



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA  
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

MARIANA ROSSI

PAISAGENS E MUROS:  
UM OLHAR SOBRE A URBANIZAÇÃO FECHADA NA ZONA SUL DE BAURU

BAURU

2016

**MARIANA ROSSI**

**PAISAGENS E MUROS:  
UM OLHAR SOBRE A URBANIZAÇÃO FECHADA NA ZONA SUL DE BAURU**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação da Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", campus de Bauru, como requisito final para a obtenção do título de Mestre.

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Norma Regina Truppel Constantino

BAURU

2016

Rossi, Mariana.

Paisagens e muros : um olhar sobre a urbanização  
fechada na zona sul de Bauru / Mariana Rossi, 2016

173 f. : il.

Orientador: Norma Regina Truppel Constantino

Dissertação (Mestrado)-Universidade Estadual  
Paulista. Faculdade de Arquitetura, Artes e  
Comunicação, Bauru, 2016

1. Paisagem. 2. Cidade contemporânea. 3.  
Urbanização fechada. I. Universidade Estadual  
Paulista. Faculdade de Arquitetura, Artes e  
Comunicação. II. Título.

**ATA DA DEFESA PÚBLICA DA DISSERTAÇÃO DE Mestrado de MARIANA ROSSI, DISCENTE DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, DA FACULDADE DE ARQUITETURA, ARTES E COMUNICAÇÃO.**

Aos 14 dias do mês de setembro do ano de 2016, às 14:00 horas, no(a) Auditório da Seção Técnica de Pós-graduação da Faculdade de Arquitetura Artes e Comunicação, reuniu-se a Comissão Examinadora da Defesa Pública, composta pelos seguintes membros: Profa. Dra. NORMA REGINA T CONSTANTINO - Orientador(a) do(a) Departamento de Arq Urb e Paisagismo / Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação de Bauru, Professora Doutora MARTA ENOKIBARA do(a) Departamento de Arquitetura, Urbanismo e Paisagismo / Faculdade de Arquitetura, Artes e Comunicação de Bauru - UNESP, Professor Doutor EVANDRO ZIGGIATTI MONTEIRO do(a) Departamento de Arquitetura e Construção / UNICAMP, sob a presidência do primeiro, a fim de proceder a arguição pública da DISSERTAÇÃO DE Mestrado de MARIANA ROSSI, intitulada **Paisagens e muros: um olhar sobre a urbanização fechada na zona sul de Bauru**. Após a exposição, a discente foi arguida oralmente pelos membros da Comissão Examinadora, tendo recebido o conceito final: APROVADO. Nada mais havendo, foi lavrada a presente ata, que após lida e aprovada, foi assinada pelos membros da Comissão Examinadora.

  
Profa. Dra. NORMA REGINA T CONSTANTINO

  
Professora Doutora MARTA ENOKIBARA

  
Professor Doutor EVANDRO ZIGGIATTI MONTEIRO

## AGRADECIMENTOS

À professora Dra. Norma Regina Truppel Constantino, pela orientação sempre sábia e paciente, pela disponibilidade, e também por ter me apresentado ao universo da Paisagem, que é tão inspirador!

À professora Dra. Marta Enokibara e ao professor Dr. Evandro Ziggiatti Monteiro, por fazerem parte da banca de qualificação deste trabalho, com indicações de leitura e apontamentos pertinentes que tanto ajudaram no desenvolvimento da pesquisa.

Àqueles que estiveram comigo desde sempre: minha mãe, Salete, pela paciência em ler meus textos, como mãe e professora, e meu pai, Vilanor, pelo apoio em meus projetos desde os tempos de graduação. Aos dois, por nunca medirem esforços para contribuir com nossas “empreitadas” de filhos e sempre nos ensinarem a importância do conhecimento.

Ao Lucas, pelo carinho, paciência e companhia em todos os momentos, principalmente durante os “passeios” de estudo por Bauru.

Ao Marcos e toda a equipe Marcos Caracho Arquitetura, pelo apoio, amizade, ensinamentos, e por compreenderem minhas “ausências” durante a pesquisa.

À equipe da Secretaria de Planejamento da Prefeitura de Bauru, em especial à Ellen e à Elaine, pela ajuda na busca por mapas, processos, fotos; aos moradores de residenciais fechados da área de estudo que, pacientemente, aceitaram me receber e responder às entrevistas; à professora Ms. Maria Helena Carvalho Rigitano, que, com disponibilidade e experiência, trouxe-nos muitos esclarecimentos sobre Bauru; à equipe da Seção Técnica de Pós-Graduação da FAAC-UNESP, pela dedicação em nos dar suporte; à Karla, amiga e companheira de levantamentos e viagens que o mestrado me trouxe; aos colegas-amigos da turma da pós-graduação, por termos construído um espaço onde sempre foi possível compartilhar conhecimento, angústias e alegrias. – Que esses laços permaneçam!

Enfim, agradeço a todas as pessoas queridas – familiares, amigos, colegas – que sempre acreditaram em meus trabalhos, e, assim, em vários momentos, deixaram seus próprios afazeres de lado a fim de atender a uma necessidade minha. Sem essa rede de apoio, nada seria possível...

“A paisagem prossegue suas infatigáveis mudanças.  
Será que a terra, ela sozinha, deambula em errâncias?”

Mia Couto (2007)

## RESUMO

Diante da observação de novas formas de organização e transformação da paisagem da cidade contemporânea nas últimas décadas, este trabalho propõe um olhar atento a fenômenos recentes que se caracterizam pela dispersão e descontinuidade do tecido urbano, relacionando-se, em geral, a tendências de privatização de atividades e serviços originalmente ligados à esfera pública. Nesse sentido, percebe-se que a proliferação de espaços residenciais de caráter privativo – como condomínios e loteamentos fechados – tem sido um importante agente transformador da paisagem, à medida que aponta para novos valores socioculturais, mudanças na concepção do desenho da cidade e na relação entre seu espaço e os habitantes. Este trabalho toma como estudo de caso uma unidade de paisagem na zona sul do município de Bauru, centro-oeste paulista, onde se vem observando um processo de expansão urbana caracterizada pela implantação de condomínios e loteamentos fechados. Através de uma abordagem que leva em conta a leitura da paisagem como método de investigação, buscou-se a compreensão desse contexto a partir do conjunto de interações entre o território, os aspectos morfológicos e os culturais, partindo da hipótese de que as transformações relacionadas à urbanização fechada no município de Bauru associam-se a um processo de fragmentação da paisagem, caracterizado por fatores como interrupções no traçado urbano, fragmentos de urbanização fechados para o exterior, e surgimento de novos padrões de expressão da diferenciação social na cidade. A complementaridade entre as chaves de leitura da paisagem propostas no trabalho permitiu evidenciar importantes relações entre morfologia e transformações socioculturais, mostrando que, com a urbanização fechada, surgem também novas práticas no que diz respeito ao consumo e ao convívio social na cidade contemporânea, cujas referências extrapolam, cada vez mais, os limites administrativos municipais, mas sim encontram sentido no contexto da internacionalização cultural, conhecida como globalização.

**Palavras-chave:** Paisagem. Cidade contemporânea. Urbanização fechada.

## ABSTRACT

When facing new forms of organization and transformation of the contemporary city landscape in recent decades, this work proposes a closer look at the recent cases which are characterized by the dispersion and discontinuity of urban fabric, generally related to tendencies of privatization of activities and services originally associated to the public sphere. Thus, we can see that the proliferation of private character residential spaces – such as gated communities and enclosed settlements - is an important agent on landscape transforming, as it points to new socio-cultural values, changes in city's design conception and the relationship between its space and inhabitants. This work is a case study of a landscape unit in the south of the city of Bauru, Midwest of São Paulo State, where it has been noticing an urban expansion process characterized by enclosed condominiums and settlement implementation. Through an approach that takes into account the concept of landscape as a research method, we search to understand this process from the set of interactions between the territory, the morphological and cultural aspects. It is assumed theoretically that the changes related to closed urbanization in Bauru are associated with a landscape fragmentation process, characterized by factors such as urban fabric interruptions, urbanization fragments closed to the outside, and the appearance of new expression patterns of social differentiation in town. The complementarity between the keys for landscape reading proposed in the work allowed to show important relations between morphology and socio-cultural transformations, showing that, with closed urbanization, also new practices emerge with regard to consumption and social life in the contemporary city, whose references extrapolate, more and more, municipal administrative boundaries, but rather find meaning in the context of cultural internationalization, known as globalization.

**Keywords:** Landscape. Contemporary city. Closed urbanization.



## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Situação do SPU-2 em relação à malha urbana de Bauru e ao cursos d'água da microbacia Água da Ressaca. ....	23
Figura 2 – Caracterização da área de estudo. ....	25
Figura 3 – Comparação entre os sistemas clássicos de segregação residencial e o modelo da cidade da América Latina. ....	51
Figura 4 – Traçado urbano esquemático nos limites da primeira doação do Patrimônio para formação urbana de Bauru.....	67
Figura 5 – Avenida Getúlio Vargas, Aeroclube e Praça Portugal.....	71
Figura 6 – Comparação entre os desenhos de quadra e lotes de uma quadra do Jardim Estoril 2 e de uma quadra padrão 88x88 metros do loteamento Jardim Aeroporto.....	73
Figura 7 – Vista aérea da zona sul de Bauru em 1952, com Praça Portugal em primeiro plano.....	75
Figura 8 – Vista aérea da zona sul de Bauru no final da década de 1970. ....	76
Figura 9 – Vista da zona sul para o centro de Bauru, no fim da década de 1970, mostrando o início do processo de verticalização dos Altos da Cidade e zona sul...77	77
Figura 10 – Vista aérea da zona sul de Bauru, no ano de 1979.....	78
Figura 11 – Localização dos loteamentos residenciais Paineiras, Samambaia e Shangri-lá. ....	82
Figura 12 – Padrão habitacional em Bauru. 1996. ....	84
Figura 13 – Expansão da malha urbana de Bauru (1920 – 1996), sobre base da malha urbana existente em 1996. ....	85
Figura 14 – Transformação dos limites do perímetro urbano de Bauru (1958-2008), em relação aos limites do município. ....	87
Figura 15 – Expansão da área urbana na zona sul, entre 1958 e 1973.....	89
Figura 16 – Expansão da área urbana na zona sul, entre 1981 e 1996.....	90
Figura 17 – Expansão da área urbana na zona sul, entre 1996 e 1997.....	91
Figura 18 – Expansão da área urbana na zona sul, entre 1997 e 2007.....	92
Figura 19 - Propagandas do empreendimento Residencial Lago Sul .....	94
Figura 20 – Principais eixos viários relacionados à expansão urbana na zona sul ...	95

Figura 21 – Bauru em relação aos municípios vizinhos Agudos, Pederneiras e Piratininga .....	99
Figura 22 – Espaços residenciais fechados em Bauru, Piratininga e Agudos, e grandes equipamentos de comércio e serviços .....	99
Figura 23 – Bacia do córrego Água da Ressaca, com estudo para locação de infraestrutura de drenagem. ....	102
Figura 24 – Vista da paisagem da zona sul a partir do cruzamento entre as rodovias SP-225 e SP-300. A mancha urbanizada, ao fundo, corresponde aos espaços residenciais fechados. ....	104
Figura 25 – Vista das torres residenciais em construção, com empreendimentos horizontais (Villaggio Mall e Villaggio II) em primeiro plano. ....	104
Figura 26 – Mapa 04: Macrozoneamento (Plano Diretor Participativo – 2008) .....	106
Figura 27 – Ocupação irregular à beira da linha férrea, no fundo de vale Água da Ressaca .....	107
Figura 28 – Mapeamento da localização de condomínios e loteamentos fechados na área de estudo, por década de aprovação, de 1970 a 2015. ....	111
Figura 29 – Relação entre parcelamentos de solo tradicionais e destinados a condomínios horizontais e loteamentos fechados no SPU-2 (BAURU, 2008). ....	112
Figura 30 – Localização dos espaços residenciais fechados da área de estudo em relação à malha urbana de Bauru (acima) e ao SPU-2 (abaixo). ....	114
Figura 31 – Espaços residenciais fechados com traçado urbano reticular em malha fechada. ....	117
Figura 32 – Espaços residenciais fechados com traçado urbano reticular em malha predominantemente aberta. ....	118
Figura 33 – Espaços residenciais fechados com traçado urbano curvilíneo. ....	119
Figura 34 – Elementos de destaque no traçado. Residenciais Le Ville, Garden Ville, Ilha de Capri e Alphaville.....	120
Figura 35 – Elementos de destaque no traçado - Residencial Lago Sul. ....	121
Figura 36 – Esquema gráfico - padrão de concepção de quadras a partir da disposição sucessiva e retilínea de lotes. ....	124
Figura 37 – Traçado esquemático dos Residenciais Spazio Verde, Estoril V e Villaggio II.....	125
Figura 38 - Esquema gráfico resumo - traçado urbano e áreas comuns.....	126

Figura 39 – Calçada da Avenida José Vicente Aiello - área externa aos muros do Residencial Tívoli. ....	129
Figura 40 – Situação dos passeios para pedestres em trecho da Avenida Affonso José Aiello. ....	129
Figura 41 – Desenhos esquemáticos da ocupação urbana por loteamentos residenciais fechados em dois trechos do fundo de vale do córrego Água da Ressaca. ....	133
Figura 42 – Muro de fechamento do Parque Residencial Paineiras.....	133
Figura 43 – Divisa entre os residenciais Cidade Jardim e Spazio Verde - rua sem saída "enclausurada" por muros. ....	134
Figura 44 – Cortes esquemáticos - via em loteamentos abertos e fechados. ....	137
Figura 45 – Elevações esquemáticas - loteamentos aberto e fechado. ....	137
Figura 46 – Localização das áreas verdes públicas no SPU-2. ....	139
Figura 47 – Vista atual da zona sul e dos empreendimentos Villaggio, Villaggio II e Villaggio III. Ao fundo, núcleo urbano consolidado de Bauru. ....	142
Figura 48 – Vista atual da zona sul de Bauru e espaços residenciais fechados. ....	143
Figura 49 – Malha urbana contínua, na zona sul, e fragmentos da urbanização fechada, ao fundo.....	143
Figura 50 – Publicidade referente a um dos residenciais fechados implantados junto à Rodovia SP-225. ....	151
Figura 51 – Publicidade de loteamento fechado com acesso pela avenida Affonso José Aiello. ....	152
Figura 52 – Fotomontagem para divulgação de empreendimento residencial fechado com acesso pela rodovia SP-225 – Bauru-Ipaussu.....	153

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Variação da população em Bauru (1980-2014). .....	96
Tabela 2 – Situação do transporte em Bauru, de 2002 a 2014. ....	96
Tabela 3 – Empreendimentos caracterizados como espaços residenciais fechados horizontais localizados na zona sul de Bauru.....	108
Tabela 4 – Relação entre lote padrão, ano de aprovação e tipo de empreendimento dos espaços residenciais fechados na zona sul de Bauru. ....	122
Tabela 5 – Espaços residenciais fechados e elementos de relação no entorno imediato.....	131
Tabela 6 – Parâmetros urbanísticos para loteamentos abertos e fechados da ZR2. ....	136

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO</b> .....	12
<b>MATERIAIS E MÉTODOS</b> .....	20
Paisagem: um conceito, um método de investigação .....	27
<b>1 A CIDADE CONTEMPORÂNEA E SUAS PAISAGENS</b> .....	35
1.1 Pós-Modernidade, Globalização e os conceitos de tempo e espaço no mundo contemporâneo .....	41
1.2 Urbanização dispersa e fragmentação do tecido urbano .....	48
1.3 O espaço público na cidade do início do século 21 .....	58
<b>2 A PAISAGEM DA URBANIZAÇÃO FECHADA NA ZONA SUL DE BAURU</b> ....	62
2.1 Bauru: do traçado inicial à valorização da zona sul. Primeiros indícios de fragmentação .....	65
2.2 Anos 1990, 2000, 2010. Expansão urbana e espaços residenciais fechados 83	
2.3 Aspectos morfológicos da urbanização fechada na zona sul de Bauru ....	107
a) Traçado urbano e implantação dos espaços residenciais fechados .....	113
b) Índices urbanísticos e a configuração da paisagem da urbanização fechada da zona sul .....	134
c) Áreas verdes, espaços de convívio, espaços públicos .....	138
2.4 A paisagem da urbanização fechada como representação cultural .....	144
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....	155
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	163
<b>APÊNDICE A – Estrutura das entrevistas aplicadas a moradores de espaços residenciais fechados da zona sul de Bauru</b> .....	170

## INTRODUÇÃO

Os motivos que levaram à abordagem do tema da transformação das paisagens pelo fenômeno da proliferação dos empreendimentos residenciais caracterizados como condomínios e loteamentos fechados, em cidades de grande e médio porte, vieram da constatação de que essas formas mais recentes de ocupação do território têm trazido novos desafios ao planejamento das cidades, considerando que, relacionada à implantação desses empreendimentos, surge uma série de alterações tanto para as condições naturais quanto para o contexto sociocultural das paisagens onde se inserem.

Estudar o tema se faz cada vez mais relevante, à medida que se observa que a criação e o aumento desses espaços residenciais fechados não podem ser considerados um fenômeno isolado dentro do campo urbanístico; pelo contrário, são inseridos como parte de um contexto de relações entre fatores econômicos, políticos e socioculturais próprios do tempo contemporâneo. Longe de se resumirem ao anseio da sociedade por viver em segurança, esses empreendimentos que têm como características principais o caráter privado e o acesso controlado indicam transformações mais profundas na maneira como os indivíduos se relacionam com o espaço. Segundo Barajas (2005, p. 185), trata-se do “triunfo ideológico da cidade fechada”, que está ligado à intensificação de processos como a privatização de serviços, distanciamento do Estado na regulação das funções urbanas, individualismo, socialização seletiva e prevalência dos meios de transporte privados. O autor afirma ainda que estudar a cidade fechada permite tornar claros os novos processos de segregação social, fragmentação espacial e incremento das distâncias sociais, e possibilita evidenciar o reforço de modelos que favorecem a repulsa de espaços públicos e realçam as soluções privadas ao tentar resolver assuntos de ordem pública (BARAJAS, 2005, p. 185). Sendo assim, percebe-se que o espaço urbano tende a se transformar de acordo com as necessidades da sociedade global, aquela cuja prioridade deixou de ser o convívio com as condições locais próprias das paisagens onde se habita, e passou a ser a necessidade de conexão ininterrupta com a rede mundial. Torna-se importante reafirmar, portanto, que o aumento do número de condomínios e loteamentos fechados, assim como da procura por viver nesses espaços, insere-se em um contexto bem mais amplo de

transformações da paisagem contemporânea, sendo apenas uma de suas manifestações.

Estudos que tratam de questões relativas à privatização de espaços urbanos anteriormente ligados a serviços e atividades pertencentes à esfera pública, processo que vem se intensificando nas metrópoles e cidades médias brasileiras desde a década de 1990, partem do pressuposto de que as novas formas de produção desses espaços, incluindo a inserção de empreendimentos do tipo condomínios e loteamentos fechados na paisagem, acabam por ocasionar processos que vários autores chamam de *fragmentação* do espaço urbano, atingindo-o em seus diversos âmbitos – social, territorial, cultural. Salgueiro (1998), por exemplo, usa o termo *cidade fragmentada*, o qual descreve da seguinte maneira:

A principal característica que importa sublinhar na cidade fragmentada é a existência de *enclaves*, o caráter pontual de implantações que introduzem uma diferença brusca em relação ao tecido que as cerca, seja um centro comercial numa periferia rural ou um condomínio de luxo no meio de um bairro popular. Desta característica resulta a existência de rupturas entre tecidos justapostos as quais substituem a continuidade anterior (SALGUEIRO, 1998, p. 41).

A autora acrescenta que, nesse modelo de transformação espacial, rompe-se a continuidade centro-periferia que se tinha anteriormente, na cidade moderna, tradicional. Segundo ela, faz mais sentido, atualmente, pensar a interligação urbana como um sistema de “redes”, em que se perde um pouco a noção das ligações hierárquicas, “tendendo para uma estrutura policêntrica e reticulada” (SALGUEIRO, 1994, p. 41).

Caldeira (2011) também se apropria do termo “enclave” em seus estudos, mas utiliza a expressão “enclaves fortificados”, classificação na qual inclui, além dos condomínios e loteamentos residenciais fechados, os grandes edifícios de escritórios e *shopping centers*. Entre outros aspectos, ela trata das consequências socioculturais da proliferação desses espaços, na cidade de São Paulo: a valorização da desigualdade, o incentivo ao preconceito social, a fragmentação do espaço público.

A respeito dos enclaves relacionados a espaços de consumo, é possível estabelecer um paralelo entre a definição de Caldeira (2011) e as leituras que Solà-Morales (2002) propõe para as cidades contemporâneas. O autor usa a categoria conceitual

*contenedores* para tratar dos espaços responsáveis por estabelecer os “encontros” entre mercadoria e sociedade, na era do consumo. Esses espaços também se definem pela não transparência, por serem fechados e, sobretudo, por criarem uma atmosfera de separação entre seu interior e a realidade do “mundo exterior”, sendo marcados pela artificialidade e negação da permeabilidade (SOLÀ-MORALES, 2002, p. 99-100), características que podem ser claramente atribuídas aos *shopping centers* e a outros “enclaves fortificados” comerciais e de serviços definidos por Caldeira (2011).

Assim como Salgueiro (1994) e Caldeira (2011), vários outros pesquisadores aproximam a questão dos espaços residenciais fechados do fenômeno da fragmentação, como é o caso de Arizaga (2004), que investiga o desenvolvimento de novos aspectos socioculturais, associados a transformações morfológicas do espaço urbano, presentes na prática e no imaginário de habitantes de residenciais fechados na Região Metropolitana de Buenos Aires. A proliferação desses espaços, na visão da autora, faz parte do processo que ela denomina de “suburbanização privada”, enfatizando o caráter particular, em detrimento do público, desse modelo de urbanização.

No caso das cidades de médio porte, em especial do interior paulista, também vem sendo observada a relação entre o crescente aumento do número de condomínios e loteamentos fechados nas últimas décadas e os processos de privatização do espaço urbano e fragmentação, à maneira de cada município. Sposito e Góes (2013) apontam essa relação no estudo que fazem sobre as cidades de São Carlos, Marília e Presidente Prudente. Partindo do pressuposto de que novas formas de produção do espaço urbano geram também novas práticas sociais, as autoras defendem que essa fragmentação tem, portanto, caráter socioespacial. Apesar de estabelecerem relação de causa e efeito entre as duas variáveis – espaço urbano e prática social –, admitem também a relação inversa, ou seja, as novas formas de organização social, por sua vez, também “alteram os conteúdos dos espaços públicos e as representações que sobre eles se elaboram” (SPOSITO e GÓES, 2013, p. 7).



Outros trabalhos também têm se destacado no âmbito do estudo dos espaços residenciais fechados em cidades do interior paulista, como Ribeirão Preto<sup>1</sup> e Vinhedo<sup>2</sup>, por exemplo, em que o tema vem sendo objeto de estudo, sobretudo nos campos do Urbanismo e da Geografia. Alguns trabalhos inclusive associam a proliferação dos espaços residenciais fechados a processos de expansão urbana, como é o caso do estudo de Silva (2008) e Costa (2012)<sup>3</sup>, que tratam do fenômeno na cidade de Campinas. Da mesma forma, destaca-se a contribuição de Turczyn (2013), ainda em se tratando de Campinas; sua dissertação diz respeito a processos ligados a expansão urbana e proliferação de enclaves a partir do conceito de “mutações” de Solà-Morales (2002), o qual também será importante para este trabalho. Tais estudos contribuem à medida que trazem questões pertinentes aos processos de fragmentação e aumento dos condomínios e loteamentos fechados no contexto do interior paulista, seja na escala das grandes cidades ou daquelas de médio porte, aproximando-se do estudo de caso proposto aqui.

Neste trabalho, busca-se fazer uma abordagem paisagística sobre o tema, isto é, uma visão que abrange tanto questões de ordem histórica, ideológica e político-econômica, como também aquelas referentes à morfologia e à apropriação do território físico e do meio natural. Neste ponto, é importante esclarecer que não se fala aqui de paisagem como um conjunto de objetos esvaziados de sentido simbólico – elementos geográficos naturais ou construídos, vias de comunicação, edifícios – como se, por serem imutáveis, tivessem sempre a mesma função. Fala-se de paisagem como “uma representação localizada da articulação entre certos objetos e

---

<sup>1</sup> Figueira (2013) trata do aumento do número de condomínios e loteamentos fechados de alto padrão na cidade de Ribeirão Preto, inserindo-os no contexto das novas formas de organização espacial decorrentes do processo de desenvolvimento econômico da região entre os anos 1980 e 2000. Em sua dissertação, analisa esses espaços residenciais fechados tomando-os como manifestação de processos de privatização do território urbano orientados pela lógica de produção do mercado imobiliário.

<sup>2</sup> A tese de Gonçalves Jr. (2015) discute sobre o papel de condomínios e loteamentos fechados na composição da paisagem da cidade de Vinhedo. Para tanto, o autor se baseia em diversos indicadores de sustentabilidade urbana, que o levam a concluir que, embora esses empreendimentos contribuam com a paisagem do ponto de vista da sustentabilidade ambiental, sua implantação acaba por reduzir as chances de se alcançar uma cidade mais sustentável do ponto de vista social.

<sup>3</sup> No estudo das transformações da paisagem de Campinas, Costa (2012) contribui com a tese de doutorado “Loteamentos fechados e serviços ambientais: a apropriação da natureza em empreendimentos de alta renda na região metropolitana de Campinas”, em que se trata dos impactos ambientais gerados a partir dos processos de expansão urbana caracterizados pela proliferação de loteamentos fechados na região metropolitana de Campinas, entendendo esses espaços como produtos do mercado. Silva (2008), em dissertação de mestrado, também aborda questões sobre tais empreendimentos em Campinas, relacionando sua proliferação ao processo de expansão urbana da metrópole da década de 1970 à de 2000.

certas ações” (LEITE, 2011, p.71), uma interação entre o que é visível – objetos – e o que está parcialmente invisível – a estrutura social, sempre dinâmica e, por isso mesmo, instável.

Foi precisamente o interesse pelos espaços residenciais fechados enquanto parte de uma paisagem e objeto inserido em um contexto maior, e não apenas enquanto elemento isolado – o condomínio e o loteamento fechado em si –, que fez com que se adotasse, neste trabalho, o termo *urbanização fechada* para se referir ao modelo de urbanização que tem caracterizado sobretudo certas áreas que vêm passando por processos de expansão urbana, desde fins do século passado. Essa expressão provém da leitura de publicações sobre o tema, principalmente as argentinas, em que autores como Malizia (2011) usam o termo *urbanización cerrada* para tratar dos residenciais fechados implantados em áreas de expansão urbana periféricas das cidades. Essa pesquisadora insere a construção de espaços cercados com monitoramento 24 horas como parte de um conjunto de fenômenos resultantes de processos atuais de urbanização, admitindo a existência de vários outros termos para designar esses espaços: *condomínios horizontais* no Brasil, *condominios cerrados*, no Chile, *fraccionamientos cerrados* no México (MALIZIA, 2011).

Propõe-se a expressão *urbanização fechada* neste trabalho, entretanto, com o intuito de designar, além dos espaços residenciais fechados em si, os processos que permeiam sua implantação; também busca referir-se, de maneira mais genérica, a um tipo de organização espacial urbana constituída quase sempre por “fragmentos” baseados na ideia de isolamento em relação ao exterior e em valores ligados à propriedade privada (ainda que construídas para uso coletivo). Essa definição, que abrange áreas voltadas a outros usos além do residencial, como comércio, serviços e lazer, se aproxima do conceito de *enclaves fortificados* de Caldeira (2011), já exposto anteriormente. Alguns outros aspectos que a autora confere a esses espaços são os seguintes:

São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. [...] 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. (CALDEIRA, 2011, p. 258-9).

Já o termo *espaços residenciais fechados*, usado neste trabalho como referência a empreendimentos do tipo condomínio horizontal e loteamento com fechamento e controle de acesso, advém do trabalho de Sposito e Góes (2013), que também preferem o uso desse termo mais genérico para tratar desses espaços,

a despeito das diferenças jurídicas entre aqueles estabelecidos em regime de propriedade condominial e os não condominiais, ou seja, os loteados como áreas não muradas, aos quais foi concedido o direito de cercamento da gleba parcelada, ou os efetuados sem essa concessão (SPOSITO e GÓES., 2013, p. 4).

Assim como neste trabalho, a justificativa das autoras para a opção pela expressão está no fato de que sua análise se interessa mais pelo tipo de relações que esses espaços estabelecem em seu interior e com o entorno, voltando-se “a outras dimensões desse processo, que não a dimensão jurídica” (SPOSITO e GÓES, 2013, p. 4).

A forma de urbanização de novas áreas inseridas no perímetro urbano municipal, nas últimas décadas, também tem provocado transformações na paisagem de Bauru, cidade média do centro-oeste paulista escolhida como estudo de caso desta pesquisa. Nota-se que, principalmente na zona sul do município, essas transformações se dão não só pelo impacto causado pela intimidação que causam os muros e portarias de segurança dos condomínios àqueles que não os habitam, mas também pela maneira como esses empreendimentos se apropriam do território. Nessa região, a lógica de produção do mercado imobiliário tem contribuído para que os novos empreendimentos, em seu conjunto, deixem de representar uma unidade espacial; ao contrário, percebem-se aspectos como interrupções no traçado, falta de equipamentos públicos de convivência, descaso e até negação da paisagem natural, ou a apropriação da natureza utilizada como marketing de venda dos empreendimentos.

A partir da observação desses processos na cidade de Bauru, e das análises de outros autores sobre o “cenário” contemporâneo e a urbanização fechada, consideramos, neste trabalho, a hipótese de que, assim como em outras localidades do país e do estado de São Paulo, esse conjunto de transformações que tem ocorrido em grande parte da zona sul bauruense tem levado a região a um processo de fragmentação na escala da paisagem, esta entendida como um conjunto que abrange desde as características naturais e geográficas das cidades, até os

elementos construídos pela ação humana e as complexas relações econômicas, políticas e sociais que atuam na composição de seu espaço.

O que torna ainda mais interessante o estudo de Bauru é a relação observada entre a implantação de condomínios e loteamentos fechados e a expansão urbana rumo à zona sul, recorte espacial do município definido como metodologia de trabalho: verifica-se que a evolução dos limites do perímetro urbano na região, desde fins da década de 1980, vem se dando mais com o objetivo de atender aos interesses do mercado imobiliário atuante na área do que a estratégias planejadas de ocupação do território.

Além das obras já citadas, outras pesquisas acadêmicas vêm se ocupando do fenômeno do crescimento dos espaços residenciais fechados. Na escala das metrópoles, destacam-se, além das publicações de Caldeira (2011), as de Ribeiro (1997) sobre o Rio de Janeiro, e Svampa (2001), sobre Buenos Aires, capital argentina. Ressalta-se, ainda, a relevância dos conceitos propostos por Solà-Morales (2002) para o entendimento da complexidade envolvendo as transformações da paisagem contemporânea. O autor traz à tona a importância de se considerar diversos elementos como atuantes nesses processos – os fluxos, as habitações, os “contenedores” etc. Dessa forma, entende-se que, ainda que se dê mais atenção aos espaços residenciais fechados enquanto elemento transformador da paisagem, no estudo de caso deste trabalho, é necessário considerar também a presença desses outros elementos no processo de expansão urbana em curso que tem trazido novos conteúdos à zona sul de Bauru.

Quanto aos estudos sobre a paisagem de Bauru, Constantino (2005) apresenta relações entre a apropriação do espaço urbano e as paisagens de fundos de vale do município. Landim (2004), por sua vez, contribui com a leitura que faz da paisagem urbana de algumas cidades do interior paulista, inclusive Bauru. É também relevante o estudo de Oliveira (2008), que interpreta o processo de desenvolvimento urbano da cidade, abordando o aumento da oferta de mercado relativa a loteamentos fechados.

Através do estudo de caso do processo de expansão urbana rumo à zona sul na cidade de Bauru, busca-se compreender o conjunto de transformações pelas quais vêm passando as paisagens urbanas relacionadas à implantação de espaços residenciais caracterizados como loteamentos fechados ou condomínios. Pretende-

se verificar a hipótese de que essas transformações, na área estudada, têm ocorrido de maneira relacionada a um processo de fragmentação de sua paisagem, ou seja, suas implicações têm atingido aspectos naturais e dinâmicas políticas e socioculturais do ambiente.

Alguns procedimentos se tornaram fundamentais na busca por se atingir o objetivo da pesquisa. Um deles foi a descrição das transformações tanto da mancha quanto do perímetro urbano do município, em especial na zona sul, que permitiu elucidar as relações entre o processo de expansão urbana e a proliferação dos empreendimentos residenciais fechados na região, facilitando a observação do caráter de dispersão da implantação progressiva desses espaços na área de estudo. Nesse sentido, a reconstituição gráfica da paisagem urbana ao longo dos principais eixos viários da zona sul bauruense, envolvendo a caracterização dos empreendimentos fechados implantados ao longo deles, também permitiu espacializar o processo de expansão urbana e compreender as características de implantação dos loteamentos e condomínios fechados na região.

Entendendo-se a importância de inserir esta pesquisa no contexto das transformações da cidade contemporânea como um todo, e não restringir seus resultados apenas aos limites da área do estudo de caso, buscou-se a identificação de semelhanças e diferenças entre a paisagem relacionada aos espaços residenciais fechados da zona sul de Bauru e a paisagem de outras localidades onde ocorrem fenômenos de mesma ordem. Além disso, a observação desses processos buscou, sempre que possível, aproximações com o contexto apresentado na fundamentação teórica.

A dissertação será estruturada em dois capítulos, organizados de forma a compor uma lógica que busca tratar do tema do trabalho, no geral, e aproximar-se posteriormente do objeto do estudo de caso – a paisagem urbana de parte da zona sul de Bauru.

O primeiro capítulo, a que se dá o título “A cidade contemporânea e suas paisagens”, trata da contextualização da paisagem da qual fazem parte os condomínios e loteamentos fechados, mostrando a inter-relação entre a afirmação desses empreendimentos residenciais como produto imobiliário de sucesso e a ocorrência de outros fenômenos claramente contemporâneos, como a dispersão do tecido urbano, a fragmentação do território e das práticas sociais, e as

transformações das referências de tempo e espaço na vida cotidiana mais recente. Trata-se de uma análise construída a partir das leituras bibliográficas feitas durante o processo de pesquisa.

No capítulo 2 – “A paisagem da urbanização fechada na zona sul de Bauru” –, faz-se a exposição do estudo de caso, reconstituindo-se os principais aspectos do processo de urbanização de Bauru relacionados à paisagem dos condomínios e loteamentos fechados. Retoma-se, ainda que brevemente, desde o primeiro traçado urbano da cidade, até a implantação dos primeiros loteamentos residenciais fechados, passando pelo processo de valorização imobiliária da zona sul da cidade, que contribuiu para torná-la localização mais desejada para residência de classes sociais mais favorecidas, e também para comércio e serviços de médio e alto padrão, culminando com a implantação de empreendimentos residenciais fechados. O capítulo se organiza através das chaves de leitura da paisagem propostas como método de investigação do trabalho (descritas em “Materiais e métodos”), envolvendo aspectos históricos, geográficos, culturais e morfológicos relacionados à construção e transformação da paisagem da urbanização fechada da zona sul bauruense. O conteúdo do segundo capítulo abrange referencial teórico e, principalmente, os resultados de levantamentos e entrevistas feitos no decorrer da pesquisa.

## MATERIAIS E MÉTODOS

A investigação dos tipos descritivo e correlacional foi definida como mais adequada para este trabalho, a fim de se atingirem os devidos propósitos. Feita essa definição, estabeleceu-se o traçado investigativo através de um estudo de caso, por meio do qual se buscou tanto confirmar se as constatações feitas em outras pesquisas com tema semelhante se aplicam à cidade de Bauru, como também chegar a considerações que possam se expandir, da área de estudo aqui apresentada para universos mais abrangentes. É importante mencionar que o trabalho consiste em uma abordagem paisagística sobre o tema, ou seja, busca tratar dos espaços residenciais fechados enquanto paisagem, relacionando elementos históricos, geográficos, econômicos e socioculturais que os constituem. Para isso, fundamenta-

se na literatura que trata dos estudos sobre paisagens feitos por autores como Besse (2006), Leite (1996; 2011), Meinig (1979), Serrão (2014) e Conzen (1960).

A pesquisa foi desenvolvida em três etapas: o aprofundamento bibliográfico, o levantamento e sistematização de dados pertinentes à verificação da hipótese – conjunto documental e entrevistas – e a análise crítica das informações obtidas. Tais etapas não se deram, necessariamente, de maneira sucessiva. Em determinados estágios do trabalho, algumas delas ocorreram simultaneamente, de modo que uma pudesse dar suporte a outra e complementá-la, em pontos específicos de seu desenvolvimento. Antes, porém, de se explicar cada etapa, são necessárias considerações acerca do objeto do estudo de caso proposto para o trabalho.

É notável que a transformação da paisagem das cidades tem se manifestado de diversas formas, entre elas a dispersão das áreas industriais para além dos grandes centros urbanos, o processo de esvaziamento de centros tradicionais das cidades e a privatização de serviços originalmente de responsabilidade pública. Este trabalho toma como objeto de estudo uma dessas manifestações: a proliferação de espaços residenciais fechados privativos – condomínios e loteamentos fechados – sobretudo em áreas de expansão urbana, em grandes e médias cidades, e seus impactos na paisagem. A fim de tornar o objeto de pesquisa mais palpável, e para que se possa observar o fenômeno em escala mais aproximada, estabeleceu-se como recorte espacial, para o estudo de caso, uma área específica de Bauru, cidade de médio porte – aproximadamente 343.937 habitantes<sup>4</sup> – situada no centro-oeste paulista, na qual se observa o aumento do número de empreendimentos caracterizados como condomínios e loteamentos fechados, sobretudo a partir dos anos 1990.

A pesquisa se volta para a zona sul do município, região de destaque como um dos principais vetores do crescimento urbano verificado nas três últimas décadas. Recebe mais atenção neste trabalho, sobretudo, a paisagem relacionada a alguns eixos viários que se destacam no processo de expansão urbana na região: as avenidas José Vicente Aiello e Affonso José Aiello, duas conexões importantes entre a malha urbana consolidada e vários dos empreendimentos residenciais da zona sul; as avenidas Getúlio Vargas e Comendador José da Silva Martha, ligação entre as

---

<sup>4</sup> Fonte: INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA - IBGE. Portal IBGE Cidades. **Censo 2010**. Disponível em: <<http://cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=350600&search=sao-paulo|bauru>>. Acesso em: 06 out. 2013.

duas anteriores e as áreas centrais da cidade; e trechos das rodovias João Batista Cabral Rennó, ou Bauru-Ipaussu (SP-225), onde se encontram vários condomínios e loteamentos fechados, e Marechal Rondon (SP-300), que, juntamente com os outros eixos, constitui uma importante rede de articulação entre os espaços residenciais fechados, equipamentos de comércio e serviços próximos e as áreas centrais da cidade.

Além dos empreendimentos residenciais fechados situados ao longo desses eixos viários, são incorporados pela pesquisa também alguns outros empreendimentos de mesma natureza, que se encontram em eixos de importância secundária quanto à presença de condomínios e loteamentos fechados, mas que, por estarem em mesmo contexto territorial que os outros, pode-se dizer que pertencem à mesma paisagem, fazendo-se importantes para a pesquisa.

A escolha dessa área de estudo se faz relevante à medida que se percebe o aparecimento de novas espacialidades ao longo desses eixos viários, decorrentes das transformações da paisagem relacionadas ao aumento do número de espaços residenciais fechados em suas imediações: esse trecho da rodovia Bauru-Ipaussu (SP-225), por exemplo, tem se fortalecido como via de acesso dos empreendimentos a outras regiões da cidade e a serviços dos municípios vizinhos, incorporando as dinâmicas do contexto regional à espacialidade urbana da zona sul bauruense.

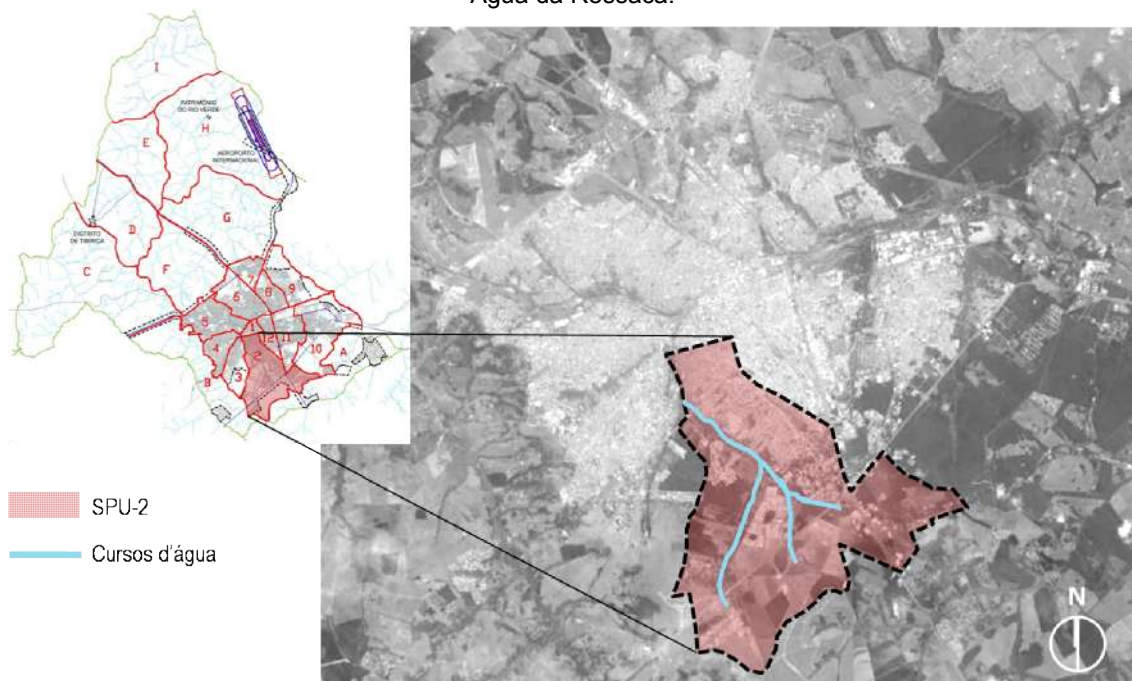
Os espaços residenciais fechados que recebem atenção na pesquisa concentram-se em área relativa ao Setor de Planejamento 2 (SPU-2), definido pelo Plano Diretor Participativo mais recente do Município de Bauru, do ano de 2008. Esse setor abrange toda a microbacia do córrego Água da Ressaca<sup>5</sup>. Há apenas um dos empreendimentos estudados que se situa fora dos limites do SPU-2, que foi incluso na investigação por fazer parte do contexto de um dos eixos viários de expansão urbana, a rodovia SP-225. A figura 1 mostra a área que abrange esse setor de planejamento, bem como sua situação em relação aos cursos d'água que compõem a microbacia Água da Ressaca e a malha urbana municipal.

---

<sup>5</sup> BAURU. Lei nº 5.631, de 22 de agosto de 2008. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Bauru. Disponível em: < <http://hotsite.bauru.sp.gov.br/planodiretor/lei.aspx>>. Acesso em: 06 de outubro de 2013. Para fins de desenvolvimento de políticas municipais específicas que envolvam as áreas social, ambiental, obras e serviços, o Plano Diretor de Bauru divide o território em 21 Setores de Planejamento (12 urbanos e 09 rurais), sendo que as divisas entre um e outro setor são os limites das bacias hidrográficas em que se inserem.



Figura 1 – Situação do SPU-2 em relação à malha urbana de Bauru e ao cursos d'água da microbacia Água da Ressaca.



Fonte: Intervenção da autora sobre mapa de setores do Plano Diretor Participativo do Município de Bauru (2008) – à esquerda – e base cartográfica do aplicativo *Google Earth* – à direita.

A apropriação dos limites do SPU-2 como referência para a definição da área de estudo tornou-se bastante adequada, considerando que os setores do Plano Diretor são delimitados a partir dos espigões das bacias hidrográficas, ou seja, de um dado geográfico natural, o que contribui para a definição dos setores, de acordo com o próprio Plano, como “unidades territoriais”. Para esta pesquisa, esse dado torna-se fundamental no entendimento das relações entre a urbanização e o meio natural; no entanto, a definição da área de estudo considera também a presença de outros elementos que a tornam uma unidade: o próprio modelo de urbanização através de loteamentos e condomínios fechados, a organização desses residenciais ao longo dos eixos viários, a existência de certa “homogeneidade social”, com predomínio de empreendimentos com unidades de valor imobiliário semelhante. Neste trabalho, portanto, pode-se dizer que o objeto do estudo de caso constitui uma *unidade de paisagem*, conceito que encontra embasamento nos estudos do geógrafo M. R. G. Conzen, que, já na década de 1960, confirma a validade de se estabelecerem padrões de homogeneidade morfológica na investigação das paisagens. Esses padrões, derivados de combinações diferentes (e específicas de cada lugar e de

cada período) entre os elementos constituintes do “plano urbano”, permitiriam a constituição de unidades, que o autor chamou de “plan-units”, envolvendo o contexto do meio físico e do desenvolvimento humano (CONZEN, 1960, p. 5).

A relevância da apropriação desse conceito encontra confirmação também em sua aplicação, por Retto et. al. (2009), nos estudos feitos para o projeto de reformulação do Plano Diretor do município de Agudos-SP. Os autores propõem o enquadramento do território em *unidades de paisagem*, tratadas por eles como porções territoriais que apresentam, em sua formação e evolução, características distintas e homogêneas. Dessa forma, os autores relacionam o conceito a práticas de gestão e planejamento territorial, e defendem, ainda, que essa abordagem permite a orientação de ações do planejamento “visando um objetivo comum (de conservação ou de transformação), com relação às variantes paisagísticas e ambientais, respeitando a dinâmica própria de cada componente” (RETTO et al., 2009).

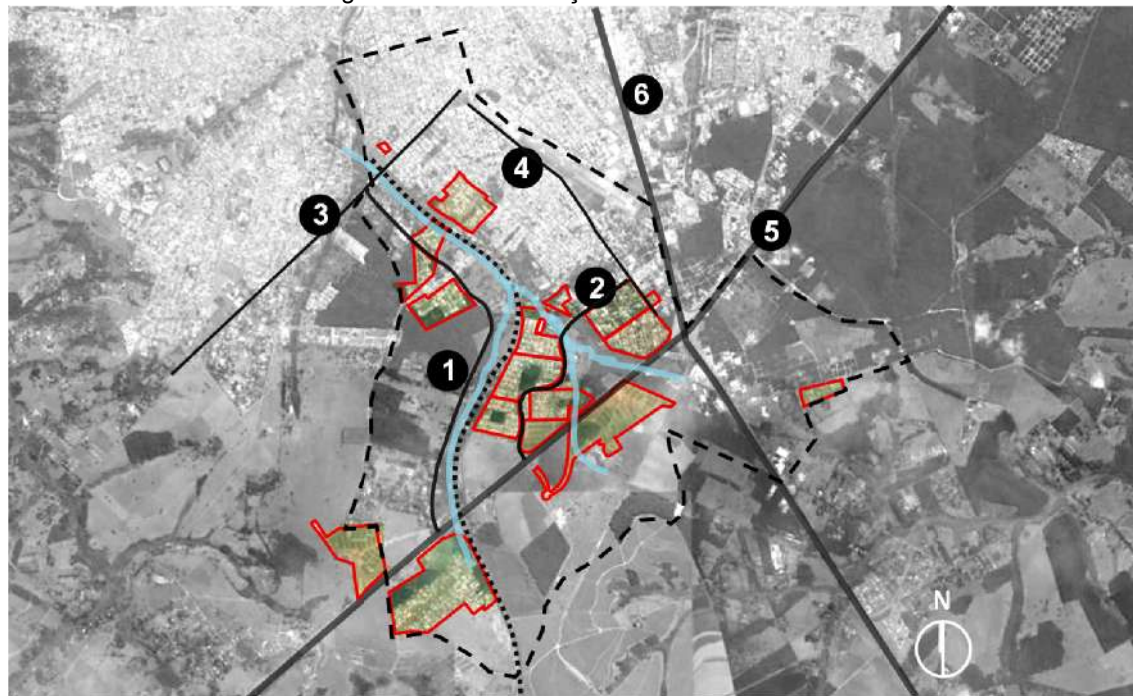
A definição da área do estudo de caso através do conceito de *unidade de paisagem*, portanto, torna-se fundamental para a compreensão das transformações paisagísticas relacionadas aos espaços residenciais fechados, e se faz interessante também à medida que pode contribuir com a discussão voltada para o planejamento urbano da região.




Essa abordagem pressupõe que não se trate dos condomínios e loteamentos fechados como objetos isolados, e sim como parte de um contexto paisagístico mais abrangente. Logo, o conceito de *unidade de paisagem* torna difícil, senão até inviável, a delimitação de uma área exata para investigação. É por isso que não se define uma área com limites precisos nesta pesquisa, mas sim se adotam, como estudo de caso, alguns empreendimentos residenciais fechados de interesse e seu entorno, bem como sua relação com a cidade e a região como um todo. A constituição dessa unidade foi orientada por alguns elementos-chave na estruturação dessa unidade de paisagem, como os cursos d’água, os principais eixos viários para os quais os empreendimentos estão voltados e o desenho urbano que o parcelamento do solo vem constituindo ao longo das últimas décadas.

O mapeamento dos espaços residenciais fechados investigados ao longo da pesquisa pode ser observado na figura 2, em que eles aparecem situados em relação à malha urbana consolidada de Bauru, ao perímetro do SPU-2 e aos eixos

viários protagonistas do processo de expansão urbana relacionada a esses empreendimentos.

Figura 2 – Caracterização da área de estudo.



	Cursos d'água Água da Ressaca	<b>EIXOS VIÁRIOS:</b>	
	Linha férrea	1 – Av. José Vicente Aiello	4 – Av. Getúlio Vargas
	Limites do SPU-2	2 – Av. Affonso José Aiello	5 – Rod. Bauru-Ipaussu (SP-225)
		3 – Av. Comendador J. da Silva Martha	6 – Rod. Marechal Rondon (SP-300)

Fonte: intervenção da autora sobre base gráfica do aplicativo *Google Earth*.

É possível perceber, no mapa, como o modelo de urbanização caracterizado pela implantação de loteamentos fechados e condomínios é predominante no SPU-2; além disso, nota-se que esse setor de planejamento é composto por grandes áreas de vazios urbanos, principalmente no extremo sul, sendo que a malha urbana consolidada concentra-se mais a norte, no setor, interligada com a malha dos setores vizinhos. A observação dessa situação geográfica marcante do SPU-2 torna-se reveladora de questões-chave no planejamento da região, a serem discutidas no decorrer do trabalho, como a presença de grandes vazios e a relação entre a área urbana consolidada e as novas áreas de expansão, mostrando que se faz cada vez mais importante tratar a questão dos espaços residenciais fechados com atenção.

Uma observação importante a se fazer é que, como vem sendo discutido em vários estudos acadêmicos, a proliferação de espaços urbanos caracterizados pelo

isolamento do exterior através de acesso controlado e administração interna de caráter privado, do tipo condominial, tem ocorrido, no setor residencial, tanto na forma de condomínios horizontais e loteamentos fechados (ambos com unidades habitacionais constituídas de casas térreas, casas geminadas e/ou sobrados), como também na forma dos chamados condomínios verticais, constituídos por um ou mais edifícios de apartamentos e área comum. Das últimas décadas para cá, inclusive, tem sido comum, sobretudo em grandes cidades, a construção de megaempreendimentos envolvendo unidades habitacionais dispostas verticalmente, grandes áreas de lazer e até porcentagens do terreno destinadas a uso comercial e de serviços, voltadas para o exterior do conjunto, como observa Garrefa (2014) em seu estudo sobre a evolução de empreendimentos de uso misto, a partir da década de 1950, na cidade de São Paulo<sup>6</sup>. É certo que esse tipo de produto imobiliário também se relaciona aos processos contemporâneos que tendem à privatização de espaços e serviços, bem como provoca transformações dos lugares onde se insere, alterando sistemas de trânsito de automóveis e estimulando processos como a valorização das terras do entorno, em detrimento dos habitantes locais, que, muitas vezes, são obrigados a abandonar sua região de origem.

Entretanto, neste trabalho será conferida maior atenção aos espaços residenciais fechados com implantação “horizontal” – condomínios horizontais, loteamentos fechados – devido ao fato de que esses têm um impacto maior no que se refere a transformações do tecido urbano e de sua morfologia, em geral. Ainda assim, existem alguns empreendimentos caracterizados como condomínios verticais que estão sendo abordados no decorrer da pesquisa, por fazerem parte do conjunto da paisagem tomada como estudo de caso. Tais conjuntos de edifícios têm desempenhado impacto considerável na percepção da paisagem pelos moradores do entorno, que, em sua maioria, confiavam que a região, por ter caráter residencial, não sofreria processos de verticalização.

---

<sup>6</sup> Garrefa (2014) associa o aumento do número de grandes complexos imobiliários de uso misto, sobretudo a partir da década de 1990, a uma aproximação do modelo da sociedade brasileira ao modelo norte-americano, com padrões apontando para a prevalência do transporte individual e alto índice de consumo, marcados pela efemeridade e rápida obsolescência de produtos. O autor aponta como exemplo desses empreendimentos o Shopping Cidade Jardim, em São Paulo, no conjunto com os edifícios residenciais, comerciais e de escritórios que compõem o complexo todo, e afirma ainda que o crescimento acelerado do mercado imobiliário, nessa época, está ligado, entre outros aspectos, à diminuição de barreiras à importação e à livre circulação do capital financeiro, ou seja, relaciona-se aos processos de internacionalização econômica (GARREFA, 2014, p. 236-239).

**Paisagem: um conceito, um método de investigação**

Os motivos que levaram a tratar o tema dos espaços residenciais fechados sob uma abordagem paisagística vieram da preocupação com os impactos que esse tipo de urbanização gera sob os vários aspectos que definem uma paisagem. Não seria suficiente reconhecer o fenômeno como causa de um anseio da sociedade por morar com tranquilidade e segurança, embora isso seja um aspecto a ser tratado. Não bastaria, também, reduzir a proliferação de condomínios e loteamentos fechados à iniciativa do mercado imobiliário, apesar de ele ser um dos atores importantes na construção da paisagem caracterizada por esses empreendimentos. Por outro lado, a abordagem paisagística envolve uma maior complexidade, visto que uma paisagem, segundo Leite (1982, p. 45) nunca pode ser definida por um único elemento, e que esses elementos não são constantes, estão sempre em processo de mutações, assim como as experiências humanas no espaço também se encontram em permanente evolução. A autora define a paisagem, ainda, como “uma representação localizada da articulação entre certos objetos e certas ações”, reforçando que ela seria necessariamente o resultado de uma interação, entre o visível – objetos – e o parcialmente invisível – a estrutura social, caracterizada pela dinâmica e instabilidade constantes (LEITE, 2011, p. 71).

Entretanto, a definição de paisagem não é consenso entre os pesquisadores. O caráter polissêmico do termo é justificado por Besse (2006) com base no fato de que são muitas as disciplinas acadêmicas (a Geografia, o Urbanismo, a Ecologia, a Filosofia etc.) que têm a paisagem como objeto de estudo, sendo que cada uma delas parte de suas próprias referências teóricas, e chegam a abordagens diferentes. O que vem se tornando consenso é que a paisagem não pode ser definida apenas como “aquilo que se vê” – uma cena –, ou apenas como os elementos físicos de um recorte espacial. A complexidade do sentido de paisagem exige que se considere, em uma possível definição, um conjunto de outros elementos – aqueles que Leite (2011) chama de “invisíveis” – para se chegar a uma compreensão mais consistente sobre a questão.

Besse (2006, p. 146), ao considerar a complexidade inevitável no estudo das paisagens, propõe cinco entradas possíveis para a abordagem das problemáticas paisagísticas: a paisagem poderia ser tratada como representação cultural, como território produzido pelas sociedades ao longo da História, como um complexo

sistêmico que articula elementos naturais e culturais, como espaço de experiências sensíveis e subjetivas, e como um contexto de projeto.

Meinig (1979), por sua vez, também admite que o problema central no estudo das paisagens é pensá-las não apenas como o que os olhos enxergam, mas também como uma construção mental. Sendo assim, o autor afirma que existem diversos modos de se “enxergar uma mesma cena”, defendendo que as interpretações serão tantas quantos forem os indivíduos a observá-la. Ele propõe, em seu artigo, dez maneiras diferentes de se ver uma paisagem: paisagem como natureza, como *habitat*, como sistema, como problema, como objeto de poder, como ideologia, como história, como lugar, como estética. Cada uma dessas diversas “maneiras de ver”, portanto, sugere um tipo de abordagem, um aspecto diferente da mesma realidade. Estudos da área da Geografia, que têm as paisagens como um de seus objetos de pesquisa, têm trazido grande contribuição à definição de métodos de investigação. O geógrafo Gomes (2013), por exemplo, também confere ao “ponto de vista” uma importância notável no entendimento de uma realidade. Primeiramente, ele define as paisagens como “representações de uma área” (GOMES, 2013, p. 110). Desenvolvendo a ideia, afirma que o termo sugere também uma dimensão composicional, em que se torna fundamental a associação de elementos pela posição que ocupam no todo. Dessa forma, o autor chega a uma outra possível definição do termo, considerando-o como expressão de um “enquadramento”, que permitiria enxergar alguns elementos, mas ao mesmo tempo excluir outros do campo de visão:

Paisagens são também definidas pelo ponto de vista, ou melhor, são o enquadramento do olhar, seu delimitador. Dependendo da posição em que nos encontramos, do ângulo, da distância, coisas diferentes aparecerão. Algumas parecerão mais importantes que outras simplesmente pela posição que ocupam naquela visada. (GOMES, 2013, p. 111).

Essa definição, que propõe a relação de dependência inevitável entre *quem* observa e *o que* está sendo observado, sugere-nos uma questão importante a ser considerada no estudo das paisagens: o “ponto de vista” mencionado por Gomes (2013) pode se tratar de uma posição espacial física, a partir da qual se faz uma leitura do entorno, mas também pode se referir a uma posição “conceitual”, que tem a ver com o tipo de abordagem adotada por aquele que “lê” a paisagem, com as referências das quais se apropria para a sua investigação. Tal ideia contribui ainda

mais para fundamentar as proposições de Besse (2006) e Meinig (1979) no que diz respeito às diversas maneiras possíveis de se compreender as paisagens.

Outro geógrafo, M. R. G. Conzen, este protagonista da Escola Inglesa de Morfologia Urbana, também contribuiu para o desenvolvimento do traçado investigativo desta pesquisa, a partir de sua visão morfológica sobre a paisagem e seus elementos. Para ele, a paisagem urbana, expressão da cidade enquanto forma, é o resultado da combinação de três elementos: o plano urbano (“town plan”), o padrão das formas das construções – (“pattern of building forms”) e o padrão de uso do solo (“pattern of land use”) (CONZEN, 1960, p. 3). Para o autor, esses três elementos ocorrem sempre de maneira interdependente, sendo que o desenvolvimento social do lugar seria uma espécie de *background* no processo de construção da paisagem. Tal entendimento sobre a paisagem urbana e sua divisão em três elementos básicos ficaram conhecidos como a “divisão tripartite da forma urbana” (WHITEHAND, 2007, p. ii-03).

É interessante notar que, conforme se estabelecem essas diferentes possibilidades de abordagem, conseqüentemente chega-se aos métodos para se investigar uma paisagem. Por exemplo, a primeira entrada para o tema proposta por Besse (2006), a da paisagem como representação cultural, sugere que se volte a seu estado anterior, a fim de descobrir, em registros da vida social, suas razões de ser, seus códigos culturais específicos (BESSE, 2006, p. 147). Ainda segundo o autor, a investigação, nesse caso, consistiria em análises de discurso, de sistemas filosóficos, estéticos e morais atrelados ao seu desenvolvimento.

Leite (1996) também atribui ao processo de construção da paisagem uma importância notável, sendo o desvendar desse processo o próprio método de se entender seus fundamentos. Para ela, “a paisagem assim entendida revela uma dimensão de projeto implícita ao ato de ordenar objetos sobre o território segundo certos princípios” (LEITE, 1996, p. 2). Esse conceito se aproxima da quinta entrada para o tema proposta por Besse (2006, p. 165): a paisagem como projeto. Ele defende que o simples ato de caminhar no espaço já é uma forma de projetar a paisagem, pois não há como ser completamente passivo ao mundo; à medida que se reconhece uma paisagem e se cria uma construção mental sobre ela, ainda que sendo somente uma representação, já se está diante de uma dimensão projetual. O autor sugere que, como método, o estudo da paisagem como projeto pode seguir

três direções: o solo (sítio), o território e o entorno natural (ou meio vivo). Aprofundar-se no entendimento dessas variáveis, referindo-se à paisagem de estudo, significa penetrar, respectivamente, em seus aspectos de construção histórica, na complexidade das relações de organização sociocultural e espacial, e também nas interações entre os elementos da natureza e os da intervenção humana.

Já o método de investigação proposto por Conzen (1960), também visando compreender a “linha evolutiva” da paisagem, parte da definição de “períodos morfológicos”, conceito que sintetiza tanto elementos históricos e culturais quanto formais relacionados à paisagem. Tais períodos poderiam ser identificados a partir da verificação de certas correspondências entre processos de desenvolvimento social e econômico, mudanças em sua intensidade e suas formas materiais e espirituais, que se expressam no meio físico, sendo cada período responsável por deixar seus próprios resíduos materiais na paisagem, o que nos permite ver o presente, pois, como um registro acumulado de períodos morfológicos distintos (CONZEN, 1960, p. 7). Tal ponto de vista metodológico traz muita coerência no que diz respeito às definições de paisagem apresentadas anteriormente, visto que propõe um estudo que aproxima os diversos aspectos presentes na conformação e transformação das paisagens (históricos, sociais, formais), estabelecendo necessariamente uma relação de interdependência entre eles.

Partindo dessas considerações, esta pesquisa também busca a aproximação do objeto de estudo – a paisagem da região sul de Bauru onde predominam espaços residenciais fechados – através de diversas *chaves de leitura*, definidas de modo a possibilitar o embasamento necessário à verificação da hipótese de que a urbanização fechada, na zona sul de Bauru, tem se dado de forma relacionada a um processo de fragmentação da paisagem em que se insere.

Para a definição das chaves de leitura adotadas como método de investigação da paisagem neste trabalho, foram tidas como base tanto as considerações de Leite (1996; 2011), quanto as de Besse (2006), Meinig (1979) e Conzen (1960). A partir delas, foram elaboradas ideias-chave para a leitura da paisagem da zona sul de Bauru, sendo elas, resumidamente, as seguintes:

- a compreensão da paisagem como um conjunto de fatores históricos determinantes na conformação da urbanização fechada de Bauru,



construídos a partir da relação entre a ocupação humana da região e seus elementos naturais e geográficos;

- o estudo da paisagem como projeto, buscando, do ponto de vista morfológico, as características de projeto dos empreendimentos residenciais fechados, bem como permanências e transformações da forma do tecido da urbanização fechada em relação ao entorno e a outros tipos de processos de urbanização;
- a abordagem das questões culturais e simbólicas que permeiam a paisagem dos espaços residenciais fechados em Bauru, associando informações obtidas em entrevistas com moradores e em meios de comunicação social com a revisão da literatura acerca do panorama sobre a paisagem da cidade contemporânea de modo geral.

É importante deixar claro que essas chaves de leitura não são tratadas de forma isolada. Pelo contrário, a separação do traçado investigativo em três chaves, por uma questão de organização metodológica, pressupõe, necessariamente, a relação entre elas, já que o importante, para este trabalho, é a compreensão de conjunto que elas proporcionam. Os aspectos culturais, por exemplo, não podem ser desassociados das suas maneiras de expressão formal – os aspectos morfológicos –, e vice-versa. Entender a paisagem como território construído pelo homem, da mesma forma, também implica as correlações entre fatores históricos, geográficos, morfológicos e culturais.

Embora haja a consciência da impossibilidade de uma visão completa sobre o tema, ainda assim se reforça a relevância de incluir os espaços residenciais fechados no contexto paisagístico em que se inserem, a fim de ter uma compreensão mais abrangente a seu respeito, que os considerem inseridos em um contexto, e não como objetos isolados, bem como de possibilitar diretrizes coerentes de intervenção e de gestão do espaço urbano contemporâneo. Secchi (2006) salienta o fato de que arquitetos e urbanistas não têm condições de fazer previsões sobre o futuro das cidades, mas que suas diversas propostas projetuais seriam enriquecidas se fossem feitas segundo cenários e estratégias que se baseassem na exploração de possibilidades de evolução de algumas variáveis que compõem as paisagens e dão origem a elas. Isso permitiria, através do conhecimento das relações entre a

sociedade e seu espaço, uma maior reflexão sobre os desenvolvimentos possíveis e o que seria desejável para o futuro das cidades (SECCHI, 2006, p. 177).

Serrão (2014), em texto que trata das diferenças conceituais entre *ambiente* e *paisagem*, também defende uma visão de mundo paisagística, em contraponto àquela fundada no ambiente. Segundo a autora, enquanto esta última busca principalmente reconhecer, apreciar e proteger espaços naturais, e, por isso mesmo, leva a uma contraposição rígida entre o humano e o não humano, tomando-os como duas “esferas separadas”, a abordagem fundamentada na paisagem, a qual define como “uma categoria sintética que integra o fundamento natural com dimensões humanas”, permite uma compreensão que prioriza a harmonia e os modos de encontro entre a ação humana e meio natural (SERRÃO, 2014, p. 15). Ponto de encontro entre Homem e Natureza, a paisagem é, então, um momento concordante – e não de segmentação – entre as problemáticas da Cultura, da História, da Arte e da Natureza.

Tanto esse ponto de vista quanto o de Secchi (2006) contribuem para reforçar a relevância da abordagem paisagística do tema, neste trabalho.

Quanto às etapas de desenvolvimento da pesquisa, pode-se dizer que estão diretamente envolvidas com o tipo de abordagem definido para investigação. A preocupação com a inserção dos espaços residenciais fechados em seu contexto paisagístico, e não como elemento isolado, direcionou, por exemplo, as diretrizes para o aprofundamento bibliográfico. Buscou-se, pois, na literatura, referências a transformações da paisagem próprias do mundo contemporâneo, envolvendo tanto questões mais teóricas como as novas formas de apropriação de tempo e espaço, no mundo marcado por tendências de globalização, até leituras sobre as manifestações dessas lógicas “globais” no espaço da cidade contemporânea, chegando a processos como a dispersão e a fragmentação. Mas o aprofundamento teórico, também importante como parte do desenvolvimento do estudo de caso, visou dar respaldo, ainda, à primeira chave de leitura da paisagem; nesse caso, a pesquisa bibliográfica permitiu uma melhor compreensão sobre o contexto histórico da área de estudo, e o estabelecimento de relações entre as novas áreas urbanizadas e as permanências dos modos de urbanização anteriores.

Quanto ao levantamento de dados – segunda etapa da pesquisa –, relaciona-se diretamente com as três chaves de leitura da paisagem propostas. Através de um

conjunto sistêmico de fontes documentais pesquisadas, envolvendo desde documentos jurídicos, fotos e periódicos da cidade (números a partir do ano de 1990 até 2015) até os processos de aprovação dos empreendimentos tomados como objeto de estudo, foi possível compor a narrativa sobre as transformações da paisagem da zona sul de Bauru desde os anos 1940 até os dias de hoje. A pesquisa documental permitiu ainda a apropriação dos dados para uma leitura sobre os aspectos morfológicos da paisagem, principalmente através de mapas e textos do Plano Diretor Participativo de Bauru (2008) e dos desenhos e memoriais que compõem os processos de aprovação dos loteamentos fechados e condomínios estudados. Por fim, o material levantado nos arquivos de periódicos da cidade também contribuiu para o entendimento de aspectos culturais ligados à urbanização fechada, tema proposto pela terceira chave de leitura da paisagem. Quanto à sistematização dos dados obtidos, foi feita através da elaboração de mapas, gráficos e tabelas, expondo as informações obtidas e relacionando-as entre si.

Paralelamente à análise desses documentos, foram realizadas entrevistas com moradores dos empreendimentos residenciais objeto de estudo da pesquisa, as quais, além de trazerem informações importantes sobre esses espaços, possibilitaram identificar modos de vida típicos dos residenciais fechados, bem como transformações no cotidiano dos moradores, ao passar a habitar esses locais. Essas entrevistas constituíram, portanto, um material importante para a compreensão da paisagem da urbanização fechada a partir da terceira chave de leitura proposta, que envolve questões culturais e simbólicas. Foram realizadas vinte entrevistas, no período de março a outubro de 2015, sendo os entrevistados selecionados através da técnica de amostragem chamada “bola de neve” (*snowball sampling*)<sup>7</sup>. As entrevistas foram estruturadas a partir de algumas questões fechadas (com alternativas para resposta), e outras abertas (para resposta livre, discursiva), organizadas em grupos, de modo a abranger os seguintes temas: segurança;

---

<sup>7</sup> A amostragem conhecida como “bola de neve” se caracteriza por utilizar cadeias de referências, e é usada com mais frequência em pesquisas qualitativas. É construída, primeiramente, a partir da identificação de informantes-chaves, nomeados como *sementes*, através dos quais se localizam pessoas com o perfil necessário para participar da pesquisa, dentro de uma população geral. Após a entrevista feita com essas primeiras pessoas, solicita-se que elas indiquem novos contatos, a partir de suas próprias redes de convivência, e assim sucessivamente (VINUTO, 2014, p. 203). A utilização dessa técnica se mostra bastante válida, do ponto de vista de que permite a aproximação do pesquisador com grupos de difícil acesso, sendo útil para tratar de questões mais delicadas e de âmbito privado, como foi o caso desta pesquisa, que buscava o contato com moradores de condomínios e loteamentos fechados onde o livre acesso não é permitido.

espaços de lazer; mobilidade/acessibilidade; qualidade de vida no ambiente; sociabilidade; e a relação entre o residencial fechado e o entorno. A estrutura das questões encontra-se no Apêndice A deste trabalho.

A análise crítica das informações obtidas (terceira etapa definida para a pesquisa), por sua vez, partiu da abordagem dos impactos da urbanização fechada na paisagem urbana, relacionando os vários aspectos que a compõem (o econômico, o sociocultural, o geográfico), estabelecendo uma associação, portanto, entre as três chaves de leitura propostas. A partir do estudo de caso realizado em Bauru, foram analisadas questões como as características do traçado urbano presentes nos empreendimentos implantados no processo de expansão à zona sul bauruense e sua relação com os aspectos naturais e geográficos da paisagem, incluindo vias de transporte existentes, cursos d'água e a drenagem natural das bacias hidrográficas; a presença ou não de espaços públicos de convivência na região; as transformações socioeconômicas e culturais verificadas no espaço estudado, bem como o novo contexto dos eixos viários, seu papel e significados que assume na paisagem.

## 1 A CIDADE CONTEMPORÂNEA E SUAS PAISAGENS

Antes de tratar especificamente das transformações paisagísticas recentes relacionadas à proliferação de condomínios e loteamentos fechados voltados a padrões sociais médio e alto, será preciso realizar uma breve discussão sobre o contexto em que esse fenômeno se insere, de maneira que se compreendam as dinâmicas de produção e apropriação do espaço urbano características do mundo contemporâneo, sobretudo no que se refere aos aspectos político-econômicos e socioculturais que permeiam esse cenário. Isto porque é sabido que a organização espacial de uma comunidade está intimamente relacionada com suas necessidades uma associação permanente entre o território e o estilo de vida da sociedade, de modo que a paisagem construída tende a expressar sempre uma elaboração filosófica e cultural, resultado de experiências tanto individuais quanto coletivas vivenciadas pelo homem no espaço (LEITE, 2006, p. 47).

É fato que a cidade do mundo contemporâneo constitui um organismo vivo, em constante transformação, cuja multiplicidade de camadas e elementos torna difícil qualquer tentativa de definição exata. A contemporaneidade, como um todo, vem sendo objeto de diversas leituras que, embora divergentes em alguns aspectos, encontram consenso quando se trata de admitir que as novas formas de produção capitalista, relacionadas a novos padrões de comunicação e circulação de pessoas e informações, têm contribuído para compor um contexto em que uma série de transformações culturais pode ser percebida também nos modos de organização e produção do território, na criação de novos mecanismos de segregação social e na forma como os indivíduos percebem e gerenciam o tempo e o espaço de maneira geral.

Autores como Harvey (2013) e Salgueiro (1998) concordam no apontamento do termo “pós-modernidade” como expressão adequada para referir-se ao período que compreende as últimas décadas do século 20, mais precisamente a partir dos anos 1960 e 1970. Harvey (2013) defende, em “Condição pós-moderna”, a existência de um tipo de relação necessária entre a mudança das práticas culturais verificadas a partir da década de 1970 e fatores como “a emergência de modos mais flexíveis de acumulação do capital e um novo ciclo de ‘compressão do tempo-espaço’ na organização do capitalismo” (HARVEY, 2013, p. 7). Salgueiro (1998), em seus estudos sobre o espaço urbano contemporâneo, também identifica transformações

culturais, político-econômicas e sociais que marcaram a transição da cidade moderna (associada à época de modernização entre meados do século 19 e as primeiras décadas do século 20) para a cidade pós-moderna (associada às transformações culturais em andamento desde os anos 1960). Segundo a autora, caberia a aproximação entre os termos “cidade pós-moderna” e “cidade pós-industrial”, esta última definida como aquela em que a importância dos serviços (setor terciário da economia) para a conformação da paisagem urbana é maior do que a da indústria da produção em si. Nesse contexto, Salgueiro (1998) defende que a principal característica do espaço urbano pós-moderno é a *fragmentação socioespacial*, marcada pela organização territorial composta por enclaves isolados entre si, quase sempre sem continuidade com a estrutura espacial das áreas pré-existentes (SALGUEIRO, 1998, p. 39).

Por outro lado, alguns autores, apesar de atentarem para esse conjunto de transformações que marcaram as últimas décadas do século 20, dão preferência a tratar o período considerando-o ainda como parte do universo da própria modernidade. Berman (1986), por exemplo, faz um estudo aprofundado sobre a modernidade, abrangendo desde o seu início, no século 16, até o que ele considera uma terceira fase do período moderno: o século 20. Suas pesquisas o fazem concluir que, mesmo a década de 1970 (último período abordado em seu estudo) apresentando características de transformação diferentes daquelas dos anos anteriores, ainda assim essas transformações seriam próprias da lógica do sistema capitalista e, portanto, da modernidade. Em concordância com Harvey (2013), porém, ele também atribui grande importância à experiência do indivíduo em relação ao tempo e ao espaço – um “tipo de experiência vital”, segundo ele (BERMAN, 1986, p. 15) – no entendimento da relação do homem com o mundo.

Berman (1986) aponta algumas fontes de alimentação desse “turbilhão” da vida moderna, entre elas as grandes descobertas das ciências, com a mudança no modo como o homem enxerga o universo e se enxerga diante dele, o desenvolvimento tecnológico, a criação de novos ambientes humanos paralela à destruição de outros antigos, a aceleração do ritmo de vida, o crescimento urbano e de sistemas de comunicação de massa, e um mercado capitalista mundial, em permanente flutuação e expansão, que dirige e conduz a ação de todas as pessoas e instituições (BERMAN, 1986, p. 16). Em resumo, o autor atribui ao desenvolvimento do

capitalismo uma importância crucial na estruturação do mundo moderno. É baseando-se nisso, e na ideia de que, para sobreviver e desenvolver-se na busca pelo lucro, o próprio sistema capitalista necessita de uma dinâmica que reinvente constantemente seus modos de produção, e, por conseguinte, todo o conjunto de relações que permeiam essa produção, que Berman (1986) caracteriza a vida moderna como aquela permeada pela agitação, pela transformação das coisas ao redor, por relações pessoais e sociais instáveis, pela incerteza diante do futuro, por uma condição, portanto, em que “tudo o que é sólido se desmancha no ar”<sup>8</sup>.

Ainda que considere essa condição presente em todo o período da modernidade, desde o século 16 até o 20, Berman (1986) defende particularidades de cada fase da era moderna: enquanto na primeira fase (até fim do século 18) a humanidade está apenas começando a experimentar a vida moderna, sem conhecê-la profundamente, a segunda, que começaria, para o autor, com a Revolução Francesa, em 1790, é marcada pela formação de um grande e moderno público, que compartilha o sentimento de “uma era que desencadeia explosivas convulsões em todos os níveis de vida pessoal, social e política” (BERMAN, 1986, p. 16). Porém, na terceira fase – o século 20 –, ele admite que, à medida que o processo de modernização se expande a ponto de atingir o mundo todo, ainda que virtualmente,

[...] o público moderno se multiplica em uma multidão de fragmentos, que falam linguagens incomensuravelmente confidenciais; a ideia de modernidade, concebida em inúmeros e fragmentários caminhos, perde muito de sua nitidez, ressonância e profundidade e perde sua capacidade de organizar e dar sentido à vida das pessoas. Em consequência disso, encontramos hoje em meio a uma era moderna que perdeu contato com as raízes de sua própria modernidade (BERMAN, 1986, p. 17).

Sendo assim, a exemplo de vários outros autores que tratam do espaço da pós-modernidade, Berman (1986) também se vale da imagem do fragmento como forma de traduzir as relações presentes nas dinâmicas do século 20. Sendo suas análises

---

<sup>8</sup> Berman (1986), ao caracterizar o que chama de “modernidade”, apropria-se da expressão usada por Marx e Engels em “Manifesto Comunista”. Essa obra evidencia a metáfora “tudo o que é sólido desmancha no ar” como forma de transmitir as condições de um mundo, segundo os autores, protagonizado pela burguesia e suas dinâmicas no contexto do sistema capitalista. Nesse sentido, a ideia de que a sobrevivência da classe burguesa dependeria de revoluções permanentes nos instrumentos de produção, e, portanto, também de uma perturbação constante nas relações sociais, a imagem da solidez desfazendo-se no ar ganha força para caracterizar um mundo aparentemente sem espaço para relações fixas e enrijecidas, onde, pelo contrário, as novas relações conquistadas com o desenvolvimento burguês se tornam obsoletas antes mesmo que cheguem a se consolidar. Ver mais em Berman (1986).

sempre amparadas pelo referencial do tempo e do espaço em que se inserem, o autor inclusive finaliza seu ensaio sobre a modernidade através do exemplo da transformação da paisagem urbana de Nova Iorque, em especial das imediações da região do Bronx, a partir dos anos 1950, relacionando esse processo com as dinâmicas pertinentes ao próprio desenvolvimento da modernidade. Ele coloca o contexto dessa paisagem como símbolo da cultura moderna com visibilidade internacional, destacando especialmente o papel que a construção de uma via expressa – assinalando a afirmação do automóvel como instrumento da nova fase do ideário moderno – teve na expulsão de habitantes originais do local, na destruição da imagem e da cultura tradicionais que havia no bairro, e na substituição dessas pelas novas necessidades impostas pelo desenvolvimento capitalista, que exige constante transformação.

Bauman (2001), por sua vez, interpreta a metáfora de que “tudo que é sólido desmancha no ar” como sendo a expressão do espírito da modernidade a tomar conta da sociedade no período pré-moderno. A “solidez”, para ele, significa tudo aquilo que precisava ser “derretido” a fim de que se instalassem as condições para o estabelecimento dessa modernidade, isto é, a tradição, o sentimento dos resíduos do passado no presente, as lealdades tradicionais, as obrigações irrelevantes (BAUMAN, 2001, p. 9). O desmanchar-se de um sólido, portanto, viria para o posterior estabelecimento de outra solidez, mais adequada aos novos princípios da humanidade. Sendo assim, para o autor, não cabe mais pensar a modernidade do mundo contemporâneo através dessa metáfora, pois não estaríamos mais diante da tarefa de construir uma nova ordem em substituição a uma anterior “defeituosa”. Até porque, segundo ele, já não há tanta solidez a ser desmanchada, visto que os padrões, códigos e regras a que os indivíduos podiam se apegar, no início da modernidade, estão cada vez mais em falta. As referências para o modo de vida da sociedade, que tendem a ser cada vez mais construídas por “comparação universal”, na era da globalização, são fluidas e sofrem mudanças profundas constantemente (BAUMAN, 2001, p. 14). Sendo assim, o autor dá preferência ao termo “modernidade líquida” como referência à era contemporânea, enfatizando seu caráter fluido, de mobilidade e inconstância, cuja forma não fixa o espaço nem prende o tempo. A modernidade líquida seria



uma condição em que as organizações sociais (estruturas que limitam as escolhas individuais, instituições que asseguram a repetição de rotinas, padrões de comportamento aceitável) não podem mais manter sua forma por muito tempo (nem se espera que o façam), pois se decompõem e se dissolvem mais rápido que o tempo que leva para moldá-las e, uma vez reorganizadas, para que se estabeleçam (BAUMAN, 2007, p. 7).

Augé (2012), do ponto de vista antropológico, também atribui à percepção do tempo e do espaço importância crucial na compreensão da contemporaneidade. Ele se utiliza do termo “supermodernidade” para tratar de uma face que ele diz estar oculta e fazer parte da Pós-Modernidade. De acordo com o autor, o mundo contemporâneo chama o olhar antropológico a uma reflexão renovada sobre suas principais transformações, que dizem respeito ao tempo, ao espaço e ao ego do indivíduo; nesse ponto, explica o uso do termo “supermodernidade”: poderíamos explicar o mundo atual pela figura do excesso – excesso de espaço, correlativo do encolhimento do planeta e aumento das velocidades dos transportes e da informação; excesso de tempo, relacionado à ideia de “aceleração da história”; e excesso da individualização das referências (AUGÉ, 2012, p. 27-38).

Cabe mencionar também as contribuições de Solà-Morales (2002) para a leitura do mundo contemporâneo. Em texto que associa arquitetura e cidade, defende que estaríamos diante de uma realidade cuja compreensão não seria mais possível através dos conceitos e métodos com que foi pensada a contribuição da arquitetura para com a cidade do século 19 ou mesmo do início do 20. O autor propõe, então, cinco categorias conceituais para exploração de algumas características da nova situação, sendo elas *fluxos* (uma forma específica de movimentação na cidade contemporânea), *habitações* (a forma da residência), *contenedores* (a forma do “intercâmbio”), *terrain vague* (a forma da ausência) e *mutações* (SOLÀ-MORALES, 2002, p. 83). Esta última categoria é usada para tratar da maneira como se transforma a paisagem da cidade contemporânea. *Mutações* são, para o autor, processos em que não se cumprem nem a noção de transformação evolutiva (pensamento de origem renascentista), nem o processo supostamente lógico desde o planejamento até a edificação (ideia introduzida pelo movimento modernista). Mutações seriam movimentos de transformação súbita, casuais e imprevisíveis pela lógica da evolução e do planejamento. Nas palavras do autor:

Se trata de procesos con una gran autonomía, en los que la directriz principal procede del interior del propio proceso más que de exigencias o

restricciones establecidas por el entorno previamente existente. Son las energías desde el núcleo hacia los bordes exteriores las que establecen las líneas configuradoras, generándose los nuevos espacios desde su propia lógica y desde el enunciado de sus necesidades, más que desde un sistema de relaciones más ampliamente comprensivo de las condiciones preexistentes (SOLÀ-MORALES, 2002, p. 35-6)<sup>9</sup>.

Percebe-se que o autor pretende reforçar, com esse conceito, o fato de que a cidade contemporânea está a se transformar muito mais por processos orientados por referências da cultura e economia globais, do que por aqueles que se orientam por necessidades ou aspirações locais, sendo que a cidade acaba por se moldar às lógicas de cada um desses “processos autônomos”.

Mongin (2009), mais recentemente, também faz referência à nova realidade contemporânea, valendo-se da expressão “entre dois mundos” para se referir ao momento presente. Tal expressão pode ser entendida pelo menos de duas maneiras. Para o autor, estaríamos entre duas “condições urbanas”, entre o “mundo da cidade” (aquela que tinha uma forma definida, que controlava os fluxos e se adaptava às necessidades de suas redes, aquela que correspondia a uma “cultura dos limites”) e o “mundo do urbano generalizado”, aquele em que a cidade não é mais a referência primordial, posto que se constitui não mais por uma forma definida, mas sim por “emaranhados territoriais” desenhados pelos processos de fragmentação espacial (MONGIN, 2009, p. 19-23). Ainda segundo o autor, a expressão “entre dois mundos” pode sugerir também a transição entre “um mundo europeu ainda dinamizado por valores urbanos” e mundos em que a forma urbana e arquitetural (a *urbs*) e as relações humanas e ligações políticas (a *civitas*) não têm muito mais a ver consideradas em conjunto (MONGIN, 2009, p. 19).

Com efeito, os conceitos ligados à Pós-Modernidade, bem como as leituras feitas por diferentes autores sobre o tema, têm contribuído para o conhecimento acerca da paisagem da cidade contemporânea compreendida a partir das últimas décadas do século 20, o que permite o aprofundamento na relação entre novas formas privadas de produção e transformação do espaço urbano – entre elas a proliferação de condomínios e loteamentos fechados – e esse contexto em que se inserem.

---

<sup>9</sup> Tradução livre da autora: “Trata-se de processos com uma grande autonomia, nos quais a diretriz principal procede do interior do processo mais que de exigências ou restrições estabelecidas pelo entorno previamente existente. São as energias desde os núcleos até as bordas exteriores as que estabelecem as linhas configuradoras gerando-se os novos espaços a partir de sua própria lógica e a partir do enunciado de suas necessidades, mais que a partir de um sistema de relações mais amplamente compreensivo das condições pré-existentes”.

Não se trata, no entanto, de estabelecer esse contexto como causa da proliferação dos residenciais fechados. Também não se pretende defender que a ocorrência desses espaços seja motivadora de determinados comportamentos sociais ou padrões culturais contemporâneos. Como sugere Gomes (2013, p. 220), a correlação entre fatos nem sempre se baseia na relação de subordinação, em que um deles é necessariamente causa ou consequência de outro. O autor exemplifica esse pensamento, inclusive, propondo uma correlação entre a vida urbana atual, a fragmentação do tecido das cidades, a vivência de exclusividade espacial e social e o uso de redes sociais virtuais, sugerindo que esses universos poderiam claramente ser correlacionados, mas não necessariamente submetidos um ao outro. Esse ponto de vista, segundo ele, é mais rico, pois permite que se abra o campo visual para outros processos que não seriam observados considerando-se apenas a relação de subordinação. Com isso, o autor propõe que se evite o método da contextualização usada apenas como “esquemática periódica”, pois isso seria reduzir a riqueza das análises à “estreita classificação” (GOMES, 2013, p. 217).

Sendo assim, cabe à primeira parte deste capítulo apresentar um panorama geral sobre os principais conceitos que se fazem pertinentes à paisagem contemporânea, no que diz respeito às bases que contribuem para a organização do espaço urbano e das relações sociais que o envolvem, destacando os aspectos que permitem traçar relações com as questões da urbanização fechada, objeto de estudo deste trabalho. Na segunda e terceira partes do capítulo, trata-se do modo como se têm manifestado essas transformações da paisagem ao longo das últimas décadas, principalmente em grandes e médias cidades, em especial aquelas relacionadas aos fenômenos da fragmentação, dispersão e privatização do espaço urbano, explicados sob a óptica de vários autores.

### **1.1 Pós-Modernidade, Globalização e os conceitos de tempo e espaço no mundo contemporâneo**

No contexto do mundo Pós-Moderno, que encontra sua maior expressão nas últimas décadas do século 20, vários autores, entre eles Harvey (2013), Mongin (2009), Bauman (1999, 2003, 2009), Augé (2012), Gomes (2013), Leite (2006) e Solà-Morales (2002) assinalam transformações nos modos de percepção do tempo e do

espaço no cotidiano e nas experiências contemporâneas, podendo-se encontrar, na literatura sobre o tema, uma convergência de ideias e posicionamentos que apontam para a relação entre essas mudanças de percepção do tempo e do espaço e os movimentos de internacionalização econômica e cultural conhecidos como “globalização”.

Harvey (2013), em “Condição Pós-Moderna”, introduz a questão da experiência do espaço e do tempo defendendo a abordagem desses conceitos a partir de uma perspectiva materialista, ou seja, afirma que ao tempo e ao espaço quase nunca se podem atribuir significados objetivos, pois sua definição depende da investigação de um conjunto de processos que se relacionam a eles. Ora, se “as concepções do tempo e do espaço são criadas necessariamente através de práticas e processos materiais que servem à reprodução da vida social” (HARVEY, 2013, p. 189), torna-se compreensível que, ao longo da história humana, esses conceitos ganhem novas significações e se associem a novas experiências sociais. Partindo desse pressuposto, fica claro o interesse das diversas áreas do conhecimento em estudar o tema – tanto a Física, quanto a História e a Sociologia, por exemplo, têm se ocupado do assunto –, aproximando cada vez mais as práticas da sociedade das experiências de tempo e espaço.

Neste trabalho, a relevância dessa discussão está relacionada à necessidade de inserir os espaços residenciais fechados no contexto da época em que se assumem como modelo de urbanização de áreas recentemente inclusas no perímetro urbano, e, principalmente, como nova forma de morar, sobretudo de classes médias e altas. Também se faz importante entender como se dão as experiências dos indivíduos com o espaço que habitam, buscando compreender melhor as formas de apropriação do território próprias da contemporaneidade.

Enquanto Harvey (2013) se vale da figura da compressão do tempo e do espaço como forma de descrever as transformações das experiências dos indivíduos na contemporaneidade, autores como Augé (2012) usam a figura do excesso para expressar sintomas parecidos. Em sua análise sobre o mundo contemporâneo, o autor define três níveis de transformações que representam a aceleração no modo de vida do mundo atual: o excesso de tempo – marcado principalmente pelo aumento da esperança de vida e coexistência entre quatro gerações, e não mais três, o que provoca mudanças práticas na vida social –, o excesso de espaço –

paradoxo da figura do “encolhimento do planeta”, caracteriza-se pela aceleração dos meios de transporte e conseqüente encurtamento de distâncias e também pela *superabundância espacial* provocada pelo poder excedente das imagens em relação às informações que visam transmitir – e, por último, a figura do ego do indivíduo – marcada pela individualização das referências.

O mesmo autor faz um contraponto entre o que ele chama de *lugar antropológico* e os *não lugares*, e aqui é possível encontrar semelhanças com as definições de Bauman (2009). Enquanto o primeiro termo se refere a lugares que se pretendem históricos, identitários e relacionais, funcionando como princípio de sentido para aqueles que o habitam (AUGÉ, 2012, p. 21-52), o segundo remete a imagens bastante presentes na paisagem das cidades contemporâneas: os *não lugares* são definidos como opostos ao *lugar antropológico*, ao passo que não criam identidade singular, mas transmitem solidão e similitude; não são dotados do caráter histórico, e sim têm a ver com a atualidade e a urgência do momento; possuem um sistema de comunicação próprio para prescrever, proibir e informar (através de painéis luminosos, telas interativas e cartazes). Alguns exemplos desses *não lugares* são as rodovias, aeroportos, shopping centers e espaços de comércio relacionados a empresas multinacionais. Essa descrição se assemelha muito àquela feita por Bauman (2009) para os espaços da elite globalizada, bem como o que ele considera como território dos grupos economicamente menos favorecidos muito tem a ver com o *lugar antropológico*.

Pode-se observar que tanto a percepção do tempo quanto a percepção do espaço do modo como descreve Augé (2012) dependem do fator mobilidade. Sobre isso, Bauman (1999) afirma que, no mundo do pós-guerra espacial, a mobilidade se tornou um fator de hierarquia social, de estratificação, “a matéria de que são feitas e refeitas diariamente as novas hierarquias sociais, políticas, econômicas e culturais em escala cada vez mais mundial” (BAUMAN, 1999, p. 16).

A reflexão acerca dos não lugares e da mobilidade no mundo contemporâneo encontra eco também nas discussões de Mongin (2009) sobre a cidade na era da globalização. Estabelecendo como uma das principais características da nova condição urbana o privilégio dos *fluxos* em detrimento dos *lugares*, o autor defende que a experiência urbana tende a ser ameaçada “assim que o espaço urbano passa a controlar menos os fluxos vindos do exterior, quando a capacidade da cidade [...]

de drenar os fluxos e controlá-los se reverte em uma captação pelos fluxos” (MONGIN, 2009, p. 121). Pode-se dizer, então, que a tendência da cidade contemporânea está muito mais ligada ao equilíbrio de fluxos que se externalizam (transportes, telecomunicações e tecnologia da informação em geral), e não daqueles que se originam em dinâmicas internas. Dessa forma, toda a rede de mobilidade ligada ao espaço da cidade e sua conexão com demais centros tende a se transformar também, readequando-se a esses fluxos “globais”.

Mongin (2009) não usa o termo “não lugares”, mas também concorda com o fato de que os lugares, que seriam, para ele, um ponto de partida para a experiência política na cidade, para a constituição de um espaço promissor de integração e até de segurança – conceito que permite aproximações com a ideia de *lugar antropológico* de Augé (2012) –, encontram-se, hoje, com importância bastante diminuída em relação aos fluxos. Na era da globalização, são os fluxos que levam a uma modificação e reconfiguração de territórios, e não os lugares. Essa prevalência dos fluxos sobre os lugares, típica do urbanismo de rede, interconecta os espaços próprios à rede, em detrimento de outros (MONGIN, 2009, p. 132), subvertendo as antigas noções de proximidade e distância, tendendo ao aumento das conexões entre espaços com características homogêneas entre si, e, por conseguinte, à diminuição do encontro de grupos diferentes em uma mesma rede de convivência.

Solà-Morales (2002), por sua vez, também reflete sobre o papel do movimento na cidade contemporânea, através da categoria conceitual chamada por ele de *fluxos*. Nesse ponto, podem-se estabelecer aproximações bastante interessantes entre sua leitura e a de Mongin (2009). Enquanto este se concentra na sobreposição dos fluxos sobre os lugares, Solà-Morales (2002) diz ser a própria conceituação do movimento na cidade como *fluxo* o marco da diferença entre a movimentação de espaço-tempo utilizada pela vanguarda arquitetônica do começo do século 20 e aquela usada para explicar a arquitetura e a cidade contemporâneas (SOLÀ-MORALES, 2002, p. 88). Enquanto o movimento moderno dos CIAM tratava da circulação como uma das quatro funções urbanas, reconhecendo-a separadamente em relação cada uma das outras, e fazia uma definição física de sua localização em zonas especializadas, na contemporaneidade a concepção do fenômeno da distribuição constitui o próprio centro da cultura urbana (SOLÀ-MORALES, 2002, p. 87-9). O autor afirma também que, nesse contexto do mundo globalizado, em que os

pontos nodais são aqueles em que a “interação global encontra as interconexões mais poderosas”<sup>10</sup>, a arquitetura tem como objetivo fundamental o de “permitir o trânsito e facilitar o intercâmbio entre redes distintas que se justapõem precisamente em módulos cuja viabilidade há de fazer possíveis as estruturas arquitetônicas”<sup>11</sup> (SOLÀ-MORALES, 2002, p. 89-90), deixando clara a ideia de que, sendo a arquitetura a receptora dos intercâmbios, estes são os que tendem a orientar as transformações urbanas contemporâneas, e não a arquitetura, aproximando-se da leitura de Mongin (2009) sobre a relação fluxos x lugares.

Quanto à globalização, alguns autores, como Santos (2002) e Bauman (1999), consideram esse processo fundamental para se compreender as lógicas de transformação da paisagem contemporânea, visto que essas tendências de internacionalização são um fenômeno de escala mundial que tem efeitos em diversos âmbitos – econômico, político, cultural, social. Santos (2002) reforça a dimensão global dos sistemas produtivos contemporâneos; segundo ele, estamos diante de escalas de produção planetárias, sendo que tanto o sistema financeiro quanto as formas de comunicação caminham para tendências de universalização. Para ele, não se consegue mais compreender o mundo através da ideia de estruturas rígidas, pois a contemporaneidade, imersa na tecnologia e informatização, está muito mais próxima da ideia de rede, de sistemas que se entrelaçam, sendo o local, o regional e o nacional apenas elementos dessas redes de alcance global (SANTOS, 2002, p. 75). Ainda de acordo com o autor, a sociedade contemporânea estaria diante do surgimento de uma nova dimensão espacial, decorrente dessa configuração de redes. Nesse contexto, o domínio que interessa aos poderes globais não é o da produção de valores, mas sim o dos sistemas em que esses valores são produzidos,

porque é na dominação desses sistemas que poderá se captar o máximo dos excedentes disponíveis dos recursos da força, da influência. [...] Estão querendo criar um sistema em que estas realidades nacionais, regionais, locais e sociais existem. Mas sobre esta realidade estabelecem-se novos espaços que são criados pelo mundo da computação e o mundo único de um cérebro mundial que liga todas as pessoas a este sistema global.

---

<sup>10</sup>Tradução livre da autora, do original: “interacción global encuentra las interconexiones más poderosas” (SOLÀ-MORALES, 2002, p. 89).

<sup>11</sup>Tradução livre da autora, do original: “permitir el tránsito y facilitar el intercambio entre redes distintas que se yustaponen precisamente en módulos cuya viabilidad han de hacer posibles las estructuras arquitectónicas” (SOLÀ-MORALES, 2002, p. 90).

Portanto, o domínio desse sistema será a nova grande realidade, o grande novo espaço que estaria surgindo (SANTOS, 2002, p. 76).

No que diz respeito à relação entre a urbanização fechada e a globalização, podem-se destacar as publicações de Svampa (2008), que estabelecem uma relação pertinente entre os dois processos, tratando da proliferação de espaços residenciais fechados, sobretudo em Buenos Aires, como marca de um “novo padrão socioespacial”:

Es inegable que este nuevo patrón socioespacial participa de la expansión de un modelo de crecimiento mundial basado en la globalización de las actividades económicas. Así, las urbanizaciones privadas se han visto notoriamente incrementadas en los últimos años, aun en aquellos países latinoamericanos donde ya existían, en gran medida como expresión de una nueva lógica de ocupación del espacio urbano, en correspondencia con el orden económico global (SVAMPA, 2008, p. 51)<sup>12</sup>.

Importante destacar que a autora coloca os condomínios fechados em um processo de urbanização recente, que pressupõe um modelo de urbanização, baseado em uma lógica que extrapola as condições locais de crescimento urbano e encontra origem nos princípios da ordem econômica própria da globalização, questão que reforça ainda mais os motivos de nosso interesse pelo tema da pesquisa.

A autora se baseia ainda, para relacionar os espaços residenciais fechados com a globalização, na exemplificação do fenômeno em diversos países da América Latina, como o Brasil, inclusive. Ela cita o trabalho de Caldeira (2011), e a presença de enclaves fortificados em São Paulo como “verdadeiras fortalezas em meio ao coração de uma das maiores cidades brasileiras” (SVAMPA, 2008, p. 49). Também comenta sobre trabalhos que tratam do tema em cidades venezuelanas e em localidades dos Estados Unidos, onde esses espaços são chamados de “gated communities” (comunidades cercadas), mostrando que a presença do fenômeno em diversos países é um indício de que as lógicas de produção globais têm orientado também a produção e reprodução espacial nos países que estão envolvidos com elas.

Na metáfora “mundo líquido”, de Bauman (2001), também se podem encontrar pistas sobre a aproximação entre os processos da globalização e os da urbanização

---

<sup>12</sup> Tradução livre da autora: “É inegável que este novo padrão socioespacial participa da expansão de um modelo de crescimento mundial baseado na globalização das atividades econômicas. Assim, as urbanizações privadas têm sido notoriamente incrementadas nos últimos anos, mesmo naqueles países latino-americanos onde já existiam, em grande medida como expressão de uma nova lógica de ocupação do espaço urbano, em correspondência com a ordem econômica global.”



fechada. Mongin (2009, p. 187-190) se detém a essa metáfora para discutir as características da “economia de arquipélago”, própria da era da globalização. Marcado pela fluidez, mobilidade e capacidade de adaptações rápidas, esse novo contexto econômico se organiza em rede, “rompe com o sistema de organização hierárquica que corresponde à sociedade industrial e fordista [...]”, e é “indissociável de uma economia policentrada, de uma multipolarização espacial” (MONGIN, 2009, p. 187). Assim, o autor associa tal modelo econômico à própria forma de ocupação do espaço da cidade e à configuração dos lugares. Para ele, os processos recentes de reterritorialização partilham das mesmas características da economia de rede: a extensão indefinida, a multipolaridade e a explosão” (MONGIN, 2009, p. 186). Nesse contexto, a tendência a práticas liberais por parte do Estado aponta também para uma condição de fragilidade, em que a iniciativa privada é que se sobressai em termos da definição de espaços seguros para habitação, trabalho, lazer, dando origem aos espaços que temos tratado como pertencentes à lógica do “enclave”.

Se a demanda de segurança não pode ser interpretada como um exercício disciplinar do Estado, as escolhas territoriais e as estratégias de demarcação elaboradas por indivíduos, longe de serem redutíveis às escolhas exclusivas dos condomínios fechados, são enunciadas diferentemente em função do tipo de habitat e de entre-si ‘selecionados’. [...] A maneira de ser do indivíduo importa mais que a potência do Estado como tal, e portanto os enredos que focalizam os modos de habitar são ainda mais esclarecedores a esse respeito (MONGIN, 2009, p. 206).

Bauman (2009) permite ainda outras aproximações entre urbanização fechada e as lógicas da globalização, que, em sua visão, contribuem para acentuar a polarização social. Essa polarização, segundo ele, expressa-se no espaço (tanto material quanto simbólico): o espaço das elites globais, ou pessoas da “primeira fila”, geralmente é aquele “ligado às comunicações globais e à imensa rede de trocas, aberto a mensagens e experiências que incluem o mundo todo” (BAUMAN, 2009, p. 26). Os interesses dessa elite não estão necessariamente no espaço físico onde se inserem, mas sim flutuam entre outros locais, tendo a “posição privilegiada do ciberespaço” como sua verdadeira morada. Enquanto isso, no “polo oposto”, estão os cidadãos da “última fila”, aqueles que dependem de uma base étnica e de redes de identidade locais para garantir sua segurança (BAUMAN, 2009, p. 26-7). Partindo do pressuposto de que as elites globais tendem a se separar cada vez mais de suas vizinhanças imediatas, e que essa separação acaba por canalizar a confiança desses grupos nos dispositivos para vigilância do ambiente, o autor caracteriza os

espaços fechados do exterior (condomínios residenciais e outros enclaves) como espaços típicos dessa elite contemporânea. A sensação generalizada de insegurança, no entanto, segundo o autor, não tem origem em um real perigo que “inimigos” externos representariam aos enclaves, mas sim remonta às incertezas e fragilidades sobre o futuro e a posição social, bem como à insegurança da própria existência, tensões muito comuns da vida na modernidade líquida (BAUMAN, 2009, p. 41).

Feitas tais considerações, cabe, a seguir, apresentar as formas como se manifestam na paisagem as novas maneiras de apropriação do espaço, permeadas por referências globais, tratadas até aqui. Através da exposição de conceitos como a fragmentação e a dispersão urbana no contexto da cidade contemporânea, pretende-se discutir alguns processos dos quais a inserção de condomínios e loteamentos residenciais fechados fazem parte.

## **1.2 Urbanização dispersa e fragmentação do tecido urbano**

Tem sido comum, nos estudos envolvendo conceitos e práticas da sociedade pós-moderna, o uso do termo “fragmentação” referindo-se a diversos aspectos da vida contemporânea, como a cultura, a organização social, o espaço urbano. Neste trabalho, buscamos trazer as principais ideias que têm norteado o pensamento sobre a fragmentação da paisagem contemporânea como um todo, envolvendo seus aspectos territoriais, culturais, sociais, ambientais, entre outros. Por estarmos tratando de fenômenos ligados à construção e transformação do espaço urbano, é certo que as principais referências bibliográficas serão voltadas a esse aspecto do fenômeno. No entanto, é consenso entre os pesquisadores que, em se tratando dos acontecimentos do mundo contemporâneo, não se pode considerar a fragmentação um processo isolado, pensado em apenas um campo de conhecimento. Sabe-se que ele está inserido em um conjunto de transformações maiores, envolvendo dinâmicas que ultrapassam limites disciplinares e até mesmo territoriais.

Em primeiro lugar, cabe destacar a aparição concomitante, em publicações científicas, do termo “fragmentação” (e de outras expressões relacionadas a ele,

como “urbanização difusa” e “urbanização dispersa”<sup>13</sup>) e de temas relacionados à proliferação de condomínios e loteamentos fechados, indicando uma aproximação conceitual entre as duas ideias, e contribuindo para a relevância da hipótese deste trabalho, de que a urbanização fechada e a fragmentação são dois processos que se relacionam na transformação da paisagem contemporânea. Para citar alguns exemplos, pode-se mencionar o trabalho de Svampa (2004, 2008), em Buenos Aires, que aponta, diante da ascensão das classes médias nas últimas décadas do século 20, os riscos que o modelo de fragmentação e segregação criado pelos bairros fechados representa para a vida social na região metropolitana de Buenos Aires. Sposito e Góes (2013), em publicação intitulada “Espaços fechados e cidades: Insegurança urbana e fragmentação socioespacial”, também desenvolvem sua tese com base na aproximação entre residenciais fechados e o conceito de fragmentação em cidades do interior paulista. Para concluir, vale destacar o trabalho de Salgueiro (1998, 1999), realizado em Lisboa; a autora, identificando a cidade pós-moderna como espaço fragmentado, coloca como sua principal característica a urbanização pela criação de enclaves, sendo eles condomínios de residências ou centros comerciais.

Entretanto, poder-se-ia contra-argumentar que a questão da separação de grupos sociais sempre esteve presente no contexto das cidades, desde tempos remotos. De fato, como afirma Villaça (2001), a segregação das classes sociais é um fator presente na estruturação das metrópoles brasileiras. É entendida por ele como “o processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes *regiões gerais* ou *conjuntos de bairros* da metrópole” (VILLAÇA, 2001, p. 142). O autor, inclusive, considera o tipo de segregação urbana pautado pela separação entre zonas residenciais de camadas sociais privilegiadas e zonas de moradia popular como uma das principais forças estruturadoras do espaço metropolitano brasileiro (VILLAÇA, 2001, p. 147).

---

<sup>13</sup>É importante deixar claro que existem certas diferenças conceituais entre esses vários termos; no entanto, a maioria dos estudos sobre o tema tem trazido uma abordagem conjunta desses diversos fenômenos que compõem as transformações da cidade contemporânea. Coelho (2015) faz uma discussão bastante pertinente sobre isso, pontuando as especificidades do conceito “fragmentação” em relação ao de “dispersão”, optando também por uma abordagem conjunta dos dois, para o entendimento de seus reflexos na paisagem. Neste trabalho, as discussões também levam em conta a atuação simultânea e, em alguns casos, semelhante, desses dois fenômenos, referindo-se às suas diferenças, quando necessário.

Corrêa (2004) também atribui à segregação um papel importante na definição do espaço urbano. Baseando-se em conceitos provenientes da Escola de Chicago, o autor defende que os “processos e formas espaciais vinculadas sobretudo à existência e reprodução dos diferentes grupos sociais” referem-se às residências, “e não às indústrias, comércio e serviços, ainda que destas não estejam desvinculados” (CORRÊA, 2004, p. 59). Tratando da segregação residencial, portanto, como “expressão espacial das classes sociais” (CORRÊA, 2004, p. 61), o autor afirma, inclusive, que esse processo leva a uma fragmentação da estrutura social, e que o espaço urbano é, por definição, fragmentado, ainda que suas partes sejam articuladas por relações espaciais entre si (CORRÊA, 2004, p. 7).

Admitindo a atuação concomitante de várias esferas no processo de segregação residencial (em particular o Estado, com a regulamentação do uso do solo, investimento público na produção do espaço etc.), Corrêa (2004, p. 64) atribui às classes dominantes o papel de *auto-segregação*<sup>14</sup>, através da qual selecionam para si as áreas de sua preferência, excluindo esses espaços do restante da população. Vasconcelos (2013) considera, inclusive, que, no caso da proliferação dos condomínios e loteamentos fechados, com entradas restritas e sistemas de segurança, é de fato a *autossegregação*, e não simplesmente a segregação<sup>15</sup>, o fenômeno que melhor explica a organização desses espaços na cidade.

A questão da segregação residencial e da separação espacial das classes sociais vem sendo objeto de estudo de pesquisadores em várias épocas. Os padrões expressos pelos diagramas de Kohl (1841), de Burgess (década de 1920) e de Hoyt (1939) são talvez os mais conhecidos na exposição da espacialidade dos grupos sociais na cidade. Corrêa (2004) faz uma síntese desses modelos, acrescentando que, na cidade latino-americana, ocorre a coexistência desses três padrões (ver figura 3). A sobreposição de transformações urbanas desde o período colonial até meados do século 20 chega ao seu auge com a acentuação do processo migratório campo-cidade, culminando com um grande processo de periferização, através da

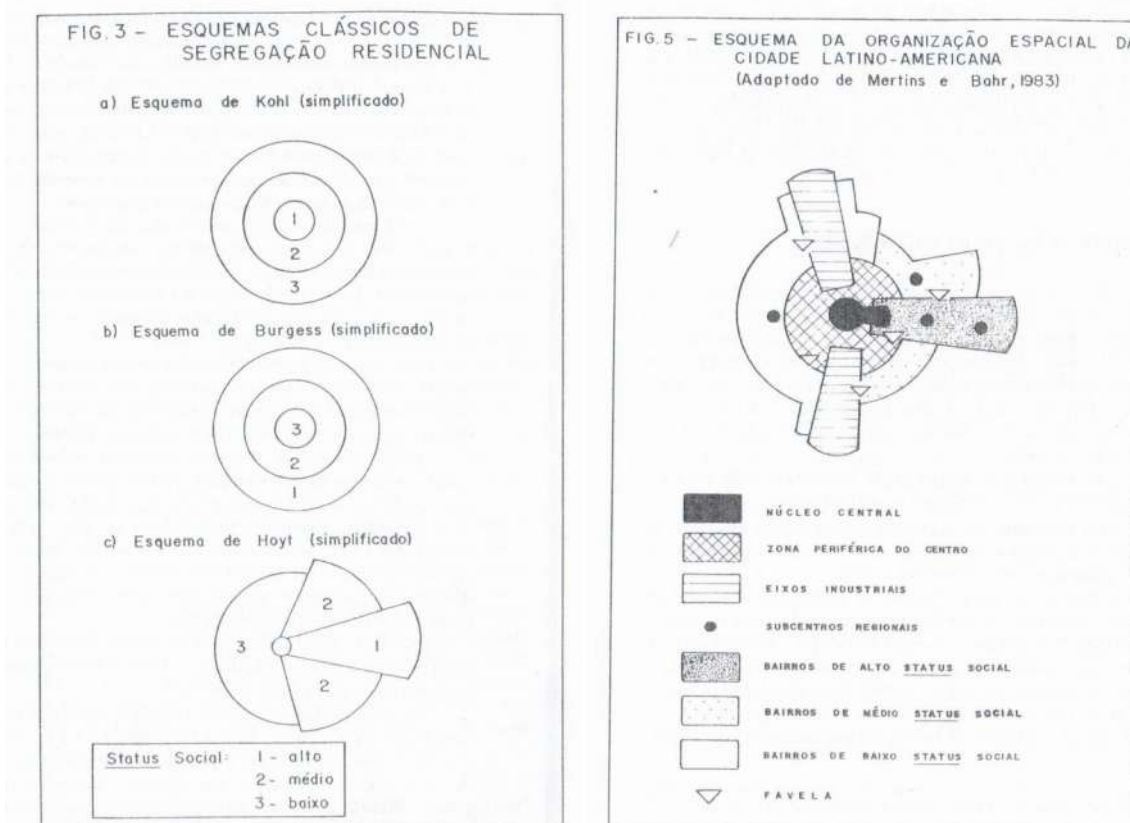
---

<sup>14</sup>Pelas normas do novo Acordo Ortográfico da Língua Portuguesa (2009), a grafia correta do termo seria “autossegregação”; porém, optou-se, aqui, por manter a grafia tal qual aparece na publicação consultada.

<sup>15</sup>No texto consultado, o autor dá preferência por considerar como “segregação” apenas os movimentos *involuntários* de formação de áreas socialmente homogêneas, em localidades nas quais essas populações são forçadas a residir (VASCONCELOS, 2013, p. 24).

implantação de loteamentos populares feita por programas habitacionais ou por autoconstrução, e também da proliferação das favelas (CORRÊA, 2004, p. 74).

Figura 3 – Comparação entre os sistemas clássicos de segregação residencial e o modelo da cidade da América Latina.



Fonte: CORRÊA, 2004, p. 67; 75.

É a partir das estruturas da cidade existente, portanto, construídas ao longo de sua história, que se vão sobrepor as novas formas de produção e transformação da paisagem. Mas, se o espaço da cidade sempre teve a tendência de ser fragmentado, como afirma Corrêa (2004), caberia questionar por que os conceitos de fragmentação e dispersão urbana têm sido usados para expressar processos envolvendo especificamente a cidade do século 21.

A novidade com que se depara na era contemporânea estaria relacionada ao surgimento de novos padrões de expressão da segregação social. Caldeira (2011) discute a questão a partir de pesquisa feita sobre a metrópole paulistana. Segundo ela, as décadas de 1980 e 1990 viveram uma combinação de processos relacionados à diversificação e fragmentação socioespacial em São Paulo, que

provocou a sobreposição de um novo padrão de distribuição de grupos e atividades sobre os padrões anteriores – a cidade concentrada do século 19, em que a segregação se dava pelo tipo de moradia e a forma urbana centro rico x periferia pobre, dominante até os anos 1980. Esse novo padrão de segregação gera, muitas vezes, espaços em que diferentes grupos sociais estão muito próximos, mas separados por meio de barreiras físicas que desestimulam a interação entre os grupos em espaços comuns. Essa condição seria motivadora de uma transformação profunda da forma como os indivíduos encaram a questão dos espaços públicos na cidade:

O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo de 'enclaves fortificados'. Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os 'marginalizados', os sem-teto (CALDEIRA, 2000, p. 211).

Retomando a conceituação elaborada por Salgueiro (1999), podemos destacar as quatro características básicas que descrevem o espaço da cidade fragmentada de fins do século 20 e início do 21: a tendência ao policentrismo, ao passo que o centro principal tende a perder hegemonia com o surgimento de novas áreas comerciais e de serviços mais afastadas; a existência de enclaves, em dissonância em relação ao tecido da cidade existente; o aparecimento de áreas funcionalmente mistas, em oposição ao rígido zoneamento funcionalista; e, por último, a “dessolidarização do entorno próximo”, que, segundo a autora, significa o desprendimento dos indivíduos do território físico, à medida que passam a participar cada vez mais de redes de relações à distância (com movimento material ou só de informações) (SALGUEIRO, 1999, p.68). Esse último apontamento, como haveria de ser indicado por Bauman (2009), leva a crer que a ampliação da acessibilidade (dos transportes e informacional), ao encurtar distâncias e “acelerar o tempo”, liberta os indivíduos da localidade, liberando-os também do sentimento de responsabilidade pelo gerenciamento do espaço de seu entorno imediato.

Para Malizia (2011), a fragmentação espacial é a materialização dos processos de segregação, promovendo uma mudança do esquema de interdependência entre os setores da cidade; no espaço fragmentado, esses setores tendem a ser mais

autônomos, e a vida tende a girar em torno de pequenos fragmentos que promovem a dispersão da cidade. Ainda segundo a autora, a fragmentação provoca um redesenho da geografia do centro e das margens do espaço urbano, que rompe com o modelo centro/periferia, o que, por gerar fragmentos, cria relações assimétricas entre as partes da cidade.

Svampa (2004, p. 3) também defende a emergência de uma nova morfologia urbana, associada a um novo tipo de sociedade. Ela começa a explicação dizendo que as urbanizações privadas (condomínios fechados) ilustram novas modalidades de ocupação urbana, que correspondem a uma lógica global, presente de maneiras distintas em diversas sociedades; encontram como protagonistas centrais as classes altas e os segmentos médios em ascensão, e expressam a cristalização de um estilo de vida ligado à mercantilização de valores pós-materialistas, além de trazer à tona uma dinâmica que aprofunda os processos de segmentação social, ao mesmo tempo em que potencializam e amplificam as distâncias sociais entre “ganhadores” e “perdedores” do que ela chama de uma “nova cartografia social”, em configuração na era contemporânea (SVAMPA, 2004, p. 1-3)<sup>16</sup>. Nota-se que a autora coloca como fator chave dessas transformações a proliferação de espaços residenciais fechados e os novos modos de vida que a acompanham.

Para Domingues (1999), a urbanização fechada se tornou, nos últimos anos, tema central para as áreas da ciência que se ocupam do estudo das cidades. Segundo ele, as dinâmicas que permeiam esse fenômeno caracterizam um processo

[...] feito de coalescências urbanas, organizado por eixos e onde o *espaço relacional* (interdependências multi-focais; densidade de relações num território alargado e mais ou menos intensamente urbanizado) e o *tempo* (a distância-tempo encurtada pelo automóvel e pela auto-estrada, que comprimiu o espaço e reduziu a fricção territorial), se sobrepuseram a uma ordem urbana anterior estruturada pela proximidade física, pela contigüidade do tecido construído, pela cidade compacta e pela oposição centro/periferia [...] (DOMINGUES, 1999, p. 44).

---

<sup>16</sup>É interessante observar certas correspondências entre o pensamento de diversos autores sobre aspectos de uma mesma paisagem (a cidade contemporânea). Nesse caso, nota-se que o tema do aumento da polarização social na era globalizada é recorrente: enquanto Svampa (2004) ilustra a questão tratando da distância social entre “ganhadores” e “perdedores” da nova ordem, Bauman (2009) o faz considerando os beneficiados pelo sistema como as pessoas da “primeira fila”, sendo o outro polo ocupado pelas “redes locais”, ou cidadãos da “última fila” (ver item 1.1. Pós-Modernidade, Globalização e os conceitos de tempo e espaço no mundo contemporâneo).

O autor defende que esse tipo de urbanização é linear, pois se constitui de fragmentos quase sempre dispostos ao longo de um eixo viário, diferentemente da cidade compacta, onde as partes se dispõem, em geral, de maneira mais ou menos espaçada. Além dos fragmentos e dos eixos viários, segundo Domingues (1999), o mosaico da urbanização difusa seria constituído por nós de interseções dos eixos principais que estruturam a malha, bem como de espaços abertos, algumas vezes bastante extensos e contínuos, limitados pelo território construído. Esses espaços abertos, segundo o autor, podem ser desde grandes manchas florestais, até áreas agrícolas que restam da matriz rural da “cidade difusa”, um outro termo que aparece em estudos relacionados ao tema, caracterizando um tipo de urbanização que “subverte os processos convencionais de urbanização a partir de centros urbanos claramente identificados na sua forma e limites” (DOMINGUES, 1999, p.45). Ou seja, esses processos de expansão urbana têm se apoiado em “áreas de influência”, que se viabilizam graças à expansão concomitante dos transportes e das vias de comunicação de trânsito rápido, que promovem o acesso e a conexão entre as novas áreas urbanizadas e a malha viária consolidada.

Arizaga (2004) expõe o resultado desse tipo de crescimento urbano para a paisagem. Segundo ela, esses processos, bem como outras ações contemporâneas relacionadas à recuperação patrimonial urbana, citando a operação de requalificação Porto Madero, em Buenos Aires, tendem a conformar uma trama urbana e suburbana que se recorta em “formas insulares”, de acordo com lógicas que respondem aos processos de globalização (ARIZAGA, 2004, p. 44). O conjunto dessas “ilhas”, portanto, constitui redes cuja conexão morfológica com o desenho da malha viária pré-existente quase sempre se limita aos eixos viários, “pontes de ligação entre as ilhas”. A fragmentação do tecido urbano, segundo ela, ocorre acompanhada do surgimento de novas relações espaciais, próprias das sociedades inseridas na cultura internacionalizada que sustenta o consumo e seus correspondentes estilos de vida (ARIZAGA, 2004, p.50).

Sobre a ocorrência desses processos em cidades médias, como é a situação do estudo de caso deste trabalho, torna-se necessário verificar se podem ser observados fenômenos semelhantes em curso nos últimos anos. Sposito (2004), tratando mais especificamente de cidades do interior do estado de São Paulo, indica mudanças ocorridas nas duas últimas décadas do século 20, referentes às cidades



médias, no que diz respeito a “novos conteúdos” de suas periferias, sugerindo que a relação tradicional centro rico x periferia pobre vem se modificando ao longo desses anos, seja orientada por novos equipamentos comerciais e de consumo, seja pela reorganização dos interesses industriais, ou pela implantação de espaços residenciais fechados, que ela chama de “novos *habitats* urbanos”. A esta última condição a autora atribui maior peso para a redefinição da estruturação urbana na cidade contemporânea.

Segundo Malizia (2011), embora isso não possa ser generalizado para a América Latina, na Argentina existe uma tendência de crescimento das cidades “intermedias” maior que das metrópoles, que foi o que ocorreu nos últimos cinquenta anos. Esse crescimento está ligado a um processo de suburbanização, que provoca a formação de extensas “franjas periurbanas”, de limites imprecisos. Nas periferias de cidades que passam por esse processo, convivem grupos sociais distintos, podendo ser encontrados, muito próximos uns dos outros, bairros populares – muitas vezes em situação ilegal, em terrenos inadequados para assentamento urbano – e conjuntos residenciais de classes médias e altas, incluindo os condomínios fechados; esses conjuntos, dotados de infraestrutura avançada, tendem a contar com melhores vias de acesso e meio ambiente do entorno mais favorável. Sendo assim, a mescla entre urbanização fechada e bairros populares periféricos nessas franjas periurbanas produz o que a autora chama de ruptura da cidade bipolar rica/pobre (MALIZIA, 2011).

A autora coloca ainda como ponto importante desse processo de expansão e periurbanização a questão dos centros comerciais tradicionais, que tendem a diminuir-se em suas funções à medida que a cidade expande e se dispersa do centro. Surgem outras centralidades, outras áreas com funções comerciais especializadas, e, à medida que aumenta o poder de mobilidade de classes médias e altas, e se desenvolvem novas formas de compra que não necessitam do espaço físico e do contato direto, o centro tradicional perde a força enquanto polo de atração comercial (MALIZIA, 2011).

Para finalizar as considerações acerca da fragmentação como processo presente na caracterização da paisagem contemporânea, e seus efeitos sobre as condições da vida urbana, é importante destacar que esse conjunto de transformações que ocorre no contexto das cidades tem contribuído para a dificuldade de estabelecimento de

políticas públicas coerentes com as novas dinâmicas da cidade difusa. Domingues (1999) aponta algumas questões-chave na discussão dos temas relacionados à fragmentação que seriam pertinentes ao campo do planejamento. Primeiramente, ele propõe pensar sobre o alargamento territorial e a complexidade dos sistemas e redes de mobilidade urbana, afirmando que se têm formado verdadeiras “cidades-arquipélago”, onde fica difícil a compreensão da articulação do conjunto, à medida que essas “ilhas” são desigualmente posicionadas no que se refere à acessibilidade e ao posicionamento estratégico.

Estas e outras ocorrências acentuam a diversidade do mosaico urbano, reconfigurando um novo sistema de centralidades, posicionadas nos nós de uma malha cada vez mais alargada e que actuam como estruturantes de um sistema de mobilidade multi-focal em tudo diferente ao desenho polar dos fluxos radiais centro-periferia, que caracterizam a metrópole convencional. A imprevisibilidade de tais ocorrências, quantas vezes resultantes de um urbanismo operacional de natureza estratégica despoletado por oportunidades, obriga a revêr profundamente os modelos e práticas do planeamento e do urbanismo (DOMINGUES, 1999, p. 49).

Outra questão colocada em evidência pelo autor, que se faz muito relevante para este trabalho, é aquela relacionada às rupturas ambientais que esse modelo de urbanização tem contribuído para reafirmar. Sendo constituídos quase sempre, em seu conjunto, por espaços de baixa densidade, os territórios da urbanização difusa geralmente refletem um tipo de ocupação “predadora” em relação ao solo e aos recursos naturais (paisagísticos, aquíferos, do solo etc.) Num processo de urbanização pautada por interesses privados do capital imobiliário, e, quase sempre, realizados “na sequência de milhares de pequenas decisões individuais, ou de grandes loteamentos em que o espaço público se reduz às vias de acesso e a alguns locais de estacionamento, outra coisa não seria de esperar” (DOMINGUES, 1999, p. 51). Sendo assim, é comum depararmo-nos com estradas e ruas que se tornam apenas eixos de ligação entre fragmentos, e que, em pouco tempo, ficam incompatíveis ao aumento da demanda de novas cargas urbanas. Nesse tipo de urbanização, encontram-se também várias interrupções na malha urbana, e rupturas de escala entre grandes vias, caminhos estreitos, e caminhos restritos, em que o acesso é controlado.

Nesse contexto, os espaços livres, reservas florestais e outras áreas verdes “permanecem como algo residual que nunca é entendido como parte integrante de

um (novo) modelo de urbanização” (DOMINGUES, 1999, p. 51). Finalmente, no processo de difusão do tecido das cidades, dificilmente controlável pelo poder público, torna-se praticamente impossível dotar de infraestrutura toda a área urbanizada, incluindo as grandes porções de vazios, onde há apenas fragmentos. Sendo assim, no que diz respeito ao saneamento básico, as respostas à agressão ao meio ambiente se tornam ainda mais intensas, principalmente quando a urbanização fechada atinge áreas relacionadas a fundos de vale, proximidade de mananciais e frentes de mar, em que as condições ambientais são delicadas por si só e por conta da pressão imobiliária (DOMINGUES, 1999, p. 52).

Para finalizar, é importante deixar claro que, embora a maioria dos estudos sobre o tema da fragmentação e dispersão urbana trate desses dois conceitos sob uma abordagem conjunta, existem certas diferenças conceituais entre os termos. Vasconcelos (2013), por exemplo, pontua que a *dispersão urbana*, também tratada como *sprawl* (espraiamento) ou *urbanização difusa*, está mais relacionada à criação de novas fronteiras na cidade (no caso dos Estados Unidos da América, fronteiras que passam a ir além dos subúrbios), em que se formam “novos núcleos urbanos [...] articulados às redes de infraestrutura de transporte rodoviário e ferroviário [no caso dos EUA], assim como à proximidade de aeroportos” (VASCONCELOS, 2013, p. 20). A *fragmentação*, por sua vez, seria uma espécie de derivação do conceito de “divisão em partes”, seria um enfraquecimento da condição de um todo homogêneo, e passagem para um estado de constituição da cidade em diferentes partes, diferentes territórios (VASCONCELOS, 2013, p. 21).

Como se pode observar, os processos ligados à urbanização fechada relacionam-se aos dois fenômenos, visto que, em geral, novos condomínios e loteamentos residenciais fechados têm sido implantados em áreas periféricas das cidades, anteriormente não inclusas em seu perímetro urbano, e sua implantação está quase sempre relacionada a uma expansão da rede de infraestrutura de transporte (principalmente rodoviário). Por outro lado, a lógica do enclave que orienta o projeto e implantação desses espaços está bastante relacionada à transformação urbana pela inserção de *fragmentos* bastante homogêneos entre si, e diferentes do entorno. Neste trabalho, portanto, as discussões também levaram em conta a atuação simultânea e, em alguns casos, semelhante, desses dois fenômenos, apesar do

entendimento de que, conforme as tipologias de espaços residenciais fechados e a forma como são implantados, é preciso atentar-se para suas diferenciações.

### **1.3 O espaço público na cidade do início do século 21**

Observando-se que uma das principais características que permeiam a concepção dos espaços relacionados à urbanização fechada é o seu caráter privativo, uma questão que tem entrado para a pauta de pesquisadores interessados nas dinâmicas que envolvem o espaço urbano é a que se relaciona aos espaços públicos. Busca-se discutir qual seu novo papel diante de uma sociedade inserida em redes de comunicação global, que, muitas vezes, usufruem de equipamentos de lazer e convívio dentro dos limites de seu próprio conjunto residencial.

Caldeira (2011) defende que a proliferação do modelo “enclave fortificado” como padrão de áreas residenciais, comerciais e de serviços de médio e alto padrão faz com que se estabeleçam regras de inclusão e exclusão próprias a esses espaços, que, por serem voltados ao interior, e não ao exterior da rua, da vida pública, acabam por negar o espaço público caracterizado pela livre circulação de pessoas. A autora defende que a questão da tendência ao isolamento e as mudanças no espaço público “rumo a padrões mais explicitamente separados e não democráticos” (CALDEIRA, 2000, p. 375), entre outros fatores, são expressão de um caráter disjuntivo da democracia brasileira, contradizendo, por vezes, o próprio processo de democratização e de expansão de direitos humanos dos cidadãos.

Benfatti et al. (2010), tratando do estudo de metrópoles contemporâneas, também atribuem às tendências de privatização do espaço urbano um papel importante na transformação do que hoje se entende e até se espera dos espaços públicos. Eles afirmam que a relação entre esfera pública e espaços livres tem se tornado mais complexa no contexto contemporâneo, por motivos como a incorporação ao ambiente privado (habitação) de funções anteriormente desempenhadas em ambientes exteriores – trabalho, lazer, encontros sociais; o aumento da mobilidade de partes da população, enfraquecendo relações sociais como a de vizinhança, que ocorriam em locais públicos; desenvolvimento de infraestrutura de transportes; concessões à iniciativa privada de serviços anteriormente prestados pela administração pública (BENFATTI et al., 2010, p. 39). Observa-se, com isso, que

essas redefinições contribuem para alterar não apenas os modos de uso, mas também os tipos de público e a própria configuração dos espaços relacionados à vida pública, que, como os próprios autores afirmam, tendem, muitas vezes, a se assemelhar mais a espaços privados de uso coletivo.

Nesse contexto, é fato que a proliferação de residenciais fechados em cidades contribui para esse processo de enfraquecimento dos espaços públicos. Se, por um lado, os condomínios e loteamentos fechados representam uma tentativa de resgate de uma sociabilidade baseada no cultivo de relações de vizinhança e no sentido de bairro, ideias que de certa forma se perderam com a condição pós-moderna da globalização de referências, por outro lado, esse resgate acontece de maneira seletiva, pois se retomam apenas alguns valores do antigo modelo de socialização (como a confiança nos vizinhos e a segurança, por exemplo), enquanto outros, mais associados com a cultura democrática, como o modelo da diversidade social, buscam ser ignorados, tendo em vista que cada enclave, em si, tende a ser composto por classes sociais bastante homogêneas (SVAMPA, 2004, p. 5).

Assim sendo, observa-se que os espaços coletivos de convívio, no interior dos residenciais fechados, tendem a expressar essa mesma condição de homogeneidade. Se esses espaços realmente passam a ser os eleitos pelos moradores, em detrimento de ambientes públicos abertos, na cidade, que se caracterizam por funções semelhantes, o caminho aponta não apenas para um esvaziamento destes últimos, mas também para uma transformação nos padrões de sociabilidade do espaço urbano em geral.

Caldeira (2011) traz à tona a questão dos condomínios fechados como fator de transformação da esfera pública, por meio dos mecanismos de segregação que eles sugerem. Sendo os espaços residenciais fechados o “cerne de uma nova maneira de organizar a segregação” (CALDEIRA, 2000, p. 255) em metrópoles como São Paulo, e podendo-se observar dinâmicas semelhantes em outras grandes e médias cidades, torna-se importante considerá-los no estudo das perspectivas para os espaços públicos, nas formulações de diretrizes de políticas de gerenciamento desses espaços. Um dos pontos-chave, para isso, talvez seja o empenho em conhecer os novos elementos que organizam e compõem a sociedade contemporânea, e suas relações com o território que habita. Nesse sentido, Bauman

(2009) faz contribuições importantes, e sua visão sobre a importância dos espaços públicos é bastante interessante. Para ele,

[...] os espaços públicos são locais em que atração e rejeição se desafiam [...]. Trata-se, portanto, de locais vulneráveis, expostos a ataques maníaco-depressivos ou esquizofrênicos, mas são também os únicos lugares em que a atração tem alguma possibilidade de superar ou neutralizar a rejeição. Trata-se, em outras palavras, de locais onde se descobrem, se aprendem e sobretudo se praticam os costumes e as maneiras de uma vida urbana satisfatória. Os locais públicos são os pontos cruciais nos quais o futuro da vida urbana é decidido neste exato momento. Uma vez que a maioria da população planetária é formada de moradores de cidades, ela é também o futuro da coabitação planetária (BAUMAN, 2009, p. 70).

Tomando como ponto de partida uma pesquisa científica realizada entre usuários do parque La Villette, em Paris, Serpa (2013) chega a considerações importantes sobre o espaço público da cidade contemporânea. Observando movimentos de territorialização e criação de barreiras simbólicas entre os espaços do parque por diversos grupos, o autor conclui que, na cidade contemporânea, mesmo em lugares concebidos para convívio público “universal”, os processos de apropriação desses espaços públicos são condicionados por “representações segregacionistas” (SERPA, 2013, p. 176), fazendo com que, muitas vezes, esses espaços sejam divididos entre os grupos e agentes, e não compartilhados por eles. Ainda segundo o autor, vive-se, hoje, um esvaziamento da dimensão política do espaço público, expresso “através da justaposição de territórios, nem sempre em conflito, mas separados por táticas exclusivistas de apropriação socioespacial que tornam nula ou quase nula a interação entre eles” (SERPA, 2013, p. 185-6).

A segregação no próprio espaço público pode ocorrer de diversas maneiras. Serpa (2013) destaca as barreiras culturais e econômicas entre os grupos como o principal fator da criação de “territórios” demarcados simbolicamente. Essas barreiras, que advêm de uma “dialética entre capital cultural e econômico” (SERPA, 2013, p. 185), levam ao fato de que, no caso do parque La Villette, classes operárias raramente se sintam à vontade para se apropriar de espaços do parque ligados a atividades culturais (como a Cidade da Música e a Cidade da Ciência, por exemplo), mesmo esses sendo de livre acesso a toda a população.

Ora, se nos espaços públicos abertos, concebidos, em teoria, para o convívio entre grupos diversos, essa interação não é garantida, poder-se-ia pensar em como esse aspecto seria acentuado em espaços que, embora de uso coletivo, são fechados por

barreiras físicas e têm seu acesso controlado, como as vias e demais espaços livres no interior de condomínios e loteamentos fechados.

Portanto, pensar os espaços públicos no mundo contemporâneo pressupõe entender as novas relações entre os indivíduos “conectados com as redes globais” e o modo como percebem e gerenciam o tempo e o espaço. Se as classes mais privilegiadas pelos avanços da comunicação já não dependem tanto do território físico, separando-se dos laços de vizinhança tradicionais e depositando a confiança em sistemas sofisticados de vigilância do ambiente (BAUMAN, 2009, p. 25), é certo que os espaços da esfera pública assumem novas dimensões nesse contexto, e pensar no futuro desses espaços e em estratégias para conservar seu caráter de diversidade social será tarefa necessária das atuais e próximas gerações de arquitetos e planejadores.

## **2 A PAISAGEM DA URBANIZAÇÃO FECHADA NA ZONA SUL DE BAURU**

Compreender a paisagem como um território fabricado e habitado pelo homem, para Besse (2006), implica assumir a dimensão de objetividade prática da paisagem, ou seja, implica tratá-la sob seu aspecto material e, sobretudo, espacial – considerá-la não apenas uma representação e uma construção mental, mas também um espaço construído, de fato. Sob essa óptica, a paisagem se define como um território produzido e praticado pelas sociedades, envolvendo motivações políticas, econômicas e culturais. A partir dessa perspectiva, o valor paisagístico de um lugar estaria relacionado não apenas a questões artísticas e estéticas, mas também ao conjunto de experiências, hábitos e práticas que os grupos humanos desenvolvem nesse lugar (BESSE, 2006, p. 151).

Sendo assim, apropriar-se dessa chave de leitura da paisagem para o estudo da zona sul de Bauru, em particular da área mais diretamente relacionada ao fenômeno da urbanização fechada, exige que se retomem alguns fatos históricos da ocupação da região. Besse (2006) sugere que se responda a alguns questionamentos a fim de se extraírem os modos de organização do espaço de determinado grupo, por exemplo: como essa comunidade traça suas fronteiras, reparte a terra entre as famílias, constrói caminhos e lugares para reuniões públicas? Segundo o autor, a configuração espacial traduz a própria forma de se organizar da sociedade, bem como as representações e valores culturais ligados a ela (BESSE, 2006, p. 152). A discussão de tais questões encontra respaldo em trabalhos como os de Monbeig (1984), Constantino (2005) e Ghirardello (1992), que têm contribuído para a identificação de permanências de elementos naturais, históricos e culturais na paisagem da urbanização fechada que datam do início da ocupação da região do oeste paulista, a partir de fins do século 19.

Ghirardello (1992), por exemplo, trata das transformações urbanas de Bauru desde a constituição do núcleo inicial e da ocupação das ferrovias, trazendo à tona também indícios de um processo de dispersão urbana que já ocorria desde os anos 1930, aproximadamente, com a implantação de loteamentos bem distantes da cidade consolidada.

Constantino (2005) aborda a conformação da paisagem de Bauru e sua relação com os fundos de vale, presentes na estruturação do espaço da cidade mais como limites e barreiras do que como possibilidades de convivência social e aproximação entre



homem e natureza. Essa relação conflituosa, cujas origens também se encontram antes mesmo da consolidação de um núcleo urbano na região, tem estado presente também na região da urbanização fechada objeto desta pesquisa. O fundo de vale do córrego Água da Ressaca e suas ramificações têm sido encarados, também na região ocupada por condomínios e loteamentos fechados, mais como barreira e entrave à ocupação do solo do que como áreas de preservação ambiental, que, se tivessem seu potencial paisagístico explorado, poderiam trazer benefícios para os habitantes e também valorização para o lugar.

A chave de leitura que permite compreender a paisagem da urbanização fechada da zona sul de Bauru sob a perspectiva de seu “desenho” (2ª chave de leitura proposta) baseia-se na visão de Besse (2006) da “paisagem como projeto”, e também na importância atribuída por Leite (1996) ao ato de desvendar os processos de construção da paisagem. Tais processos, que revelam em si uma dimensão de projeto, permitem compreender os métodos de se ordenar objetos sobre o território, segundo determinados princípios (LEITE, 1996, p. 2). Essa chave de leitura fundamenta-se, ainda, nos procedimentos metodológicos propostos por Conzen (1960), associando sempre as manifestações morfológicas com questões de ordem sociocultural, a fim de caracterizar as formas urbanas através dos períodos a que se relacionam.

Retomando o pensamento de Besse (2006), pode-se dizer que o trabalho do paisagista e, de modo geral, de todos os pesquisadores que se concentram no estudo da paisagem, desenvolve-se a partir de três direções: o solo, o território e o meio natural. Considerar o solo no estudo da paisagem, segundo o autor, implica conscientizar-se de que ele tem, além da dimensão material, outra simbólica, o que quer dizer que ele é efeito de uma construção histórica, de uma superposição de passados e, ao mesmo tempo, de uma reserva de energias futuras (BESSE, 2006, p. 166). Quanto ao território, tomá-lo como elemento importante no estudo da paisagem é, para o autor, considerar o espaço urbano na complexidade das relações com a organização dos espaços que o cercam, sejam eles também urbanos ou rurais. Caberia então, como método, “[...] resituar el espacio urbano em el interior de un determinado número de conjuntos morfológicos de escalas, de temporalidades y de lógicas de funcionamiento diversificadas con las que tiene que

coordinar-se”<sup>17</sup> (BESSE, 2006, p. 166). Por último, a terceira direção do trabalho do paisagista apontada pelo autor diz respeito ao meio natural. Segundo ele, não caberia mais pensar a natureza como contraste da cidade, ou como elemento exterior ao universo urbano, mas sim se deve considerar que a natureza *está* na cidade, e faz parte dela sob várias formas, despertando diversos tipos de preocupações – a qualidade das águas dos rios, os níveis de poluição do ar, a biodiversidade e transformação dos ecossistemas originais –, de modo que a cidade tem se tornado um meio natural híbrido muito particular (BESSE, 2006, p. 167).

Além de considerar a relação entre o desenho da paisagem da urbanização fechada da zona sul bauruense e esses três elementos descritos anteriormente – o solo, o território, o meio natural –, adotam-se como referência no estudo da paisagem da zona sul como projeto alguns dos elementos morfológicos propostos por Lamas (2011) como “elementos mínimos da forma urbana”: o solo/ o pavimento, o lote, o quarteirão, o traçado/ a rua, a praça (englobando-se, aqui, todos os espaços de uso coletivo para convivência), e a vegetação e áreas verdes, de maneira geral (LAMAS, 2011, p. 80). Sendo assim, os aspectos morfológicos da paisagem da urbanização fechada na zona sul de Bauru são tratados, neste trabalho, de modo a investigar permanências e transformações pelas quais tem passado essa paisagem, bem como suas relações com o tecido urbano da cidade consolidada e com o território em que está inserida, de maneira geral.

Já a terceira chave de leitura adotada neste trabalho busca compreender a paisagem da urbanização fechada da zona sul de Bauru como representação de possíveis modelos teóricos e filosóficos e de práticas culturais que envolvem os indivíduos e grupos relacionados seja com a produção, seja com a vivência dos espaços residenciais fechados da zona sul de Bauru. Para Besse (2006), a abordagem do tema como representação cultural pode tanto abranger questões como o sentido de paisagem enquanto ponto de vista, enquanto interpretação ou maneira de enxergar determinada realidade, quanto pode também se relacionar com a ideia de modelos pictóricos de representação (uma “vista enquadrada”, uma invenção artística), ou ainda com a ideia de que a paisagem pode ser uma representação de práticas coletivas ou individuais (BESSE, 2006, p. 147-9). Este

---

<sup>17</sup>Tradução livre da autora: “[...] fazer uma nova situação do espaço urbano no interior de um determinado número de conjuntos morfológicos de escalas, de temporalidades e de lógicas de funcionamento diversificadas com as que ele tem que se coordenar”.

trabalho, apoiando-se mais nessa terceira definição indicada pelo autor, busca “decifrar o texto humano” (BESSE, 2006, p. 150) que tem envolvido a paisagem da zona sul de Bauru, através de entrevistas realizadas com moradores dos espaços residenciais fechados estudados, e da análise de materiais relacionados a meios de comunicação social da cidade (principalmente jornais).

Neste capítulo, portanto, reúnem-se os conteúdos referentes às três chaves de leitura propostas, apresentando-se os resultados do estudo de caso desenvolvido durante a pesquisa, através de quatro eixos temáticos: as transformações da zona sul de Bauru ocorridas desde o estabelecimento do núcleo urbano inicial da cidade até a valorização de seus terrenos como produto imobiliário, chegando-se até a fase de implantação dos “bairros-jardim” e primeiros residenciais fechados; as características do processo de expansão urbana caracterizada pela proliferação de condomínios e loteamentos fechados na zona sul; os aspectos morfológicos dessa expansão urbana, envolvendo especificidades do traçado urbano dos novos empreendimentos e sua relação com a fragmentação e dispersão; e, por último, as questões culturais que permeiam o processo de expansão urbana desde as últimas décadas na zona sul.

## **2.1 Bauru: do traçado inicial à valorização da zona sul. Primeiros indícios de fragmentação**

Antes de tratar da conformação da paisagem de Bauru e dos principais elementos que caracterizam o atual processo de expansão urbana rumo à zona sul, marcado pela proliferação de espaços residenciais fechados, é preciso pontuar que a formação urbana bauruense não se deu por meio de dinâmicas isoladas, explicáveis apenas por aspectos de origem puramente local. Pelo contrário, sabe-se que o desenvolvimento de diversas cidades do interior do Estado de São Paulo, incluindo Bauru, esteve ligado a um processo mais amplo de expansão da economia em direção ao interior do território brasileiro, que se apoiou fortemente na cafeicultura voltada à exportação, entre fins do século 19 até meados do século 20. Monbeig (1984, p. 104) chega a dizer, inclusive, que, por conta disso, a história do café – produto base da economia agrícola da época – e a história do povoamento permaneceram confundidas por muito tempo. O mesmo autor denomina esse

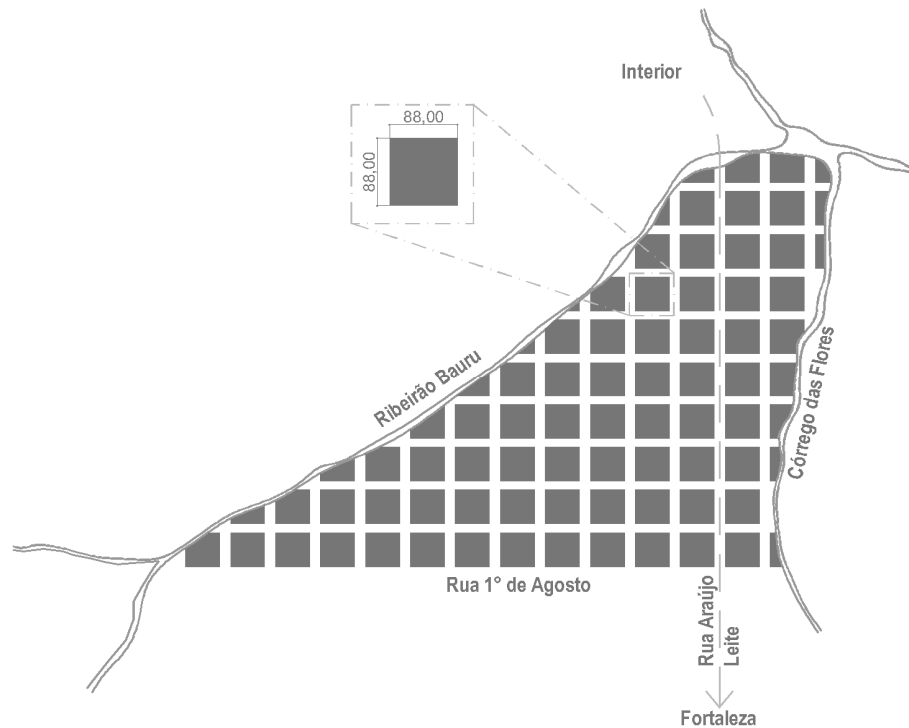
processo de expansão da ocupação do território paulista de “marcha para o oeste”, caracterizando-o não como fenômeno isolado, mas como parte de um acontecimento maior, envolvendo profissionais, ideias e inclusive capital estrangeiro (principalmente inglês) na participação do desenvolvimento econômico da região. Para ele, “a marcha para o oeste foi um episódio da expansão da civilização capitalista, surgida nas duas margens do Atlântico” (MONBEIG, 1984, p. 105).

Inserido nesse contexto, o povoamento urbano de Bauru começou a se formar por volta de 1884, quando foi doada para a Igreja Católica uma porção de terras rurais para a constituição de um “patrimônio” dedicado a São Sebastião do Bauru<sup>18</sup>. A primeira rua traçada, a Araújo Leite, se deu em sentido norte-sul, acompanhando a estrada que conectava a região com Fortaleza e Lençóis, municípios vizinhos formados anteriormente (GHIRARDELLO, 2008, p. 33). Ainda hoje, a rua Araújo Leite tem grande importância para a hierarquia viária da cidade, promovendo a ligação entre a zona sul e o centro. O traçado urbano, elaborado a partir das exigências do Código de Posturas vigente na época (no caso, o do município de Lençóis, do qual o território de Bauru fazia parte), consistiu em uma malha xadrez, adotando-se a quadrícula regular, com medidas de 88x88 metros, com ruas medindo entre 14 e 20 metros de largura (GHIRARDELLO, 2008, p. 34). A figura 4 mostra um desenho esquemático dos limites adotados para a área do patrimônio e o primeiro traçado urbano da cidade.

---

<sup>18</sup>A criação de patrimônios religiosos foi, durante o século 19 na então “província” de São Paulo, o modo de formação urbana mais comum, segundo GHIRARDELLO (2010). De acordo com Deffontaines (1944, p. 300), o procedimento consistia, em geral, na doação, por um ou mais fazendeiros vizinhos, de um território constituído em *patrimônio*, “oferecido à igreja ou antes a um santo, ao qual será dedicado o novo burgo e do qual êle (*sic*) levará o nome”.

Figura 4 – Traçado urbano esquemático nos limites da primeira doação do Patrimônio para formação urbana de Bauru.



Fonte: adaptado pela autora a partir de GHIRARDELLO, 1992, p. 55.

É interessante notar que a opção pela malha xadrez – traçado urbano em quadrículas regulares – é generalizada nas cidades que caracterizaram a “marcha para o oeste” paulista entre fins do século 19 e início do 20. O espírito da época, aliado à pretensão de conquista e apropriação sistemática do território com fins capitalistas são algumas das explicações para a opção por esse tipo de traçado racionalizado e pré-determinado, que, quase sempre, sobrepunha-se ao terreno natural, adaptando-se o mínimo possível às suas condições originais. Ghirardello (2008) aponta esses fatores como indicativos da presença dos interesses do capital privado no processo de produção da cidade desde essa época, sem a preocupação com a demarcação de pontos de interesse, como praças, eixos principais, avenidas (GHIRARDELLO, 2008, p. 34). Essa posição é sustentada também por Monbeig (1984), que, tratando, a princípio, dos loteamentos rurais implantados nas franjas pioneiras do oeste paulista, chama a atenção para o caráter “mercantil” dos parcelamentos de terra que contribuíram para estabelecer o povoamento da região:

O traçado dos lotes é o mesmo em toda parte e, seguramente, é o mais fácil e o menos oneroso no trabalho do loteador. [...] O loteamento é uma transação comercial e, como tal, ela é feita em função dos interesses do vendedor, ou seja, vender o quanto mais possível e ao melhor preço e oferecer ao comprador o que convém a suas necessidades e possibilidades (MONBEIG, 1984, p. 221-2).

A chegada das linhas férreas em Bauru, na primeira década do século 20<sup>19</sup>, tornando o município um importante entroncamento ferroviário, impulsionou diversas transformações na paisagem da cidade, como reformas do sistema viário para adequação à posição dos trilhos e o estabelecimento de uma barreira física entre as áreas norte/oeste e sul/leste, estas últimas onde se localizava a maior parte do núcleo urbano inicial. O crescimento populacional por conta da atividade ferroviária trouxe também a expansão da ocupação territorial para as zonas norte e oeste, que eram próximas dos trilhos. Por não serem essas áreas valorizadas como as do centro do patrimônio inicial da formação urbana, foram apropriadas pouco a pouco pelas classes trabalhadoras, principalmente das companhias ferroviárias. Por outro lado, a cidade viu também, desde o início desse mesmo século, o crescimento territorial das elites localizado maciçamente na área oposta à dos trabalhadores. “[...] é o sul, devido à continuidade física da malha, livre de qualquer impedimento natural, ou construído, proximidade ao centro e facilidade de extensão da infraestrutura urbana, que será ocupado pelas classes privilegiadas” (GHIRARDELLO, 1992, p. 140). A zona sul bauruense, portanto, vem sendo palco do processo de especulação imobiliária desde a época das primeiras transformações urbanas do município. Enquanto isso, as áreas norte e oeste do patrimônio mantinham-se como lugares difíceis de transpor, pela barreira física dos trilhos, questão que permanece sem completa solução até os dias atuais.

Landim (2004), em seu estudo sobre cidades médias do interior paulista, aponta para a homogeneidade da paisagem urbana do período inicial dessas cidades que tiveram seu desenvolvimento ligado às atividades da ferrovia. A autora também menciona a estruturação do espaço urbano a partir de soluções urbanísticas em xadrez, “e não com uma implantação especial, projetada e cuidadosa, que, baseada em um projeto próprio, visasse imprimir uma característica urbana notável”

---

<sup>19</sup>Em 1905, chegam a Bauru os trilhos da Sorocabana, vinda do município de Lençóis; os trilhos da Paulista chegam à cidade em 1910, vinda de Pederneiras, e a Companhia Estrada de Ferro Noroeste do Brasil inaugura seu primeiro trecho, partindo de Bauru para o interior do estado, em 1906 (GHIRARDELLO, 2008, p. 39).

(LANDIM, 2004, p. 6), o que, segundo ela, fez com que se encontrasse pouca ou nenhuma novidade morfológica no conjunto urbano dessas cidades.

A paisagem era então estruturada pela estação ferroviária, pela praça principal, geralmente aquela fronteira à Igreja Matriz, rodeada pelos palacetes dos plantadores de café, ligada à estação pela rua principal de comércio, e onde a linha férrea representava um obstáculo à expansão da mancha urbana (LANDIM, 2004, p. 65).

Em Bauru, as décadas que se seguem ao estabelecimento das ferrovias são marcadas por uma expansão ainda maior da malha urbana, com a implantação de parcelamentos de solo distantes do núcleo urbano original, apontando para o início de um processo de dispersão do tecido que iria se consolidar, posteriormente, com a implantação de conjuntos habitacionais de interesse social e, mais recentemente, com a proliferação dos loteamentos murados, de acesso controlado. Ghirardello (1992, p. 167) indica a década de 1930 como aquela em que a cidade se “ramifica de maneira descontínua ao sabor da especulação, gerando entre as áreas ocupadas, vazios urbanos à espera de valorização”. O autor aponta como uma das causas do aumento do número de parcelamentos e do incremento da especulação imobiliária, a partir dos anos 1930, a crise da economia cafeeira, que levou muitos latifundiários ao fracionamento de grandes propriedades rurais e à mudança para outras culturas, como a do algodão, sendo que o destino predileto para investimento dos lucros passou a ser o mercado imobiliário urbano. Nesse contexto, o processo de expansão urbana passa a fugir do controle do poder público, que também não demonstrará interesse, nesse momento, por estabelecer estratégias de controle ao parcelamento guiado pela iniciativa privada (GHIRARDELLO, 1992, p. 160-7). Vale lembrar que os loteamentos distantes do patrimônio, nessa época, eram voltados às classes sociais mais baixas, ligadas, sobretudo, ao setor comercial que se desenvolvia paralelamente à atividade ferroviária e ao industrial que começava a surgir.

Foi ainda no final da década de 1930 que se iniciou a organização do transporte coletivo na cidade, por meio de concessão pública (BAURU, 1996, p. 32), em decorrência da necessidade de comunicação dos bairros distantes com o centro. Tal fato também favoreceu os movimentos de expansão urbana posteriores.

Quanto à zona sul do município, que recebe mais atenção neste trabalho, pode-se dizer que um dos marcos do processo de valorização imobiliária de seus terrenos foi

a fundação do Aeroclub, em 1939, que, juntamente com a inauguração de um novo serviço de distribuição de água na cidade, em 1942, contribuiu para atrair investimentos e novos parcelamentos de solo para a região, devido à expansão da infraestrutura urbana (CONSTANTINO, 2005, p. 53). Além da extensão da malha contígua ao núcleo inicial – o patrimônio – na direção sul, já que esta não apresentava limites físicos ao crescimento, como cursos d'água ou linhas férreas, observa-se que a expansão, nessa fase, também acontece de maneira dispersa, com a implantação de loteamentos não contíguos à malha existente.

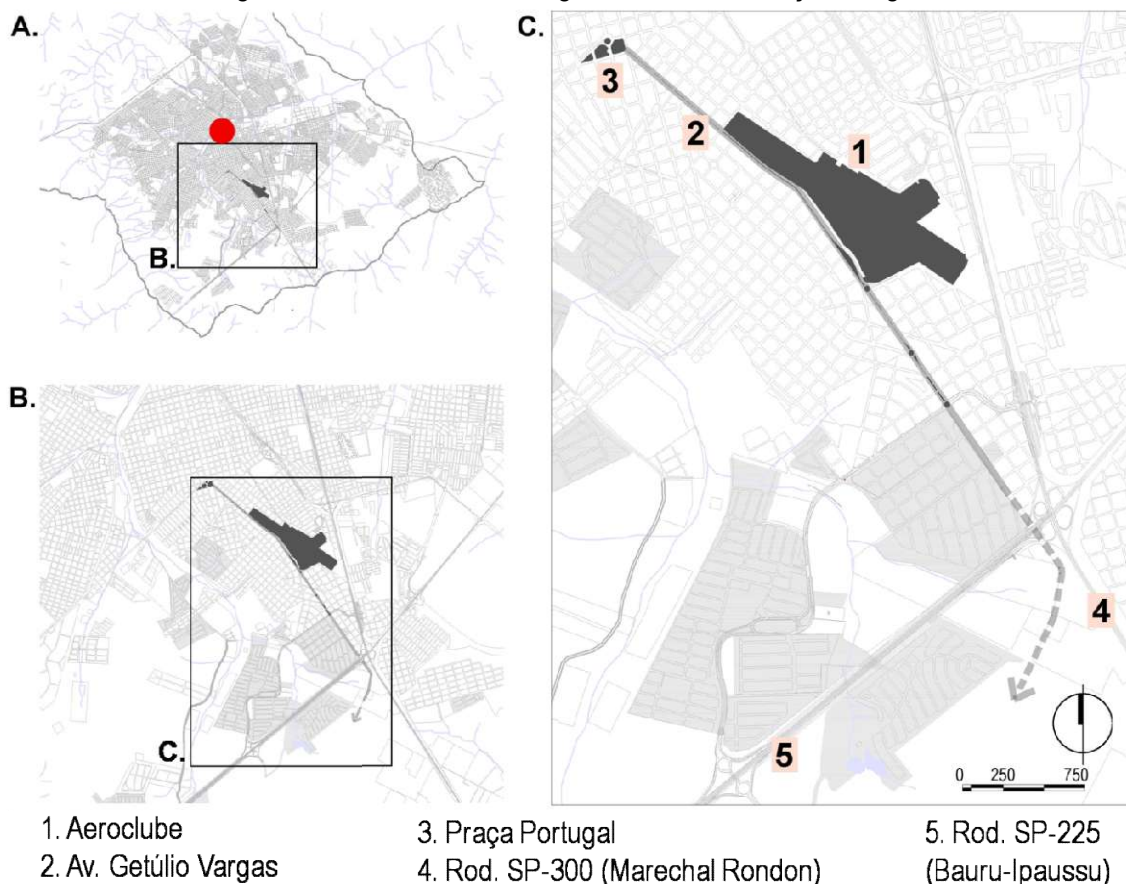
Nessa época, a avenida Getúlio Vargas, cujo percurso abrange área lindeira ao Aeroclub, e posteriormente assumiria papel importante no desenrolar da expansão urbana, era apenas uma via de acesso dos “Altos da Cidade” para propriedades rurais e um prolongamento da estrada de terra que levava à cidade vizinha de Agudos. De acordo com o Decreto 162, de 1954<sup>20</sup>, a via partia da Praça Portugal (que permanece como seu marco inicial) e se estendia até as proximidades do Aeroclub, como se observa na imagem a seguir (figura 5), construída sobre a malha urbana atual, e onde se mostra, em tracejado, a antiga continuação da avenida, que levava até a estrada para Agudos, ultrapassando os limites da rodovia SP-225. Na mesma imagem, estão destacadas em cinza as áreas correspondentes aos residenciais fechados tomados como objeto de estudo da pesquisa.

---

<sup>20</sup>A menção à existência desse Decreto foi encontrada no banco de dados eletrônico do Departamento de Água e Esgoto de Bauru (DAE), porém tal documento legislativo não pôde ser localizado nos arquivos da Câmara Legislativa Municipal. De acordo com o material encontrado, a avenida Getúlio Vargas, inicialmente, chamava-se Avenida Aviação; em 1955, teria passado à denominação atual, através do Decreto 260/1955. Fonte: Departamento de Água e Esgoto de Bauru. Disponível em: <<http://www.daebauru.com.br/>>. Acesso: 14 maio 2016.



Figura 5 – Avenida Getúlio Vargas, Aeroclube e Praça Portugal.



Legenda: Em vermelho (recorte A), núcleo urbano inicial de Bauru.

Fonte: elaborado pela autora, a partir de base gráfica obtida junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Nas décadas de 1940 e 1950, o processo de crescimento da malha urbana para o sul foi bastante orientado pela implantação dos chamados “bairros jardins” – Jardim Europa, Jardim América, Jardim Paulista etc. Além do nome, esses loteamentos pouco tinham a ver com a região dos “jardins”, em São Paulo, em que se aplicaram algumas das ideias de cidade-jardim introduzidas no fim do século 19 pelo inglês Ebenezer Howard<sup>21</sup>. Enquanto os bairros jardins criados, em sua maioria, pela Companhia City, em São Paulo, dispunham de grandes lotes, traçado sinuoso e jardins internos às quadras, para uso dos moradores, os “jardins” de Bauru, localizados em sua maioria entre a avenida Getúlio Vargas e o fundo de vale do Água da Ressaca, foram implantados com traçado xadrez (seguindo o padrão existente nos núcleos centrais, com lotes em tamanho padrão (média entre 250 e

<sup>21</sup>Ver mais em Constantino, 2005.

400 m<sup>2</sup>), sendo praticamente ausentes as áreas verdes e de convívio social (CONSTANTINO, 2005, p. 53). Percebe-se que a existência do termo “jardim” vinculado ao nome desses loteamentos constituiu muito mais uma estratégia de marketing do que um conceito de projeto, propriamente, sendo que a implantação desses bairros seguiu a mesma lógica daquela que deu origem aos primeiros núcleos urbanos do oeste paulista.

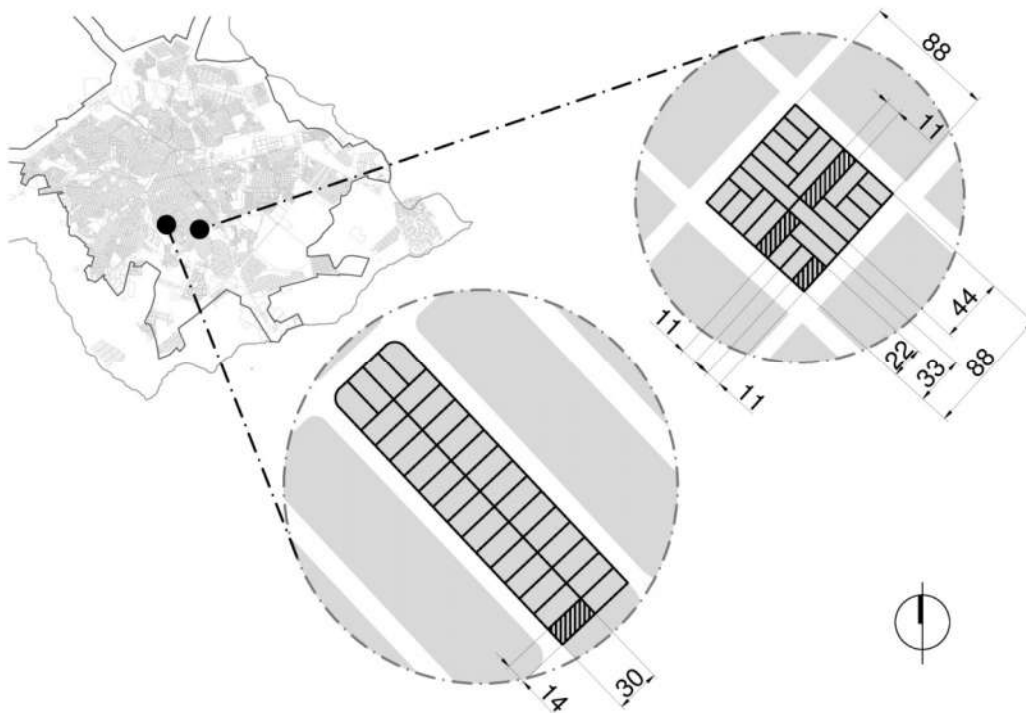
Os novos bairros eram abertos em glebas ainda não urbanizadas, imersas na natureza. Ao contrário do que acontecia na Europa, onde a idéia de cidade-jardim surgiu como um contraponto ao ambiente conturbado das cidades industrializadas, não buscavam oferecer aos futuros moradores a oportunidade de aliar os benefícios da cidade e do campo. Os bairros-jardins no Brasil, a partir daqueles implantados pela Companhia City em São Paulo, passavam a imagem de estilo de vida diferenciado e sofisticado, com as ruas curvilíneas acompanhando a topografia original. Enquanto que na topografia plana de Bauru, o arruamento em xadrez contínuo continuava inclemente, prolongando-se sobre a base natural, estendendo-se sobre as glebas fragmentadas das antigas fazendas, não evidenciando quaisquer características da paisagem ou da vegetação existente (CONSTANTINO, 2005, p. 53).

Foi também nos anos 1950 que se iniciou a implantação de uma série de loteamentos que consolidariam a região sul da cidade como local de moradia das classes sociais mais altas. Destacam-se os jardins “Estoril”, parcelamentos de solo lançados pela família do português Comendador José da Silva Martha e pela construtora Martha & Pinho Ltda. Os dois primeiros empreendimentos da série – Jardim Estoril e Jardim Estoril 2, aprovados em 1957 e 1977, respectivamente – foram bastante inovadores, no que diz respeito ao traçado urbano, dimensão dos lotes e uso do solo. O desenho das vias acompanhando a topografia (ainda que retilíneo, com quadras regulares), quadras dimensionadas de acordo com medida padrão uniforme do lote, fixação de uso exclusivamente residencial, provimento de infraestrutura completa pelos loteadores e estabelecimento de restrições de construção elaboradas com base nas normas para edificação utilizadas pela Cia. City nos loteamentos de São Paulo, são atributos que sugerem que o público alvo dos jardins Estoril e Estoril 2 era de médio e alto padrão, devido ao alto custo de implantação (CAPELOZZA, 2015, p. 12).

Do ponto de vista morfológico, pode-se dizer que houve, de fato, uma mudança no padrão do traçado desses dois loteamentos em relação à malha urbana até então consolidada da cidade. O Jardim Estoril foi um dos primeiros, na região, a ter o

formato da quadra que parte da sucessão retilínea de um único formato de lote, contemplando mais terrenos por quadra, com frente desses lotes voltada, em sua maioria, para apenas duas vias opostas. Tal concepção resultou em quadras mais extensas, diferentemente daquelas do traçado xadrez, com as quatro laterais de mesma dimensão, gerando lotes de tamanhos variados, ainda que com dimensões padrão, que partiam da testada de 11 metros. Na figura 6, há uma comparação entre os desenhos de quadra e lotes dos jardins Estoril 2 (quadra partindo da sucessão retilínea de lotes) e Aeroporto (quadra seguindo o padrão do traçado xadrez, tamanho 88x88 metros), loteamento implantado em área próxima à do primeiro.

Figura 6 – Comparação entre os desenhos de quadra e lotes de uma quadra do Jardim Estoril 2 e de uma quadra padrão 88x88 metros do loteamento Jardim Aeroporto.



Fonte: elaborado pela autora a partir de base gráfica obtida junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru, e de consulta às plantas em processos de aprovação dos loteamentos Jardim Estoril 2 e Jardim Aeroporto.

Essa forma de conceber o desenho das quadras a partir da opção por lotes com desenho uniforme passou a ser um modelo comum nos parcelamentos de solo em Bauru, vindo a ser implantado em conjuntos habitacionais para moradores de baixa renda, e pode ser verificado também em diversos dos loteamentos fechados observados nesta pesquisa, como será retomado adiante.

Tanto o Jardim Estoril quanto o Estoril 2 foram implantados junto à avenida atualmente chamada Comendador José da Silva Martha. Essa via, cujo nome já passou por “Avenida das Mangueiras” (Decreto 162/1954) e “Avenida Octavio Mangabeira” (Decreto 584/1960)<sup>22</sup>, e que tem como ponto inicial a Praça Portugal, veio a se tornar a via de acesso para a avenida José Vicente Aiello, onde se localizam vários loteamentos fechados da região, também tratados nesta pesquisa. Os jardins Estoril e Estoril 2 implantados pela família Martha foram importantes para consolidar a avenida Comendador como um dos importantes vetores de crescimento urbano da zona sul. Hoje, além da rodovia Bauru-Ipaussu, ela é o único acesso, a partir do centro da cidade, para loteamentos fechados como o Tívoli, Tívoli II e Residencial Villa-Lobos. Diferentemente da avenida Getúlio Vargas, contudo, a Comendador não se tornou um eixo comercial de peso. Apesar de muitos lotes terem passado do uso residencial ao comercial, nas últimas décadas, a via se destaca mais pelo oferecimento de serviços de médio e alto padrão (como clínicas médicas, restaurantes, salão de eventos) do que pelo comércio, propriamente dito. A imagem da figura 7 mostra a Praça Portugal no ano de 1952. Além da praça, é possível observar a grande extensão de uma área loteada dos “Altos da Cidade”, porém ainda não ocupada, verificando-se, inclusive, remanescentes vegetais na paisagem ainda em processo de urbanização.

---

<sup>22</sup>Tais decretos constam como regulamentação da via nos arquivos do Departamento de Água e Esgoto de Bauru. Disponível em: <<http://www.daebauru.com.br/2014/servicos/acharua.php?op=detail&eixo=000104>>. Acesso em: 14 maio 2016.

Quanto ao nome atual da avenida, foi instituído pela Lei Municipal 2012, de 15 de junho de 1977, cujo artigo 1º autoriza o Poder Executivo Municipal a “dar a denominação de ‘Comendador José da Silva Martha’ à Avenida Octavio Mangabeira, localizada no Jardim Estoril”. Disponível em: <<http://www.bauru.sp.leg.br/atividade-legislativa/proposicoes>>. Acesso em: 14 maio 2016.

Figura 7 – Vista aérea da zona sul de Bauru em 1952, com Praça Portugal em primeiro plano.

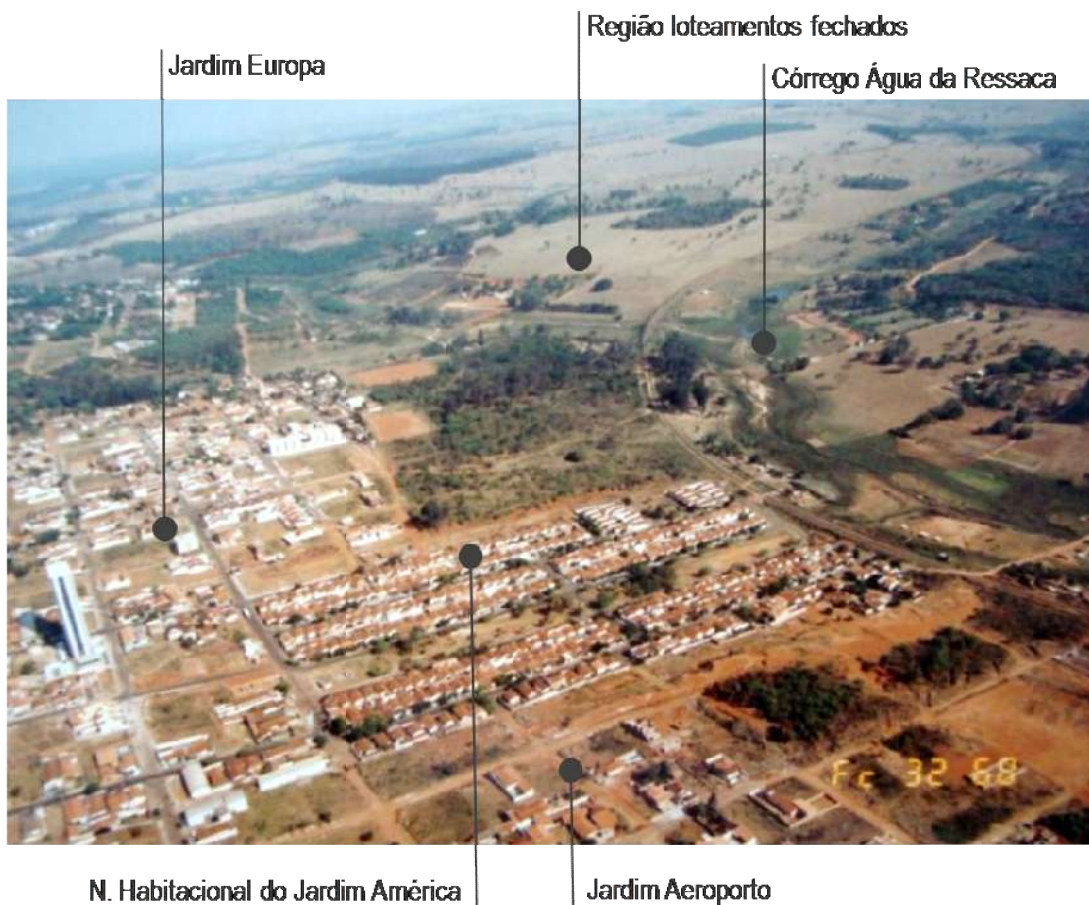


Fonte: *Jornal da Cidade*, caderno “Bauru Ilustrado”, out. 1999, p. 5.

Também data da década de 1950 a implantação do loteamento chamado “Vila Aviação”, na zona sul, junto ao trecho final da avenida Getúlio Vargas. De parte desse parcelamento, posteriormente, na década de 1970, surgiria o Parque Residencial Paineiras, um dos primeiros residenciais fechados implantados na região.

Na figura 8, foto aérea da zona sul feita no final da década de 1970, tem-se uma visão da paisagem nessa época. Em primeiro plano, alguns dos bairros “jardim” já bastante povoados, como Jardim América e Jardim Europa e o Conjunto Habitacional do Jardim América. Em último plano, está a área, até então sem ocupação urbana, onde seriam futuramente implantados diversos loteamentos residenciais fechados, como o conjunto dos “Villaggios” (Villaggio I, II e III), Ilha de Capri e Spazio Verde. É possível observar com nitidez as áreas inundadas pelo córrego Água da Ressaca: a urbanização do conjunto habitacional chega próxima ao fundo de vale, sem reserva de espaço para preservação de matas ciliares ou qualquer tipo de tratamento paisagístico que incentivasse o contato dos habitantes com esse elemento da paisagem.

Figura 8 – Vista aérea da zona sul de Bauru no final da década de 1970.



Fonte: Arquivo da Secretaria Municipal de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

A figura 9 expõe uma vista da área sul da cidade para o centro. Pode-se observar o processo de verticalização, partindo do centro e chegando aos Altos da Cidade, atingindo alguns pontos da zona sul. Na época em que a foto foi tirada (fim dos anos 1970), a urbanização ainda não tinha alcançado as áreas de fundos de vale da bacia Água da Ressaca.

Figura 9 – Vista da zona sul para o centro de Bauru, no fim da década de 1970, mostrando o início do processo de verticalização dos Altos da Cidade e zona sul.

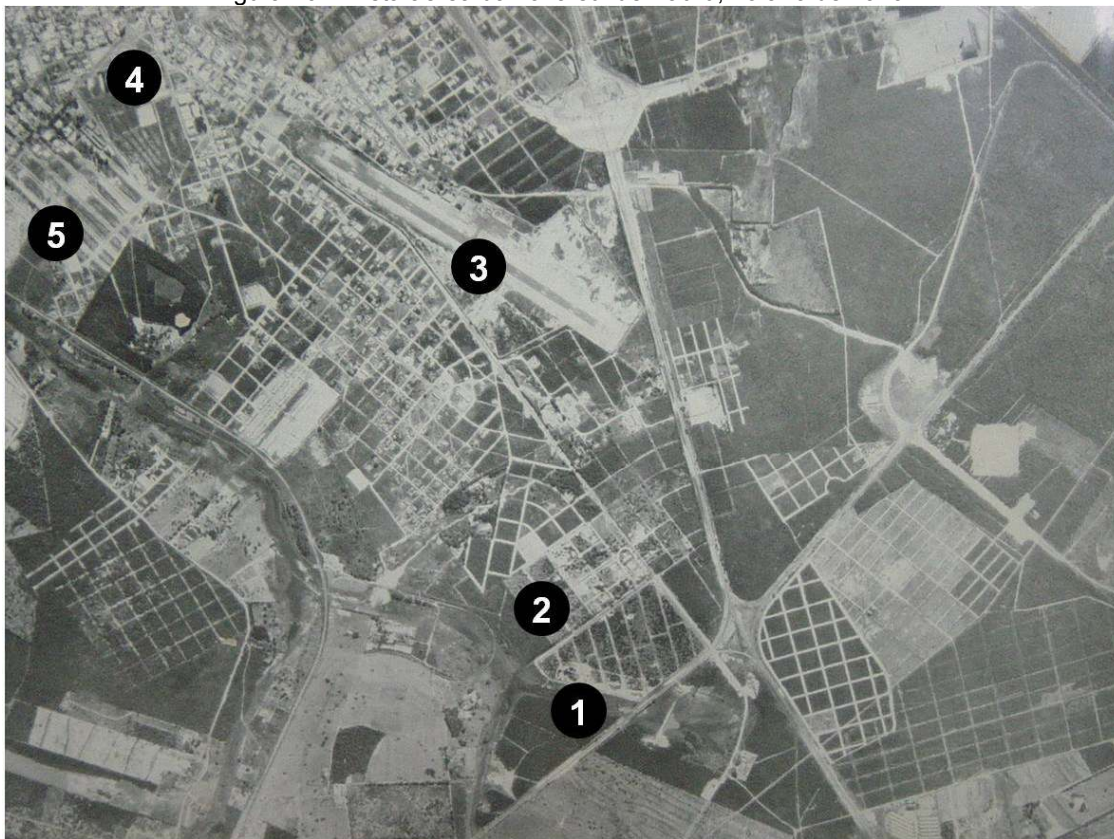


Fonte: Arquivo da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

A figura 10, a seguir, traz uma vista aérea da zona sul de Bauru, apresentando a paisagem “vista de cima” da região, no ano de 1979. Nessa ocasião, já se veem implantados os loteamentos Paineiras e Samambaia, que se tornariam residenciais fechados, posteriormente, no trecho final da avenida Getúlio Vargas. É possível perceber, na região compreendida entre as avenidas Getúlio Vargas, Comendador José da Silva Martha e o córrego Água da Ressaca, o loteamento Estoril 2 em fase de implantação, bem como outros diversos parcelamentos (a maioria deles tendo recebido o nome de “jardim”) já implantados, porém não efetivamente ocupados. É importante lembrar que, até 1979, os loteadores não eram responsáveis por entregar os empreendimentos com toda a infraestrutura executada; exigia-se, quase sempre, apenas a abertura das vias, a demarcação das quadras com piquetes e a instalação da rede de água. Dessa forma, ficava a cargo do poder público municipal o provimento do restante da infraestrutura, em todos os loteamentos implantados,

inclusive naqueles distantes da cidade consolidada. Por isso, na imagem da figura 10, observam-se vários bairros com ruas não pavimentadas. Muitas quadras demarcadas ainda aparecem cobertas por vegetação densa, mostrando a antecipação do parcelamento do solo em relação à sua ocupação, criando uma sobreposição peculiar entre área urbanizada e natureza.

Figura 10 – Vista aérea da zona sul de Bauru, no ano de 1979.



- |                                 |                   |   |
|---------------------------------|-------------------|---|
| 1. Samambaia Parque Residencial | 3. Aeroclube      | 5. Região dos loteamentos<br>"Jardim Estoril" |
| 2. Parque Residencial Paineiras | 4. Praça Portugal |   |

Fonte: foto tirada por Maria Helena Rigitano de mapa da Secretaria de Planejamento da Prefeitura de Bauru.

Data de 1979 a aprovação da Lei Federal 6.766, que dispõe sobre o parcelamento do solo, vigente até hoje. A partir desse momento, e também da aprovação, em Bauru, da Lei Municipal 2.339, em 1982 (que também estabelece normas para parcelamento do solo urbano), definem-se as obrigações dos loteadores no processo de implantação dos empreendimentos, tanto no que diz respeito às



benfeitorias a serem executadas, quanto em questões relativas a proporções entre áreas públicas e particulares.

A Lei 6.766/1979 estabelece dois tipos de parcelamento do solo para fins urbanos: o loteamento (divisão de terra envolvendo criação de sistema viário) e o desmembramento (divisão da gleba aproveitando sistema viário existente), proibindo o parcelamento em algumas situações, como em terrenos alagadiços e sujeitos a inundação ou naqueles com declividade superior a 30%. Quanto aos requisitos urbanísticos, a lei estabelecia, no artigo 4º, inciso I, que “as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público” deveriam ser “proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo”, cuja redação se dá a seguir:

§ 1º - A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m<sup>2</sup> (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida (BRASIL, 1979).

Além de definir uma proporção mínima para áreas públicas nos loteamentos, a lei estabeleceu que deveria ficar, obrigatoriamente, a cargo dos responsáveis pelo parcelamento a execução da infraestrutura básica dos empreendimentos, que, segundo o próprio documento jurídico, consiste em “equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação” (BRASIL, 1979).

Quanto à Lei Municipal 2.339/1982, que, em concordância com a lei federal, também estabelece normas para o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, pode-se dizer que teve influência ainda maior sobre a paisagem, por fixar mais restrições na implantação dos parcelamentos. Como requisitos urbanísticos, tal lei determina que os 35% mínimos de áreas públicas do loteamento (estabelecidos pela Lei 6.766/1979) devem ser distribuídos nas porcentagens mínimas de 20% para vias de circulação, 10% para áreas verdes e 5% para áreas institucionais, destinadas à implantação de equipamentos de interesse público (BAURU, 1982, art. 6º, incisos I, II e III).

Dessa forma, a partir do início da década 1980, o poder público municipal passou a dispor de instrumentos que permitiam um maior controle sobre os processos de expansão urbana e implantação de novos parcelamentos.

Fato curioso é que a Lei Municipal 2.339/1982 restringe a possibilidade de se implantarem “loteamentos fechados em condomínio” aos loteamentos aprovados como “L1”, cujos lotes devem ter área mínima de 700 m<sup>2</sup>, com frente mínima de 20 metros (BAURU, 1982, art. 11 e 12), definindo ainda que tais empreendimentos fechados devem ter suas áreas comuns administradas, necessariamente, sob regime de condomínio. Porém, como se verá no item “2.2 Aspectos morfológicos da urbanização fechada na zona sul”, diversos loteamentos fechados, na região estudada, apresentam lotes com padrões de dimensões e área bastante inferiores aos especificados pelo art. 11 da Lei 2.339/1982. Foi apenas no Plano Diretor Participativo de 2008 que se pôde encontrar referência à permissão para fechamento de loteamentos, sem restrições quanto ao tamanho do lote ou sua área mínima (BAURU, 2008, art. 47).

Quanto à presença dos condomínios e loteamentos fechados no tecido urbano bauruense, é apenas na última década do século 20 que classes sociais mais altas do interior paulista começam a habitar, de fato, os condomínios fechados, segundo Landim (2004). Levantamentos realizados junto à Secretaria de Planejamento do Município mostram a implantação de empreendimentos que viriam a se caracterizar como loteamentos fechados já em meados da década de 1970, na zona sul de Bauru, como o Parque Residencial Paineiras, cuja aprovação data de 1972, o Jardim Shangri-lá<sup>23</sup>, loteamento aprovado em 1976, e o Samambaia Residencial Parque, que recebeu aprovação dois anos depois, em 1979. Porém, inicialmente, não havia instrumentos legais para regularização do fechamento com muros e o controle do acesso a esses espaços, vindo esses dispositivos a ser adicionados posteriormente, na década de 1990, momento em que teve início a proliferação de loteamentos murados na região<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup>Embora no selo da prancha do projeto aprovado do Residencial Shangri-lá conste a inscrição “condomínio”, o memorial descritivo que compõe o processo de aprovação descreve o empreendimento como “loteamento”, cujos terrenos seriam destinados a “sítios de recreio” (Processo 9.679/1976, disponível para consulta na Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru).

<sup>24</sup>Convém pontuar que esses loteamentos já possuíam cercamento antes da década de 1990. Como relatou um dos entrevistados pela pesquisa, o Parque Residencial Paineiras, por exemplo, onde

Curiosamente, esses três loteamentos foram implantados junto às duas vias que estariam bastante relacionadas ao processo de expansão urbana rumo ao extremo sul do município, nas décadas seguintes. O Jardim Shangri-lá, que tem acesso pela Avenida Comendador José da Silva Martha, apresentou traçado viário bastante inovador para a época, quanto aos padrões existentes na região. Trata-se de um traçado orgânico, com linhas curvas, que, em geral, se adapta ao plano topográfico local, com lotes de áreas variando entre 6.000 e 12.000 m<sup>2</sup>, aproximadamente, sendo estipulado pelo memorial descritivo aprovado que os posteriores desmembramentos não poderiam gerar lotes com área inferior a 5.000 m<sup>2</sup>.

Já os parcelamentos Parque Residencial Paineiras e Samambaia Parque Residencial foram implantados no trecho final da avenida Getúlio Vargas, sendo o primeiro resultado de um novo loteamento do parcelamento já existente “Vila Aviação”. Por esse motivo, o “Paineiras” apresenta quadras regulares (como as do loteamento em que teve origem), de aproximadamente 100x100m, mas divididas em apenas quatro lotes cada uma, resultando em terrenos com área aproximada de 2500 m<sup>2</sup>.

Dos três, é o Samambaia Residencial Parque o que possui o lote padrão de menor área (em média 560,00 m<sup>2</sup>, com frente de 14,00 metros). Seu traçado viário também é retilíneo e regular, porém com formato das quadras diferente daquele da malha em xadrez do parcelamento vizinho, aproximando-se mais do modelo de arranjo das quadras implantado nos loteamentos “Jardim Estoril”, em que o desenho formado pela sucessão retilínea de lotes define o traçado dos quarteirões, criando frentes de terreno para apenas dois lados da quadra, em geral.

A figura 11 ilustra a localização dos três loteamentos citados, em relação aos principais eixos viários da região.

---

reside, já tinha seu perímetro fechado por “cercas de arame” bem antes da década de 1990. A inserção dos muros e demais dispositivos para fechamento é que é mais recente.

Figura 11 – Localização dos loteamentos residenciais Paineiras, Samambaia e Shangri-lá.



Fonte: elaborado pela autora, a partir de imagem do aplicativo *Google Earth* (foto de satélite tirada no ano de 2015).

Contudo, o primeiro parcelamento de solo urbano da região a solicitar o fechamento das vias através de muros na ocasião de sua aprovação seria o Residencial Tívoli, aprovado em 1994, já dispondendo de um convênio de fechamento firmado entre a Prefeitura Municipal e os empreendedores, cujo modelo foi baseado em instrumento semelhante ao utilizado pela Prefeitura Municipal de Itu, para o loteamento fechado denominado Terras de São José<sup>25</sup>.

A partir da aprovação do Residencial Tívoli, foram criados parâmetros para regulamentar antigos e novos empreendimentos de mesma natureza, o que culminou com a aprovação, em 1996, da Lei Municipal 4.053, que “Autoriza o Poder Executivo a celebrar convênios com loteadores ou com associações de bairros, regularmente constituídas”, e, até hoje, assegura a permissão de fechamento e controle de acesso às vias públicas de loteamentos.

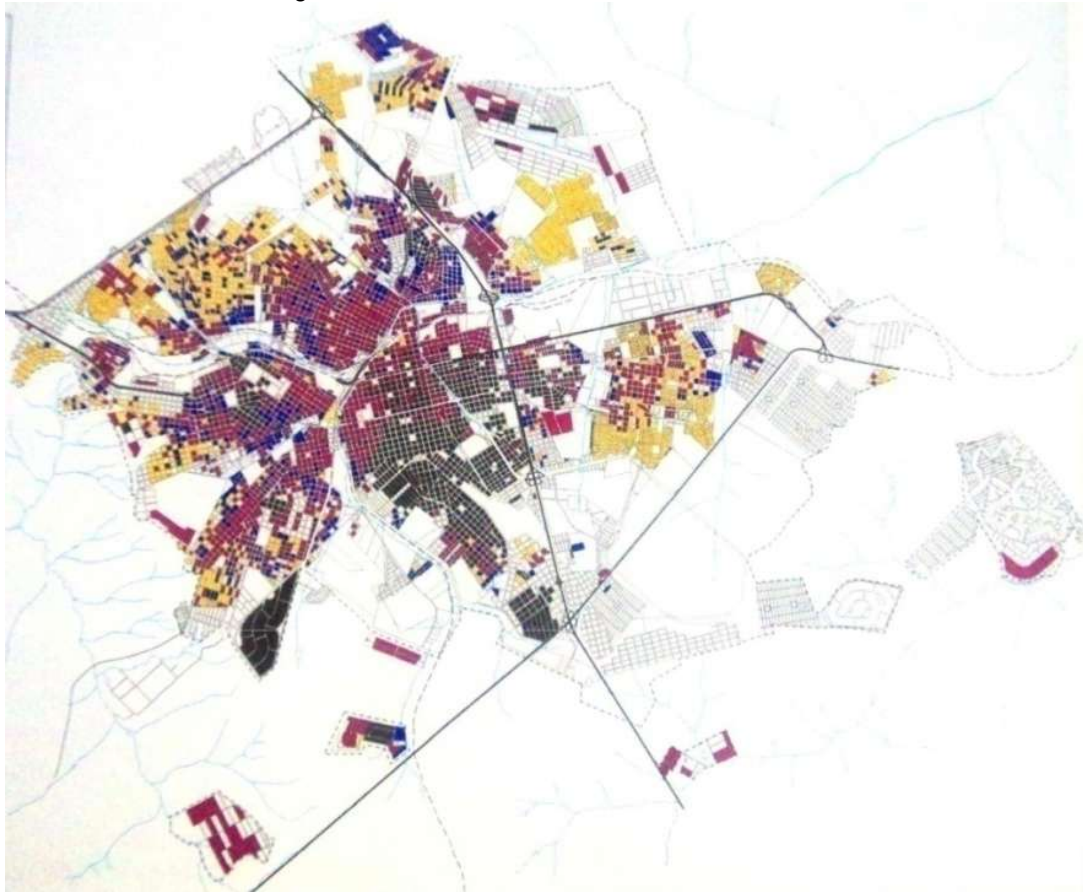
<sup>25</sup> Informação obtida através de uma das conversas com a arquiteta e professora Ms. Maria Helena Rígiano, que é ex-funcionária e ex-Secretária de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

## **2.2 Anos 1990, 2000, 2010. Expansão urbana e espaços residenciais fechados**

É a partir da década de 1990 que se pode associar, de fato, o processo de expansão dos limites da área urbana na região sul do município e a implantação de espaços residenciais fechados horizontais, destinados às camadas de média e alta renda. Antes de tratar da proliferação de condomínios e loteamentos fechados, é preciso lembrar que, nos anos 1990, já havia um processo de verticalização em andamento na cidade, sendo que a maioria dos edifícios verticais se encontrava implantada, nesse período, nas áreas centrais e em bairros da zona sul, principalmente aqueles mais próximos à região do Aeroclube. Tal localização não se deu por acaso, visto que a zona sul, que vinha se tornando uma área bastante valorizada desde os anos 1940, passou a ser alvo de investimentos do capital imobiliário desde então.

A relação entre padrões econômicos e localização de habitações também pode ser observada através de um dos mapas elaborado para o Caderno de Dados do Plano Diretor Municipal de 1996. Na figura 12, estão espacializados os padrões habitacionais, sendo possível perceber que, na região sul, predominam moradias de alto e médio padrões, enquanto as habitações de padrão modesto e baixo se concentram no extremo das periferias norte, leste e oeste do município, onde se deu a implantação da maioria dos conjuntos habitacionais para habitantes de baixa renda. Cabe destacar, portanto, que, mesmo antes da implantação de condomínios e loteamentos fechados voltados ao público de padrão superior, a segregação espacial já era um aspecto bastante consolidado na paisagem urbana de Bauru, embora se manifestasse através de formas diferentes daquelas próprias da urbanização fechada.

Figura 12 – Padrão habitacional em Bauru. 1996.



Legenda: a cor marrom representa habitações de padrão econômico mais alto, enquanto a cor azul representa aquelas de padrão mais baixo. A cor amarela representa habitações de padrão "modesto" (termo usado na legenda da cartografia original), e a cor vermelha, as de médio padrão.

Fonte: Caderno de dados. Levantamentos, diagnóstico do Plano Diretor de Bauru 1996, p. 50.

Um fato curioso é que, embora a zona sul recebesse muitos investimentos imobiliários e concentrasse a moradia da classe de maior poder econômico da cidade, não houve um avanço tão grande da malha urbana em direção ao extremo sul, até os anos 1990 – ao menos não tão grande quanto nas direções norte, nordeste e oeste.

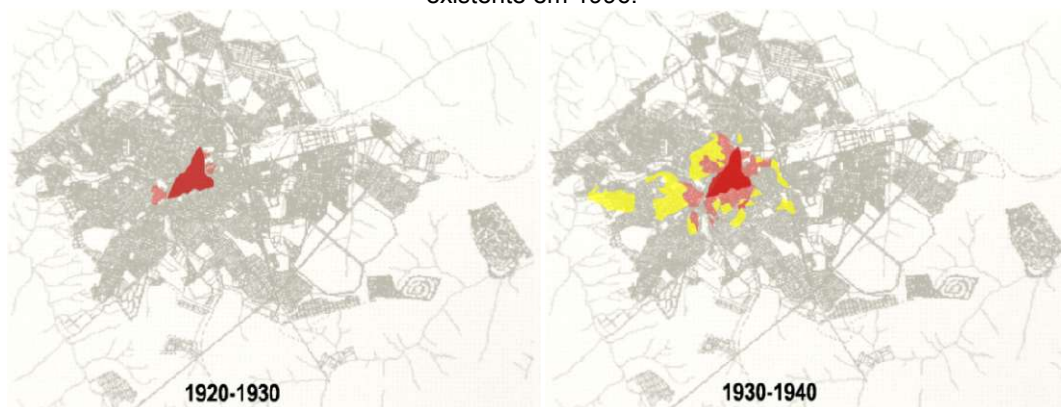
Quando, no final do século 20, a cidade se torna um conjunto mais complexo, não podendo mais ser explicada pela dicotomia "centro rico x periferia pobre", estão a surgir também novos *habitats*, como os condomínios e loteamentos fechados, relacionados a novas centralidades e novas maneiras de se organizar o consumo –

por exemplo, através de grandes equipamentos, como os *shopping centers*<sup>26</sup> (SPOSITO, 2004, p. 125-6).

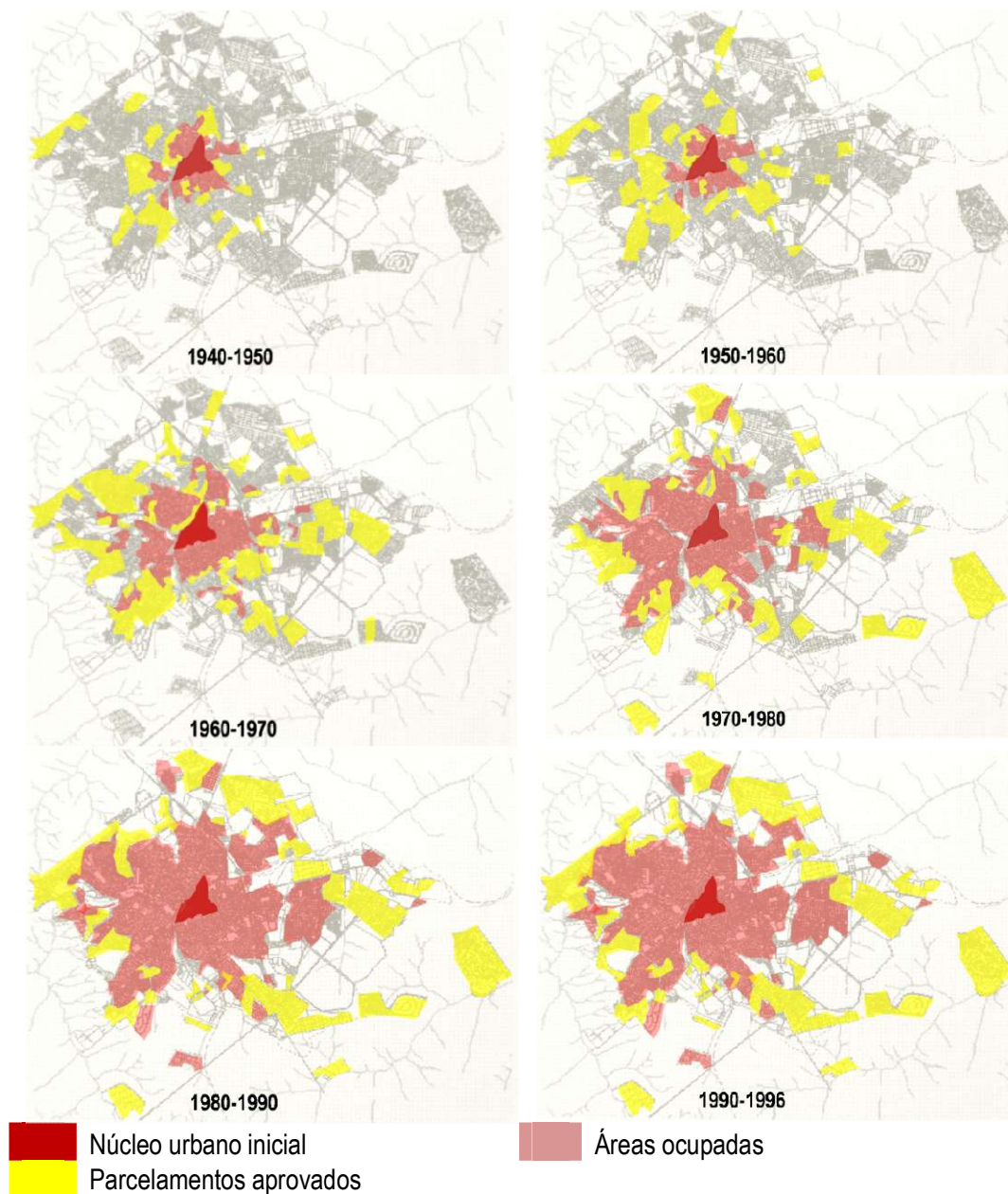
Nesse período, as classes dominantes e o mercado imobiliário bauruense encontram nas áreas mais periféricas da zona sul, que ainda não eram ocupadas e estavam relativamente próximas dos bairros de mais alto padrão, uma grande oportunidade de expansão do capital através do novo produto imobiliário que se expandia das metrópoles para as cidades médias interioranas: o condomínio horizontal e o loteamento fechado.

A seguir (figura 13), encontra-se uma sequência de imagens que mostram a transformação da mancha urbana de Bauru desde os primórdios da cidade (década de 1920) até o ano de 1996. Nesses mapas, é possível perceber como o processo de dispersão se iniciou nas primeiras décadas da expansão urbana, com a criação de loteamentos populares distantes do núcleo consolidado. Nota-se, além disso, que, até meados da década de 1990, a expansão na direção sul se deu de maneira mais “compacta”, com apenas alguns loteamentos sem contiguidade com o centro. Como veremos adiante, é a partir de fins dos anos 1990 que a expansão nas áreas periféricas ao sul irá se dar de maneira mais intensiva.

Figura 13 – Expansão da malha urbana de Bauru (1920 – 1996), sobre base da malha urbana existente em 1996.



<sup>26</sup>Em Bauru, seria inaugurado o “Bauru Shopping Center” em 1989, situado na zona sul do município, em área próxima do cruzamento entre a Rodovia Marechal Rondon (SP-300) e a avenida Nações Unidas. Fonte: “Bauru Shopping comemora 25 anos”, matéria publicada no *Jornal da Cidade*, em 30 de novembro de 2014. Disponível em: <<http://www.jcnet.com.br/Geral/2014/11/bauru-shopping-comemora-25-anos.html>>. Acesso em: 16 ago. 2016.



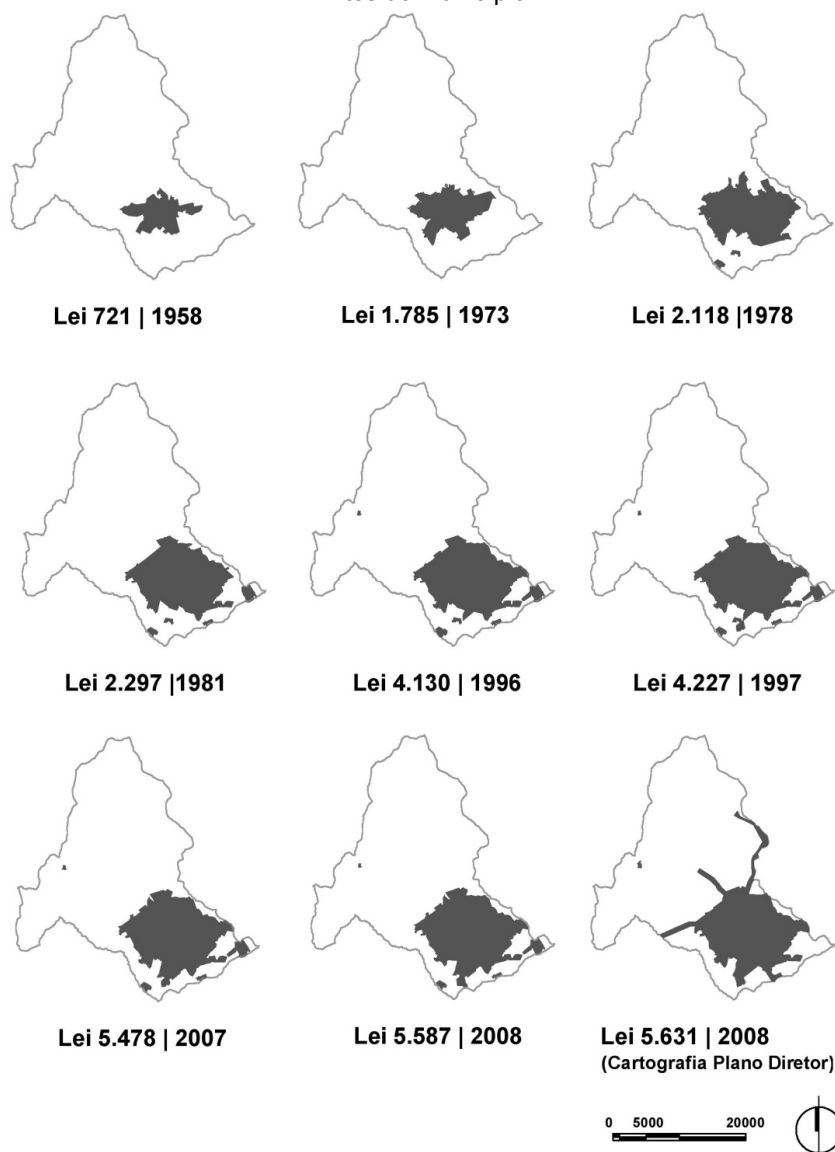
Fonte: adaptado pela autora a partir de cartografia do Caderno de dados. Levantamentos, diagnóstico do Plano Diretor de Bauru (1996), p. 35.

Outra possibilidade de compreensão do crescimento da malha urbana seria através da observação da expansão dos limites do perímetro urbano ao longo do tempo. No caso de Bauru, esses limites não refletem tanto, ao menos até a década de 1980, o processo de dispersão urbana, já que, mesmo a implantação dos loteamentos tendo acontecido de maneira dispersa no território, desconectada do centro, os primeiros desenhos do perímetro sempre conformavam uma mancha contínua. É a partir de



fins dos anos 1970 e início dos 1980 que as leis de atualização ou adição de áreas urbanas irão considerar fragmentos urbanos desconectados da mancha principal. É interessante notar também, na figura 14, que a dispersão e fragmentação associadas à proliferação de espaços residenciais fechados na zona sul aparece claramente na transformação do perímetro urbano a partir dos anos 1990. Depois desse período, as adições ao perímetro urbano de áreas a norte, leste e oeste são bem pouco expressivas, sendo a região sul aquela que mais expande seu perímetro até os dias de hoje.

Figura 14 – Transformação dos limites do perímetro urbano de Bauru (1958-2008), em relação aos limites do município.



Fonte: elaborado pela autora a partir de mapa dos perímetros obtido junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Percebe-se, ao observar a progressão dos limites da área urbana, que essa aconteceu de maneira mais “compacta” até o fim da década de 1970. A partir desse momento, notam-se expansões da área urbana para regiões não contíguas à malha consolidada, sem uma ligação “urbanizada” com a cidade existente. Curiosamente, é na zona sul do município que as ampliações do perímetro se dão de maneira mais fragmentada, ou seja, as novas áreas incluídas no contexto urbano não são necessariamente uma extensão ou continuação da malha, mas se dão na forma de territórios isolados, *fragmentos* desconectados, ao menos fisicamente, do tecido pré-existente. A inclusão de áreas descontínuas à malha urbana consolidada – *fragmentos* – tem sido, portanto, um fato recorrente na transformação da paisagem da região.

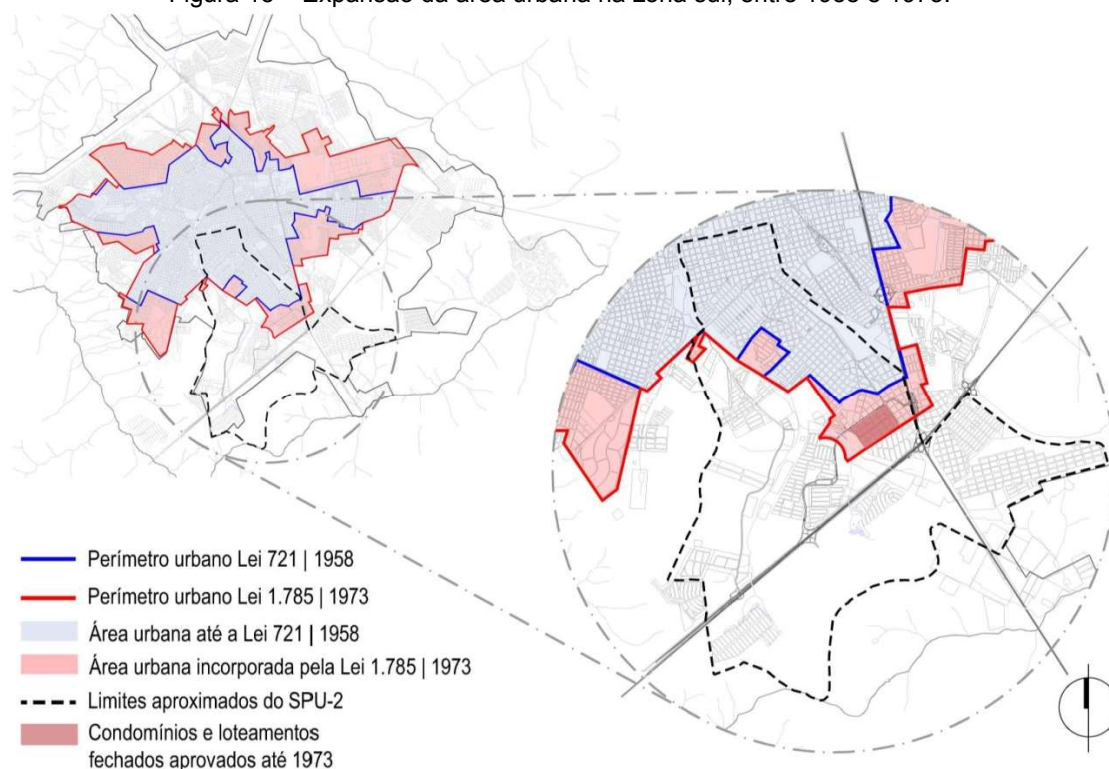
É possível observar, também, a existência de uma relação entre a inclusão de novas áreas na zona sul e a aprovação e implantação de condomínios e loteamentos fechados na região. Nota-se, na trajetória do percurso entre a década de 1970 até 2008, que a transformação do perímetro urbano esteve muito mais guiada pela atividade do mercado imobiliário do que a um planejamento de crescimento previamente estabelecido pelo poder público. Com a elaboração da carta geotécnica do município, paralelamente ao desenvolvimento do Plano Diretor de 1996, é evidente que houve uma iniciativa do poder público de controle da expansão, visto que passaram a ser determinadas as áreas passíveis de serem loteadas; porém, vê-se que a redefinição do perímetro ao longo das décadas, em geral, acompanha a sucessão da implantação de loteamentos (quase sempre fechados) na região, em diversos momentos de sua expansão.

Olhando mais atentamente para algumas transformações específicas do desenho do perímetro urbano e considerando a sucessão dos empreendimentos imobiliários implantados na área ampliada, pode-se ver mais explicitamente sua relação com a urbanização fechada, o que enfatiza o caráter privado desse processo.

Apresentam-se a seguir alguns mapas, mostrando a área urbana abrangida por um novo perímetro urbano, em relação a outro de uma data anterior. No primeiro mapa (figura 15), tem-se a área urbana definida pela Lei 1.785, de 1973, em relação aos limites do perímetro estabelecidos em 1958. Percebe-se que, em 1973, foram incorporadas à zona urbana áreas referentes a certos loteamentos, como o “Vila

Aviação” e o Parque Residencial Shangri-lá, que posteriormente se caracterizaria como loteamento fechado de acesso controlado (ver, na figura, a área colorida em vermelho escuro, correspondente ao Parque Residencial Paineiras, cuja aprovação, com data de 1972, é, portanto, anterior à referida lei). Nesse caso, tal lei veio a incorporar à zona urbana áreas que já estavam loteadas (lembrando que a aprovação do loteamento Vila Aviação, de onde originou o Parque Residencial Paineiras, data da década de 1950).

Figura 15 – Expansão da área urbana na zona sul, entre 1958 e 1973.



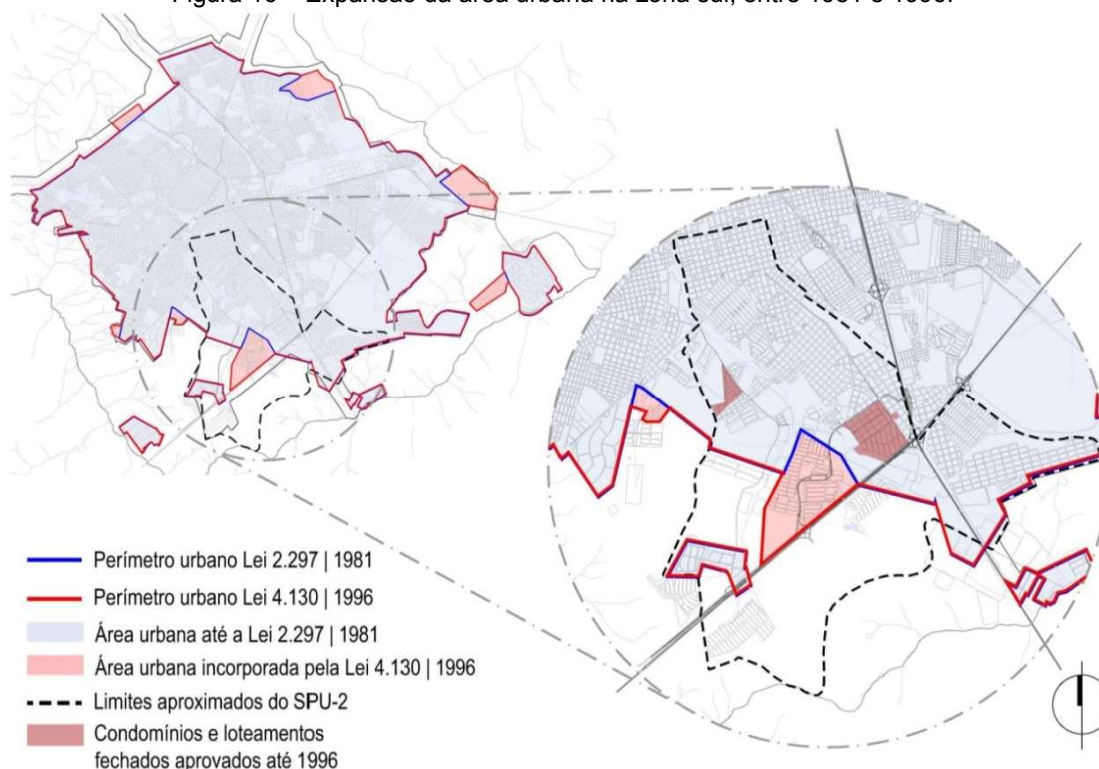
Fonte: elaborado pela autora, a partir de base gráfica obtida junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Baurópolis.

Já na expansão do perímetro urbano estabelecida pela Lei 4.130, de 1996 (ver figura 16), percebe-se claramente a inclusão de uma gleba da zona sul que seria, posteriormente, parcelada, dando origem a alguns condomínios e loteamentos fechados, levando à hipótese de que houve a solicitação de incorporação dessa área ao perímetro com intenções de futuras operações imobiliárias. O primeiro loteamento resultante dessa gleba a ser aprovado foi o Villaggio, no ano seguinte, em 1997, que também foi fechado através de convênio com a Prefeitura. Os demais parcelamentos, no entanto, não ocorreram tão depressa: os outros dois

empreendimentos da série Villaggio (Villaggio II e Villaggio III) foram aprovados apenas em 2003, e o Residencial Spazio Verde, em 2004. Mais parcelamentos resultantes dessa gleba só seriam implantados próximos ao final da década de 2000 ou nos anos 2010. Uma possível explicação para a inserção de toda essa gleba no perímetro urbano já em 1996 é o fato de que a maior parte dessas terras pertencia a uma mesma família, podendo ter havido o interesse em um plano de loteamento da região toda, aos poucos, e tornar a área parte da zona urbana facilitaria os procedimentos seguintes.

No ano de 1996, já estavam implantados também o Samambaia Residencial Parque (aprovado em 1979), que viria a obter convênio para fechamento nos anos 1990, e o Residencial Tívoli (aprovado em 1994), ambos resultantes do parcelamento de glebas localizadas em área urbana no momento da aprovação (ver figura 16).

Figura 16 – Expansão da área urbana na zona sul, entre 1981 e 1996.

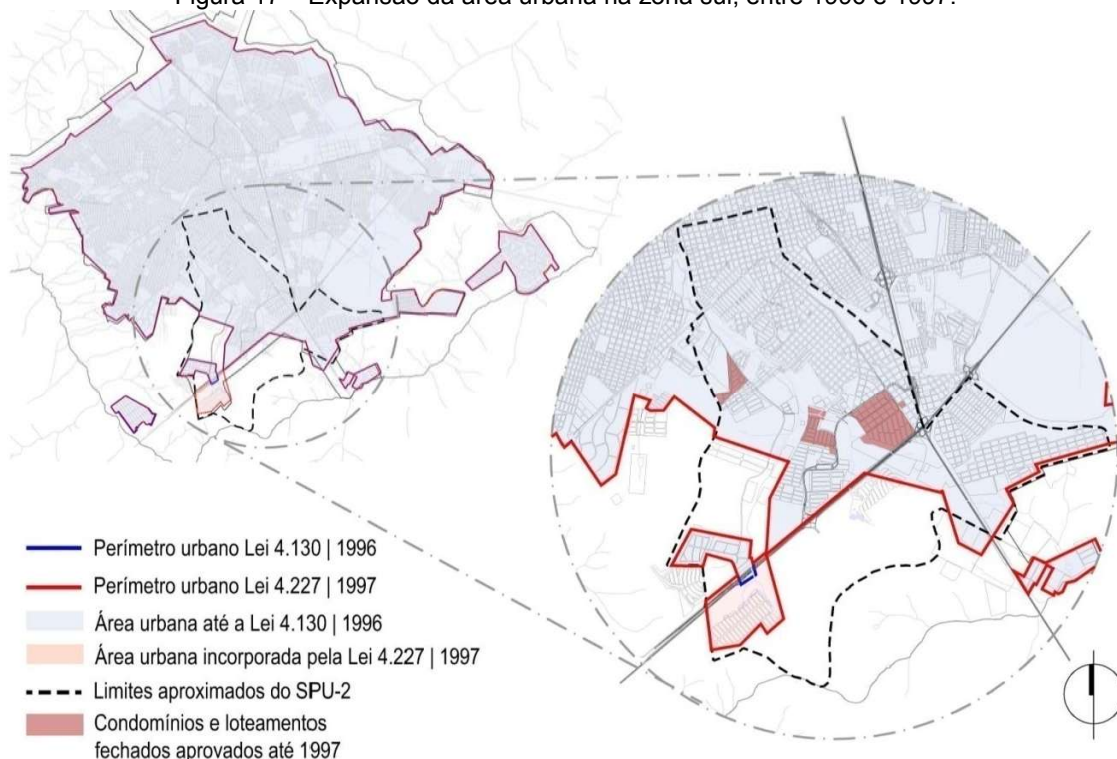


Fonte: elaborado pela autora, a partir de base gráfica obtida junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Baurópolis.

Na alteração dos limites do perímetro urbano feita pela Lei 4.227, de 1997, também fica evidente que a expansão urbana, ao menos nessa região da cidade, deu-se

muito mais pela iniciativa pontual dos proprietários de terras e empresas loteadoras, do que por uma ação de planejamento por parte do poder público. A referida lei teve apenas uma gleba inclusa no perímetro urbano: aquela que originaria o Residencial Lago Sul, loteamento fechado implantado junto à Rodovia SP-225, a Bauru-Ipaussu. De fato, a aprovação desse loteamento se deu logo após a alteração do perímetro pela lei (em 1999), e há correspondência entre o desenho da área inclusa em tal perímetro e o dos limites da área parcelada (ver figuras 17 e 18).

Figura 17 – Expansão da área urbana na zona sul, entre 1996 e 1997.

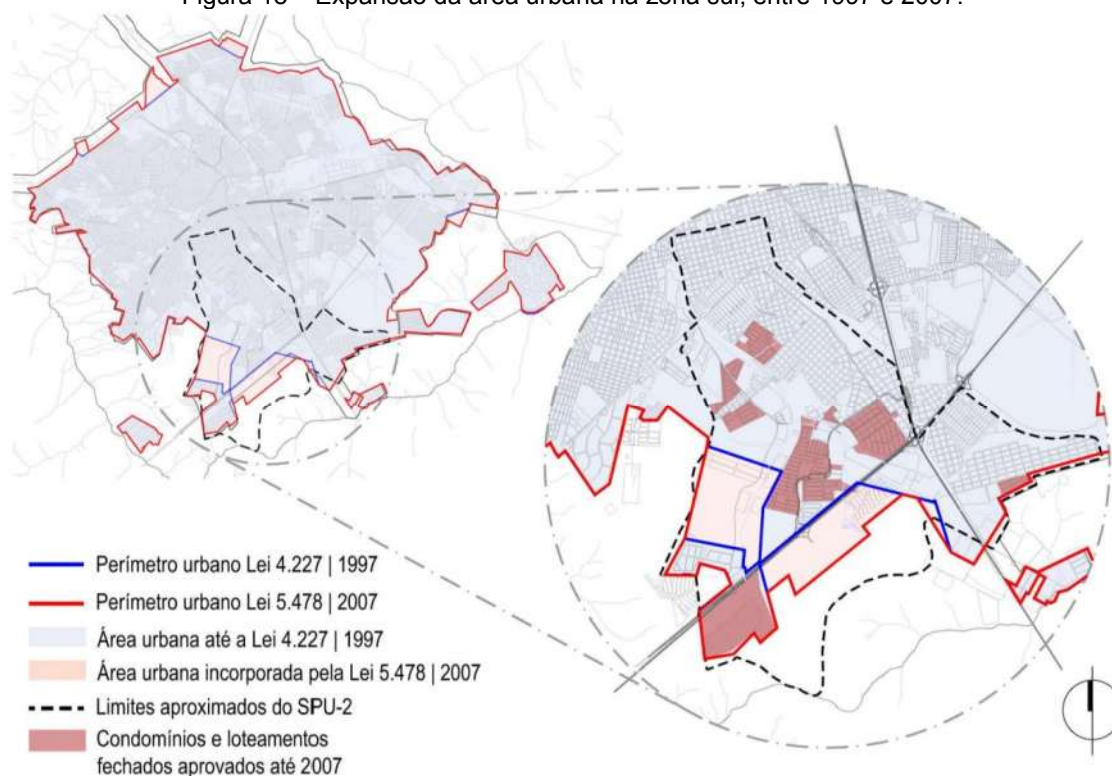


Fonte: elaborado pela autora, a partir de base gráfica obtida junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Em 2008, com o Plano Diretor Participativo do município, propõem-se novos limites para o perímetro urbano, apresentado no conjunto da cartografia do próprio Plano. Sobrepondo esse novo desenho aos limites definidos pela Lei 4.227, de 1997, verifica-se, na figura 18, que houve uma área relativamente grande inserida no perímetro urbano na região sul, a noroeste da rodovia SP-225. Também seria transformada em área urbana, nessa proposta, a gleba da qual uma parte daria origem, posteriormente, à implantação do Residencial Alphaville Bauru. Porém, nesse caso, a expansão do perímetro se daria pela inclusão, por parte do Plano

Diretor, das faixas de 500 metros contíguas a todos os percursos de rodovias dentro dos limites do município. Essas faixas, chamadas de “ZICS – Zonas de Indústria, Comércio e Serviços” – seriam destinadas a uma “reserva” para expansão do parque industrial e de serviços em Bauru, não podendo, pois, ser usadas para implantação de empreendimentos para fins residenciais (BAURU, 2008).

Figura 18 – Expansão da área urbana na zona sul, entre 1997 e 2007.



Fonte: elaborado pela autora, a partir de base gráfica obtida junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Quanto ao empreendimento Alphaville Bauru, segundo as recomendações do Plano Diretor vigente, ele não poderia ser implantado, portanto, na área destinada a uso industrial. Durante as obras de implantação do empreendimento, em maio de 2015, houve, inclusive, um embargo por parte da Justiça do Município, a pedido do Ministério Público, alegando irregularidade quanto ao uso do solo. Porém, por se considerar que a região não tinha mais vocação para uso industrial e institucional, já que nas proximidades já existiam diversos empreendimentos residenciais fechados, foi estabelecida a permissão para continuidade das obras do Alphaville, em outubro

do mesmo ano<sup>27</sup>. Dessa forma, o empreendimento acabou por ser incluído na lista de uma série de outros parcelamentos residenciais também localizados em ZICS, que já haviam sido regularizados por meio da Lei Municipal 6.316, do ano de 2013<sup>28</sup>, que, por sua vez, alterava a lei definidora dos perímetros de todas as ZICS do município (Lei 6.191/2012)<sup>29</sup>.

Na área estabelecida como recorte espacial da pesquisa, vê-se que a maior parte dos empreendimentos aprovados e implantados desde a década de 1990 se constitui como espaço residencial fechado. Até os anos 2000, já tinham sido aprovados, além do Residencial Tívoli, mais três desses empreendimentos: o Residencial Garden Ville, em 1993, condomínio constituído apenas pela área de uma quadra convencional da malha xadrez da Vila Aviação (dimensões aproximadas de 100x100 metros), o Residencial Villaggio, inaugurando o primeiro trecho da avenida que seria posteriormente chamada de Affonso José Aiello, e o Residencial Lago Sul, localizado junto à Rodovia SP-225 (Bauru-Ipaussu), um dos loteamentos com convênio de fechamento mais distantes, até hoje, das áreas centrais da cidade, dispendo de uma grande área, da ordem de 1 milhão de metros quadrados. Ainda que, nessa época, já coubesse aos loteadores a execução da infraestrutura básica do empreendimento, esses residenciais fora da área compreendida pela infraestrutura urbana traziam impacto ao município, tendo que ser redirecionados para lá alguns outros serviços públicos, como coleta de lixo e linhas de ônibus, por exemplo.

A figura 19 traz duas propagandas do Residencial Lago Sul nos jornais da época de seu lançamento. Em detalhe, à direita, está a sugestão de acesso ao empreendimento, apontando as principais vias relacionadas ao movimento de expansão urbana como alternativas de se chegar ao loteamento.

---

<sup>27</sup>Informações obtidas em matérias do *Jornal da Cidade* dos dias 05 de maio de 2015 (“Liminar suspende registro do loteamento Alphaville” – p. 5), 13 de agosto de 2015 (“TJ dá aval para empreendimentos habitacionais já instalados em Zics” – p. 3) e 25 de outubro de 2015 (“Liminar cai e Alphaville pode seguir” – p. 4). Disponível em: <<http://www.jcdigital.com.br/>>. Acesso em: 08 ago. 2016.

<sup>28</sup>BAURU. Lei nº 6.316, de 14 de janeiro de 2013. Altera o Artigo 1º da Lei Municipal nº 6.191, de 09 de março de 2012. Disponível em: <[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/6497\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/6497_texto_integral.pdf)>. Acesso em: 08 ago. 2016.

<sup>29</sup>BAURU. Lei nº 6.191, de 09 de março de 2012. Define o perímetro das Zonas de Indústria, Comércio e Serviço – ZICS do Município de Bauru. Disponível em: <[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/6370\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/6370_texto_integral.pdf)>. Acesso em: 08 ago. 2016.

Figura 19 - Propagandas do empreendimento Residencial Lago Sul



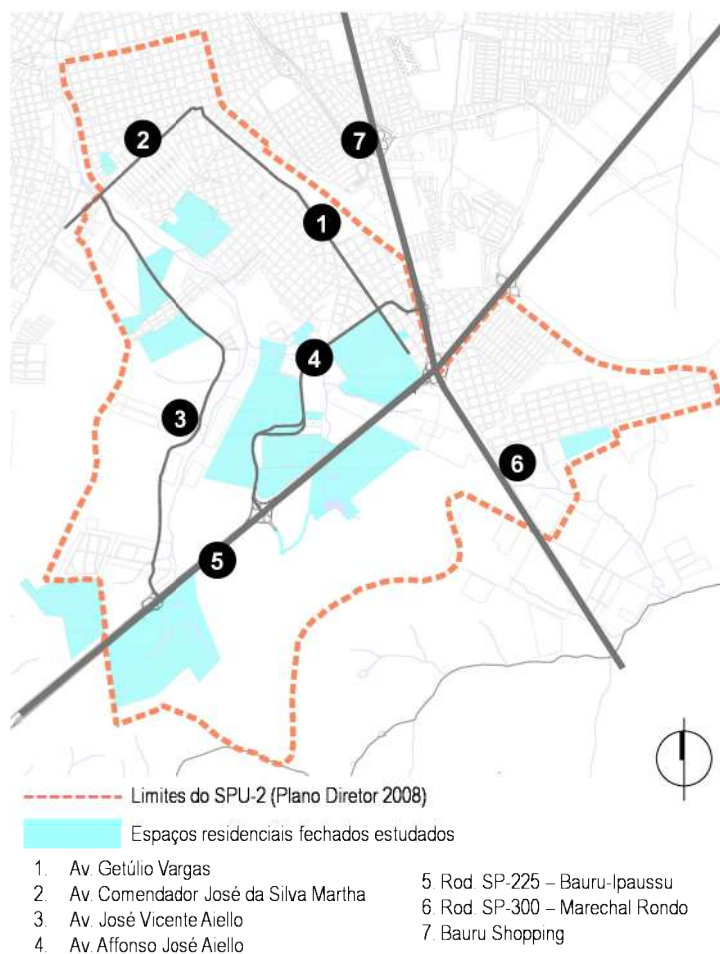
Fonte: *Jornal da Cidade*, números de 7 out. 1999, p. 17 (à esquerda) e 23 out. 1999, p. 23 (à direita).

Um aspecto que deve ser relacionado ao movimento de expansão urbana na zona sul é a ampliação das condições e redes de mobilidade, tanto física quanto virtual. A consolidação da avenida Getúlio Vargas como um importante acesso da zona sul para a rodovia SP-300 (Marechal Rondon), transformando-se pouco a pouco também em um eixo comercial e de prestação de serviços, bem como a duplicação da própria SP-300 – que dá acesso não apenas a outros municípios da região mas também à área central da cidade mais rapidamente –, iniciada em 1990, fizeram aumentar o interesse pela região sul. Esses fatores, aliados à afirmação do automóvel como modelo de transporte individual adotado pelas classes médias e altas a partir de fins do século 20, permitiram que esses grupos mais favorecidos pudessem se retirar das áreas centrais, próximas de toda a infraestrutura necessária para a vida na cidade, em direção às periferias ainda não urbanizadas.



A figura 20, a seguir, traz os principais eixos viários relacionados com a expansão do perímetro urbano na forma da urbanização fechada, mostrando a rede de mobilidade (via transporte individual – automóvel) que se associa até hoje aos movimentos de expansão rumo ao extremo sul.

Figura 20 – Principais eixos viários relacionados à expansão urbana na zona sul



Fonte: elaborado pela autora, a partir de base gráfica obtida junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

As tabelas 1 e 2 comprovam a crescente utilização do automóvel como meio de transporte individual em Bauru: à medida que aumenta a população, cresce em proporções muito maiores o número de automóveis – em 2002 havia um automóvel para quase quatro habitantes; em 2014, a relação é de um automóvel para pouco mais de dois habitantes –, mas o transporte coletivo não segue o mesmo ritmo, o que faz entender que cada vez mais a classe média e alta depende de seus próprios veículos para locomover-se na cidade.

Tabela 1 – Variação da população em Bauru (1980-2014).

VARIÁVEL	ANO						
	1980	1990	2000	2002	2006	2010	2014
<b>População total</b>	185.683	252.020	315.493	321.811	333.526	343.695	352.654
<b>População urbana</b>	179.823	246.591	309.881	316.161	327.828	337.946	346.755

Fonte: Banco de dados da Fundação SEADE. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/banco-dados/>>. Acesso: 04 ago. 2016.

Tabela 2 – Situação do transporte em Bauru, de 2002 a 2014.

VARIÁVEL	ANO						
	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014
<b>Total de Despesas Municipais (R\$ - 2014)</b>	196.416	-	2.285.162	-	-	-	-
<b>Frota Total de Veículos</b>	122.305	129.969	147.924	174.728	203.651	231.323	257.745
<b>Número de Habitantes por Total de Veículos</b>	2,63	2,52	2,25	1,94	1,69	1,51	1,37
<b>Frota de Automóveis</b>	84.726	89.197	96.859	110.773	129.388	145.520	161.541
<b>Número de Habitantes por Automóvel</b>	3,8	3,67	3,44	3,06	2,66	2,39	2,18
<b>Frota de Ônibus</b>	917	871	917	981	1.045	1.117	1.234

Fonte: Banco de dados da Fundação SEADE. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/banco-dados/>>. Acesso: 04 ago. 2016.

Nos início dos anos 1990, a zona sul já concentrava diversos serviços, como bancos, bares e restaurantes, passando a constituir também uma centralidade comercial, alternativa àquela estabelecida pelo centro principal da cidade, expresso principalmente na rua Batista de Carvalho. Nesse cenário, a avenida Getúlio Vargas, que se tornava também um importante acesso da zona sul para a rodovia SP-300, foi tendo seu uso gradativamente transformado, do residencial para o comercial e de prestação de serviços.

A localização das rodovias SP-225 e SP-300, no contexto da expansão urbana através de condomínios e loteamentos fechados na zona sul, permitiu diversas

novas relações dessa região com o restante da cidade e até com os municípios vizinhos. Com o dispositivo de retorno que conecta a SP-300 à avenida Getúlio Vargas, facilitou-se o acesso da zona sul para o centro da cidade através da rodovia, bem como o acesso a outros municípios próximos, como Agudos. Por outro lado, a SP-225, acesso direto ao residencial fechado Lago Sul e a outros dois empreendimentos residenciais fechados em fase de implantação (Tamboré e Alphaville), também tem assumido papel importante no contexto dos percursos cotidianos dos habitantes da região. A conexão, via dispositivo de retorno, entre essas duas rodovias, portanto, é um fator que potencializa ainda mais a força desses eixos enquanto estruturadores de um movimento de expansão urbana.

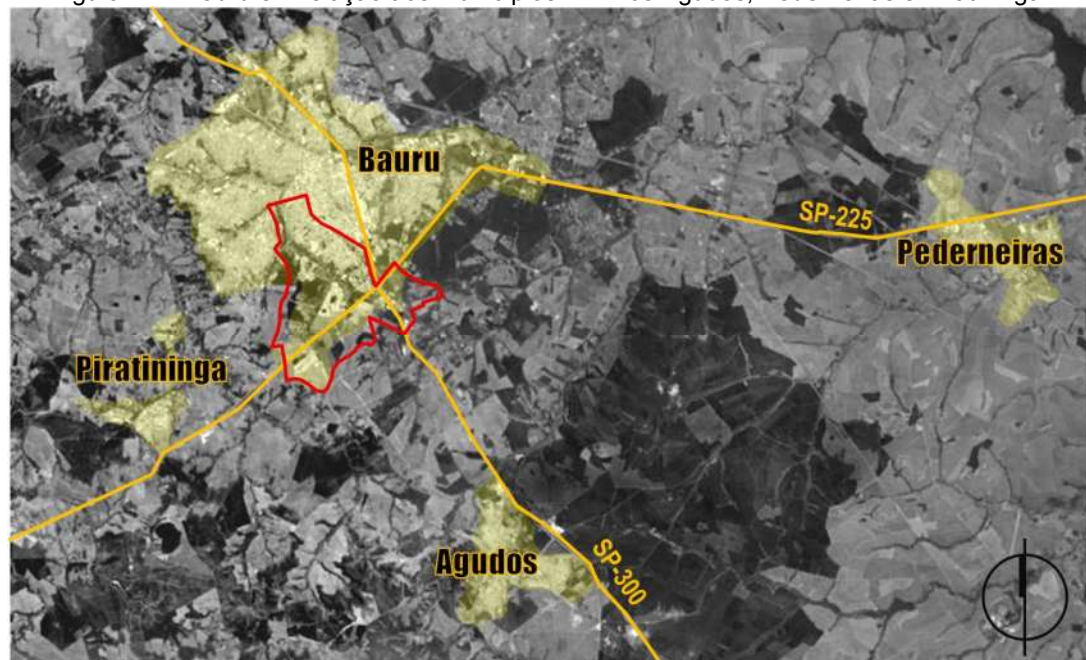
Vale destacar que esse processo de expansão não se constitui apenas pela proliferação de espaços residenciais fechados. É preciso compreender que a implantação desses empreendimentos tem acontecido como parte de processos mais amplos, em uma época em que se consolida o transporte individual do automóvel como modelo de mobilidade para classes médias e altas, em que o centro principal da cidade perde sua força como espaço de convergência dos grupos sociais, em atividades de comércio, lazer e trabalho, e que surgem diversos equipamentos de grande porte associados a novos padrões de lazer e consumo. Nota-se a existência de uma complexa rede de infraestruturas que dá suporte à expansão residencial e cujo próprio crescimento também é motivado por ela. Como elementos dessa “rede”, podem ser citados, além dos próprios eixos viários, os grandes equipamentos comerciais e de serviços instalados às margens das rodovias, geralmente próximos de conexões com avenidas e outras rodovias, cuja forma e partido de implantação seguem, em muitos aspectos, a lógica da urbanização fechada – constituem-se, em sua maioria, por enclaves: são grandes edifícios, cujo aspecto arquitetônico é genérico, fechados em relação ao exterior e servidos de grandes estacionamentos –, aproximando-se também da categoria conceitual *contenedores*, a que Solà-Morales (2002, p. 99) se refere para tratar dos lugares em que se produzem o intercâmbio e a distribuição do consumo múltiplo da sociedade contemporânea. Na região observada durante a pesquisa, podem-se destacar alguns desses equipamentos, como o Bauru Shopping, os hipermercados Makro e WalMart e o posto de combustíveis com amplo espaço de convivência e

serviços de diferentes setores (alimentação, entretenimento, lojas), chamado Alameda Quality Center.

O caráter territorial dos processos relacionados à expansão urbana, que ultrapassa, muitas vezes, os limites administrativos do próprio município, fica claro também quando se verifica o surgimento, nas últimas décadas, de espaços como loteamentos residenciais fechados em outras cidades vizinhas, ao se perceber que as formas de implantação desses espaços também segue algumas lógicas semelhantes àquelas observadas em Bauru. Em Piratininga, por exemplo, os loteamentos residenciais fechados também se localizam em áreas periféricas, distantes da malha urbana consolidada. Porém, a maioria deles se encontra agrupada em um mesmo território, sendo uma mesma via que dá acesso a diversos empreendimentos. Não por acaso, essa via, que se constitui num prolongamento da avenida Castelo Branco, é uma conexão direta com Bauru, ao mesmo tempo que permite o acesso dos residenciais à rodovia SP-225, que também já se constitui uma importante alternativa de acesso dos moradores desses loteamentos para seus locais de trabalho e de realização de outras atividades, muitas vezes fora do município em que residem.

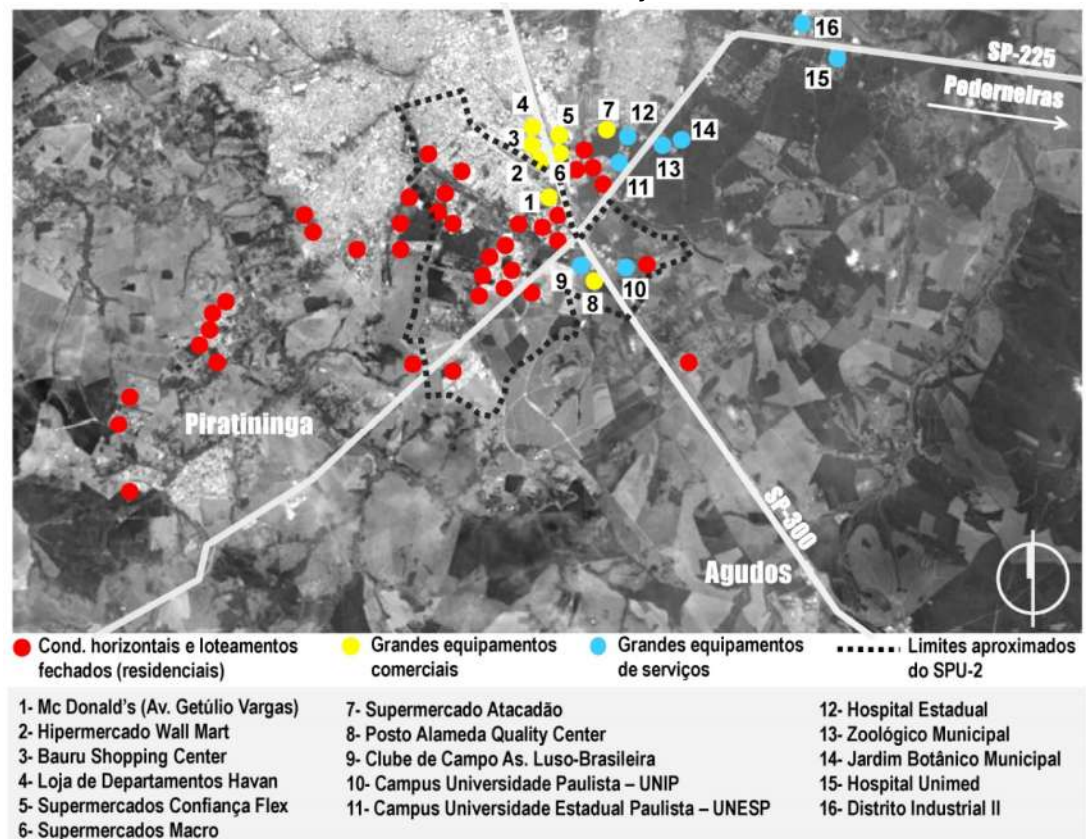
A figura 21 demonstra a relação entre a área do estudo de caso desta pesquisa e os municípios vizinhos, conectados a Bauru pelas rodovias. O mapa da figura 22, por sua vez, situa os espaços residenciais fechados dos municípios vizinhos mais próximos (Agudos e Piratininga) e aqueles localizados em Bauru (percebe-se que a maior concentração desses espaços, em Bauru, está localizada na área de estudo, inserida nos limites do SPU-2). Nesse mapa, também são pontuados os equipamentos de comércio e serviços citados anteriormente, que se relacionam de algum modo com a urbanização fechada.

Figura 21 – Bauru em relação aos municípios vizinhos Agudos, Pederneiras e Piratininga



Legenda: em vermelho, limites aproximados do SPU-2 (BAURU, 2008).  
 Fonte: intervenção da autora sobre base gráfica do aplicativo *Google Earth*.

Figura 22 – Espaços residenciais fechados em Bauru, Piratininga e Agudos, e grandes equipamentos de comércio e serviços



Fonte: intervenção da autora sobre base gráfica do aplicativo *Google Earth*.

Dessa forma, a região sul de Bauru vem se tornando cada vez mais atraente para investimentos imobiliários voltados a médio e alto padrão. Esse fato, aliado à disponibilidade de grandes glebas não urbanizadas próximas da avenida Getúlio Vargas e das rodovias SP-300 e a SP-225 (acesso de Bauru para Piratininga, Ipaussu, a oeste, e Pederneiras e Jaú, a leste), fez com que o capital imobiliário voltasse sua atenção para a região e implantasse, entre os anos 1990 e 2015, mais de dez empreendimentos caracterizados como espaços residenciais fechados, apenas na área escolhida como recorte espacial da pesquisa.

A respeito das relações entre áreas residenciais, comerciais e eixos de circulação, Villaça (2001) corrobora a tese de que é a mudança de localização da moradia das elites que antecede à formação de um novo núcleo comercial ou de trabalho, e não o contrário. Tratando de diversas metrópoles brasileiras, ele afirma que seus processos de estruturação foram se dando, ao longo do tempo, sob o impacto da força de domínio das classes economicamente mais favorecidas sobre as condições de deslocamento espacial dos indivíduos (VILLAÇA, 2001, p. 313). Tal pensamento torna ainda mais importante o estudo da urbanização fechada: trata-se de um processo de expansão urbana protagonizado principalmente pelas classes médias e altas, que implica em transformações não apenas em seu entorno imediato, mas também na estrutura urbana de toda a cidade, mesmo que indiretamente.

Por outro lado, o autor admite existir uma relação íntima entre as vias de transporte – principalmente as regionais – e o crescimento físico das cidades. Enquanto a presença de ferrovias resulta em crescimento descontínuo e nucleado, em que os pólos se desenvolvem junto às estações, as rodovias (principalmente as expressas), que possibilitam o transporte individual,

[...] provocam crescimento mais rarefeito e descontínuo e menos nucleado que as ferrovias. Isso se deve às diferenças de acessibilidade oferecidas por esses dois tipos de via. Na ferrovia, a acessibilidade só se concretiza nas estações; na rodovia, pode se concretizar em qualquer ponto (VILLAÇA, 2001, p. 70).

Mesmo assim, o autor afirma que os transportes urbanos “não provocam crescimento urbano; apenas atuam sobre o arranjo territorial desse crescimento” (VILLAÇA, 2001, p. 70).

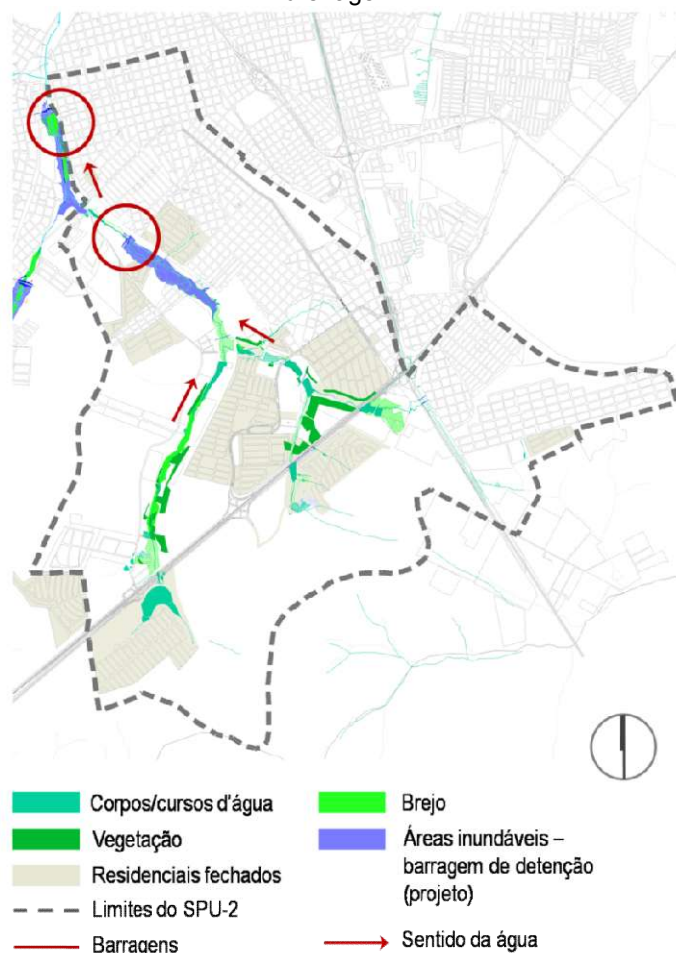
Em Bauru, assim como nas metrópoles estudadas por Villaça (2001), pode-se observar essa relação entre a expansão urbana, sobretudo residencial, rumo ao extremo sul do município e a existência de rodovias e avenidas como “suporte” para esse crescimento. Em especial a avenida Getúlio Vargas e as rodovias SP-300 (Marechal Rondon) e SP-225 (Bauru-Ipaussu) tiveram papel importante como suporte para a implantação de residenciais fechados na região, possibilitando acesso mais rápido entre eles e outras áreas da cidade.

Convém mencionar que, apesar do “boom imobiliário” das décadas de 1990 e 2000, e das conquistas do mercado de imóveis na zona sul de Bauru, nessa época, pode-se dizer que houve alguns “entraves” temporários para o processo de expansão urbana através de espaços residenciais fechados na região. Um exemplo deles é a suspensão, por prazo de oito meses, das aprovações de novos empreendimentos na zona sul do município, por parte da Prefeitura, no ano de 2001. Tal medida teve objetivo de desenvolver estudos relacionados à drenagem de águas pluviais da região, pois as áreas centrais próximas ao pátio ferroviário estavam sobrecarregadas em dias de chuva, sendo que a água de toda a microbacia do córrego Água da Ressaca (que abastece a zona sul) escoava em direção ao rio Bauru, que corta o centro da cidade. Nesse período, era fundamental que não houvesse aumento da área impermeabilizada na zona sul, e que não fosse implantado nenhum novo loteamento antes que se definisse o local para futura implantação de uma bacia de retenção de águas pluviais, que tornaria o escoamento para o rio Bauru mais lento, diminuindo o risco de enchentes.

Durante esse tempo, havia apenas um empreendimento em processo de aprovação na região – um loteamento fechado, inclusive –, o Residencial Tívoli II. O processo permaneceu sem movimento, portanto, até a conclusão dos estudos de drenagem. Assim que se completaram os oito meses e o projeto de drenagem foi concluído, as aprovações foram liberadas, tendo-se definido duas áreas para implantação de reservatórios de retenção de águas pluviais na bacia do Água da Ressaca, uma dessas áreas próxima dos residenciais Estoril V e Tívoli II (ambos loteamentos fechados), conforme mostra a figura 23.

No ano de 2001 foram encomendados projetos de drenagem para diversas microbacias do rio Bauru associadas com inundações na área central da cidade; porém, no Água da Ressaca, essas barragens ainda não foram construídas.

Figura 23 – Bacia do córrego Água da Ressaca, com estudo para locação de infraestrutura de drenagem.



Fonte: elaborado pela autora, a partir de sobreposição do estudo encomendado em 2001 pela Prefeitura Municipal de Bauru a profissionais técnicos especializados sobre base gráfica, ambos obtidos junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Percebe-se que, embora o projeto das barragens de retenção seja um importante instrumento técnico de controle e minimização de danos causados por enchentes, ele não foi acompanhado de soluções paisagísticas que pudessem aproximar a população dessa paisagem, enfatizando a importância de sua conservação, nem mesmo de estratégias de planejamento e controle da ocupação da região, que vem sofrendo impermeabilização de solo progressivamente, com a implantação de parcelamentos residenciais (fechados), aumentando o volume de contribuição de águas pluviais da bacia.

Desde a década de 2010, inclusive, a valorização da zona sul como área de expansão tem incorporado à paisagem um outro tipo de empreendimento imobiliário: os condomínios residenciais verticais. Em fase de implantação, há, atualmente três



desses conjuntos: um contíguo ao Residencial Spazio Verde, em frente ao Villaggio III; outro, também vizinho ao Spazio Verde, a nordeste; e outro mais próximo ao fundo de vale junto ao qual estão os residenciais Paineiras e Samambaia. A implantação desses conjuntos de torres altas<sup>30</sup>, de alta densidade, tem sido assunto polêmico entre as autoridades e mesmo entre os moradores dos loteamentos fechados da região, principalmente no que diz respeito à nova demanda viária que eles irão causar, visto que os três terão acesso pela Avenida Affonso José Aiello, que já é um sistema viário sobrecarregado, hoje em dia, pela frota de cerca de 6 loteamentos fechados em processo de densificação. Ademais, os moradores alegam que as novas torres em fase de implantação, com vista para os loteamentos, farão com que eles tenham sua privacidade ameaçada, condição que representa uma ameaça à realização da qualidade de vida “comprada” juntamente com o imóvel, quando a região ainda era bastante despovoada. As imagens que seguem (figuras 24 e 25) ilustram a inserção de torres residenciais na paisagem até então horizontal da região dos espaços residenciais fechados da zona sul.

---

<sup>30</sup>Para se ter noção da proporção desses edifícios em relação à paisagem “horizontal” da região, cabe dizer que a torre mais alta a ser implantada, atualmente – o Edifício Murano, parte do empreendimento Ilhas do Mediterrâneo, vizinho aos loteamentos Villaggio III e Spazio Verde –, possui 35 andares, enquanto as outras duas do mesmo condomínio possuem 25 (Edifício Santorini) e 30 andares (Edifício Córsega). É interessante mencionar, ainda, o número de vagas de estacionamento oferecidas pelo conjunto: 35 vagas privativas, mais 146 vagas individuais, para o Murano; 40 vagas duplas, mais 126 individuais, para o Santorini; e 48 vagas duplas, mais 140 individuais, para o Córsega. Fonte das informações: ASSUÃ - Construções, Engenharia e Comércio Ltda. Disponível em: < <http://www.assua.com.br/>>. Acesso em: 14 ago. 2016.

Figura 24 – Vista da paisagem da zona sul a partir do cruzamento entre as rodovias SP-225 e SP-300. A mancha urbanizada, ao fundo, corresponde aos espaços residenciais fechados.



Fonte: foto da autora. Data: 19 mar. 2016.

Figura 25 – Vista das torres residenciais em construção, com empreendimentos horizontais (Villaggio Mall e Villaggio II) em primeiro plano.



Fonte: foto da autora. Data: 19 mar. 2016.

Uma questão relevante a ser tratada é a relação entre o processo de ocupação da região sul de Bauru e as diretrizes estabelecidas pelos Planos Diretores. Conforme apontado por Constantino (2005), o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Bauru, de 1996, que passa a dar atenção a algumas questões ambientais (seja com a criação de Áreas de Preservação Ambiental – APA – e Setores Especiais de

Conservação de Fundo de Vale – SEC –, seja com a elaboração da Carta Geotécnica do município), propõe certos mecanismos, ligados a esses aspectos ecológicos, para controle da expansão urbana. Porém, na prática, isso não impediu a prevalência da atuação do mercado privado e da criação de grandes áreas de especulação imobiliária na cidade.

Em 2008, com a aprovação do Plano Diretor Participativo, propõe-se um macrozoneamento municipal, em que já constam algumas áreas ocupadas por condomínios e loteamentos fechados na zona sul, definidas pelo plano como “Zonas Exclusivamente Residenciais”, onde fica proibido o uso do solo para quaisquer fins comerciais ou de serviços, e também para edifícios residenciais verticais.

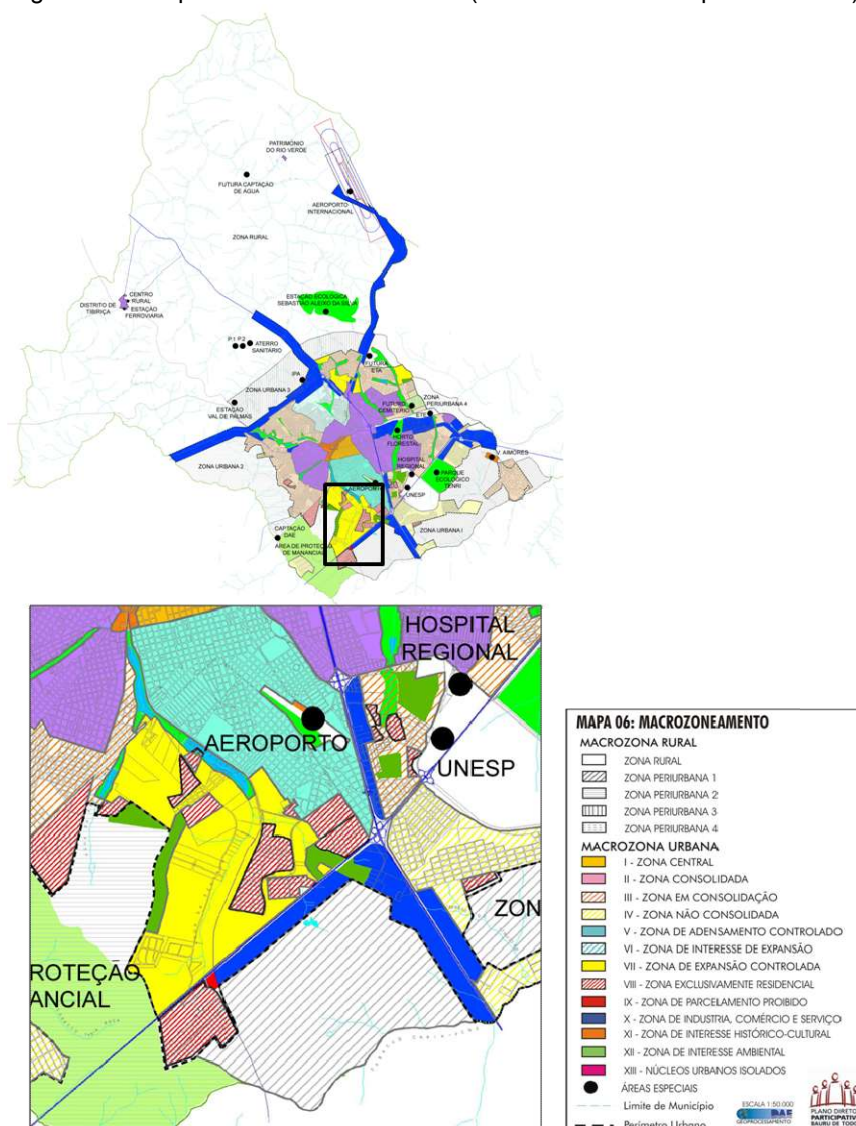
Na área abrangida pelo estudo de caso desta pesquisa, além dessas zonas definidas pelos espaços residenciais fechados, existe a “Zona de Expansão Controlada” – ZEC (maior parte do Setor de Planejamento Urbano 2 definido pelo Plano), caracterizada por

[...] grandes glebas vazias, loteamentos com baixa densidade, população predominantemente de baixa renda, pequenas áreas de ocupação irregular, difícil acesso, falta de infra-estrutura, dificuldade de abastecimento de água e problemas de drenagem (BAURU, 2008, Art. 31).

Com tais atributos, é evidente que as diretrizes para ocupação dessas áreas esteja relacionada ao controle de adensamento e permeabilidade e melhoria da infraestrutura e dos equipamentos sociais nas áreas ocupadas, o que, de fato, é proposto no parágrafo 1º do mesmo artigo do Plano (incisos I e III). O documento prevê, ainda, como diretrizes, a implantação das barragens de contenção de águas pluviais e de programas habitacionais de interesse social e regularização fundiária, e a liberação de novos empreendimentos condicionados à melhoria das condições de acessibilidade (BAURU, 2008, Art. 31, inc. II, IV e V).

A figura 26 mostra o mapa de Macrozoneamento do Plano Diretor de 2008, com ampliação da área tratada nesta pesquisa.

Figura 26 – Mapa 04: Macrozoneamento (Plano Diretor Participativo – 2008)



Fonte: Cartografia do Plano Diretor Participativo de 2008.

No entanto, a caracterização da ZEC, bem como suas diretrizes, parecem estar bem distantes da realidade encontrada nas Zonas Exclusivamente Residenciais vizinhas, pertencentes ao mesmo Setor de Planejamento (SPU-2). De fato, o processo de expansão urbana através de espaços residenciais fechados, na zona sul, insere-se em uma paisagem de extremos: por um lado, dentro dos muros dos residenciais loteamentos, moradias de médio e alto padrão, com infraestrutura completa; por outro, têm-se a ocupação dos “vazios urbanos” e dos fundos de vale, contíguos à linha férrea, por camadas populares da população, que dependem da infraestrutura viária e de equipamentos públicos implantadas juntamente com os residenciais de

alto padrão. Algumas ocupações irregulares na região (ver figura 27), inclusive, formam parte das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), definidas também pelo Plano Diretor de 2008, cuja diretriz principal é a urbanização e o provimento de infraestrutura para esses locais, ou, nos casos em que essa população se encontra em áreas de risco (como os fundos de vale do córrego Água da Ressaca, no caso da área de estudo da pesquisa), a remoção e redistribuição dessas famílias através de programas de habitação social.

Figura 27 – Ocupação irregular à beira da linha férrea, no fundo de vale Água da Ressaca



Fonte: imagem do aplicativo *Google Earth* (ferramenta *Street View*). Acesso em: 15 ago. 2016.

O que se percebe, no entanto, nas imediações da microbacia Água da Ressaca, onde se insere a maior parte dos condomínios e loteamentos fechados da zona sul, é a permanência dessas ocupações irregulares, ao passo que também os instrumentos de controle da urbanização das áreas de expansão controlada parecem estar sendo insuficientes, diante das pressões imobiliárias cujas forças atuam de maneira predominante nessas regiões de expansão urbana.

### **2.3 Aspectos morfológicos da urbanização fechada na zona sul de Bauri**

Os espaços residenciais fechados observados com mais atenção durante a pesquisa foram relacionados na tabela a seguir (tabela 3), elencados na ordem

crescente por ano de aprovação. Conforme descrito no item referente a “Materiais e métodos”, trata-se dos condomínios horizontais e loteamentos fechados inseridos no perímetro do setor de planejamento 2 (SPU2) estabelecido pelo Plano Diretor Participativo de 2008, além de um empreendimento externo a esse setor, que se insere no contexto da expansão urbana pelo eixo da rodovia SP-225. Nessa tabela, é possível observar o ano de aprovação de cada empreendimento, bem como a área do território que ocupam, e a “modalidade” de empreendimento que o caracteriza.

**Tabela 3 – Empreendimentos caracterizados como espaços residenciais fechados horizontais localizados na zona sul de Bauru.**

	<b>Empreendimento</b>	<b>Ano de aprovação</b>	<b>Tipo</b>	<b>Localização</b>	<b>Área total (m²)</b>
<b>1</b>	Parque Residencial Paineiras	1972	Loteamento com convênio	Av. Getúlio Vargas	309.512,00*
<b>2</b>	Parque Residencial Samambaia	1979	Loteamento com convênio	Av. Getúlio Vargas	342.948,32
<b>3</b>	Residencial Garden Ville	1993	Condomínio Res. Horizontal	Rua Jayme Vicente Holloway (acesso pela Av. G. Vargas)	10.000,00*
<b>4</b>	Residencial Tívoli	1994	Loteamento com convênio	Av. José Vicente Aiello	161.108,31
<b>5</b>	Residencial Villaggio	1997	Loteamento com convênio	Av. Affonso José Aiello	242.000,00
<b>6</b>	Residencial Lago Sul	1999	Loteamento com convênio	Rodovia SP-225	1.150.611,49*
<b>7</b>	Residencial Village Campo Novo	1999	Loteamento com convênio	Rua Luís Levorato (acesso pela Rod. SP-300)	106.000,00*
<b>8</b>	Residencial Tívoli II	2002	Loteamento com convênio	Av. José Vicente Aiello	69.941,43
<b>9</b>	Residencial Villaggio II	2003	Loteamento com convênio	Av. Affonso José Aiello	364.817,95
<b>10</b>	Residencial Villaggio III	2003	Loteamento com convênio	Av. Affonso José Aiello	254.519,15
<b>11</b>	Residencial Ilha de Capri	2003	Loteamento com convênio	Av. Affonso José Aiello	47.650,00
<b>12</b>	Residencial Spazio Verde	2004	Loteamento com convênio	Av. Affonso José Aiello	206.919,08
<b>13</b>	Residencial Estoril V	2006	Loteamento com convênio	Rua José Fernandes	311.999,82
<b>14</b>	Residencial Villa Lobos	2006	Loteamento com convênio	Av. José Vicente Aiello	205.147,19
<b>15</b>	Le Ville Residence	2008	Condomínio Res. Horizontal	Av. Affonso José Aiello	13.159,07

	<b>Empreendimento</b>	<b>Ano de aprovação</b>	<b>Tipo</b>	<b>Localização</b>	<b>Área total (m<sup>2</sup>)</b>
<b>16</b>	Condomínio Residencial Estoril Centreville	2009	Condomínio Res. Horizontal	R. Floriano Peixoto (Jd. Estoril)	7.507,99
<b>17</b>	Residencial Alphaville	2012	Loteamento com convênio	Rodovia SP-225	610.201,53
<b>18</b>	Residencial Tamboré	2013	Loteamento com convênio	Rodovia SP-225	449.503,78
<b>19</b>	Residencial Cidade Jardim	2013	Loteamento com convênio	Av. Affonso José Aiello	146.308,05

\*Áreas aproximadas, calculadas através de vista aérea, devido ao fato de não ter sido encontrada essa informação no material disponível para consulta junto à Prefeitura Municipal de Bauru.

Fonte: tabela elaborada pela autora com base em dados obtidos junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru. Nov. 2015.

Ao se observar a tabela, vê-se que a maioria dos empreendimentos residenciais fechados recentemente implantados na zona sul é composta pela modalidade chamada de “loteamento fechado”, ou seja, parcelamentos de solo do tipo loteamento para fim residencial em que a permissão para fechamento e controle do acesso através de portarias, guardas e sistemas de segurança é obtida por meio de convênios firmados entre os empreendedores e a Prefeitura Municipal. Em Bauru, particularmente, essa modalidade de empreendimentos é assegurada pela Lei Municipal 5.631, do ano de 2008, que institui o Plano Diretor Participativo. Englobando o “Loteamento Fechado de acesso regulamentado” ao grupo dos “Condomínios Horizontais”, o artigo 47 de tal lei estabelece requisitos obrigatórios para esse conjunto de empreendimentos, tais como: respeito de distância mínima entre os parcelamentos desse gênero (que deve ser determinada pelos órgãos responsáveis por sua aprovação), não interrupção do traçado urbano existente no local da implantação do loteamento, e respeito de um recuo mínimo de 2,00 metros entre a via pública e a instalação dos muros de fechamento dos residenciais. Mais adiante, neste trabalho, no entanto, será possível verificar que essas recomendações, mesmo quando cumpridas por parte dos loteadores, acabam não sendo suficientes para se produzir os efeitos desejados, por exemplo, de manter a continuidade física da malha urbana, ou de suavizar o impacto do fechamento desses empreendimentos por muros ao longo de toda sua extensão junto às calçadas públicas externas. Mesmo porque, em se tratando da continuidade do tecido, na maioria das vezes esses loteamentos são implantados em áreas

desprovidas de qualquer entorno “urbano” imediato, sendo que a única ligação com a malha a ser pensada é aquela que diz respeito à via de conexão (uma avenida, ou rodovia) ao tecido consolidado.

Além do Plano Diretor Participativo, há outra lei que dá suporte à restrição de acesso e ao fechamento das vias públicas dos loteamentos, em Bauru: a Lei Municipal 4.053, de 29 de março de 1996, que “autoriza o Poder Executivo a celebrar convênios com loteadores ou com associações de bairros, regularmente constituídas”. Tal legislação vem sendo objeto de discussões polêmicas entre especialistas e políticos ligados à questão, já tendo sido esse decreto considerado até mesmo inconstitucional, por desrespeitar os princípios do caráter público dos espaços dos loteamentos, assegurado pela Lei Federal 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo.

É interessante notar que a predominância de espaços residenciais fechados aprovados como loteamento, com permissão para fechamento através de acordos entre empreendedores e prefeituras, em detrimento de empreendimentos do tipo condomínio horizontal, não é uma particularidade de Bauru. Em outras cidades do interior paulista, como São Carlos, Presidente Prudente e Marília, tem sido observada essa mesma característica (SPOSITO et al., 2013)<sup>31</sup>.

Os esquemas gráficos da figura 28 mostram a progressão da aprovação e implantação dos espaços residenciais fechados tomados como objeto de estudo da pesquisa, em relação às décadas, de 1970 a 2015.

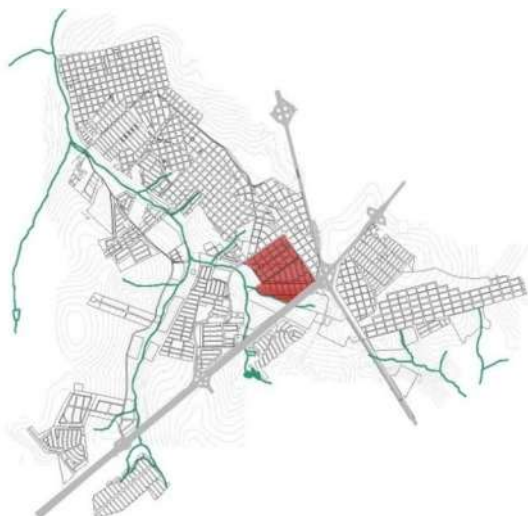
---

<sup>31</sup>Turczyn (2013), em estudo de caso sobre novas aglomerações urbanas relacionadas à rodovia Dom Pedro II, em Campinas, reconheceu a presença de treze tipologias de enclaves fortificados na região, incluindo empreendimentos residenciais e comerciais. Porém, ao contrário do que se observou em Bauru, ele constatou que a tipologia “Loteamento Fechado” representa uma pequena proporção, em número de unidades, em relação a outras, como o “Condomínio Fechado”, por exemplo (foram encontrados apenas 8 loteamentos fechados, do total de 243 empreendimentos). Mesmo assim, percebeu-se que, em termos de solo ocupado, essa modalidade de empreendimentos tem uma presença marcante: representa 35% da área total dos enclaves pesquisados (TURCZYN, 2013, p. 131).



Figura 28 – Mapeamento da localização de condomínios e loteamentos fechados na área de estudo, por década de aprovação, de 1970 a 2015.

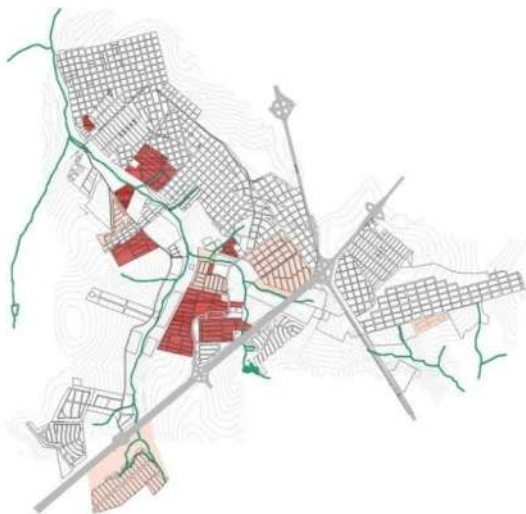
A. 1970-1990



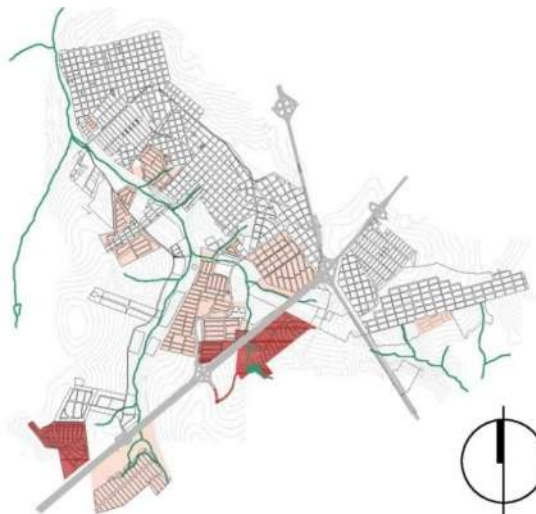
B. 1991-2000



C. 2001-2010



D. 2011-2015



Legenda: Em vermelho escuro, empreendimentos aprovados na década indicada. Em rosa claro, empreendimentos aprovados em décadas anteriores.

Fonte: elaborado pela autora, a partir de base gráfica e informações dos processos de aprovação dos empreendimentos, obtidas junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Nota-se, também, ao observar os limites do Setor de Planejamento 2 (SPU2), que a área compreendida pelos espaços residenciais fechados é bastante significativa comparada com a totalidade de área urbanizada do setor. O esquema gráfico a seguir (figura 29) mostra a relação entre parcelamentos tradicionais – “abertos” – e fechados nessa região. Através do mapeamento do processo de expansão urbana da zona sul por meio de software CAD, usando bases gráficas obtidas junto à

Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal, foi possível estimar a área total ocupada pelos residenciais fechados no SPU2. Calcula-se que aproximadamente 28,65% do total da área urbanizada do setor correspondem a parcelamentos destinados a condomínios horizontais e loteamentos fechados. A figura 29 coloca em evidência também o caráter de fragmentação da malha urbana gerado com a implantação dos novos parcelamentos nas últimas décadas em direção ao extremo sul do município. Embora existam outros parcelamentos tradicionais (não fechados) compondo o caráter de dispersão da paisagem da região, eles são constituídos, em sua maioria, por loteamentos de chácaras e sítios recreativos, quase sempre não destinados à moradia permanente e de baixíssimas densidade populacional e taxa de ocupação por área construída.

Figura 29 – Relação entre parcelamentos de solo tradicionais e destinados a condomínios horizontais e loteamentos fechados no SPU-2 (BAURU, 2008).



Fonte: elaborado pela autora, a partir de bases gráficas obtidas junto à Divisão de Diretrizes e Normas da Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

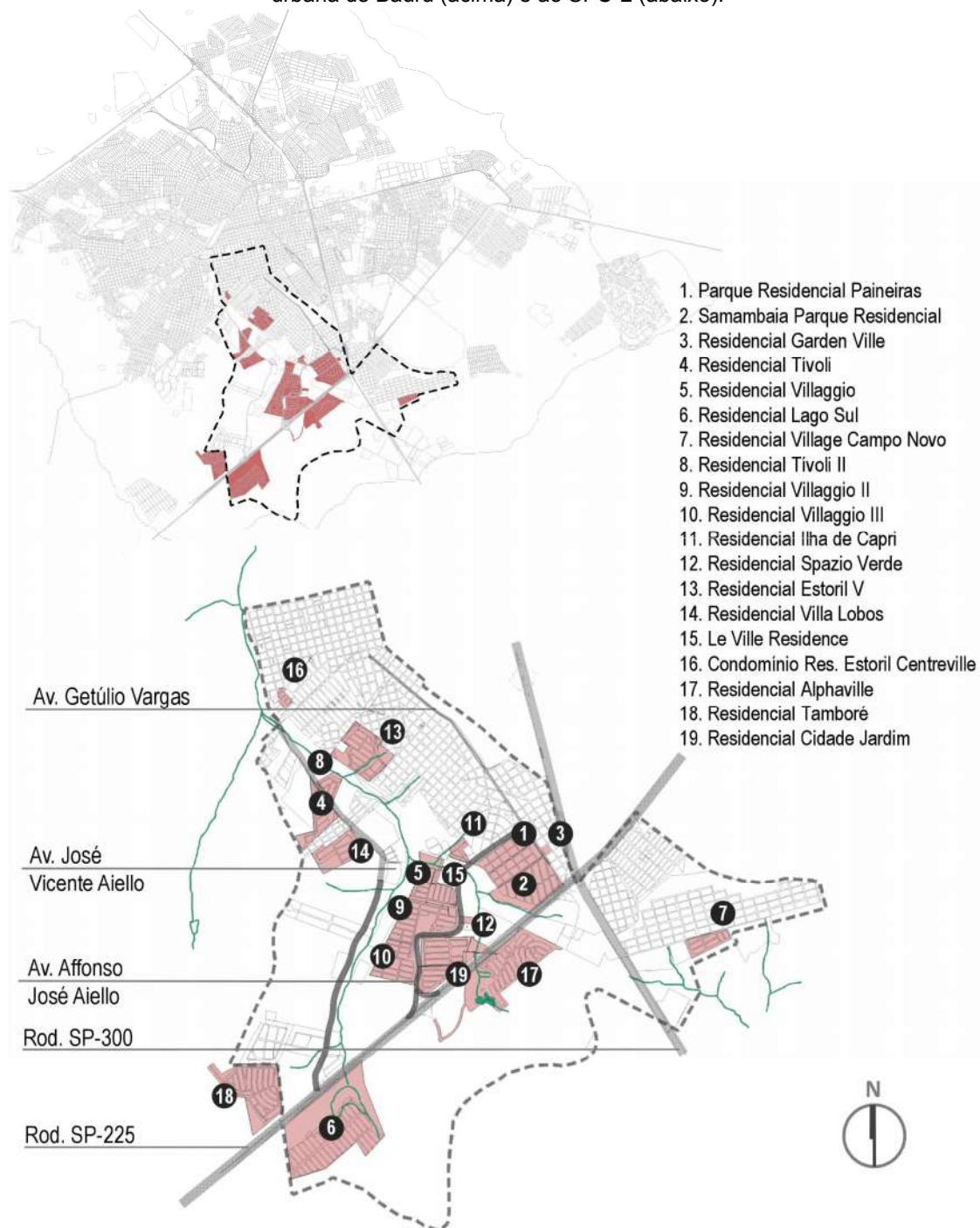
A seguir, propõe-se um olhar sobre a implantação dos espaços residenciais fechados da zona sul de Bauru a partir de seus aspectos morfológicos, e de suas relações com o território e com a cidade pré-existente.

**a) Traçado urbano e implantação dos espaços residenciais fechados**

Pode-se dizer que a implantação dos espaços residenciais fechados caracterizados como condomínios horizontais e loteamentos fechados, na zona sul de Bauru, segue, sob vários aspectos, a lógica da urbanização dispersa, sendo que, em sua maioria, inserem-se em terrenos não contíguos à área urbana consolidada, junto a avenidas e rodovias, eixos de trânsito rápido que exercem a função de conectá-los com o restante da cidade, sobretudo através do veículo de transporte individual, o automóvel. Essa lógica de implantação contribui para que se formem vazios urbanos entre alguns empreendimentos, e entre eles e os loteamentos da malha urbana consolidada. Esses vazios, sem um uso definido, tornam-se grandes desafios ao poder público, que acaba tendo que incorporá-los ao seu espaço administrativo, além do fato de esses espaços se tornarem cada vez mais objeto de valorização econômica por meio de processos como a especulação imobiliária.

O mapa a seguir (figura 30) mostra a localização dos empreendimentos caracterizados como espaços residenciais fechados tomados como objeto de estudo da pesquisa. Na primeira imagem, tem-se a localização dos espaços em relação à malha urbana do município de Bauru e aos limites do Setor de Planejamento 2, estabelecido pelo Plano Diretor Participativo de 2008; na ampliação logo abaixo, observa-se a posição de cada um em relação aos principais eixos viários relacionados à expansão urbana da zona sul.

Figura 30 – Localização dos espaços residenciais fechados da área de estudo em relação à malha urbana de Bauru (acima) e ao SPU-2 (abaixo).



Fonte: mapa elaborado pela autora, a partir de base gráfica obtida junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Quanto ao tipo do traçado, pode-se dizer que os residenciais fechados observados se dividem em dois grandes grupos: o grupo dos traçados em “grelha”, reticulados, e

o dos traçados curvilíneos, sendo que a maioria dos empreendimentos se enquadra no primeiro grupo.

Kostof (1993) faz um estudo bastante aprofundado sobre os diversos tipos de traçado em grelha, enfatizando o caráter flexível desse tipo de desenho, podendo se adaptar a diferentes modelos de planejamento. Esse, inclusive, é um dos fatores pelos quais o traçado reticular já foi implantado em civilizações inseridas em contextos tão diversificados entre si, como a China e a América Colonial, por exemplo (KOSTOF, 1993, p. 96). O autor propõe, no estudo desse tipo de desenho urbano, alguns aspectos que deveriam ser observados: o tamanho e a forma das quadras, e sua “organização interna” (a divisão dos lotes); os espaços livres e sua distribuição; as características dos edifícios públicos; a presença ou não de elementos de destaque a partir do desenho viário; e a hierarquia das vias e o modo como a grelha “termina”, ou seja, se é uma malha aberta ou implantada no interior de um recinto murado (KOSTOF, 1993, p. 98). A partir do estudo de caso da urbanização fechada na zona sul de Bauru, serão abordados alguns desses aspectos que mais chamaram a atenção nos traçados encontrados na região.

No caso dos padrões chamados de “curvilíneos”<sup>32</sup>, foram encontrados apenas dois empreendimentos com essa característica: o Alphaville Bauru e o Tamboré Bauru, ambos implantados pelas empresas homônimas, que vêm criando loteamentos fechados com traçados com características formais semelhantes em cidades de todo o Brasil.

Em se tratando dos empreendimentos que apresentam traçado reticular – total de dezessete, dos dezenove pesquisados –, alguns aspectos podem ser apontados como interessantes para ajudar na compreensão do desenho da urbanização fechada na região. O primeiro diz respeito ao tipo de malha formado pelo traçado – aberta ou fechada. A maior parte dos empreendimentos é constituída por malhas viárias fechadas, ou seja, nem todas as faces das quadras são rodeadas por vias de circulação. Tal característica foi percebida como parte da lógica da urbanização

---

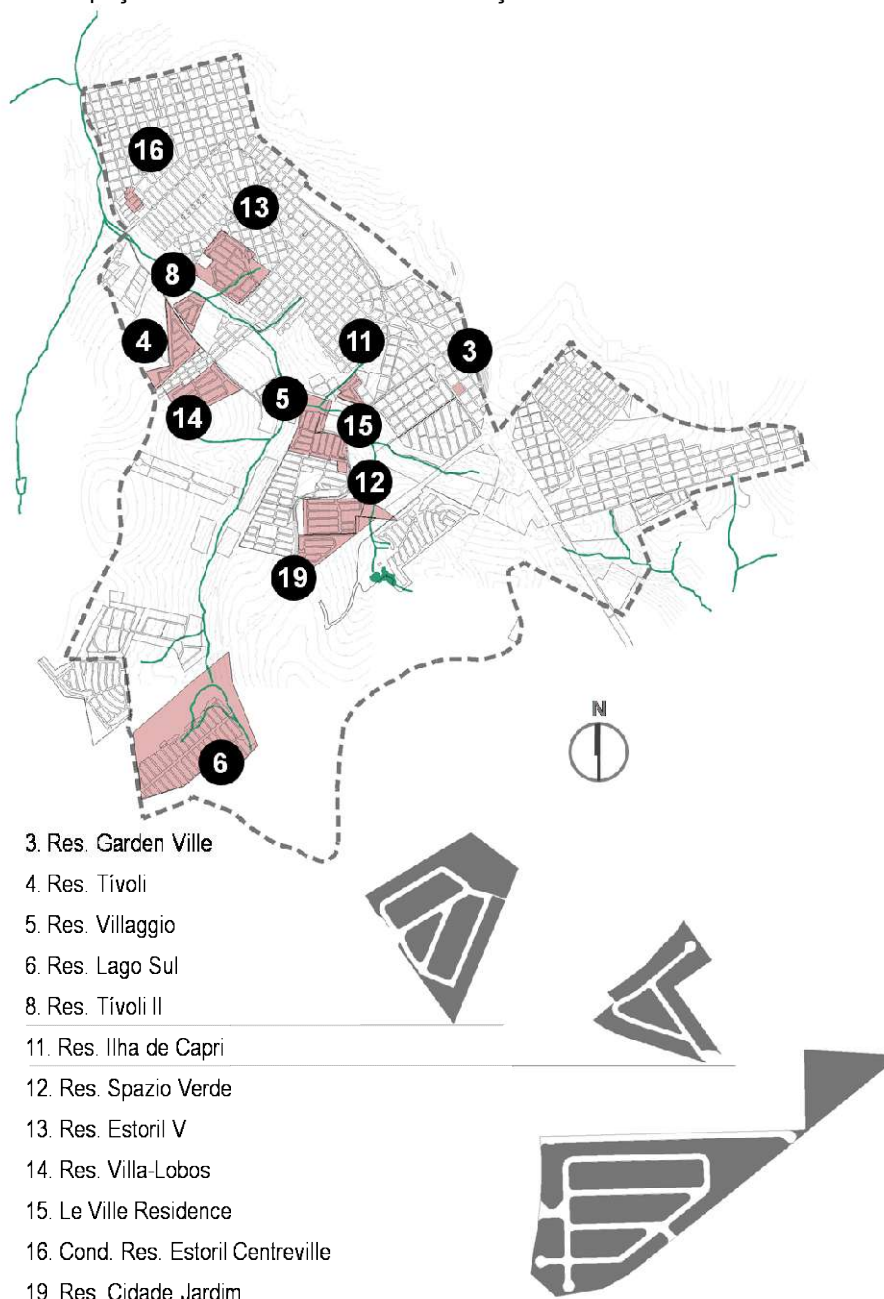
<sup>32</sup>Optou-se por não usar o termo “orgânicos” para se referir aos traçados curvos encontrados na área de estudo, pelo fato de se considerar que esse termo está relacionado a formações urbanas de caráter mais espontâneo, e não àquelas rigidamente planejadas. A partir da leitura de Kostof (1993), admite-se que o traçado dos residenciais Alphaville e Tamboré Bauru aproximem-se, talvez, dos traçados pitorescos planejados, a que o autor se refere no capítulo sobre padrões orgânicos (KOSTOF, 1993, p. 70). Ainda assim, como este trabalho não pretende se aprofundar no tema, julgou-se mais apropriado o uso de um termo que se refere simplesmente à forma geométrica do desenho.

fechada em si, em que o projeto de cada empreendimento é concebido pensando-se “dentro” de seus próprios muros. Dispensando-se a necessidade de conexão com outras malhas pré-existentes ou futuras (já que o parcelamento fechado é rodeado por muros), as malhas fechadas também proporcionam um melhor aproveitamento da gleba para lotes comercializáveis, pois dispensam a existência de vias de circulação em todo o perímetro do parcelamento. No grupo dos traçados em malha fechada, foram incluídos tanto aqueles com sistema viário em “zig-zag”, quanto aqueles que apresentam ruas sem saída (*cul-de-sac*).

Vale destacar que, no caso da urbanização fechada, em Bauru, tem sido comum o uso de um tipo peculiar de malha fechada: aquele que tende a formar um “invólucro” de lotes junto aos muros de fechamento, sendo o “interior” desse invólucro constituído, quase sempre, por uma malha irregular aberta. Tal situação também é característica de espaços residenciais fechados, pois permitem um melhor aproveitamento de área, principalmente em glebas menores e de formato irregular. Nesse caso, as deflexões em relação ao plano reticular ortogonal, que formam o desenho das quadras e do sistema viário, acabam seguindo o próprio formato da gleba.

Os empreendimentos com traçado em malha fechada encontram-se localizados na figura 31, que também mostra alguns exemplos desses traçados, em destaque.

Figura 31 – Espaços residenciais fechados com traçado urbano reticular em malha fechada.

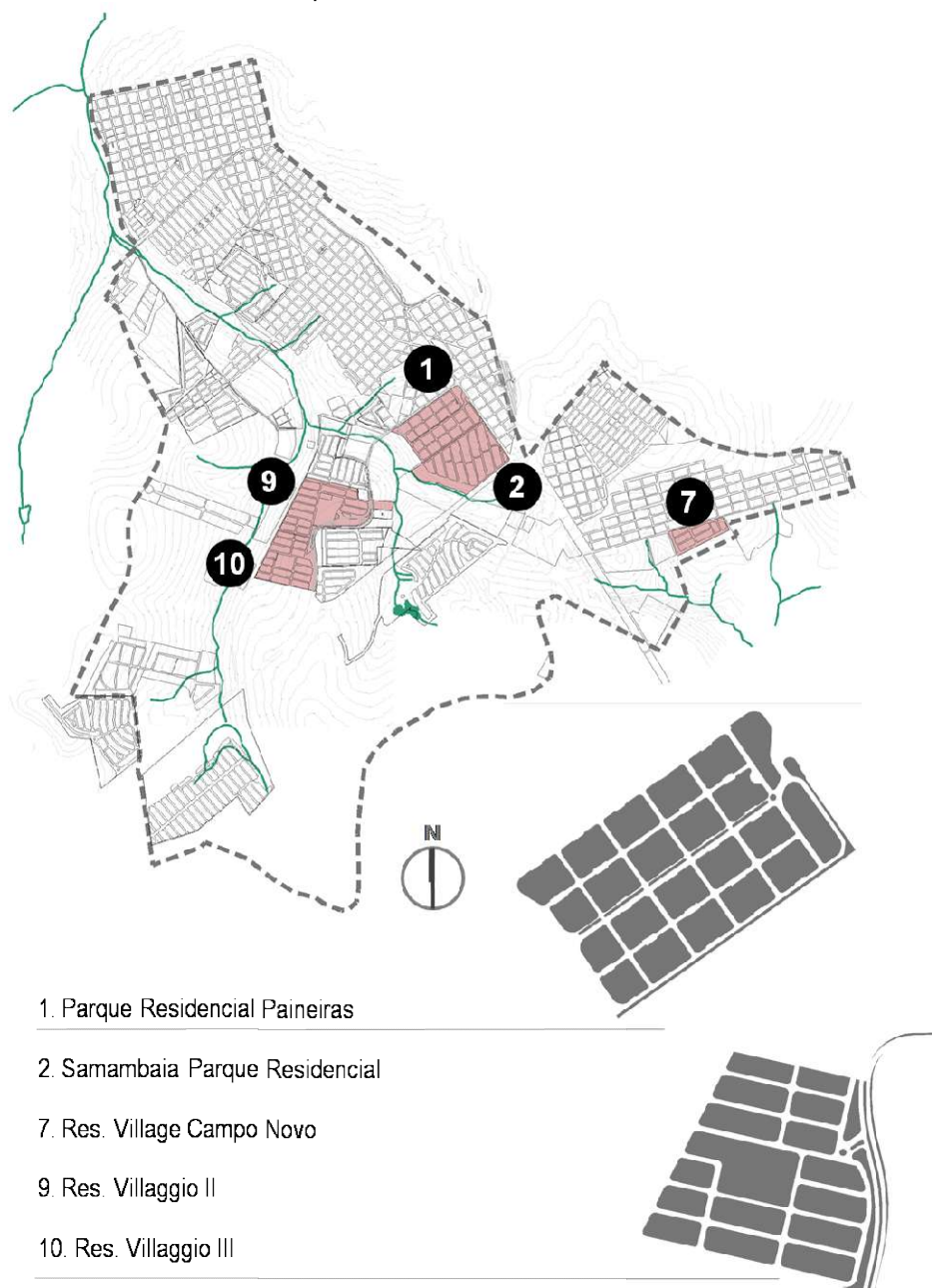


Fonte: elaborado pela autora, a partir de bases gráficas obtidas junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Foram encontrados também alguns espaços residenciais fechados que apresentam traçado urbano reticular, porém com a malha predominantemente aberta – vias de circulação em todo o perímetro das quadras. Vale lembrar que, mesmo esses espaços cujo traçado permitiria uma integração com outras malhas, isso não acontece, devido ao fato de serem fechados com muros. Os únicos

empreendimentos encontrados com essas características são os residenciais Villaggio II e Villaggio III, o Samambaia Residencial Parque e o Parque Residencial Paineiras, este último apresentando malha aberta regular, com quadras medindo 88x88 metros, por conta de se tratar de um reloteamento do bairro Vila Aviação, permanecendo com suas características originais (ver figura 32).

Figura 32 – Espaços residenciais fechados com traçado urbano reticular em malha predominantemente aberta.

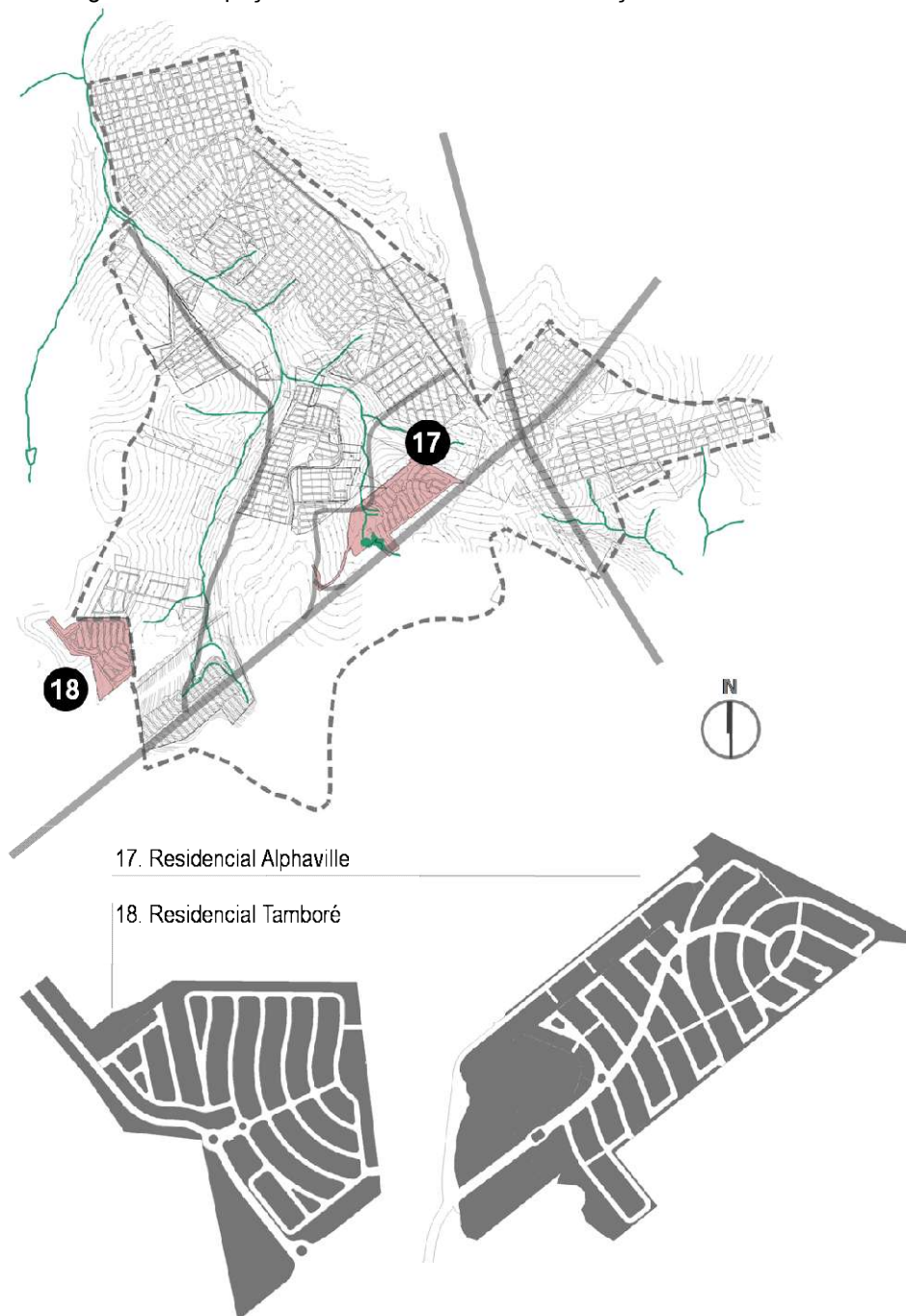


Fonte: elaborado pela autora, a partir de bases gráficas obtidas junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.



Por último, apresenta-se, na figura 33, os dois empreendimentos caracterizados por traçado curvilíneo: residenciais Alphaville e Tamboré. Nota-se que ambos os loteamentos também têm a organização das quadras e vias em malha fechada, com a presença de fileiras de lotes junto ao alinhamento dos muros de fechamento.

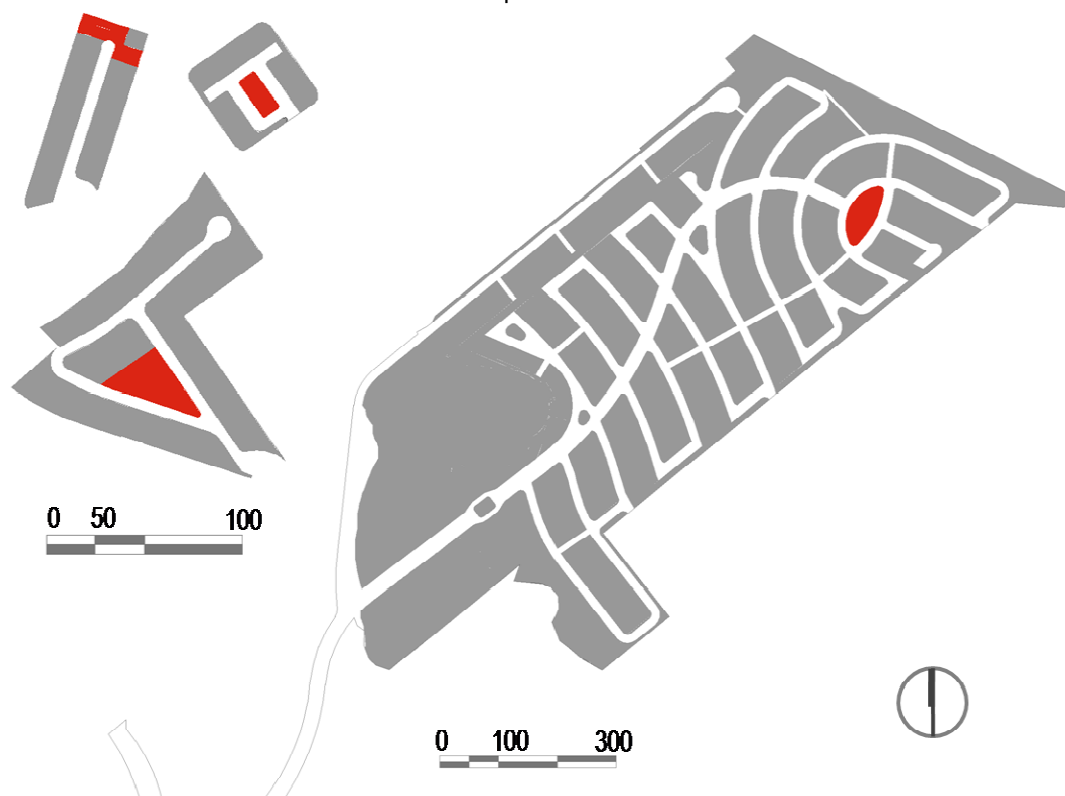
Figura 33 – Espaços residenciais fechados com traçado urbano curvilíneo.



Fonte: elaborado pela autora, a partir de bases gráficas obtidas junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Com relação a elementos de destaque na paisagem dos residenciais, pode-se dizer que, em geral, o traçado dos condomínios e loteamentos fechados observados não revelam preocupação com a criação desses pontos através do desenho das vias e quadras. Ainda assim, foram observadas algumas exceções, como no caso do Residencial Alphaville, em que a avenida principal, central à malha viária, leva a uma praça com equipamentos de lazer, ao final de seu percurso, fazendo com que ela se torne um elemento de destaque, como se pode ver na figura 34. No caso dos empreendimentos menores em que se observou algum destaque paisagístico, é possível entender que o próprio traçado em malha fechada, formando o “invólucro” de lotes junto ao perímetro, e, em alguns casos, o formato da gleba, acabam gerando algum elemento de destaque. No caso dos condomínios Le Ville Residence e Residencial Garden Ville, e do loteamento Ilha de Capri, as áreas reservadas para esses pontos de interesse correspondem a áreas verdes e/ou de lazer coletivo (ver figura 34).

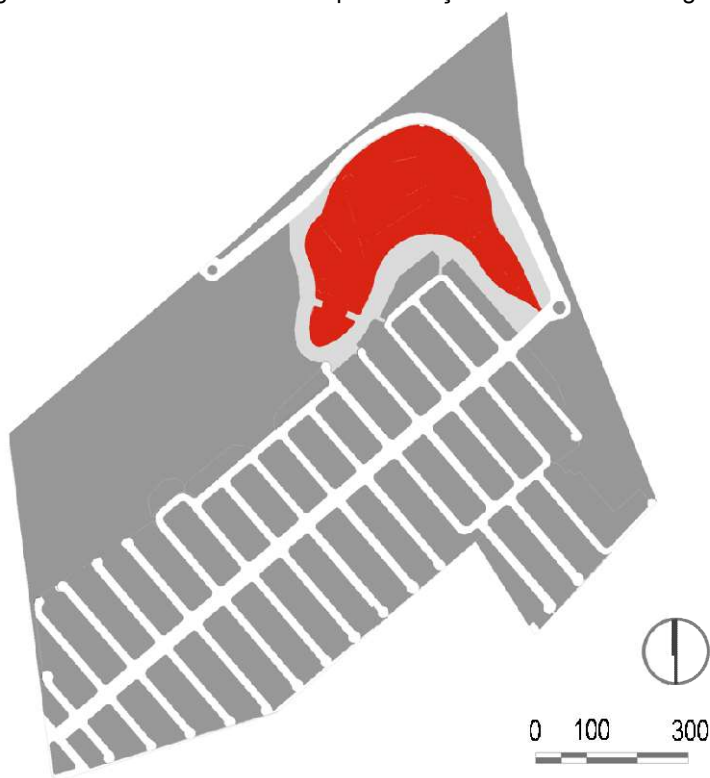
Figura 34 – Elementos de destaque no traçado. Residenciais Le Ville, Garden Ville, Ilha de Capri e Alphaville.



Fonte: elaborado pela autora, a partir de bases gráficas obtidas junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Outro elemento que se destaca na paisagem de um dos residenciais foi o lago e a área verde de seu entorno, presentes no interior do Residencial Lago Sul (ver figura 35). Essa situação, porém, não foi gerada, necessariamente, por um arranjo especial do traçado principal das vias e quadras; o elemento de destaque existe (e foi, de fato, “construído” ali), e a via principal de acesso aos lotes o contorna, enfatizando o interesse visual, porém, o traçado principal, em si, não tem relação direta com ele.

Figura 35 – Elementos de destaque no traçado - Residencial Lago Sul.



Fonte: elaborado pela autora, a partir de bases gráficas obtidas junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Quanto ao formato e dimensão das quadras e lotes, verificou-se uma grande diversidade nos espaços residenciais fechados observados. Uma das razões para isso são os diferentes tipos de empreendimentos e tamanhos das glebas de origem. No caso dos condomínios horizontais (que totalizam apenas três, dos dezenove empreendimentos estudados), encontraram-se menores dimensões de lotes e quadras, sendo os lotes do Residencial Garden Ville os que mais se aproximam, em dimensões, daqueles encontrados na maior parte dos loteamentos fechados.

No caso dos empreendimentos caracterizados como loteamentos fechados, apesar de haver algumas variações quanto às dimensões dos lotes em cada residencial, pode-se dizer que, em média, a área dos lotes varia entre 360,00 e 450,00 metros quadrados. Existem alguns empreendimentos em que o lote padrão é maior, cuja área está um pouco acima de 500,00 metros quadrados, como o Villa Lobos e o Samambaia. O único loteamento que se destaca por lotes de grande dimensão é o Paineiras, em que uma quadra de 100x100 metros configura apenas quatro lotes, de aproximadamente 2500,00 metros quadrados cada. Também podem ser encontrados lotes de dimensões inferiores, se comparadas com a média apresentada anteriormente.

Confrontando esses números com a situação dos parcelamentos convencionais, abertos, das áreas centrais e periféricas da cidade, chega-se à conclusão de que os lotes dos residenciais fechados realmente têm dimensões superiores às dos outros, em geral, mas não tão superiores aos loteamentos abertos destinados a público de classes sociais mais altas. No loteamento Estoril II, que também fica na zona sul, o lote padrão tem área de 420,00 m<sup>2</sup>, maior que a encontrada, por exemplo, nos loteamentos fechados Tívoli II, Villaggios e até em lotes do Alphaville e do Tamboré. Por outro lado, comparados a lotes de conjuntos habitacionais populares como Geisel (região leste) e Mary Dota (região norte), cuja área média é de 200,00 m<sup>2</sup>, os espaços residenciais fechados estudados tem lotes com área bastante superior, com exceção dos condomínios Estoril Centreville e Le Ville Residence, que apresentam área média dos lotes de 240,00 e 192,20 m<sup>2</sup>, respectivamente.

A tabela 4, a seguir, expõe as características do lote padrão encontradas em cada empreendimento, relacionando área e dimensões dos terrenos ao tipo de empreendimento e ano de aprovação.

**Tabela 4 – Relação entre lote padrão, ano de aprovação e tipo de empreendimento dos espaços residenciais fechados na zona sul de Bauru.**

	Empreendimento	Ano de aprovação	Tipo	LOTE PADRÃO	
				Área (m <sup>2</sup> )	Dimensões (m)
1	Parque Residencial Paineiras	1972	Loteamento com convênio	2.500,00*	45,00 x 55,00*
2	Parque Residencial Samambaia	1979	Loteamento com convênio	560,00	14,00 x 40,00
3	Residencial Garden Ville	1993	Condomínio Res. Horizontal	378,00*	12,60 x 30,00*

	Empreendimento	Ano de aprovação	Tipo	LOTE PADRÃO	
				Área (m <sup>2</sup> )	Dimensões (m)
4	Residencial Tívoli	1994	Loteamento com convênio	450,00	15,00 x 30,00
5	Residencial Villaggio	1997	Loteamento com convênio	308,00	11,00 x 28,00
6	Residencial Lago Sul	1999	Loteamento com convênio	450,00	15,00 x 30,00
7	Residencial Village Campo Novo	1999	Loteamento com convênio	450,00*	15,00 x 30,00*
8	Residencial Tívoli II	2002	Loteamento com convênio	360,00	12,00 x 30,00
9	Residencial Villaggio II	2003	Loteamento com convênio	360,00	12,00 x 30,00
10	Residencial Villaggio III	2003	Loteamento com convênio	360,00	12,00 x 30,00
11	Residencial Ilha de Capri	2003	Loteamento com convênio	450,00	15,00 x 30,00
12	Residencial Spazio Verde	2004	Loteamento com convênio	448,00	14,00 x 32,00
13	Residencial Estoril V	2006	Loteamento com convênio	448,00	14,00 x 32,00
14	Residencial Villa Lobos	2006	Loteamento com convênio	525,00	15,00 x 35,00
15	Le Ville Residence	2008	Condomínio Res. Horizontal	192,20	6,72 x 28,60
16	Condomínio Residencial Estoril Centreville	2009	Condomínio Res. Horizontal	240,00*	12,00 x 20,00*
17	Residencial Alphaville	2012	Loteamento com convênio	470,20	15,41 x 30,00
18	Residencial Tamboré	2013	Loteamento com convênio	364,00	13,00 x 28,00
19	Residencial Cidade Jardim	2013	Loteamento com convênio	360,00	12,00 x 30,00

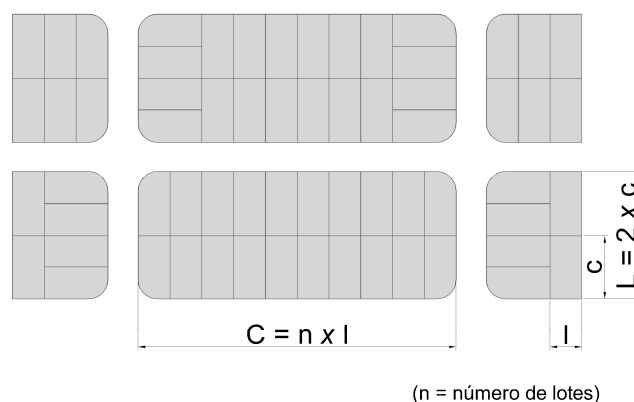
\*Áreas aproximadas, calculadas através de vista aérea, devido ao fato de não ter sido encontrada essa informação no material disponível para consulta junto à Prefeitura Municipal de Bauru.

Fonte: tabela elaborada pela autora com base em dados obtidos junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Apesar das diferenças entre um e outro empreendimento, o importante a ser pontuado é que é o elemento *lote*, de fato, o que define o formato da quadra, e, em alguns casos, até o traçado viário, em praticamente todos os empreendimentos relacionados ao fenômeno da urbanização fechada na zona sul de Bauru, à medida

que a maioria das quadras é composta por fileiras de lotes regulares dispostos sucessivamente, de modo que sua largura corresponde ao comprimento de um ou dois lotes. Essa característica não é particular dos espaços residenciais fechados, visto que pode ser encontrada em outros parcelamentos da cidade e de outros municípios, sendo bastante comum em loteamentos destinados a habitação social. Os próprios residenciais “Estoril”, exemplificados na figura 6, foram alguns dos primeiros parcelamentos implantados na zona sul adotando esse modelo de desenho. Segundo esse princípio, as quadras são planejadas com lotes voltados apenas a duas vias, opostas entre si, podendo suas extremidades ter lotes dispostos na direção oposta, voltados às ruas perpendiculares. Esse tipo de configuração, esquematizado na figura 36, também pode assumir variações, de acordo com deflexões do desenho viário em relação ao plano ortogonal.

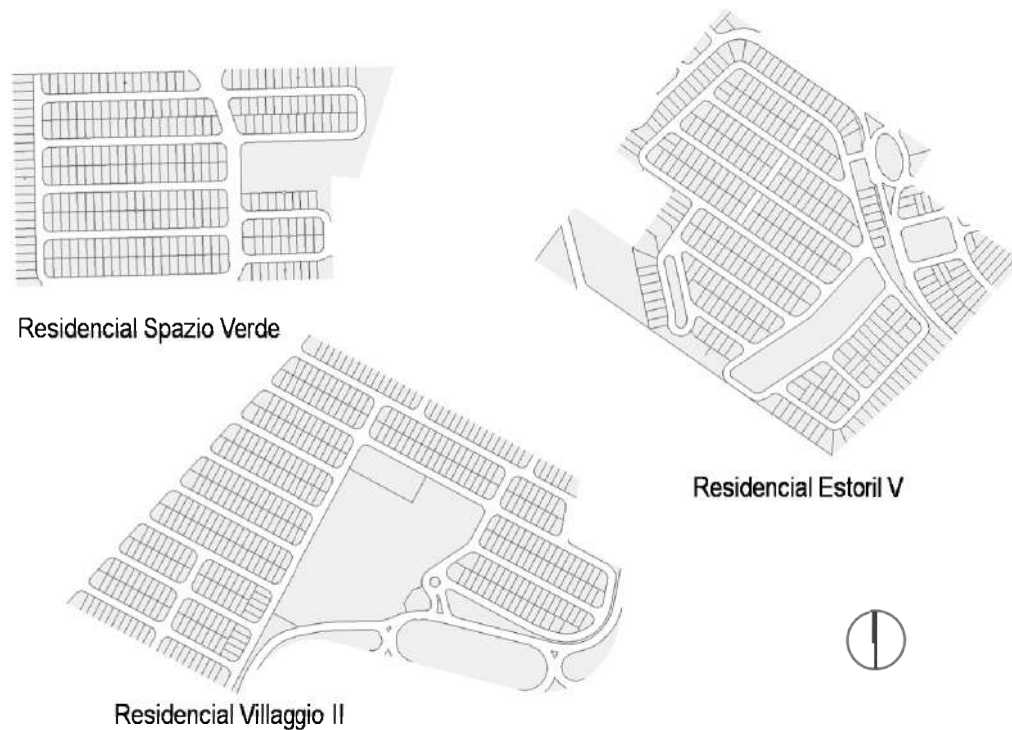
Figura 36 – Esquema gráfico - padrão de concepção de quadras a partir da disposição sucessiva e retilínea de lotes.



Fonte: elaborado pela autora.

Exceto nos parcelamentos que possuem apenas uma via interna ao fechamento, e também no Parque Residencial Paineiras, implantado de acordo com o modelo de desenho viário dominante até a primeira metade do século 20 – o traçado xadrez –, todos os outros espaços residenciais fechados têm seu projeto urbanístico configurado através dessa lógica da quadra desenhada a partir do lote padrão, resultando, muitas vezes, em quadras bastante longas e em redução da área destinada a sistema viário, o que corresponde também à redução de áreas coletivas, em prol do aumento de área privativa comercializável (ver figura 37).

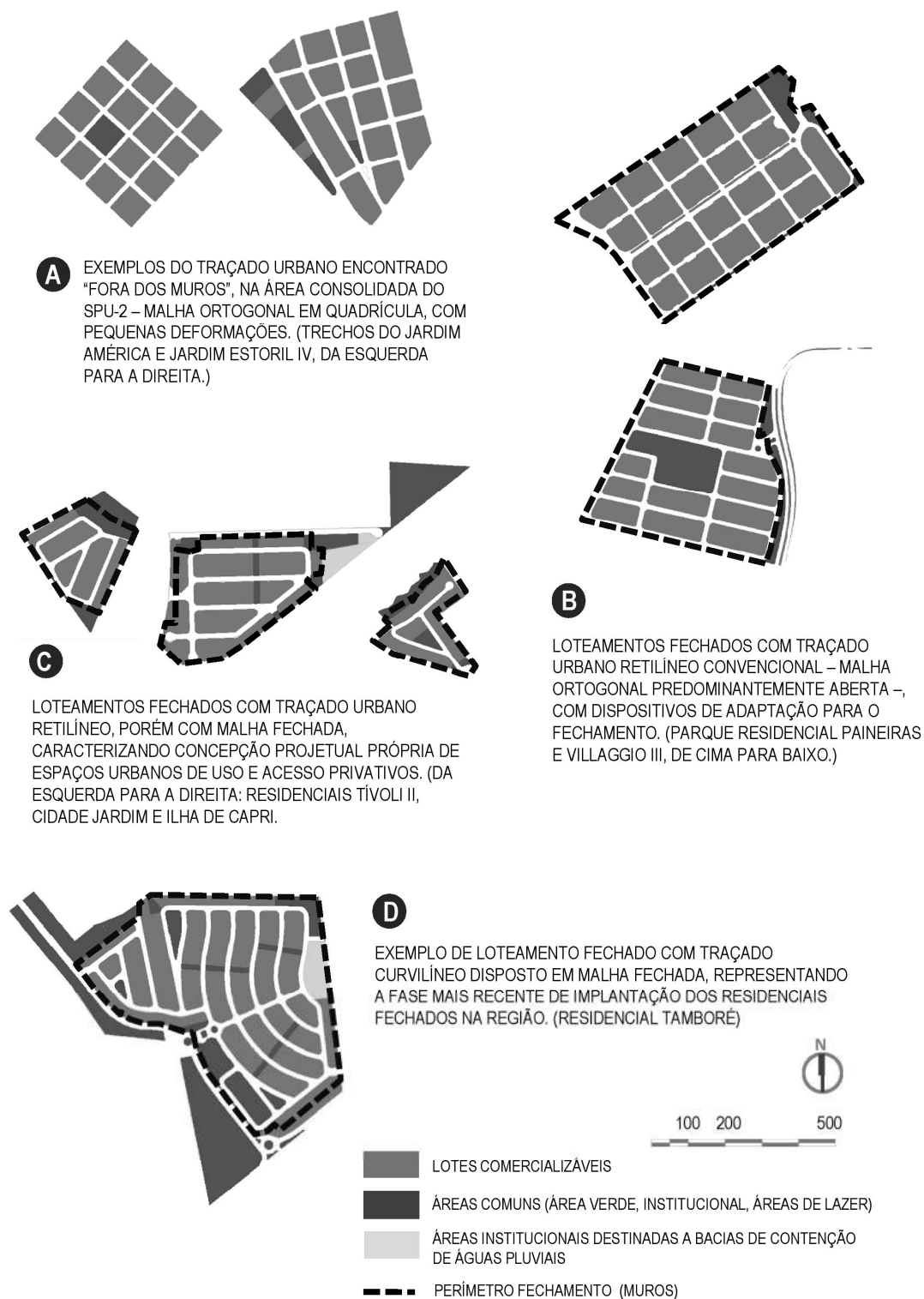
Figura 37 – Traçado esquemático dos Residenciais Spazio Verde, Estoril V e Villaggio II.



Fonte: elaborado pela autora, a partir de bases gráficas obtidas junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

A partir das considerações feitas sobre o traçado dos espaços residenciais fechados, elaborou-se um esquema gráfico resumo das diversas situações encontradas, agrupando alguns traçados por semelhanças no desenho e no contexto de sua implantação. Na figura 38, pode-se ver esse esquema, em que foram evidenciados os perímetros de fechamento dos empreendimentos, bem como a localização de suas áreas comuns, internas e externas aos muros, correspondentes a Áreas Verdes, Áreas de Preservação Permanente dos cursos d'água, Áreas Institucionais e lotes destinados a áreas de lazer comum dos condôminos. As Áreas Institucionais reservadas para implantação de bacias de contenção de águas pluviais, porém, foram deixadas com cor diferente, pois se considera que perderam as características que definem o espaço como “comum” ao uso coletivo.

Figura 38 - Esquema gráfico resumo - traçado urbano e áreas comuns.



Fonte: elaborado pela autora, a partir de bases gráficas obtidas junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.



Em se tratando dos aspectos morfológicos encontrados nos espaços residenciais fechados da zona sul, cabe destacar ainda como se dá a relação entre esses condomínios e loteamentos fechados e seu entorno.

Como já comentado na apresentação da área de estudo, em “Materiais e Métodos”, a unidade de paisagem que compreende os residenciais fechados estudados é composta, do ponto de vista físico, pela bacia do córrego Água da Ressaca, sendo que os empreendimentos observados durante a pesquisa se concentram em áreas bastante próximas dos cursos d’água e de seus fundos de vale. No entanto, a “lógica do enclave”, presente na concepção do desenho urbano que tem sido implantado na região, tem feito com que se aproprie muito pouco desse elemento da paisagem enquanto potencial para composição de áreas verdes e de lazer acessíveis para a população. Com os principais eixos viários ligados ao processo de expansão urbana ocupando geralmente as linhas de espigão da bacia – o que significa que o acesso a vários residenciais fechados é feito pelos espigões –, o que ocorre é que os fundos de vale acabam por se caracterizar como o “fundo” das propriedades e dos empreendimentos, sendo que seus muros dispostos junto às Áreas de Preservação Permanente impedem até mesmo a relação visual dos habitantes desses residenciais com o córrego.

Em relação à topografia, vê-se que alguns traçados são mais favoráveis à inserção no terreno que outros. Em geral, os traçados que usam curvas – residenciais Alphaville e Tamboré – conseguem se adaptar melhor à topografia local do que os retilíneos. Cabe pontuar, entretanto, que a maioria dos parcelamentos não manifesta, em seu traçado, o cuidado com a adaptação à topografia como aspecto determinante do desenho.

Quanto às vias que dão suporte à expansão dos espaços residenciais fechados, é importante mencionar que uma das mais significativas nesse processo, a avenida Affonso José Aiello, tem origem no parcelamento do Residencial Villaggio, estendendo-se, inicialmente, até os limites desse loteamento. Tal avenida, que posteriormente teria os limites ampliados na ocasião da implantação dos Villaggios II e III, hoje se caracteriza como a via que concentra o acesso ao maior número de residenciais fechados na região. Em seu percurso, praticamente não se vê outro tipo de parcelamento além daqueles relacionados à urbanização fechada. Esse fato, aliado à implantação recente de uma escola e de condomínios residenciais verticais,

com acesso pela mesma avenida, tem se transformado em um entrave para a mobilidade dos moradores da região. A duplicação das faixas da Affonso José Aiello já existe em projeto, e sua execução está prometida há anos como contrapartida de diversos empreendimentos interessados, porém, até hoje, não se iniciou sua implantação. Enquanto isso, cada vez mais se tem utilizado a rodovia SP-225 como alternativa de circulação no cotidiano dos habitantes da região.

É interessante notar que, no contexto da expansão urbana em curso na região, as transformações desse processo têm contribuído para a construção de uma paisagem bastante diferente daquela encontrada em áreas consolidadas da cidade: novos loteamentos e condomínios fechados vão surgindo, e, assim, ocupando os antigos vazios urbanos, formando uma série de enclaves vizinhos, separados por muros, cada um com sua portaria e seus respectivos instrumentos de controle e proteção contra “estranhos”, constituindo um tipo morfológico em que as vias de circulação diferem das avenidas do centro urbano, em que o percurso é contemplado por estabelecimentos comerciais, edifícios públicos e até residenciais, pedestres e usuários desses edifícios. Na paisagem da urbanização fechada, ao menos nesta de que se está a tratar, raramente há diversidade de usos e concentração ou circulação de pessoas a pé: essas vias têm a objetiva função de distribuir o acesso dos automóveis às determinadas portarias a que se destinam; o percurso é sempre de um ponto a outro, sem tempo e espaço para vivência na própria paisagem. Uma evidência de que os remanescentes espaços públicos da urbanização fechada (quase sempre, estes se restringem às vias de acesso externas aos muros) são espaços do automóvel é o descaso com equipamentos urbanos e com alguns trechos de calçadas nas avenidas que dão acesso aos residenciais fechados, especialmente nos trechos ainda não loteados. As figuras 39 e 40 ilustram o fato, mostrando um trecho de calçada com espaço insuficiente para passeio e intimidada pelos altos muros do residencial, e um trecho de avenida praticamente desprovido de calçamento para pedestres.

Figura 39 – Calçada da Avenida José Vicente Aiello - área externa aos muros do Residencial Tívoli.



Fonte: foto da autora. Data: 19 mar. 2016.

Figura 40 – Situação dos passeios para pedestres em trecho da Avenida Affonso José Aiello.



Fonte: foto da autora. Data: 19 mar. 2016.

Quanto aos elementos presentes no entorno dos residenciais fechados, também importantes na composição da paisagem, observaram-se, além das vias de acesso e dos fundos de vale, alguns outros elementos em comum, como a linha férrea que acompanha o percurso do córrego Água da Ressaca, paralela a ele, outros espaços

residenciais fechados (ERF), vazios urbanos, áreas de mata nativa ou reserva florestal, e, em alguns casos, bairros abertos. Quase não foram encontrados estabelecimentos comerciais vizinhos aos empreendimentos. As principais exceções ficam por conta do “shopping ao ar livre” Villaggio Mall Center, um conjunto de cerca de dez lojas localizado em uma área de alargamento do canteiro central da Avenida Affonso José Aiello. A galeria de lojas faz parte da família de empreendimentos “Villaggio”, que dá nome aos outros três loteamentos fechados vizinhos.

A tabela 5 relaciona os residenciais fechados com esses elementos presentes no entorno imediato de cada um deles, considerando-os como “elementos de relação”. Foi interessante pontuar com qual eixo viário relacionado à expansão urbana (EVEU, na segunda coluna da tabela) o residencial apresenta uma relação mais próxima, para efeito de comparação entre empreendimentos contextualizados por um mesmo eixo. Cada “X” marcado significa que aquele elemento está presente no entorno imediato (junto às divisas) de cada empreendimento.

**Tabela 5 – Espaços residenciais fechados e elementos de relação no entorno imediato.**

Empreendimento	EVEU	Elementos de relação no entorno imediato							
		ERF	Vazio urbano	Est. comerciais	Parcel. aberto	Ferrovia	Curso d'água /APP	Mata/ Reserva florestal	
1	Parque Residencial Paineiras	Av. Getúlio Vargas	X		X			X	
2	Parque Residencial Samambaia	Av. Getúlio Vargas	X					X	
3	Residencial Garden Ville	Av. Getúlio Vargas				X			
4	Residencial Tívoli	Av. José V. Aiello				X			X
5	Residencial Villaggio	Av. Affonso J. Aiello	X	X			X	X	
6	Residencial Lago Sul	Rod. SP-225		X			X	X	
7	Residencial Village Campo Novo	Rod. SP-300	X					X	
8	Residencial Tívoli II	Av. José V. Aiello		X			X	X	
9	Residencial Villaggio II	Av. Affonso J. Aiello	X		X		X	X	
10	Residencial Villaggio III	Av. Affonso J. Aiello	X	X			X	X	
11	Residencial Ilha de Capri	Av. Affonso J. Aiello	X	X				X	
12	Residencial Spazio Verde	Av. Affonso J. Aiello	X		X			X	
13	Residencial Estoril V	-				X	X	X	
14	Residencial Villa Lobos	Av. José V. Aiello				X			X
15	Le Ville Residence	Av. Affonso J. Aiello	X	X					
16	Condomínio Res. Estoril Centreville	Av. Com. J. S. Martha				X			
17	Residencial Alphaville	Rod. SP-225		X				X	X
18	Residencial Tamboré	Rod. SP-225		X		X			
19	Residencial Cidade Jardim	Av. Affonso J. Aiello	X					X	

Fonte: elaborada pela autora, com base em dados obtidos usando o aplicativo *Google Earth*.

A organização dos dados através dessa tabela trouxe à luz algumas questões interessantes. Uma delas é a ocorrência de vazios urbanos como entorno imediato dos residenciais. Tal fato corrobora a hipótese de que o processo de expansão urbana através de condomínios e loteamentos fechados se dá de maneira dispersa. No entanto, a tabela também demonstra claramente a existência de relação de proximidade entre os empreendimentos, o que levaria a pensar que, ao mesmo tempo em que a expansão urbana se caracteriza pela dispersão, os processos relacionados à proliferação de residenciais fechados levam à formação de certos “aglomerados homogêneos”, em que os empreendimentos existentes contribuem para a valorização da região, atraindo novos parcelamentos com características semelhantes, voltados a públicos pertencentes a grupos sociais próximos.

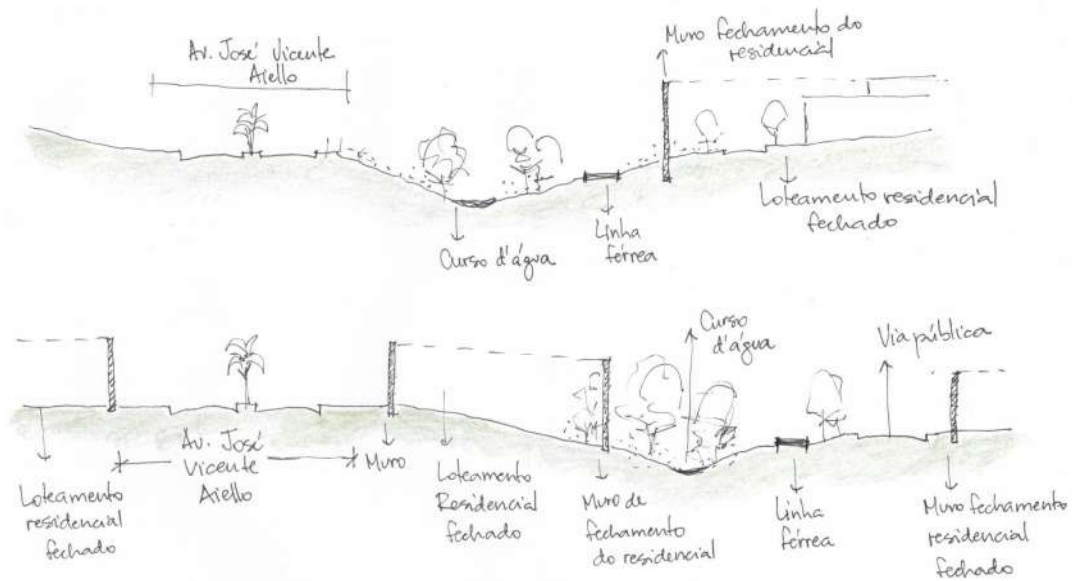
Conforme discutido anteriormente, também fica clara, pela tabela, a forte relação entre certos elementos que estruturam a paisagem da região: os residenciais fechados, os eixos viários ligados à expansão urbana, a linha férrea, os cursos d’água e Áreas de Preservação Permanente e áreas de remanescentes florestais. Ainda assim, vale destacar que, muitas vezes, essas relações não correspondem a uma “convivência harmoniosa” entre esses elementos, visto que a lógica de implantação dos residenciais fechados coloca-os mais como barreiras do que como elementos de integração. Nesse contexto, reforçam-se rupturas, presentes no histórico da ocupação da região, entre território, meio natural e urbanização, tratando os córregos, linhas férreas e áreas de preservação também como barreiras, e até como “empecilhos” para a ocupação do solo.

As imagens a seguir (figuras 41 a 43) mostram situações particulares de como se dá a interação entre os residenciais e seu entorno, que foram identificadas como parte da lógica da urbanização fechada<sup>33</sup>.

---

<sup>33</sup>É interessante notar que diversas situações de interação entre os residenciais fechados e seu entorno encontradas na área de estudo, em Bauru, também foram identificadas, e muito bem sistematizadas através de “padrões morfológicos e paisagísticos”, no caso de Campinas, por Turczyn (2013). A ocorrência da “rua murada”, ilustrada na figura 42, por exemplo, é uma das situações semelhantes presentes nos dois casos. Tal correspondência reforça a ideia de que esses processos não são isolados em sua localidade, mas inserem-se em um contexto mais amplo de transformações relacionadas à paisagem da cidade contemporânea como um todo.

Figura 41 – Desenhos esquemáticos da ocupação urbana por loteamentos residenciais fechados em dois trechos do fundo de vale do córrego Água da Ressaca.



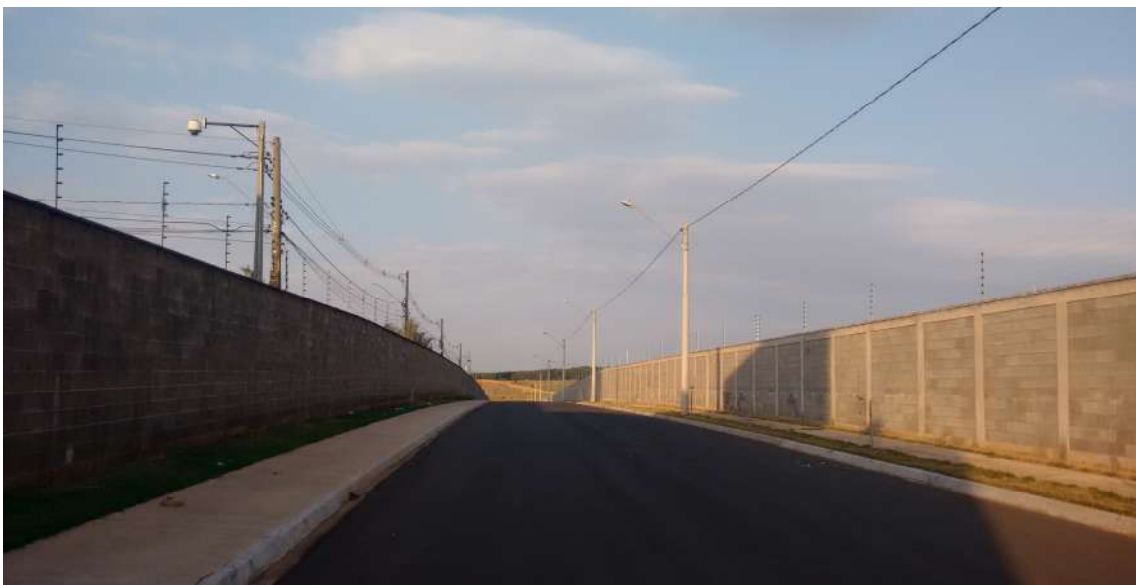
Fonte: CONSTANTINO; ROSSI (2015).

Figura 42 – Muro de fechamento do Parque Residencial Paineiras.



Fonte: foto da autora. Data: 19 mar. 2016.

Figura 43 – Divisa entre os residenciais Cidade Jardim e Spazio Verde - rua sem saída "enclausurada" por muros.



Fonte: Imagem do aplicativo *Google Earth* (acima); foto da autora (abaixo). Data: 07 ago. 2016.

#### **b) Índices urbanísticos e a configuração da paisagem da urbanização fechada da zona sul**

A investigação sobre os índices urbanísticos aplicados nos empreendimentos residenciais relacionados com a urbanização fechada consistiu em buscar semelhanças e possíveis diferenças entre os resultados desses índices para a paisagem nos residenciais fechados, em comparação com os parcelamentos tradicionais das áreas mais centrais da cidade, cujas restrições são dadas apenas



pelos instrumentos legais relativos à Lei 2.339/1982 (Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo). Nos condomínios e loteamentos fechados, ao contrário, existem as normas para construção próprias de cada associação de convenção de condomínio, as quais, em geral, são mais restritivas que as das leis municipais.

Para prosseguir em tal estudo, foram tomadas como exemplo as restrições para construção de dois loteamentos fechados observados durante a pesquisa: os residenciais Villaggio II e Lago Sul. As normas para construção nesses empreendimentos foram comparadas com aquelas que constam na Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo específicas para o zoneamento definido como ZR2 – Zona Residencial 2 (zona em que se incluem os espaços residenciais fechados abrangidos pela pesquisa).

Quanto aos recuos, gabarito máximo das edificações e índices urbanísticos, pode-se dizer que as normas de um e de outro residencial são bastante semelhantes. Quanto às diferenças entre os residenciais fechados e os loteamentos regulamentados por um mesmo zoneamento (ZR2, nesse caso), a principal diferença é que a lei de zoneamento permite fechamento do recuo frontal com muros e permite que a construção chegue até o alinhamento das divisas (fundo, laterais e frontal). Com isso, estabelecem-se diferenças importantes na configuração da paisagem. Na cidade aberta, embora haja maior diversidade de gabarito, uso do solo e de “saliências e reentrâncias” nos percursos das vias, tende a existir menos amplitude no conjunto vias-recuos, já que estes podem ser fechados. Na urbanização fechada, por outro lado, existe possibilidade de maior permeabilidade do solo, com recuos frontais ajardinados, e maior amplitude da visão, já que os muros e grades frontais à residência são proibidos; porém, a restrição ao uso exclusivamente residencial unifamiliar e fixação de gabarito máximo e obrigatoriedade de recuos frontais, laterais e de fundos produz uma paisagem com maiores tendências de homogeneização.

A tabela 6, a seguir, relaciona os principais parâmetros usados como comparação da relação quadra x lote x área edificada, entre a situação dos residenciais Villaggio II, Lago Sul e os bairros abertos de ZR2.

Tabela 6 – Parâmetros urbanísticos para loteamentos abertos e fechados da ZR2.

Parâmetro	Loteamentos convencionais (abertos)	Loteamentos fechados	
	Lei 2.339/1982	Normas Regulamento Residencial Villaggio II	Normas Regulamento Residencial Lago Sul
Uso do solo	Permitidos alguns tipos de comércio, serviços e ed. institucionais	Exclusivamente residencial unifamiliar	Exclusivamente residencial unifamiliar
Gabarito da edificação	-	Térreo + pav. Sup.	Térreo + pav. Sup. ( $h_{\text{máx}}=9,00\text{m}$ )
Recuos mínimos	Frontal	0 ou 3,00m	3,00m
	Laterais	-*	Somatória de 3,00m
	Fundos	-*	2,00m em cada lado
Índices urbanísticos	Taxa de Ocupação máxima	2/3 (66,66%)	1,50m
	Coeficiente de aproveitamento máximo	2/3 (66,66%)	2,00m
Muros e grades de fechamento no recuo frontal	2/3 (66,66%)	1,0	1,0
Muros e grades de fechamento no recuo frontal	Permitido	Não permitido	Não permitido

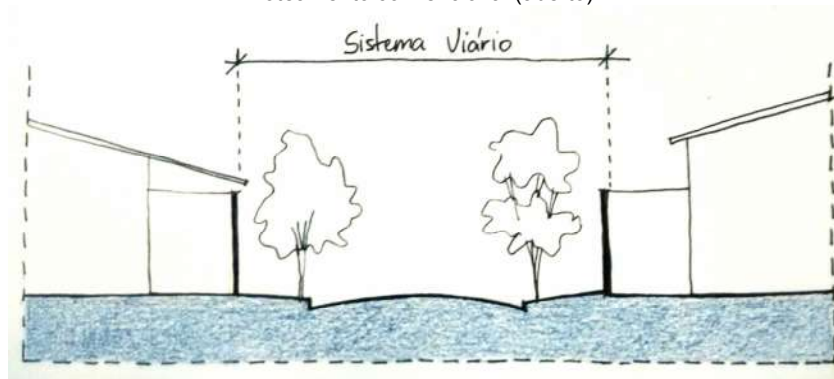
\*Considerando uso residencial unifamiliar.

Fonte: elaborado pela autora.

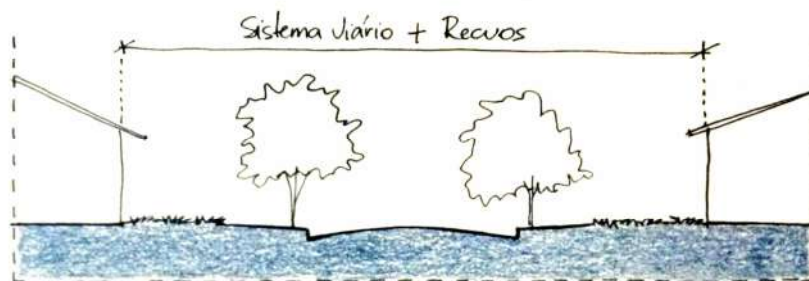
Os esquemas gráficos a seguir também comparam a situação sugerida pelas normas dos residenciais fechados observadas, em relação ao que estabelece a Lei Municipal 2.339/1982 (ver figuras 44 e 45).

Figura 44 – Cortes esquemáticos - via em loteamentos abertos e fechados.

Loteamento convencional (aberto):



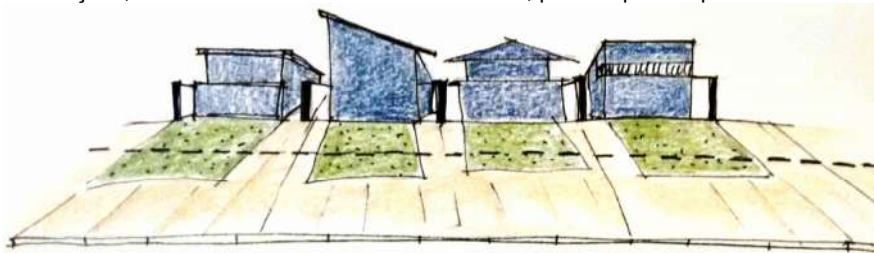
Loteamento residencial fechado:



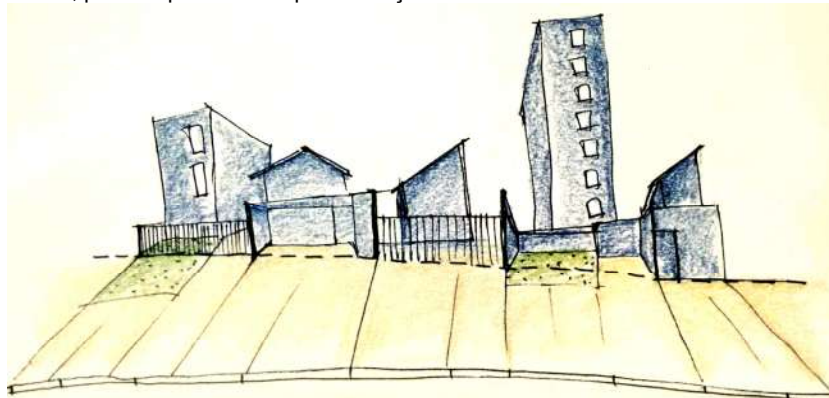
Fonte: elaborado pela autora.

Figura 45 – Elevações esquemáticas - loteamentos aberto e fechado.

- A. Loteamento residencial fechado: sem muros frontais, recuos ajardinados, padrão de altura e recuos das edificações, bem como da altura dos muros laterais, passeio público padronizado.



- B. Loteamento comum (aberto): permissão de muros frontais, diversidade de uso dos recuos, diversidade de gabaritos, passeio público sem padronização.



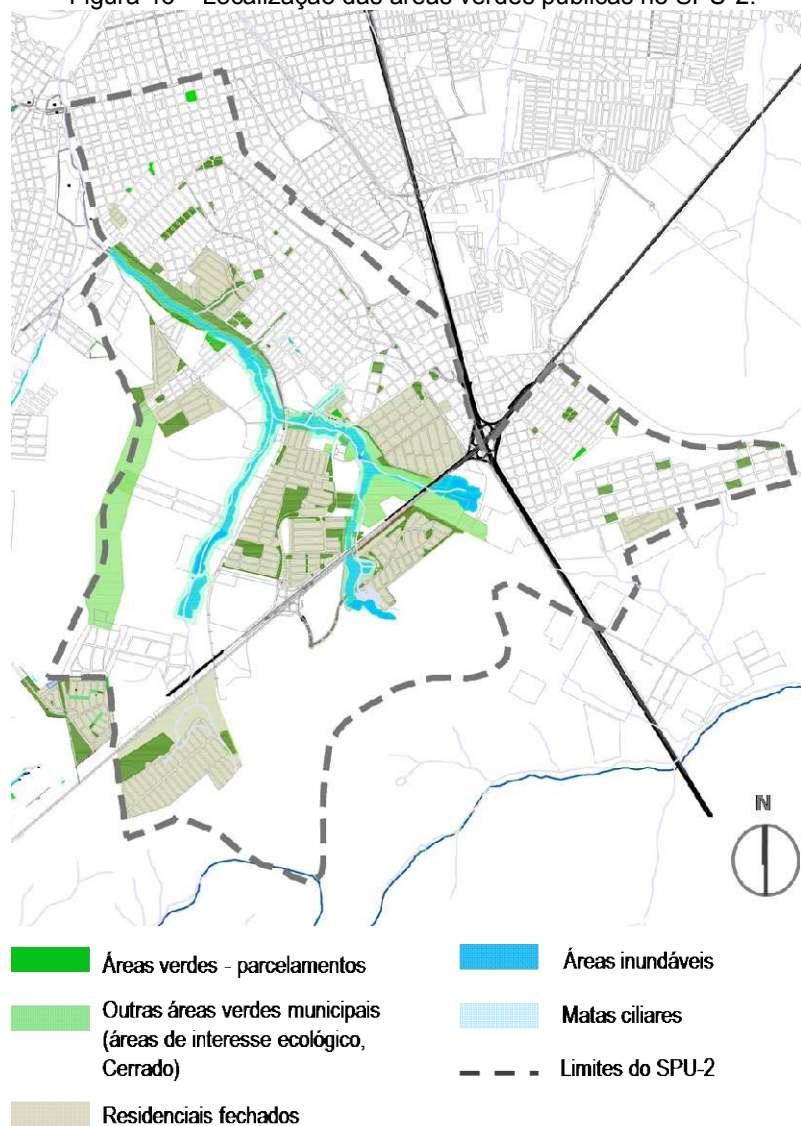
Fonte: elaborado pela autora.

**c) Áreas verdes, espaços de convívio, espaços públicos**

O mapa a seguir (figura 46) mostra a distribuição de áreas verdes na região do SPU-2. Trata-se de uma sobreposição entre as áreas verdes doadas na ocasião do parcelamento do solo dos loteamentos e condomínios, sobre Áreas de Relevante Interesse Ecológico e outras áreas verdes determinadas pelo poder municipal, estabelecidas pela Prefeitura Municipal. Através do mapa, pode-se comparar a região consolidada do setor e a área no extremo sul, onde se dão os processos relacionados à urbanização fechada. Percebe-se que, em termos de quantidade de áreas verdes, a região onde se concentra o maior número de espaços residenciais fechados é mais bem servida que a aquela correspondente à malha urbana consolidada. Tal fato pode se dar por diversos motivos: primeiramente, devido ao fato de que a maioria dos loteamentos da área consolidada foi implantada em época anterior à aprovação das leis de parcelamento do solo, portanto, ainda não havia exigência de doação de áreas verdes públicas no momento do parcelamento. Atualmente, a exigência mínima feita para parcelamentos do tipo loteamento é que 10% da área total loteada seja destinada a áreas verdes (obrigatoriamente, com 100% de seu solo permeável) (BAURU, 1982).

Uma outra explicação seria o fato de que a área recentemente urbanizada pelos residenciais fechados encontra-se bastante próxima dos cursos d'água da bacia Água da Ressaca, o que acaba exigindo uma maior preocupação em relação à preservação de reservas florestais ou matas de Área de Preservação Permanente.

Figura 46 – Localização das áreas verdes públicas no SPU-2.



Fonte: elaborada pela autora a partir de sobreposição de mapas de áreas verdes elaborados pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente sobre base gráfica obtida junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru.

Apesar de existir uma reserva considerável de áreas verdes na região da urbanização fechada, as entrevistas realizadas com moradores da região mostraram que as únicas dessas áreas que, de fato, tem relação de proximidade com os habitantes são aquelas internas aos muros dos residenciais. Com exceção de um entrevistado, que afirmou fazer caminhadas e andar de bicicleta na área externa

aberta em frente aos residenciais Villaggio II e Villaggio III<sup>34</sup>, nenhum deles declarou fazer uso de espaços verdes fora do condomínio.

Quando questionados a respeito do córrego Água da Ressaca, a maioria dos moradores também discordou da afirmação de que existe alguma relação direta entre ele e o cotidiano no residencial. Um dos entrevistados, inclusive, nem sabia da existência de um curso d'água próximo de sua residência.

Quando as áreas verdes são localizadas dentro dos muros dos residenciais, todavia, parece haver uma relação maior entre elas e os moradores. No caso do remanescente florestal que compõe o bosque do Residencial Villaggio II, percebe-se o quanto essa área é valorizada pelos moradores, tendo sido apontada por um entrevistado até mesmo como um “diferencial” positivo desse loteamento em relação aos outros dois homônimos.

Na comparação entre o residencial fechado e os bairros abertos proposta pela entrevista, nos quesitos “temperatura do ar” e “qualidade do ambiente”, alguns entrevistados, ao responder que os consideravam melhores no residencial fechado, em relação aos bairros abertos (sempre tendo como referência o bairro em que moravam anteriormente), apontaram como motivo para isso a presença de mais arborização e mais “verde” dentro do residencial em que habitam.

É evidente, porém, que a valorização das áreas verdes pela população não se relaciona, necessariamente, com o potencial dessas áreas enquanto espaços possibilitadores de convívio público, ou enquanto elemento de importância por ser parte de um ecossistema e da paisagem, embora essas qualidades possam passar pelo imaginário cognitivo dos habitantes do lugar. Na região da urbanização fechada, as áreas verdes também se constituem por fragmentos, sendo pensadas, quase sempre, “dos muros para dentro”. As áreas verdes externas, porcentagens de terreno obrigatoriamente reservadas para preservação, na ocasião dos parcelamentos de solo, ficam, em geral, esquecidas, deixadas à ocupação irregular por camadas desfavorecidas da sociedade.

Quanto às outras áreas públicas – sistema viário, áreas institucionais – resultantes dos parcelamentos na região, pode-se dizer que há uma baixíssima proporção delas no conjunto dessas áreas incorporadas recentemente ao contexto urbano. Um fato que explica essa situação é a permissão concedida, até 2013, que consta na lei do

---

<sup>34</sup>Vale comentar que esse entrevistado reside em um loteamento fechado que possui área reduzida de espaços para atividades ao ar livre.

Plano Diretor Participativo de 2008, de se fazer uma permuta de áreas institucionais na ocasião da aprovação do parcelamento: o empreendedor poderia fazer uma doação de área equivalente aos 5% de áreas institucionais necessários à gleba a ser loteada ou de recursos para o Fundo Municipal de Habitação destinado a investimento em equipamentos públicos urbanos. Tal permissão se justificava pelo fato de que algumas regiões a serem loteadas já apresentavam equipamentos públicos suficientes, ao passo que outras tinham uma carência maior. Além disso, com a exigência de que cada novo parcelamento disponha de uma bacia de contenção de águas pluviais, começou-se a fazer uso das áreas institucionais para abrigar essas bacias, fazendo com que seu verdadeiro destino fosse prejudicado.

Depois de muitos questionamentos e de recomendação feita pelo Ministério Público, propôs-se uma lei que revogava o artigo do Plano Diretor que permitia tal permuta. Atualmente, portanto, isso não é mais possível. No entanto, essa permissão teve influência sobre a paisagem da zona sul, que, atualmente, dispõe de poucas áreas públicas, enfatizando ainda mais o caráter privado dos processos recentes de ocupação da região.

O que se pôde perceber a partir das respostas obtidas nas entrevistas com moradores é que, conforme se dá a migração da moradia das áreas mais centrais para os residenciais fechados afastados da cidade consolidada, também há a transferência para dentro dos muros de atividades antes desenvolvidas em espaços públicos. Em especial, notou-se o uso desses espaços privativos para caminhadas e outras atividades esportivas, atividades que não ocorrem mais na cidade aberta, pública. Os entrevistados revelaram não fazer uso de espaços livres públicos, em geral. O único espaço de convívio fora dos muros que alguns manifestaram frequentar são as calçadas da avenida Getúlio Vargas, usadas para caminhada e corrida. Ainda assim, nesses espaços utilizados para atividades esportivas, o convívio entre grupos diferentes não é a prioridade.

Para finalizar as considerações sobre os aspectos morfológicos da urbanização fechada na zona sul, apresentam-se três imagens atuais dessa paisagem, que foram fotografadas a partir da vista de uma das torres residenciais em construção em meio aos loteamentos fechados da região (figuras 47 e 48), e de uma torre residencial próxima à Praça Portugal, na zona sul (figura 49). Em primeiro plano, na figura 47,

observa-se o conjunto Villaggio, Villaggio II e Villaggio III, residenciais fechados implantados na década de 1990, com uma de suas divisas junto ao fundo de vale do córrego Água da Ressaca (ver parte superior da figura 8 – o campo não urbanizado corresponde à área de implantação desses empreendimentos). Na imagem, pode-se observar remanescentes de mata nativa no entorno dos residenciais, e o grande “vazio urbano” entre eles e a cidade consolidada, refletindo o padrão de ocupação na forma de “fragmentos” isolados do conjunto do tecido pré-existente.

A figura 48, por sua vez, também contribui para a compreensão da paisagem da urbanização fechada de Bauru como uma composição de fragmentos: em primeiro plano, tem-se o Villaggio II, cujos limites são facilmente identificáveis pelo cercamento feito naturalmente pela vegetação nativa. Em segundo plano, à frente de outro fundo de vale da bacia Água da Ressaca, pode-se notar a presença de três residenciais fechados, rodeados por vazios e por áreas verdes, expressando, assim, a descontinuidade do tecido e a constituição da malha por fragmentos.

Por último, na figura 49, também podem ser vistos os fragmentos da urbanização fechada no extremo sul da cidade, contrapondo-se à malha urbana contínua que se coloca em primeiro plano, na imagem.

Figura 47 – Vista atual da zona sul e dos empreendimentos Villaggio, Villaggio II e Villaggio III. Ao fundo, núcleo urbano consolidado de Bauru.



Fonte: foto da autora. Data: 08 dez. 2015.



Figura 48 – Vista atual da zona sul de Bauru e espaços residenciais fechados.



Legenda: Em primeiro plano, Residencial Villaggio II; em segundo plano, para além do fundo de vale da bacia Água da Ressaca, residenciais Ilha de Capri, Parque Residencial Paineiras e Samambaia Parque Residencial. Fonte: foto da autora. Data: 08 dez. 2015.

Figura 49 – Malha urbana contínua, na zona sul, e fragmentos da urbanização fechada, ao fundo.



Fonte: foto da autora. Data: 09 jun. 2016.

## **2.4 A paisagem da urbanização fechada como representação cultural**

Sem a pretensão de estabelecer relações ou padrões definitivos sobre o tema – o que exigiria um estudo mais aprofundado e específico sobre essas questões –, busca-se relacionar, aqui, os principais aspectos referentes a representações do imaginário e das práticas culturais observados no estudo de caso, sugerindo a necessidade de considerar esses aspectos no estudo do processo em curso de transformação da paisagem da zona sul.

### **A mobilidade do automóvel – novos valores, novos significados**

As entrevistas com moradores confirmaram que o uso do transporte individual (automóvel) para acesso a outros locais da cidade é predominante. Dos vinte entrevistados, apenas dois mencionaram o uso de meios alternativos (bicicleta e ônibus coletivo), além do uso do carro. A maioria também afirmou fazer uso das rodovias próximas – SP-225 e SP-300 – com frequência para acesso a outros bairros da cidade, como alternativa para economia de tempo e fuga do congestionamento das avenidas.

Um aspecto interessante a ser destacado está relacionado com a forma como se enxerga a mobilidade através das rodovias. Até pouco mais de meados do século 20, quando ainda era comum, em Bauru, a implantação de loteamentos populares e conjuntos de habitação social em áreas distantes do centro, o significado das rodovias que cortavam a cidade e “separavam” as áreas centrais desses bairros estava muito mais relacionado à representação da distância do que à da facilidade de acesso. Estar “além da rodovia”, nessa época, remetia a estar desprovido de toda a infraestrutura e serviços de que dispunham as classes habitantes das áreas centrais. Dependente do transporte público, essa população apresentava liberdade de mobilidade bastante restrita, sendo a distância física em relação ao centro correspondente a uma distância social em termos de acesso à cidade.

Com as “mudanças de conteúdo” nas periferias (SPOSITO, 2004), a partir dos anos 1990, ou seja, com o movimento de elites e classes médias em direção à moradia em residenciais fechados distantes da cidade consolidada, criaram-se outras relações e outras significações para as redes de mobilidade possibilitadas pelas rodovias. Para aqueles que dispõem do veículo de transporte individual – o

automóvel –, ter a possibilidade de uso das rodovias significa liberdade de deslocamento, de acessos alternativos e, portanto, de residir em qualquer parte servida pela infraestrutura das estradas. Hoje, a rodovia é vista como um elemento facilitador da mobilidade cotidiana, uma alternativa mais rápida e eficiente de acesso para outros pontos da cidade e até para as cidades vizinhas, ampliando as chances de intercâmbios mais freqüentes entre os municípios. Como afirmou uma entrevistada, moradora do Residencial Villaggio II, a conexão da avenida Affonso José Aiello com a SP-225 trouxe facilidade para ir a Piratininga (onde sua mãe reside) e ao Lago Sul (onde levava os filhos para a residência do ex-marido), e também ao CTI – colégio técnico onde os filhos estudaram. Diversos moradores compararam a rodovia a uma avenida qualquer da cidade, dizendo que sua finalidade é a mesma, que se tornou “parte da cidade”. “Tão útil quanto as avenidas próximas de casa, uso diariamente”, respondeu um entrevistado, morador do Residencial Tívoli, quando questionado sobre o papel da Rodovia SP-225 em seu dia-a-dia. Alguns entrevistados também se referiram ao uso freqüente da rodovia SP-300 como acesso para a avenida Nações Unidas, importante eixo na hierarquia viária da cidade, e também às áreas centrais. Apenas dois entrevistados disseram que praticamente não fazem uso frequente de nenhuma rodovia como alternativa de acesso.

Na área de estudo da pesquisa, a preferência pelo uso da SP-225 para acesso a outros locais da cidade está relacionada também aos períodos de congestionamento na avenida Affonso José Aiello, que, além de ser uma via com pista simples, consiste no acesso a pelo menos seis loteamentos fechados da zona sul, e também a uma escola particular de ensino infantil, fundamental e médio, que, em horários de entrada e saída de alunos, torna-se um complicador do trânsito da avenida.

No caso dos residentes nesses empreendimentos acessados pela avenida Affonso José Aiello, esse problema de trânsito na avenida e em seu cruzamento com a avenida Getúlio Vargas foi assunto recorrente nas respostas sobre o que consideravam ser uma desvantagem de se viver ali. Quando questionados sobre o problema de trânsito na região, os entrevistados, em sua maioria, atribuíram a sobrecarga e insuficiência do sistema Affonso José Aiello – Getúlio Vargas à falta de planejamento público, já que, com a implantação de vários residenciais voltados a classes médias e altas na “Aiello”, não foi aumentada a capacidade da avenida.

Diversos moradores mostraram-se preocupados com a implantação de novos condomínios residenciais verticais, de alta densidade, também com acesso pela avenida, mencionando o fato como possível causador de um impacto muito grande das condições de trânsito em futuro próximo.

Embora praticamente todos os entrevistados tenham destacado a presença das rodovias próximas como um ponto positivo do lugar, vários deles se referiram à “distância da cidade” e de estabelecimentos comerciais e de serviços próximos como um problema. Essa distância também foi indiretamente mencionada por respostas que faziam referência a um gasto excessivo de tempo e dinheiro com combustível para se chegar aos destinos necessários no dia a dia. Um dos entrevistados comentou que gostaria que houvesse um “comércio de bairro” próximo ao residencial – padaria, farmácia, supermercado –, ao qual fosse possível chegar a pé. A “distância”, a que se referem diversos moradores, foi percebida como um fator relativo, que varia conforme variam as referências que dão sentido a ele. Por exemplo: na questão referente à presença de serviços necessários ao dia a dia na região em que moram, a escolha entre as alternativas “autossuficiência em termos de serviços”, “falta de alguns serviços” ou “falta de muitos serviços” foi, diversas vezes, condicionada à facilidade ou dificuldade encontrada para acesso a esses serviços. Alguns, ao responder que faltam muitos deles, explicavam que, no entorno imediato do residencial não havia estabelecimentos que suprissem sua necessidade, e que era preciso, portanto, usar o carro para acesso a eles. Outros, no entanto, consideraram, nessa questão, a avenida Getúlio Vargas, por exemplo, como parte de sua “região”, afirmando que havia diversos serviços próximos (“logo ali, na Getúlio”) aos quais se pode chegar em muito pouco tempo (também usando o automóvel).

O tema “distância” foi introduzido por alguns moradores também na questão sobre a relação que percebiam entre o residencial fechado em que moram e a cidade, como um todo. Três dos entrevistados disseram que a relação que enxergam é de distância entre o “condomínio” e a cidade. Em compensação, outras três respostas para a mesma questão afirmaram que consideram que o condomínio em que vivem está “cada vez mais inserido na cidade”, sugerindo relação de proximidade, já que ela “está crescendo no sentido dos condomínios” (resposta de uma moradora do Residencial Villaggio).

Com isso, é evidente que não se pode estabelecer uma “regra” sobre as práticas e o imaginário dos habitantes da região no que diz respeito à mobilidade; porém, é possível perceber que as recentes transformações na paisagem da região, incluindo as novas “velocidades” possibilitadas pelo automóvel como parte das práticas cotidianas, têm introduzido também transformações quanto aos significados atribuídos às noções de tempo e espaço.

### **Isolamento e Segregação**

Ainda que não haja uma clareza, por parte dos habitantes da região, sobre a realidade de que se encontram diante de novos aspectos morfológicos, bastante diferentes daqueles que estruturavam a cidade até fins do século 20, a maioria tem consciência de que a região em que vivem é bastante diferente da “cidade compacta”, e que se encontram em uma situação privilegiada em termos de equipamentos de segurança, lazer e infraestrutura interna ao residencial em que vivem, sabendo que é apenas uma minoria da sociedade que pode pagar por isso.

Nas entrevistas, a questão que indagava sobre as relações existentes entre o residencial fechado e a cidade apresentou diversas respostas interessantes. Dois entrevistados, pelo menos, fizeram referência ao aspecto de *isolamento* trazido pelo fechamento dos loteamentos com muros, e outros quatro responderam que o “condomínio” em que vivem não tem relação nenhuma com a cidade. “É a cidade lá e o condomínio aqui”, afirma um morador do Residencial Tívoli. Uma das entrevistadas, residente no Villaggio III, também respondeu que tem a impressão de que se está a morar em um “lugar diferente da cidade”. “Uma ilha – da fantasia!”, afirmou outro morador do Tívoli, definindo o residencial fechado em que mora. Ele explica que pensa assim pois, no interior do condomínio, os residentes são todos muito parecidos, não se convive com diferenças, o que seria, para ele, “viver em um mundo à parte”. Ele exemplifica a questão da homogeneidade, dizendo que, de 169 lotes que o residencial possui, apenas um deles é ocupado por uma família de negros.

Quanto à questão da segregação social, é possível observar que novos instrumentos de afirmação dessa segregação já têm sido construídos na cidade, a partir do estabelecimento dessas novas morfologias atreladas aos espaços residenciais fechados. Um exemplo desses instrumentos é o preço dos serviços

prestados dentro dos residenciais fechados: dois moradores fizeram referência a serviços com preço mais alto para moradores dos “condomínios fechados”, principalmente de prestadores de serviço na residência. Um dos moradores reclamou de que, no momento da construção de sua casa, no Villaggio III, os construtores revelaram que o valor unitário para mão-de-obra cobrado para região dos condomínios fechados é mais elevado que aquele cobrado em bairros de outras áreas da cidade.

É perceptível que já se consolidou, na cidade, a polaridade entre quem vive “dentro” e quem vive “fora” dos residenciais fechados, sendo que se criaram até mesmo valores diferenciados de serviços prestados para os moradores de loteamentos e condomínios fechados, considerando que eles necessariamente apresentam poder aquisitivo mais alto. “A cidade nos vê como ricos”, disse um morador do Villaggio III, manifestando certo incômodo com a situação.

### **Sociabilidade e relações de vizinhança**

A questão da sociabilidade é bastante subjetiva, e relativa às referências de cada morador. No início da aplicação das entrevistas, pretendia-se entender se seria possível estabelecer relações entre as novas morfologias associadas à urbanização fechada, na zona sul, e novos tipos de interação social, e se esse contexto aumentava ou minimizava as relações de convivência e proximidade entre os moradores dos residenciais. No entanto, a subjetividade do tema e a multiplicidade de referências com que se deparou, nas respostas dos entrevistados, indicam que considerações mais claras e fundamentadas sobre isso exigiriam um estudo bem mais detalhado e específico envolvendo esse aspecto. A questão que propunha uma comparação entre a qualidade do aspecto “relações de vizinhança” no residencial fechado e nos bairros abertos dividiu opiniões. Quase metade dos entrevistados (oito pessoas, de vinte) afirmou que não havia diferença entre essas relações no condomínio e nos bairros abertos (tendo como referência o local que viviam antes de se mudarem para o residencial fechado), porém seis entrevistados afirmaram que elas são melhores no loteamento fechado, e apenas quatro pessoas disseram que são piores. O que se percebeu é que nem sempre a sociabilidade entre moradores está relacionada às relações de vizinhança, no entendimento dos entrevistados. Um exemplo é que um deles, tendo afirmando que as relações de vizinhança eram

melhores no residencial fechado, comparadas à experiência no bairro aberto, apontou como uma desvantagem de se viver ali a falta de sociabilidade. Questionado sobre essa divergência, explicou que a vizinhança ali era bastante tranqüila, no que se refere a confiança, comportamento, respeito aos vizinhos etc., apontando como razão para essa qualidade o fato de haver muitos vizinhos que são autoridades (públicas), de alto “poder aquisitivo”; porém, atribuiu a falta de sociabilidade ao fato de os moradores serem bastante reservados, inclusive por conta desse poder aquisitivo elevado, segundo ele.

A dificuldade de relacionar interação entre vizinhos e os tipos morfológicos fica evidente quando se analisam as respostas bem diferentes que duas entrevistadas do mesmo residencial deram ao serem questionadas sobre a vizinhança. Enquanto uma delas afirmou ter mais amizades com vizinhos no condomínio do que quando morava em um bairro aberto, a outra revelou que o próprio fato de ser um condomínio relativamente recente onde ninguém tem uma “história” construída ainda, faz com que cada um fique isolado em sua casa, afirmando nem mesmo conhecer seus vizinhos mais próximos.

### **Segurança x Vigilância**

A busca por segurança e qualidade de vida relacionada à tranqüilidade e conforto foram os motivos mais apontados pelos entrevistados como decisivos para a opção em viver em um residencial fechado. Outro motivo bastante mencionado foi aquele relacionado à oportunidade de negócio e confiança na valorização do imóvel, que, segundo os entrevistados, é bem maior na região dos loteamentos fechados do que em bairros abertos da cidade.

Quanto à questão sobre a sensação de segurança, ninguém manifestou se sentir inseguro dentro do residencial. As respostas variaram entre o sentir-se “muito seguro” e “razoavelmente seguro”. Todos os residenciais observados contam com diversos equipamentos e dispositivos de segurança: portarias com sistema de “eclusas” ou “gaiolas” compostas por cancelas e portões eletrônicos, algumas com “tags” eletrônicos que identificam moradores, sistema de monitoramento por câmeras, controle de entrada de visitantes etc.

De fato, a maioria dos entrevistados concorda que os métodos utilizados pelos residenciais para promover a segurança são bastante eficientes, e alguns os

definem, inclusive, como a maneira correta de se ter segurança em um bairro. Quando questionados sobre o que seria um bairro seguro, diversos entrevistados relacionaram *segurança* com *vigilância* por policiamento, vigias contratados e equipamentos eletrônicos. Alguns, ainda, enfatizaram a questão do controle rigoroso do acesso de pessoas na portaria, para evitar insegurança dentro do residencial. Apenas uma entrevistada, moradora do Residencial Villaggio II, mencionou se sentir insegura com relação a funcionários que trabalham no residencial, como empregadas domésticas e outros prestadores de serviço. Ela ressaltou a necessidade de cada condômino contribuir para a segurança coletiva, procurando “investigar” as pessoas antes de contratá-las para trabalhar em suas casas.

### **Paisagem idealizada x paisagem realizada**

É bastante comum encontrar-se, em publicidades relacionadas a anúncios de condomínios e loteamentos fechados na região sul, a referência ao produto imobiliário enquanto um “novo modo de viver”. Embora apontem a facilidade de acesso a elementos da área urbana consolidada como um valor positivo desses residenciais, os anúncios colocam-nos, por vezes, em situação de oposição à cidade – ou, ao menos, aos seus aspectos negativos. Esta publicidade que segue (figura 50), por exemplo, referente ao Residencial Alphaville, enfatiza o fato de o loteamento ser “rodeado por uma área de preservação permanente com lago” e “cercado por natureza” como uma de suas principais qualidades. O texto publicitário também faz menção a “um cenário paisagístico natural”, criando uma oposição entre a vida ali e aquela que se dá na “paisagem urbana”.



Figura 50 – Publicidade referente a um dos residenciais fechados implantados junto à Rodovia SP-225.

Comodidade, lazer e muito verde:  
a vida do jeito que a sua família  
sempre sonhou.

NA SEDE SOCIAL, UMA ARQUITETURA SOFISTICADA.

Alphaville Bauru Clube oferece um ambiente de lazer e bem-estar em um espaço sofisticado e seguro. O clube dispõe de piscinas para todas as idades, quadras poliesportivas, campo de futebol, playground e muito mais. Tudo isso em um ambiente seguro e bem cuidado, com paisagismo e manutenção profissional.

Alphaville Bauru Clube oferece um ambiente de lazer e bem-estar em um espaço sofisticado e seguro. O clube dispõe de piscinas para todas as idades, quadras poliesportivas, campo de futebol, playground e muito mais. Tudo isso em um ambiente seguro e bem cuidado, com paisagismo e manutenção profissional.

Alphaville Bauru Clube oferece um ambiente de lazer e bem-estar em um espaço sofisticado e seguro. O clube dispõe de piscinas para todas as idades, quadras poliesportivas, campo de futebol, playground e muito mais. Tudo isso em um ambiente seguro e bem cuidado, com paisagismo e manutenção profissional.

**Alphaville Bauru Clube**

- A Piscina adulta com raia
- B Piscina adulta com deck molhado
- C Piscina infantil
- D Deck/Solarium
- E Playground
- F Campo de futebol society
- G Quadra poliesportiva
- H Quadra de tênis
- I Estacionamento

Fonte: *Jornal da Cidade*, 20 dez. 2012, p. 8-9. Disponível em: <<http://www.jcdigital.com.br/>>. Acesso em: 14 ago. 2016.

É curioso notar, entretanto, que a referência ao lugar como “cenário” remete muito mais a um sentido de *paisagem como artefato* do que propriamente à paisagem enquanto *natureza*. Esses termos, usados por Meinig (1979) em seu texto sobre os diversos modos de enxergar uma paisagem, expressam a diferença entre a paisagem resultante de uma construção humana, que altera o regime dos rios, promove desmatamentos e, sobretudo, “produz” um novo complexo criado por novas associações de espécies, cortes, aterros e ordenação do espaço, e a ideia de paisagem “primária”, natural por essência, porque não alterada sistematicamente pelo homem (MEINIG, 1979).

A referência a elementos da natureza como aspecto positivo e de diferenciação é bastante recorrente nas propagandas dos empreendimentos, principalmente daqueles com aprovação mais recente, da década de 2000 em diante. Tais elementos vêm sendo associados também aos aspectos segurança e presença de espaços de lazer privados (ainda que de uso coletivo), compondo as condições ideais para um tipo de qualidade de vida específico defendido pela publicidade desses residenciais, em contraposição à condição urbana tradicional. O anúncio da

figura 51 ilustra a questão, mostrando, na fotografia, o aspecto de felicidade e bem-estar associado à presença de espaços livres “naturais”.

Figura 51 – Publicidade de loteamento fechado com acesso pela avenida Affonso José Aiello.

**Villaggio III**  
O SUCESSO CONTINUA

*Venha viver em um residencial fechado com espaço, lazer e segurança.*

Nos Residenciais Villaggio você encontra a qualidade de vida que sua família merece e constrói a casa dos seus sonhos em terrenos de 360m<sup>2</sup> e parcelas a partir de R\$ 458,00 mensais.

<b>Localização</b> Loteamento totalmente fechado, com ruínas de 3 minutos, entre o túnel e portão monitorado 24 horas.
<b>Vegetação</b> São 90000 m <sup>2</sup> de áreas verdes exclusivas não repletas. Villaggio II e III para você viver em contato com a natureza.
<b>Lazer social</b> Playground, quadra poliesportiva, quiosque de churrasco e sala de ginástica. Tudo cercado pelo encanto da natureza para sua família relaxar e se divertir.
<b>Áreas de lazer</b> Localizado na área externa de cada residencial, para você receber os amigos sem incomodar os vizinhos.
<b>Infra-estrutura total</b> O Villaggio II e III estão entregues com: rede de água e esgoto com tubos rígidos, sistema a quente (CBQ), gás, energia e iluminação.

Visite nosso Stand de Veredas no local  
CONCRETO

Realize sua compra online em: [www.villaggio.com.br](http://www.villaggio.com.br)

Ligue: 223-3388

Fonte: *Jornal da Cidade*, 13 jul. 2003, p. 27.

É interessante observar que diversos moradores de espaços residenciais fechados da zona sul, entrevistados durante a pesquisa, compartilham da opinião de que a proximidade com a natureza e a condição de sossego e tranquilidade no interior dos residenciais – em contraposição com as “confusões” e “barulhos” das áreas urbanas mais densas – são características muito positivas desses espaços, sendo que um dos entrevistados, morador do Parque Residencial Paineiras, apontou como negativo o fato de “a cidade ter chegado até lá”. Quando adquiriu seu lote, em 1974, a paisagem dali era rural, segundo ele, e hoje, mais de trinta anos depois, o lugar se transformou, com a consolidação da avenida Getúlio Vargas como eixo comercial e

de acesso para a rodovia Marechal Rondon, e com a implantação de outros bairros fechados próximos.

Outro aspecto revelado pelas entrevistas é que, mesmo valorizando os espaços livres relacionados às áreas verdes e de lazer do residencial, muitas pessoas disseram fazer uso desses espaços raramente.

A figura a seguir (52), encontrada no site de divulgação de um dos empreendimentos em fase de implantação junto à rodovia SP-225 (Residencial Tamboré) também enfatiza o caráter de distância do residencial em relação à cidade (o espaço “urbanizado” mais próximo dele é o Residencial Lago Sul, que aparece na foto, do lado oposto da rodovia). O entorno desocupado e preenchido por remanescentes florestais sugere a expectativa de uma paisagem sempre natural, à parte da zona urbana consolidada.

Figura 52 – Fotomontagem para divulgação de empreendimento residencial fechado com acesso pela rodovia SP-225 – Bauru-Ipaussu.



Fonte: <<http://www.five5.com.br/tambore-bauru>>. Acesso em: 14 ago. 2016.

Apesar do aspecto de distância da malha urbana, trazido pela imagem, cabe destacar a forte presença da rodovia, enquanto garantia da liberdade de acesso a qualquer ponto interceptado por ela, seja na cidade de Bauru ou em outros municípios ligados a essa rede de mobilidade da qual a rodovia faz parte. Com isso, percebe-se a referência à escala territorial que permeia a implantação desses novos empreendimentos associados aos movimentos de expansão urbana. Os grandes eixos de circulação e comunicação – os “fluxos” a que se referem tanto Mongin

(2009) quanto Solà-Morales (2002) – são mais importantes do que a proximidade da área urbana consolidada, pois proporcionam maior liberdade de escolha de serviços e lugares no território, pautada por referências mais globais que locais, tornando a paisagem impossível de ser definida e caracterizada tão somente dentro dos limites administrativos de um só município, ainda que esses processos dependam dos instrumentos do poder local (instrumentos facilmente domináveis, diga-se de passagem) para se fixarem no território físico e material das cidades.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os avanços mais significativos da pesquisa se relacionam à comprovação, através da narrativa construída a partir dos dados levantados, da relação entre a proliferação de residenciais fechados na zona sul de Bauru e o processo de fragmentação da paisagem na região. Além disso, foi possível identificar transformações relacionadas às tendências de globalização político-econômica e cultural, em um contexto contemporâneo em que a cidade deixa de ser a referência primordial, em que “o espaço comum não é mais a regra” (MONGIN, 2009, p. 23), e a sociedade industrial dá lugar à nova estruturação hierárquica baseada em valores globais e nas experiências relacionadas à aceleração (ou compressão) do tempo e do espaço. Torna-se cada vez mais claro, pois, que a fragmentação não é um processo isolado em si, mas se insere em um contexto de transformações mais profundas da sociedade contemporânea.

Porém, entende-se que os avanços da pesquisa não se resumem simplesmente a essas constatações. Também é importante reconhecer que o processo através do qual se atingiram os resultados foi decisivo: adotar uma abordagem paisagística nas leituras da realidade do estudo de caso foi bastante satisfatório, à medida que permitiu perceber várias nuances do processo de expansão urbana, e contemplar diversos aspectos diferentes das transformações recentes da paisagem da zona sul de Bauru. A complementaridade entre as três chaves de leitura definidas possibilitou associar os tipos morfológicos da urbanização fechada aos elementos naturais e ao contexto geopolítico dos acontecimentos. Nesse sentido, destaca-se a constatação dos processos de dispersão e fragmentação do tecido através da produção e reprodução de cartografias representativas da mancha e do perímetro urbanos de Bauru, em especial da zona sul, ao longo das últimas décadas. A partir da representação gráfica de uma situação dada por documentos jurídicos (as leis de alteração do perímetro urbano), portanto, pôde-se chegar a considerações importantes sobre os aspectos formais dos movimentos de expansão urbana, e sobre determinadas lógicas que os orientam. Esmiuçar a correspondência entre a implantação de empreendimentos residenciais fechados e a inclusão de novas áreas no perímetro urbano foi, pois, uma das contribuições deste trabalho, à medida que deixou clara a relação entre as dinâmicas próprias da urbanização fechada e a

tendência do privilégio dos interesses do capital privado sobre a esfera pública nesse processo.

A transformação gradual das referências culturais e de modelos de cidade também foi constatada através da leitura dos aspectos morfológicos: a fase mais recente de implantação de loteamentos fechados na região sul bauruense mostra a adoção de alguns traçados “importados”. Ainda que se constituam por desenhos mais curvilíneos e condizentes com a topografia do sítio, esses traçados fazem parte de um modelo pré-concebido de urbanização, elaborado por empresas especializadas nesse tipo de produto imobiliário, que tem sido implantado, com características muito semelhantes, em cidades de todo o país. A própria lógica de implantação desses loteamentos já revela sua inserção no contexto das dinâmicas contemporâneas: a localização junto a rodovias permite não apenas o acesso rápido a cidades vizinhas, mas também uma maior liberdade na escolha de serviços, denotando a perda de importância do centro da cidade como referência, em detrimento das novas formas de consumo introduzidas pelo transporte rodoviário individual – o automóvel.

Quanto à fragmentação propriamente dita, esta se torna evidente sob diversos aspectos, resultantes da interação entre elementos tanto de ordem física – a expansão urbana na forma de fragmentos fechados em relação ao exterior através de muros e grades, o isolamento dos cursos d’água e seus fundos de vale pelo fechamento dos empreendimentos, etc. – quanto de ordem social e cultural – já se percebe a criação de novos valores ligados à proximidade com as rodovias e às relações entre os habitantes “intramuros” com aqueles da cidade tradicional, aberta, no que diz respeito, por exemplo, aos preços diferenciados cobrados por serviços realizados no interior dos residenciais.

Do ponto de vista do desenho da urbanização fechada, percebe-se a presença da “lógica do enclave” na concepção dos empreendimentos residenciais fechados e também de outros equipamentos de comércio e serviços instalados recentemente na região. Essa lógica se manifesta, por exemplo, através do uso de elementos próprios de desenho urbano, como o traçado em malhas fechadas (formato “zig-zag”, uso de *cul-de-sac*), com fileiras de lotes dispostas junto aos muros de fechamento, caracterizando situações chamadas, aqui, de “invólucros” de lotes. A referência para o desenho da urbanização fechada, portanto, está muito mais ligada ao formato das glebas de origem de cada parcelamento do que a uma intenção de continuidade

com algum traçado existente ou inserção em um plano de expansão urbana previamente definido.

Tal fato favorece que esses espaços se constituam como *fragmentos*, diferentes do entorno em que são implantados e, sobretudo, fechados – sugerindo a negação em relação ao espaço “de fora”, embora muitas vezes se apropriem dele como elemento de composição de um “cenário interessante” para sua ocupação – vide as referências ao entorno “verde” e “não urbanizado” feitas por publicidades de espaços residenciais fechados da zona sul. Embora necessitem do espaço físico do território como base para sua implantação e funcionamento, a lógica de desenho desses enclaves acaba por favorecer o isolamento dos habitantes em relação a esse suporte natural, contribuindo para a fragmentação também da percepção da paisagem como um conjunto de elementos em permanente interação e transformação. Os cursos d’água e suas matas ciliares (quando preservadas), por exemplo, que são importantes elementos estruturadores da paisagem, são até mesmo desconhecidos por habitantes vizinhos a eles, tendo altos muros separando o fundo de vale de suas residências.

Outros aspectos que levam à constatação de um processo de fragmentação são os contrastes sociais presentes na área de estudo, estabelecidos pela presença de bairros fechados de médio e alto padrão, dispendo de infraestrutura de qualidade por vezes superior àquela encontrada na cidade “aberta”, em áreas muito próximas de ocupações de solo irregulares por camadas de baixíssima renda, junto aos fundos de vale e linha férrea. Tal situação evidencia o caráter de “fragmento” de cada residencial em relação ao entorno, deixando claros os contrastes e os novos instrumentos de segregação socioespacial da cidade contemporânea.

A fragmentação e a dispersão definem um processo de transformação pelo qual a paisagem da zona sul está a passar, sendo inadequado defini-las como uma condição permanente, como já haviam indicado Sposito et al. (2013), acerca de outras cidades do interior paulista. O próprio entendimento da realidade como paisagem, segundo Leite (1996), já pressupõe que se considere que ela é um conjunto de elementos em constante transformação.

Uma diferença encontrada entre os processos que têm ocorrido na região sul de Bauru e os descritos na literatura acerca do tema é aquela referente à composição de “*mixes* mais complexos, contendo espaços residenciais, comerciais e de

serviços” (SPOSITO et al., 2013, p. 58) em áreas de expansão caracterizadas pela implantação de fragmentos. Essa característica de “enclaves” de diversos tipos de uso nas áreas da urbanização difusa é apontada tanto por Salgueiro (1998) quanto por outros autores cujos trabalhos foram discutidos no capítulo 1, como Domingues (1999) e Caldeira (2011). Em Bauru, assim como em outras cidades do interior paulista estudadas por Sposito et al. (2013), as novas áreas de expansão cujos processos de crescimento encontram semelhanças com os da urbanização difusa se caracterizam pela predominância do uso residencial, com ocorrência bastante esporádica de empreendimentos caracterizados como comerciais ou de prestação de serviços.

Entretanto, se ampliarmos a escala de leitura dos processos relacionados à expansão urbana residencial rumo à zona sul de Bauru, perceberemos que existe, sim, uma rede complexa de grandes equipamentos de comércio e serviços que dão suporte ao crescimento dos condomínios e loteamentos fechados da região, também se beneficiando deles para seu funcionamento e expansão. Tal situação foi verificada em outras pesquisas, como a de Turczyn (2013, p. 132), em Campinas, em que detectou a “formação de uma estrutura tríplice que sustenta a morfologia e a fisiologia da mutação urbana: enclaves residenciais, de consumo e de trabalho”.

É importante deixar claro que, no caso da zona sul de Bauru, existe a atuação dos dois processos de transformação da paisagem discutidos no primeiro capítulo: a dispersão e a fragmentação. O primeiro deles caracteriza-se pela implantação de parcelamentos de solo e equipamentos distantes da malha urbana consolidada, dependentes de grandes vias de circulação e do transporte individual para conexão física. A fragmentação, por sua vez, é o processo mais relacionado com o crescimento urbano segundo a “lógica do enclave”, que produz espaços muitas vezes próximos entre si, fisicamente, mas muito diferentes e contrastantes, voltados unicamente para o seu próprio interior, e pouco conectados com a paisagem em que se inserem.

Outro aspecto importante dessas transformações recentes, no que se refere ao estudo de caso, é a consonância entre a realidade observada em Bauru com os processos globais discutidos no capítulo 1, sobretudo na relação entre as transformações da paisagem da zona sul e a atuação do poder público local, que vem, pouco a pouco, perdendo o domínio sobre processos como a expansão urbana



caracterizada pela urbanização fechada. Longe de significar apenas um modo de administrar de uma gestão ou outra, essa situação reflete a insuficiência de instrumentos como os planos diretores no controle e direcionamento do crescimento e das transformações da cidade contemporânea. Seja na inclusão de novas áreas no perímetro urbano do município, seja na revisão de leis que dispõem sobre estratégias de planejamento, a legislação e os planos diretores têm, em geral, funcionado mais como instrumento para regularizar situações consolidadas ou atender a demandas do mercado imobiliário do que propriamente como instrumento de planejamento urbano.

Confirmações teóricas para situações como essa podem ser encontradas nos textos de Bauman (2009), que faz colocações bastante importantes sobre a situação da política no mundo globalizado, afirmando que as organizações locais, que operam no espaço urbano, “tendem fatalmente a padecer de uma frágil capacidade de agir – e sobretudo de agir com eficácia, com ‘soberania’” (BAUMAN, 2009, p. 30). Solà-Morales (2002), por sua vez, também se refere a processos “com grande autonomia”, que ocorrem por diretrizes procedentes dos próprios processos, e não de exigências ou restrições estabelecidas pelo entorno pré-existente (SOLÀ-MORALES, 2002, p. 85). Podem-se estabelecer diversas semelhanças entre esses processos, que o autor chama de “mutações”, e os movimentos de expansão urbana através de espaços residenciais fechados verificados em Bauru.

É claro que não se está a tratar, aqui, de uma megacidade – aquela que “se estende sem limites” –, nem de uma cidade global – aquela que tende a recolher-se “sobre si mesma para melhor se conectar às redes mundiais do sucesso” (MONGIN, 2009, p. 21) –, as duas expressões mais evidentes das cidades relacionadas à apropriação de lógicas da globalização, segundo Mongin (2009). No entanto, já é possível notar que as referências e modelos presentes nos processos de expansão urbana e transformação da paisagem da zona sul de Bauru têm escapado aos limites administrativos da própria cidade, criando inclusive referências ligadas ao surgimento de novos mecanismos de segregação social, não mais expressos apenas por meio de distanciamento físico entre as “localizações” dos diversos grupos na cidade, mas também por outros instrumentos de separação, como muros, grades, guaritas, monitoramento e vigilância. Tais instrumentos não são próprios da realidade local, mas advêm de referências externas, e têm sido incorporados à

paisagem de diversas localidades no interior paulista – São Carlos, Marília, Presidente Prudente (SPOSITO et al., 2013), Campinas (TURCZYN, 2013) etc. –, da metrópole paulista (CALDEIRA, 2011) e de muitas outras cidades espalhadas pelo Brasil, pela América e pelo mundo.

É evidente, pois, que a transposição das barreiras físicas dos muros, grades e guaritas para o campo do imaginário, criando-se a ideia de um universo dicotômico – de um lado, a cidade; de outro, o loteamento fechado e o condomínio – se intensifica com a proliferação dos espaços residenciais fechados e com a constituição de regiões morfológica e socialmente homogêneas. As consequências de tal fenômeno ainda não são totalmente conhecidas, visto que se trata de transformações bastante recentes. Porém, traços socioculturais como a polarização, a marginalização de espaços públicos e a intensificação da sensação de insegurança urbana são alguns aspectos que já se observam nas cidades contemporâneas que passam por processos tratados neste trabalho.

O que se pode afirmar é que a força de instrumentos de planejamento como os Planos Diretores vem se perdendo, nessa época em que o fragmento se sobrepõe à noção de unidade urbana. Parecem não estar sendo levadas a sério as diretrizes e orientações desses instrumentos no que se refere a restrições para ocupação, determinações sobre uso do solo e preservação dos recursos naturais. Diante das constatações do estudo de caso, percebe-se que o movimento de expansão urbana protagonizado por condomínios e loteamentos fechados, na zona sul de Bauru, está caminhando contra o que se definiu como importante para o futuro da região, em termos de planejamento. E o mais preocupante é a concordância do poder público com esse movimento, à medida que cede a pressões do capital imobiliário, revendo legislações e restrições de ocupação dessa área.

Em tempos de crise ambiental, em que se restringem os recursos naturais, e se faz importante unir forças para a sobrevivência da espécie, o modelo de urbanização por “fragmentos” não parece ser a saída mais sustentável. Longe disso: trata-se de um modelo que reforça rupturas, sejam elas ligadas a elementos naturais ou a tensões sociais, que, se, por um lado, sempre existiram, hoje encontram no desenho da urbanização fechada sua manifestação física mais gritante.

Se estamos mesmo “entre dois mundos” – aquele da urbanização ligada à era industrial e aquele do urbano ligado à globalização e à “utopia da comunidade

virtual” –, como defende Mongin (2009, p. 312), vale a pena ter-se consciência sobre os princípios e dinâmicas que permeiam o contexto dessa transformação, a fim de desempenhar com mais propriedade o papel de planejadores dessa cidade contemporânea. Diante das dificuldades de sucesso do poder público no que diz respeito ao controle da ação de agentes privados como o mercado imobiliário sobre o espaço urbano, surge dúvida acerca da capacidade de os poderes locais deterem as forças de transformação externas à cidade, ditas globais. Deverá haver, no futuro próximo, entidades de escala territorial que possam gerenciar de forma mais coerente todos esses processos? Levarão em conta o equilíbrio harmonioso entre os diversos aspectos da paisagem?

Hoje, cabem aos planejadores de escala municipal e regional, ainda que haja necessidade de remodelação de seus instrumentos, decisões conscientes sobre os rumos do crescimento urbano, que só são possíveis a partir de um conhecimento muito claro dos aspectos envolvidos nessas transformações.

Pensar a cidade de maneira fragmentada – a exemplo do que vem ocorrendo com seu território –, ou simplesmente desconsiderar as diretrizes eleitas para o planejamento urbano – só fará aumentar a alienação dos cidadãos em relação à paisagem que habitam.

Se, por um lado, para Augè (2011), as lógicas que orientam a paisagem contemporânea favorecem o estabelecimento de “não-lugares”, por outro, na visão de Mongin (2009), a “volta ao local”, através da luta pelo restabelecimento dos lugares, é a saída para se reencontrar a essência da experiência urbana. Para o autor, essa reconstituição dos lugares consiste em “rejeitar as dinâmicas de fragmentação, em refazer a unidade, em restituir coerência onde os polos se separam ao se contrair” (MONGIN, 2009, p. 273-4). Isso significa que “é preciso criar lugares que não sejam fechados em si mesmos” (MONGIN, 2009, p. 294), mas lugares em que a mobilização caminhe junto com a mobilidade, ou seja, que permitam o movimento de entrar neles e deles sair.

Essa reconstituição dos lugares, entretanto, não pode ocorrer sem um processo de reflexão sobre os poderes e dinâmicas atuantes na cidade, e sobre as consequências da fragmentação para o contexto urbano. Em outras palavras, trata-se de decisões políticas, que possam assegurar a prática de um planejamento consciente, que consiga equilibrar as forças internas com as externas à cidade,

visando minimizar barreiras, e potencializar encontros entre grupos, interesses e pensamentos diversificados.

A paisagem como método de leitura da realidade apresenta-se, pois, como alternativa a visões mais simplistas de gestão, oferecendo a possibilidade de compreensão dos processos de forma mais abrangente, reconhecendo sua complexidade e a dificuldade de determinar soluções exatas e definitivas às questões contemporâneas. A abordagem paisagística no planejamento urbano e territorial, portanto, será cada vez mais imprescindível na decisão de possíveis caminhos para a cidade do presente e do futuro.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AUGÉ, M. **Não lugares**: Introdução a uma antropologia da supermodernidade. São Paulo: Papyrus, 2012.

ARIZAGA, M. C. Espacialización, estilos de vida y clases medias: procesos de suburbanización en la Región Metropolitana de Buenos Aires. **Perfiles Latinoamericanos**, Buenos Aires, n. 25, p.43-58, 2004.

BARAJAS, L. F. C. Estado de conocimiento sobre las urbanizaciones cerradas em Iberoamérica. In: GUTIÉRRES, O. (coord.) **La ciudad y el miedo**. VII Coloquio de Geografía Urbana. Girona: Universitat de Girona, Publicacions, p. 185-194, 2005.

BAUMAN, Z. **Tempos líquidos**. Rio de Janeiro: Zahar, 2007.

\_\_\_\_\_. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.

\_\_\_\_\_. **Globalização**. As consequências humanas. Rio de Janeiro: Zahar, 1999.

\_\_\_\_\_. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro: Zahar, 2001.

BENFATTI, D., QUEIROGA, E., SILVA, J.. Transformações da metrópole contemporânea: novas dinâmicas espaciais, esfera da vida pública e sistema de espaços livres. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, Recife, 2010. Disponível em: <<http://unuhospedagem.com.br/revista/rbeur/index.php/rbeur/article/view/230/214>>. Acesso em: 25 jul. 2015.

BERMAN, M. **Tudo que é sólido desmancha no ar**. A aventura da modernidade. São Paulo: Companhia das Letras, 1986.

BESSE, J. M. Las cinco puertas del paisaje: ensayo de una cartografía de las problemáticas paisajeras contemporáneas. In: MADERUELO, J. (Org.). **Paisaje y pensamiento**. Madrid: Abada, 2006.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34; Edusp, 2011.

CAPELOZZA, A. C. A. A atuação da Família Martha no setor sul de Bauru-SP: os bairros Jardim Estoril (1957-2006). In: XVI ENANPUR – Espaço, Planejamento e Insurgências: alternativas contemporâneas para o desenvolvimento urbano e regional, 2015, Belo Horizonte. **Anais do XVI ENANPUR - Espaço, Planejamento e Insurgências: alternativas contemporâneas para o desenvolvimento urbano e regional**. Belo Horizonte, 2015, p. 1-20.

COELHO, L. L. **Dispersão, fragmentação e paisagem**. Relações entre dinâmicas naturais e urbanas no vetor oeste da Região Metropolitana de São Paulo. São Paulo, 2015. Tese de Doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2015.

CONSTANTINO, N. R. T. **A construção da paisagem de fundos de vale: o caso de Bauru**. São Paulo, 2005. Tese de Doutorado - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2005.

CONSTANTINO, N. R. T.; ROSSI, M. Visibilidade dos rios urbanos. In: FONTES, M. S. G. C. et al. (Orgs.). **Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**: fundamentação teórica e métodos. Série PPGARQ. Bauru: Cultura Acadêmica, 2016.

CONZEN, M. R. G. Alnwick, Northumberland: A Study in Town-Plan Analysis. **Transactions and Papers** (Institute of British Geographers), n. 27, 1960, lii-122. Disponível em: <http://www.jstor.org/stable/621094>. Acesso: 06 jun. 2016.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2004.

COSTA, A. K. S. **Loteamentos fechados e serviços ambientais: a apropriação da natureza em empreendimentos de alta renda na região metropolitana de Campinas**. Campinas, 2012. Tese de doutorado – Universidade Estadual de Campinas, 2012.

COUTO, M. **Terra sonâmbula**. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

DEFFONTAINES, P. Como se constituiu no Brasil a rede de cidades. **Boletim Geográfico** (São Paulo), v.14, p.141-8, 1944; v.15, p.229-308, 1944.

DOMINGUES, A. Formas e escalas da urbanização difusa – interpretação e intervenção no NO de Portugal. **Inforgéo**, Lisboa, n. 14, p. 43-64, 1999.

FIGUEIRA, T. M. B. **Produção social da cidade contemporânea**: análise dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão do subsetor sul de Ribeirão Preto – SP. São Carlos, 2013. Dissertação de mestrado – Universidade de São Paulo, 2013.

GARREFA, F. Shopping centers e conjuntos de uso misto: conceito, projeto e produto. In: VARGAS, H. C.; ARAUJO, C. P. (Orgs.). **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri: Manole, 2014.

GHIRARDELLO, N. **Aspectos do direcionamento urbano da cidade de Bauru**. São Carlos, 1992. Dissertação de Mestrado – Universidade de São Paulo, 1992.

\_\_\_\_\_. Primórdios da formação urbana de Bauru (1885-1920). In: FONTES, M. S. G. C.; GHIRARDELLO, N. (Orgs.). **Olhares sobre Bauru**. Bauru: Canal 6, 2008, p. 33-44.

\_\_\_\_\_. **A formação dos patrimônios religiosos no processo de expansão urbana paulista (1850-1900)**. São Paulo: Editora UNESP, 2010.

GOMES, P. J. C. **O lugar do olhar**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

GONÇALVES Jr., F. A. **Paisagem e sustentabilidade urbana**: o papel dos loteamentos fechados e condomínios horizontais em Vinhedo – SP. São Paulo, 2015. Tese de Doutorado – Universidade de São Paulo, 2015.

HARVEY, D. **Condição pós-moderna**. São Paulo: Edições Loyola, 2013.

KOSTOF, S. **The city shaped**. Urban patterns and meanings through History. New York: Bulfinch, 1993.

LAMAS, J. M. R. G. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 2011.

LANDIM, P. C. **Desenho de paisagem urbana**: as cidades do interior paulista. São Paulo: Editora Unesp, 2004.

LEITE, M. A. F. P. Projeto e uso dos espaços públicos, o código e a interpretação. In: III Congresso da Brazilian Studies Association, 1996, Cambridge. (Mesa Redonda Representações da Cidade: Imagens Cruzadas entre Brasil e Europa.)

\_\_\_\_\_. **Destruição ou desconstrução?** Questões de paisagem e tendências de regionalização. São Paulo: Hucitec, 2006.

\_\_\_\_\_. Uma narrativa da paisagem. **Paisagem e Ambiente: Ensaios**, São Paulo, n. 28, p.59-78, 2011.

MALIZIA, M. Enfoque teórico y conceptual para el estudio de las urbanizaciones cerradas. **Andes**, Salta, n. 2, p.0-0, 2011. Disponível em: <[http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S1668-80902011000200005&lng=es&nrm=iso](http://www.scielo.org.ar/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1668-80902011000200005&lng=es&nrm=iso)>. Acesso em: 06 jan. 2016.

MEINIG, D. W. The beholding eye: ten versions of the same scene. In: MEINIG, D. W. **The interpretation of ordinary landscapes**. Oxford-GB: Oxford University Press, 1979.

MONBEIG, P. **Pioneiros e fazendeiros de São Paulo**. São Paulo: Hucitec; Polis, 1984.

MONGIN, O. **A condição urbana**. A cidade na era da globalização. São Paulo: Estação Liberdade, 2009.

RETTO Jr., A. S.; SECCHI, B.; CONSTANTINO, N. R. T., ENOKIBARA, M. O laboratório Agudos. **Arquitextos** (online), ano 10, 2009. Disponível em: <<http://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/10.114/13>>. Acesso: 10 jul. 2016.

RIBEIRO, L. C. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

OLIVEIRA, A. C. Se essa rua fosse minha. In: FONTES, M. S. G. C.; GHIRARDELLO, N. (Orgs.). **Olhares sobre Bauru**. Bauru, SP: Canal 6, 2008.

SALGUEIRO, T. B. Repensar a cidade face a novos desafios. **Philosophica**, Lisboa, n. 4, p. 69-80, 1994.

\_\_\_\_\_. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. **Território**, Rio de Janeiro, n. 4, p.39-53, 1998. Disponível em: <[http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/04\\_4\\_salgueiro.pdf](http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/04_4_salgueiro.pdf)>. Acesso: 06 jan. 2016.

\_\_\_\_\_. Ainda em torno da fragmentação do espaço urbano. **Inforgeo**, Lisboa, n. 14, p. 65-76, 1999.

SANTOS, M. O retorno do território. *In*: SANTOS, M.; SOUZA, M. A. A.; SILVEIRA, M. L. **Território**. Globalização e fragmentação. São Paulo: Hucitec; Annablume; ANPUR, 2002.

SANTOS, T. A globalização reforça as particularidades. *In*: SANTOS, M.; SOUZA, M. A. A.; SILVEIRA, M. L. **Território**. Globalização e fragmentação. São Paulo: Hucitec; Annablume; ANPUR, 2002.

SECCHI, B. **Primeira lição de Urbanismo**. São Paulo: Perspectiva, 2006.

SERPA, A. Segregação, território e espaço público na cidade contemporânea. *In*: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013, p. 169-188.

SERRÃO, A. V. Paisagem e ambiente: uma distinção conceptual. **Enraonar**. Quaderns de Filosofia, [S.I.], v. 53, p. 15-28, out. 2014. Disponível em: <<http://revistes.uab.cat/enraonar/article/view/200>>. Acesso: 11 jul. 2016.

SILVA, P. F. F. **A expansão urbana de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados (1974-2005)**. São Carlos, 2008. Dissertação de mestrado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, 2008.

SOLÀ-MORALES, I. **Territorios**. Barcelona: Gustavo Gili, 2002.

SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, Distrito Federal, Mexico, n. 54, p. 114-139, 2004.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**. Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

SVAMPA, M. **Los que ganaron**. La vida em los countries y barrios privados. Buenos Aires: Editorial Biblos, 2008.

\_\_\_\_\_. Fragmentación espacial y nuevos procesos de integración social "hacia arriba": socialización, sociabilidad y ciudadanía. **Espiral**, Guadalajara, México, 2004.



TURCZYN, D. T. **Mutação urbana em Campinas**: sua forma e paisagem. Campinas, 2013. Dissertação de mestrado – Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Universidade Estadual de Campinas, 2013.

VASCONCELOS, P. A. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013, p. 17-37.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

VINUTO, J. A amostragem em bola de neve na pesquisa qualitativa: um debate em aberto. **Temáticas**, Campinas, n. 22, p. 201-218, 2014. Disponível em: <[www.ifch.unicamp.br/ojs/index.php/tematicas/article/download/2144/1637](http://www.ifch.unicamp.br/ojs/index.php/tematicas/article/download/2144/1637)>. Acesso: 15 ago. 2016.

WHITEHAND, J. W. R. Conzenian morphology and urban landscapes. In: 6<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium, 2007, Istanbul. **Proceedings of 6<sup>th</sup> International Space Syntax Symposium**. Istanbul: İstanbul Teknik Üniversitesi, 2007, p. ii-01-ii-09.

#### **Legislação consultada:**

BAURU. Lei nº 721, de 15 de dezembro de 1958. Modifica o Artigo 1º da Lei nº 493, de 30 de abril de 1956, sobre delimitação perimétrica da zona urbana. Disponível em:

<[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/724\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/724_texto_integral.pdf)>  
. Acesso em: 16 ago. 2016.

BAURU. Lei nº 1.785, de 19 de dezembro de 1973. Define a delimitação perimétrica urbana do Município de Bauru. Disponível em:  
<[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/1843\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/1843_texto_integral.pdf)>  
>. Acesso em: 16 ago. 2016.

BAURU. Lei nº 2.118, de 11 de dezembro de 1978. Que delimita o zoneamento urbano do Município de Bauru. Disponível em:  
<[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/2186\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/2186_texto_integral.pdf)>  
>. Acesso em: 16 ago. 2016.

BAURU. Lei nº 2.297, de 23 de julho de 1981. Inclui novas áreas no perímetro urbano da cidade. Disponível em:  
<[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/2367\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/2367_texto_integral.pdf)>  
>. Acesso em: 16 ago. 2016.

BAURU. Lei nº 2.339, de 15 de fevereiro de 1982. Estabelece normas para parcelamento, uso e ocupação do solo no Município de Bauru. Disponível em:  
<[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/2409\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/2409_texto_integral.pdf)>  
>. Acesso em: 08 ago. 2016.

BAURU. Lei nº 4.130, de 26 de setembro de 1996. Inclui área no perímetro urbano do Município. Disponível em: <[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/4280\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/4280_texto_integral.pdf)>. Acesso em: 16 ago. 2016.

BAURU. Lei nº 4.053, de 29 de março de 1996. Autoriza o Poder Executivo a celebrar convênios com loteadores ou com associações de bairros, regularmente constituídas. Disponível em: <[http://www.bauru.sp.gov.br/arquivos2/sist\\_juridico/documentos/leis/lei4053.pdf](http://www.bauru.sp.gov.br/arquivos2/sist_juridico/documentos/leis/lei4053.pdf)>. Acesso em: 28 fev. 2016.

BAURU. Lei nº 4.126, de 12 de setembro de 1996. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Bauru e dá outras providências. Disponível em: <[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/4270\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/4270_texto_integral.pdf)>. Acesso em: 28 fev. 2016.

BAURU. Lei nº 4.227, de 10 de julho de 1997. Inclui área no perímetro urbano do Município. Disponível em: <[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/4376\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/4376_texto_integral.pdf)>. Acesso em: 16 ago. 2016.

BAURU. Lei nº 5.478, de 21 de setembro de 2007. Inclui área no perímetro urbano no Município e dá outras providências. (Fazenda Boa Sorte). Disponível em: <[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/5658\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/5658_texto_integral.pdf)>. Acesso em: 16 ago. 2016.

BAURU. Lei nº 5.587, de 03 de junho de 2008. Inclui área no perímetro urbano no Município e dá outras providências (Fazenda Fortaleza). Disponível em: <[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/5768\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/5768_texto_integral.pdf)>. Acesso em: 16 ago. 2016.

BAURU. Lei nº 5.631, de 22 de agosto de 2008. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Bauru. Disponível em: <<http://hotsite.bauru.sp.gov.br/planodiretor/lei.aspx>>. Acesso em: 06 out. 2013.

BAURU. Lei nº 6.191, de 09 de março de 2012. Define o perímetro das Zonas de Indústria, Comércio e Serviço – ZICS do Município de Bauru. Disponível em: <[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/6370\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/6370_texto_integral.pdf)>. Acesso em: 16 ago. 2016.

BAURU. Lei nº 6.316, de 14 de janeiro de 2013. Altera o artigo 1º da Lei Municipal no. 6.191, de 09 de março de 2012. Disponível em: <[http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl\\_documentos/norma\\_juridica/6497\\_texto\\_integral.pdf](http://sapl.bauru.sp.leg.br/sapl_documentos/norma_juridica/6497_texto_integral.pdf)>. Acesso em: 16 ago. 2016.

BRASIL. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 21 dez. 1964. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/DOU/1964/12/21>>. Acesso em: 31 maio 2015.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 20 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**, Brasília, DF, 20 dez. 1979. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/diarios/DOU/1979/12/20/Secao-1>>. Acesso em: 31 maio 2015.

#### **Sites consultados:**

Assuã – Construções, Engenharia e Comércio Ltda. Disponível em: <<http://www.assua.com.br/Imovel/Empreendimentos/1.html>>. Acesso em: 14 ago. 2016.

Câmara Municipal de Bauru. Disponível em: <<http://www.bauru.sp.leg.br/>>. Acesso em: 07 ago. 2016.

Departamento de Água e Esgoto de Bauru. Disponível em: <<http://www.daebauru.com.br/2014/home.php>>. Acesso em: 14 maio 2016.

Diário Oficial do Município de Bauru. Disponível em: <<http://www.bauru.sp.gov.br/juridico/diariooficial.aspx>>. Acesso em: 07 ago. 2016.

Fundação SEADE - Sistema Estadual de Análise de Dados. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/>>. Acesso em: 05 ago. 2016.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/>>. Acesso em: 06 out. 2013.

Jornal da Cidade. Disponível em: <<http://www.jcnet.com.br/>>. Acesso em: 07 ago. 2016.

Prefeitura Municipal de Bauru. Disponível em: <<http://www.bauru.sp.gov.br/>>. Acesso em: 07 ago. 2016.

**APÊNDICE A – Estrutura das entrevistas aplicadas a moradores de espaços residenciais fechados da zona sul de Bauru**

**ENTREVISTA**

1. Qual o meio de comunicação mais usado por você para receber notícias e informações em geral? (campo 01)
2. Quais os meios de comunicação a que este condomínio tem acesso? (campo 02)

<b>MEIOS</b>	<b>Campo 01</b>		<b>Campo 02</b>	
Jornal	1.1.		2.1.	
TV aberta	1.2.		2.2.	
TV fechada	1.3.		2.3.	
Internet	1.4.		2.4.	
Mobiles/Fone	1.5.		2.5.	
Outros. Quais?	1.6.		2.6.	

**A. QUANTO ÀS ÁREAS DE LAZER:**

3. Quais equipamentos (relacionados ou não as áreas verdes) o condomínio possui? (campo 03)
4. Com que frequência você faz uso desses equipamentos? (campo 04)

	<b>Campo 03</b>	<b>Campo 04</b>			
		Todos os dias	Semanalmente	Mensalmente	Raramente
Salão de festas					
Parque infantil					
Quadras esportivas					
Academia					
Pistas caminhada					
Praças/bosques					
Outros. Quais?					

5. Quais equipamentos de lazer você utiliza fora do condomínio, com frequência?

	<b>("X" nos que utiliza)</b>	<b>Frequência</b>
Equipamentos esportivos		
Equipamentos de lazer passivo-contemplativo		
Equipamentos culturais		

**B. QUANTO À ACESSIBILIDADE/MOBILIDADE**

6. Como se dá o acesso entre sua residência e os locais onde realiza atividades na cidade?

7. Como é o trânsito da região nos horários de pico?  
 Bom  Regular  Ruim
8. Qual o principal problema de trânsito na região?
9. Sobre os serviços necessários ao seu dia a dia, você:
- 9.1.  Escolhe lugares mais próximos;  
 9.2.  Gasta mais tempo para ir aos lugares preferidos;  
 9.3.  Tem facilidade para ir aos lugares preferidos.
10. No seu dia a dia, qual o papel da rodovia SP-225 na acessibilidade a outras regiões da cidade?

### C. QUANTO À SEGURANÇA

11. Quais os dispositivos e equipamentos que o condomínio possui?
- Portaria monitorada 24 horas  
 Ronda de vigias  
 Monitoramento geral por câmeras  
 Outros. Quais?
12. Qual sua sensação de segurança no condomínio?
- Muito seguro  
 Razoavelmente seguro  
 Pouco seguro  
 Inseguro
13. Em sua opinião, o que é um bairro seguro?

### D. QUANTO À QUALIDADE DO AMBIENTE

14. Comparando o seu condomínio com os bairros abertos, avalie:

	Melhor	Igual	Pior
Qualidade de vida			
Temperatura do ar			
Ruídos			
Drenagem de águas pluviais (enchentes)			
Segurança			
Relações de vizinhança			
Acessos/mobilidade			

### E. QUANTO À SOCIABILIDADE

15. Com que frequência você:

	1. Frequentemente (mais que 1 vez/mês)	2. Mensalmente	3. Raramente
frequenta outras casas do seu condomínio?			
Frequenta casas de outros condomínios próximos?			
Participa de reuniões de moradores do condomínio?			

## F. SOBRE O ENTORNO, A REGIÃO E A CIDADE

16. Você considera que, na região em que mora:

- ( ) Existe autossuficiência em termos de serviços;  
 ( ) Faltam alguns serviços;  
 ( ) Faltam muitos serviços.

17. Em sua opinião, qual o principal problema da região?

18. Como você percebe a relação entre o condomínio e a cidade como um todo?

19. Você sabe dizer o que existia aqui antes da implantação deste condomínio?

Qual a paisagem pré-existente?

- ( ) Sim. Qual?  
 ( ) Não.

20. Para as frases a seguir, assinale o nível de concordância:

	1. Concordo	2. Concordo parcial/e	3. Discordo parcial/e	4. Discordo
26.1. A ferrovia próxima representa impacto no dia a dia do condomínio.				
26.2. Existe uma relação direta entre o curso d'água (córrego) próximo e o condomínio.				

21. Qual o motivo que o levou a morar em condomínio fechado?

22. Em que região da cidade morava antes de se mudar para cá?

- ( ) Centro  
 ( ) Altos da Cidade  
 ( ) Zona Sul  
 ( ) Zona Norte  
 ( ) Outra região ou cidade.

23. Por que a escolha deste e não de outro condomínio?

24. Cite a principal vantagem de morar neste condomínio.

25. Cite uma desvantagem de morar neste condomínio.

## G. INFORMAÇÕES SOBRE O ENTREVISTADO

26. Idade

- ( ) De 17 a 25 anos  
 ( ) De 26 a 40 anos

- De 41 a 60 anos
- Mais de 60 anos

### 27. Gênero

- Masculino
- Feminino

### 28. Ocupação profissional:

- Estudante
- Profissional liberal
- Funcionário público
- Aposentado
- Outra. Qual?

### 29. Composição de moradores da residência:

- Adultos e crianças/adolescentes
- Somente adultos
- Adultos e idosos
- Somente idosos
- Idosos, adultos e crianças/adolescentes

### 30. Tempo em que mora no condomínio:

- Até 01 ano
- De 02 a 05 anos
- De 05 a 10 anos
- Mais de 10 anos