. **FEE**, Porto Alegre, n. 19, 2007. Disponível em: <<http://www.fee.tche.br/sitefee/download/tds/019.pdf>>. Acesso em: 06 nov. 2009.

BARROSO, Luiz Fernando de Lemos. **Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio Preto – SP**. 2008. 189 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2010.

BRASIL. Governo Federal. Projeto de Lei N° 3.057/00. Disponível em: <<http://www.camara.gov.br/sileg/integras/516752.pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2009.

BRASIL. Governo Federal. Lei N° 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo e dá outras providências.

BOTELHO, Adriano. A renda fundiária urbana: uma categoria de análise ainda válida. **GEOgraphia**, v. 10, n. 19, p. 24-45, 2008.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

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

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

COGGIOLA, O. La cuestión agraria en Brasil. Universidade de São Paulo, Visiting Scholar en la Università degli Studi di Roma “La Sapienza”.

DADOS BALANÇO DO MERCADO IMOBILIÁRIO 2010 – SECOVI. Disponível em: <<http://balanco.secovi.com.br/2010/balanco-mercado.php>>

DAL POZZO, Clayton Ferreira. **Territórios de autosegregação e de segregação imposta: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos**. 2011. 316 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2011.

DENALDI, Rosana. **Políticas de urbanização de favelas: evolução e impasses**. 2003. 229 f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

DEVESCOVI, Regina de Campos Baliero. **Urbanização e acumulação: Um estudo sobre a cidade de São Carlos**. São Carlos: Arquivo de História Contemporânea: UFSCar, 1987.

FERREIRA, Francisco Barnabé. **Transformações Urbanas da cidade de São Carlos: Condomínios horizontais fechados e novas formas de sociabilidade**. 2007. 239 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2007.

FOLHA ONLINE. Polícia prende acusados de roubar carros em bairros nobres de SP. **Folha de São Paulo**, 03 dez. 2004. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u102638.shtml>>. Acesso em: 22 fev. 2010.

FOLHA ONLINE. Polícia do PR prende suspeitos de planejar resgate de membros do PCC. **Folha de S. Paulo**, 23 fev. 2006. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u118637.shtml>>. Acesso em: 22 fev. 2010.

FOLHA ONLINE. Libanês acusado de liderar quadrilha tinha mansão em SP. **Folha de S. Paulo**, 30 jan. 2007. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u131154.shtml>>. Acesso em: 02 mar. 2010.

FONSECA, Ricardo Marcelo. A Lei de Terras e o advento da propriedade moderna no Brasil. **Anuario Mexicano de história del derecho**, México, v. XVII, p. 97-112, 2005,

FRANCISCO, José. Espaço desconstruído e reestruturação urbana. Trabalho apresentado na disciplina de Pós-graduação em Geografia da UNESP - Rio Claro, 1997.

FRANCISCO, José. Da paisagem natural à paisagem transformada – o conceito da desconstrução para uma interpretação da produção do espaço. **Vivência**, Natal, n. 33, p. 169-186, 2008.

GADELHA, Regina Maria d'Aquino Fonseca. A Lei de Terras (1850) e a abolição da escravidão: capitalismo e força de trabalho no Brasil do século XIX. **Revista História**, São Paulo, n. 120, p. 153-162, jan/jul. 1989.

GODOY, Paulo. Uma reflexão sobre a produção do espaço. **Revista Estudos Geográficos**, Rio Claro, v. 2, n. 1, p. 29-42, jun. 2004. Disponível em: <[www.rc.unesp.br/igce/grad/geografia/revista.htm](http://www.rc.unesp.br/igce/grad/geografia/revista.htm)>.

GUIMARÃES, E. N. A inserção da habitação no modo de produção capitalista: um bem especial e seus desafios sociais. In: IV ENCONTRO NACIONAL DE ECONOMIA POLÍTICA, 1999, Porto Alegre. **Anais...** Disponível em: <[http://www.sep.org.br/artigo/4\\_congresso\\_old/ivcongresso42.pdf](http://www.sep.org.br/artigo/4_congresso_old/ivcongresso42.pdf)>. Acesso em: 15 fevereiro 2011.

HENRIQUE, Wendel; CARVALHO, Pompeu Figueiredo de. A Natureza na Cidade – A apropriação da idéia de natureza pelos empreendimentos imobiliários em São Paulo. In: VIII SIMPURB, 2003. Recife. **Anais...**

JORDÃO, Larissa Caroline Silva. **Novas periferias Urbanas: A expansão de São Carlos através de condomínios fechados.** Relatório final de pesquisa de iniciação científica - UNICEP/PROVIC, ago. 2010.

KLINTOWITZ, Danielle. **Relatório do estudo de caso sobre o Plano Diretor do município de São Carlos.** In: Seminário Nacional - Os Planos Diretores Municipais Pós-Estatuto da Cidade: balanço crítico e perspectivas. CD-ROM.

KOWARICK, Lúcio. **A espoliação urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1993.

LANTE, Ricardo Giamlourença. **Espaços de auto-segregação: Parque Faber em São Carlos – SP.** 2006. 116 f. Monografia (Departamento de Geografia). Universidade Estadual Paulista - UNESP, Presidente Prudente, 2006.

LEFEBVRE, Henry. **A cidade do capital.** São Paulo: Ed. Moraes, 1999.

LEFEBVRE, Henry. **Espaço e Política.** Belo Horizonte: UFMG, 2008.

LESSA, Ana Lara Barbosa, NEGRELOS, Eulalia Portela. A negação da cidade em configurações habitacionais contemporâneas três casos em São Carlos/SP. **MDC: Mínimo Denominador Comum,** Belo Horizonte/Brasília, 2009. Disponível em: <[http://revistamdc.files.wordpress.com/2009/07/analarabarbosalesa\\_cicau.pdf](http://revistamdc.files.wordpress.com/2009/07/analarabarbosalesa_cicau.pdf)>. Acesso em: 03 mar. 2011.

LIMA, Renata Priore. **O processo e o (des)controle da expansão urbana de São Carlos (1857-1977).** 2007. 193 f. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2007.

LORES, Raul Juste. No futuro, grandes cidades terão pedágio. **Folha de S. Paulo,** 26 maio. 2007. Disponível em: <<http://www1.folha.uol.com.br/folha/cotidiano/ult95u135805.shtml>>. Acesso em: 27 fev. 2010.

LIPOVETSKY, Gilles. **A felicidade paradoxal: ensaio sobre a sociedade de hiperconsumo.** São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

MANFREDINI, Eduardo Alberto. **Ações públicas e privadas na conformação da cidade: estudo da dinâmica sócio-espacial de Limeira (SP) 1960-2000.** 2005. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2005.

MARCUSE, Peter. Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o Estado. **Revista Espaço e Debates**. Revista de Estudos Regionais e Urbanos, São Paulo, v. 24, n. 45, p. 24-33, jan/jul 2004.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: Alternativas para a crise urbana**. Petrópolis: Vozes, 2008.

MARICATO, Ermínia. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 17, n. 48, p. 151-166, 2003.

MARICATO, Ermínia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

MARX, Karl. **Capítulo VI inédito de O Capital: Resultados do Processo de Produção Imediata**. São Paulo: Moraes, 1985.

MARX, Karl. **Formações econômicas pré-capitalistas**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1981.

MARX, Karl. **A origem do capital (A acumulação primitiva)**. São Paulo: Global, 1978.

MARX, Karl. **O capital**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1968.

MIGUEL, Yaisa Domingas de Carvalho; ORTIGOZA, Silvia Aparecida Guarnieri. "A segregação sócio-espacial contemporânea". In: XII ENCUENTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, abril/2009. Montevideo, Uruguai. **Anais...** Disponível em: <[http://egal2009.easyplanners.info/area05/5761\\_Carvalho\\_Miguel\\_Yaisa\\_Domingas.doc](http://egal2009.easyplanners.info/area05/5761_Carvalho_Miguel_Yaisa_Domingas.doc)>

MIRANDA, Gisele dos Santos. A expansão de condomínios fechados em campo grande: uma análise da segregação socioespacial na cidade do Rio de Janeiro a partir do "bairro" Rio da Prata. **GEO PUC**, Rio de Janeiro, Ano 2, n. 4, 2009.

MÔNACO DOS SANTOS, Denise. Atrás dos muros: considerações sobre o fenômeno Condomínios Fechados no Brasil. **Revista Cidades: Comunidades e Territórios – Centro de Estudos Territoriais**, Lisboa, n. 6, p. 136-147, junho 2003.

MOREIRA JUNIOR, Orlando. **Processos excludentes e produção do espaço urbano em cidades pequenas paulistas: os casos de Capão Bonito, Buri e Ribeirão Grande**. 2009. 196f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2009.

OLIVEIRA, Naia; BARCELLOS, Tanya M. de. O uso capitalista do solo urbano: notas para discussão. **Ensaio FEE**, Porto Alegre, v. 8, n. 2, p. 131-135, 1987.

ORTIGOZA, Silvia Aparecida Guarnieri. Da produção ao consumo: dinâmicas urbanas para um mercado mundial. 2009. In: ORTIGOZA, S. A. G.; CORTEZ, A. T. C. (Orgs.). **Da produção ao consumo: impactos socioambientais no espaço urbano**. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2009.

PINTO, Victor Carvalho. Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados: Proposta de Regulamentação. **Consultoria Legislativa**, 2006. Disponível em:

<<http://www.senado.gov.br/conleg/artigos/direito/Condominios.pdf>>. Acesso em: 05 nov. 2009.

PORTAL TERRA ON LINE. Assaltantes invadem condomínio de luxo e fazem reféns. Portal Terra, 22 jul. 2009. Disponível em: <<http://noticias.terra.com.br/brasil/noticias/0,,O13888520-EI5030,00Assaltantes+invadem+condominio+de+luxo+e+fazem+refens.html>>. Acesso em: 07 jun. 2011.

REVISTA VEJA ON LINE. Viver em condomínio: A classe média brasileira descobre um novo endereço: os bairros fechados nos arredores das metrópoles. Edição 1751 - 15 de maio de 2002. Disponível em: <[http://veja.abril.com.br/150502/p\\_094.html](http://veja.abril.com.br/150502/p_094.html)>

RIBEIRO, Luis César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

ROBERTS, Ana Mércia Silva. **Cidadania interdita: Um estudo de condomínios horizontais fechados (São Carlos – SP)**. 2002. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Campinas, 2002.

RODRIGUES, Sílvia. **Loteamentos fechados e Condomínios Residenciais em São José do Rio Preto**. 2006. 143 f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Campinas, 2006.

RODRIGUES, Sílvia. Loteamentos fechados e condomínios residenciais – iniciativa pública e privada. Disponível em: <[www.usp.br/nutau/CD/90.pdf](http://www.usp.br/nutau/CD/90.pdf)>. Acesso em: 10 nov. 2009.

SÃO CARLOS. SMDHU/PMSC. **Diagnóstico do Plano Diretor de São Carlos PPT**. Plano Diretor de São Carlos. São Carlos [sd]. CD-ROM.

SÃO CARLOS. SMDHU/PMSC. **Fichas de cadastro de loteamentos existentes em São Carlos**. São Carlos: [sd].

SÃO CARLOS. SMDHU/PMSC. Plano Diretor do município de São Carlos 2005.

SANTORO, Paula Freire; COBRA, Patricia Lemos; BONDUKI, Nabil. Cidades que crescem horizontalmente: o ordenamento territorial justo da mudança de uso rural para urbano. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 12, n. 24, p. 417-440, jul./dez. 2010.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo: HUCITEC, 1994.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1993.

SAULE JUNIOR, Nelson. A Perspectiva do direito à cidade e da reforma urbana na revisão da lei do parcelamento do solo. In: SAULE JR., Nelson, (org); FERNANDO, Bruno; [et al.]. **Cadernos Pólis**, 10. São Paulo: Instituto Pólis, 2008.

SILVA, Luciana Souza da.; BITOUN, Jan. Reflexões Conceituais acerca do Conceito de Segregação Residencial e sua Aplicação na Cidade do Recife - PE. In: XI SIMPURB – SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 2009, Brasília. **Anais...** CD-ROM.

SILVA, Maria Floresia Pessoa de S. Condomínios Horizontais: contribuições para uma revisão crítica do Conceito. In: XI ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL – XI ENA da ANPUR, 2005, Salvador. **Anais eletrônicos...** Salvador.

SILVA, Paula Francisca Ferreira da. **A expansão urbana de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados (1974-2005)**. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2008.

SILVA, Regina Ferreira da. **Caracterização de vila inserida no contexto urbano**. 2008. 133f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2011.

SILVA FILHO, Elvino. Loteamento fechado e Condomínio deitado. **Rev. Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 14, jul/dez. 1984.

SINGER, Paul. **Economia Política da Urbanização**. São Paulo: Brasiliense, 1979.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. 1978. In: MARICATO, Ermínia. (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

SOBARZO MIÑO, Oscar Alfredo. **Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente**. 2004. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

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

TRAMONTANO, Marcelo; SANTOS, Denise Mônaco dos. Condomínios fechados: um olhar arquitetônico. **Revista AAI**, Porto Alegre, v. 1, 2001.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.