Luciana Antunes Barbosa

FACES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CIDADES MÉDIAS: "OS ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTIFICADOS" EM LIMEIRA-SP

Rio Claro (SP)

2007

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA

Instituto de Geociências e Ciências Exatas

Campus de Rio Claro

FACES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM CIDADES MÉDIAS: "OS ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTIFICADOS" EM LIMEIRA-SP

Luciana Antunes Barbosa

Orientadora: Prof. ª Dr. ª SILVIA A GUARNIERI ORTIGOZA

Dissertação de Mestrado apresentada junto ao
Programa de Pós Graduação em Geografia
Área de Concentração em Organização do Espaço
Para obtenção do Título de Mestre em Geografia

Rio Claro (SP)

2007

910h.3 Barbosa, Luciana Antunes
B238f Faces da produção do espaço urbano em cidades médias: \ “os enclaves residenciais fortificados\” em Limeira – SP / Luciana Antunes Barbosa. – Rio Claro : [s.d.], 2007
333 f. : il., figs., gráfs., tabs., quadros, mapas, plantas

Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Orientador: Silvia A. Guarnieri Ortigoza

1. Geografia urbana. 2. Condomínios. 3. Consumo. 4. Produção. 5. Segregação. 6. Enclaves urbanos. I. Título.

Ficha Catalográfica elaborada pela STATI – Biblioteca da UNESP

À minha mãe Neuza e ao meu padrasto
Waldir (in memorian) pelos ensinamentos
e momentos maravilhosos compartilhados.

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar a Deus, por estar sempre iluminando meu caminho.

Dedico um agradecimento especial à minha família, que sabiamente soube compreender e compartilhar comigo meus sonhos, especialmente meus pais.

Em especial dedico meu agradecimento à Prof.ª Dr.ª Silvia A. Guarnieri Ortigoza pela confiança depositada, pelos momentos de orientação e incentivos sempre necessários, além dos conhecimentos tão sabiamente compartilhados.

Merecem também um agradecimento especial todos que colaboraram de modo direto e indireto para a realização desta pesquisa:

Agradeço à Prof.ª Dr.ª Lucia Helena Gerardi pela seriedade e dedicação ao curso de Pós Graduação da Unesp-Campus de Rio Claro, ensinando-nos o valor da metodologia em nossas pesquisas e plantando a semente da ética.

Agradeço ao Professor Dr. Élson Luciano S. Pires, pelas valiosas contribuições intelectuais no início da pesquisa, que acompanharão meu trabalho.

Em especial quero agradecer as sugestões recebidas da Profª. Dr.ª Bernadete Aparecida de Castro Oliveira nas aulas, antes do Exame de Qualificação.

Meus sinceros agradecimentos às professoras Dr.ª Lucy Marion C. Machado e à Professora Dr.ª Eliane Guerreiro Rosseti Padovani, pelas correções extremamente necessárias durante a realização do exame de qualificação, sem as quais esta pesquisa não seria a mesma.

À Professora Dr.ª Sandra E. Contri Pitton e ao Professor Dr. Fadel David Antonio Filho, por esclarecerem as dúvidas complexas surgidas durante os eventos da pós-graduação, o que contribuiu para o avanço das minhas reflexões.

Ao pessoal da UNESP sempre prestativo e dedicado: Sr. Conceição, Vera e Gilberto, no Departamento de Geografia.

Aos funcionários da biblioteca: Moema, Nilza, Márcia, Mônica, Meire, João e Sérgio, pela gentileza, força de vontade e carinho de todos os dias, ao nos auxiliarem durante a vida acadêmica.

Aos Técnicos da Seção de Pós-Graduação, sempre dispostos a ajudar de modo rápido e organizado, garantindo-nos maior segurança.

Aos colegas do Curso de Pós-Graduação da Unesp-Campus de Rio Claro-SP, pelos bons momentos vivenciados.

Ao meu noivo Vanderlei França, pela virtude da paciência.

As minhas amigas de coração: Thaís Maria Sperandio, Alexandra Zorzin e Rose, pela compreensão e incentivos permanentes.

Ao professor Dirceu (Auto Cad), pela compreensão em auxiliar-me em minha teimosia de confeccionar as figuras deste trabalho; e à amiga Marisa pela serenidade e revisão da língua portuguesa. O meu muito obrigada ao amigo Adriano pela revisão do resumo em inglês.

Dedico um agradecimento especial aos funcionários Osvaldo e Ana da SEPLAN-Prefeitura municipal de Limeira-SP.

Aos meus alunos da “E. E Dom Tarcísio Ariovaldo Amaral” no jardim Aeroporto, em Limeira–SP pelas maravilhosas manhãs compartilhadas sob a perfeição da luz.

E finalmente ao Governo do Estado de São Paulo, através da SEE/CENP pela Bolsa Mestrado.

MUROS E GRADES

Nas grandes cidades do pequeno dia -a - dia
O medo nos leva a tudo, sobretudo à fantasia
Então erguemos muros que nos dão a garantia
De que morreremos cheios de uma vida tão vazia
Erguemos muros...

Nas grandes cidades de um país tão violento
Os muros e as grades nos protegem de quase tudo
Mas o quase tudo, quase sempre é quase nada
E nada nos protege de uma vida sem sentido
O quase tudo quase sempre é quase nada...

Um dia super
Uma noite super
Uma vida superficial
Entre as sombras; Entre as sobras
Da nossa escassez

Um dia super
Uma noite super
Uma vida superficial
Entre escombros
Da nossa solidez

Nas grandes cidades de um país tão surreal
Os muros e as grades
Nos protegem de nosso próprio mal
Levamos uma vida que não nos leva a nada
Levamos muito tempo pra descobrir
Que não é por aí... não é por nada não
Não, pode ser... é claro que não é ? Será?

Meninos de rua, delírios de ruína
Violência nua e crua, verdade clandestina
Delírios de ruína, delitos & delícias
A violência travestida faz seu trottoir
Em armas de brinquedo, medo de brincar
Em anúncios luminosos, lâminas de barbear

Um dia super
Uma noite super
Uma vida superficial
Entre as sombras
Entre as sobras
Da nossa escassez

Um dia super
Uma noite super

Uma vida superficial
Entre as cobras
Entre escombros
Da nossa solidez

Viver assim é um absurdo, (como qualquer outro)
Como tentar o suicídio (ou amar uma mulher)
Viver assim é um absurdo (como outro qualquer)
Como lutar pelo poder (lutar como puder)

HESSINGER, H. Do CD ENGENHEIROS DO HAWAÍ. **Filmes de Guerra, Canções de amor. São Paulo: BMG, 1998.** Nota: Música: Muros e Grades 6:03 Remasterizado

SUMÁRIO

ÍNDICE.....8

ÍNDICE DE TABELAS.....11

ÍNDICE DE QUADROS..... 15

ÍNDICE DE FIGURAS.....16

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS.....23

RESUMO.....24

ABSTRACT.....25

INTRODUÇÃO.....26

FUNDAMENTAÇÂO TEÓRICA.....35

CAPÍTULO I - O "PRAZER DE MORAR" NOS "ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTIFICADOS" (URBANOS) CONTEMPORÂNEOS.....45

CAPÍTULO II - A MUNDIALIZAÇÃO DAS TENDÊNCIAS NO CONSUMO DA HABITAÇÃO: DOS PRIMEIROS CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS AOS "ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTICADOS".....164

CAPÍTULO III - O ENCLAUSURAMENTO HABITACIONAL E A CIDADANIA CONFINADA INTRA E EXTRAMUROS.....289

REFLEXÕES FINAIS 320

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....327

ANEXOS.....338

ÍNDICE

Páginas

INTRODUÇÃO.....26

FUNDAMENTAÇÃO.....35

CAPÍTULO I - O "PRAZER DE MORAR" NOS "ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTIFICADOS" (URBANOS) CONTEMPORÂNEOS.....45

1.1. O PROCESSO DE PRODUÇÂO DO ESPAÇO URBANO E OS AGENTES PRODUTORES DOS "ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTIFICADOS" EM LIMEIRA – SP.....69

1.2. A VIDA COTIDIANA NOS "ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTIFICADOS" E A DINÂMICA INTRA-URBANA EM LIMEIRA-SP.....95

1.2.1. Os "Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo e alto status": uma modalidade consolidada e difundida. (Os moradores do Jardim Florença em Limeira-SP).....105

1.2.2. Os "Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados" de médio status e a "urbanização popular".....122

1.2.3. Os moradores de apartamentos na periferia da cidade de Limeira-SP: encontros e desencontros na produção e no consumo da habitação nos "Enclaves Residenciais Duplamente Fortificados em Conjuntos".....129

1.3. EXPANSÃO DO CENTRO E (RE) PRODUÇÃO DA PERIFERIA EM LIMEIRA-SP.....142

1.4. AS NOVAS RELAÇÕES DE "PROXIMIDADE" ENTRE A BURGUESIA E OS MENOS FAVORECIDOS: A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM LIMEIRA-SP.....155

1.4.1. Os "Enclaves Residenciais Fortificados" e a exclusão extramuros através das toponímias urbanas.....159

CAPÍTULO II - A MUNDIALIZAÇÃO DAS TENDÊNCIAS NO CONSUMO DA HABITAÇÃO: DOS PRIMEIROS CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS AOS "ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTICADOS".....164

2.1 A URBANIZAÇÃO DA SOCIEDADE E A VALORIZAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS ATRAVÉS DAS HABITAÇÕES.....165

2.2. PROPRIEDADE PRIVADA, NECESSIDADE, CONSUMO E SATISFAÇÃO: A LÓGICA UTÓPICA DA IGUALDADE.....170

2.3. SÍNTESE EVOLUTIVA DA HABITAÇÃO POR PLANOS HORIZONTAIS; CONDOMÍNIOS DE APARTAMENTOS (ARRANHA-CÉUS).....180

2.4. INFLUÊNCIAS EUROPÉIAS E AMERICANAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS CIDADES BRASILEIRAS.....186

2.5. DOS CONDOMÍNIOS DE APARTAMENTOS (ARRANHA-CÉUS) AOS "ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTIFICADOS" EM LIMEIRA –SP.....201

2.5.1. Os "Enclaves Residenciais Fortificados" verticais e o *status* da expansão periférica.....246

2.5.2. O *status* como forma de classificação para os "Enclaves Residenciais Fortificados" verticais em cidades médias como Limeira-SP.....255

2.5.3. Os "Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo e alto *status*" em Limeira-SP.....265

2.5.4. "Os Enclaves Residenciais Fortificados de médio *status*": uma tendência recente no consumo da habitação em Limeira-SP.....280

2.5.5. Os "Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados de médio *status*".....286

CAPÍTULO III - O ENCLAUSURAMENTO HABITACIONAL E A CIDADANIA CONFINADA INTRA E EXTRAMUROS.....289

3.1. A SOCIEDADE E O CONSUMO DA HABITAÇÃO ENCLAUSURADA.....291

3.2. ARTICULAÇÂO E FRAGMENTAÇÂO DO ESPAÇO URBANO EM LIMEIRA-SP.....304

3.2.1. Público e privado nos espaços urbanos, depois dos enclaves..... 307

3.2.2. Os habitantes dos "Enclaves Residenciais Fortificados" e a percepção do espaço urbano em Limeira-SP.....311

3.3. A CIDADANIA CONFINADA.....315

REFLEXÕES FINAIS 320

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....327

ANEXOS.....338

ÍNDICE DE TABELAS

TABELA 1
Perfil dos moradores que responderam ao questionário no Jardim Florença, um "Enclave Residencial de altíssimo e alto *status"* em Limeira-SP.....107

TABELA 2
Grau de escolaridade dos moradores no Jardim Florença em Limeira-SP.....108

TABELA 3
Naturalidade dos moradores do Jardim Florença em Limeira-SP.....108

TABELA 4
Ocupação ou profissão dos residentes no Jardim Florença em Limeira-SP.....109

TABELA 5
Tempo de residência no Jardim Florença em Limeira-SP.....109

TABELA 6
Condição dos imóveis no Jardim Florença em Limeira-SP.....110

TABELA 7
Número de habitantes por residência no enclave (Jardim Florença).....111

TABELA 8
Número de habitantes do Jardim Florença que residiram em outra modalidade de condomínio anteriormente.....112

TABELA 9
Razão da escolha por este tipo de modalidade habitacional ("Enclave Residencial Fortificado de Altíssimo e alto *status).*.....113

TABELA 10
Lugares mais freqüentados pelos moradores do Jardim Florença na cidade de Limeira–SP.....115

TABELA 11
Uso de áreas de lazer ou áreas livres no condomínio Florença em Limeira-SP.....116

TABELA 12
Local de trabalho dos moradores do Jardim Florença em Limeira-SP.....116

TABELA 13
Local de compras e o atendimento as expectativas dos consumidores e moradores do Jardim Florença em Limeira-SP.....117

TABELA 14
Grau de satisfação dos moradores do Jardim Florença com o atendimento na área da saúde em Limeira-SP.....118

TABELA 15
Grau de satisfação dos moradores do Jardim Florença com o atendimento na área da educação em Limeira-SP.....118

TABELA 16
Grau de satisfação com o condomínio (Jardim Florença) em Limeira-SP.....120

TABELA 17
Perfil dos moradores do condomínio Ravenna em Limeira-SP.....131

TABELA 18
Grau de escolaridade dos moradores no edifício Ravenna em Limeira-SP.....132

TABELA 19
Naturalidade dos moradores do condomínio Ravenna em Limeira-SP.....132

TABELA 20
Ocupação ou profissão dos moradores no edifício Ravenna em Limeira-SP.....133

TABELA 21
Tempo de residência no edifício Ravenna em Limeira-SP.....133

TABELA 22
Condição dos imóveis habitados no edifício Ravenna em Limeira-SP.....133

TABELA 23
Número de habitantes por residência no condomínio Ravenna em Limeira-SP.....134

TABELA 24
Número de habitantes do condomínio Ravenna em Limeira-SP que residiram em outra modalidade de condomínio anteriormente.....134

TABELA 25
Razões pelas quais se escolheu este tipo de modalidade habitacional (apartamento) em Limeira-SP.....136

TABELA 26
Lugares mais freqüentados na cidade de Limeira–SP pelos moradores do enclave Ravenna.....137

TABELA 27
Uso de áreas de lazer ou áreas livres no condomínio Ravenna em Limeira-SP.....138

TABELA 28
Local de trabalho dos moradores do enclave Ravenna em Limeira-SP.....138

TABELA 29
Local de compras e o atendimento às expectativas dos moradores do condomínio Ravenna como consumidores em Limeira-SP.....139

TABELA 30
Grau de satisfação dos moradores do condomínio Ravenna com o atendimento na área da saúde em Limeira-SP.....139

TABELA 31
Grau de satisfação dos moradores do condomínio Ravenna com o atendimento na área da educação em Limeira-SP.....140

TABELA 32
Primeiros condomínios habitacionais (arranha-céus) com mais de cinco pavimentos edificados na cidade de Limeira–SP.....209

TABELA 33
Condomínios habitacionais ou enclaves lançados no cadastro da prefeitura municipal de Limeira-SP na década de 1980.....223

TABELA 34
Condomínios habitacionais lançados no cadastro da prefeitura municipal de Limeira-SP na década de 1990.....230

TABELA 35
Condomínios habitacionais ou enclaves lançados no cadastro municipal da prefeitura municipal de Limeira-SP a partir de 2000.....240

TABELA 36
Condomínios por planos horizontais lançados no cadastro municipal e considerados não ocupados em Limeira-SP.....241

TABELA 37
Loteamentos comuns com entraves (“Enclaves residenciais parciais”) em Limeira-SP.....262

TABELA 38
“Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo e alto status” presentes na periferia em Limeira-SP, lançados na prefeitura municipal durante os anos de 1970.....267

TABELA 39
“Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo e alto status” presentes na periferia da cidade de Limeira-SP, lançados na prefeitura municipal durante os anos de 1980.....272

TABELA 40
“Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo e alto *status*” presentes na periferia da cidade de Limeira-SP, lançados na prefeitura municipal durante os anos de 1990.....274

TABELA 41
“Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo e alto *status”*, lançados na SEPLAN-PML na periferia da cidade de Limeira-SP, a partir de 2000.....278

TABELA 42
“Enclaves Residenciais Fortificados de médio *status”*, lançados na Secretaria de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Limeira-SP, no final dos anos de 1990 e início do ano 2000.....282

TABELA 43
Os “Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados” lançados a público em Limeira-SP.....286

TABELA 44
Tipologias de enclaves existentes em Limeira-SP até dezembro de 2006....,.....300

TABELA 45
Loteamentos populares com menos de 200 metros quadrados de área, implantados a partir de 1970 em Limeira-SP, para efeito de comparação com os enclaves.....302

ÍNDICE DE QUADROS

QUADRO 1
Tipologias existentes e proposta de classificação para os "Enclaves Residenciais Fortificados" presentes no espaço urbano em Limeira – SP.....68

QUADRO 2
Os setores urbanos da cidade de Limeira-SP em 2000, utilizados para a elaboração do mapa 3.....78

QUADRO 3
Usos do solo segundo o Zoneamento aprovado pela prefeitura municipal de Limeira-SP em 1999.....86

QUADRO 4
Tipos de loteamentos e zonas de uso onde o poder público permite a implantação de futuros empreendimentos em Limeira-SP.....89

QUADRO 5
Taxas de condomínio em Limeira-SP.....101

QUADRO 6
Aspectos positivos e negativos em relação à vida em um "Enclave Residencial Fortificado" de altíssimo ou alto *status"*.....119

QUADRO 7
Aspectos positivos e negativos da vida em um "Enclave Residencial Duplamente Fortificado Em Conjuntos".....140

QUADRO 8
Os "Enclaves Residenciais Fortificados" e suas principais toponímias em Limeira-SP.....161

QUADRO 9
Síntese da dimensão histórica e territorial do município de Limeira-SP no cenário brasileiro (primeira parte).....189

QUADRO 10
Síntese da dimensão histórica e territorial do município de Limeira-SP no cenário brasileiro. (Segunda parte).....190

QUADRO 11
Tendências habitacionais no mundo e suas influências no Brasil.....253

ÍNDICE DE FIGURAS

FIGURA 1
Folder do condomínio *Villaggio de San Pietro* em Limeira-SP.....45

FIGURA 2
Mapa de localização da área urbana e do município de Limeira-SP no território brasileiro.....47

FIGURA 3
Foto da Portaria do Condomínio *Villagio de San Pietro* em Limeira-SP.....49

FIGURA 4
Folder do condomínio Ilha de *Bali* em Limeira-SP.....57

FIGURA 5
Folder do condomínio Ilha de *Bali* em Limeira-SP (2).....58

FIGURA 6
Folder do Condomínio *Roland* (1).....60

FIGURA 7
Folder do Condomínio *Roland* (2).....64

FIGURA 8
Foto do Jardim Campo Belo na Zona Sul (bairro popular) em Limeira-SP.....65

FIGURA 9
Aspecto do "Enclave Residencial" *Villaggio de Itália* em Limeira-SP.....65

FIGURA 10
Planta com a localização dos edifícios estruturados em condomínios habitacionais lançados na área central da cidade de Limeira-SP, segundo a década de implantação.....76

FIGURA 11
Planta de localização dos setores onde estão implantados os "Enclaves Residenciais Fortificados" (condomínios) centrais (setor 1) e periféricos (demais setores).....77

FIGURA 12
Gráfico: Emprego e rendimento em Limeira-SP (SEADE, 2006).....81

FIGURA 13
Planta de Usos do solo em Limeira-SP (1998).....87

FIGURA 14
Folder do empreendimento *Casalbuono* (loteamento em condomínio) em Limeira-SP..... 91

FIGURA 15
Folder do empreendimento *Casalbuono* (loteamento em condomínio) em Limeira-SP (Parte 2)..... 92

FIGURA 16
Folder de lançamento do Condomínio (Edifício) *Milano* em Limeira-SP.....93

FIGURA 17
Foto da portaria do Jardim Florença (um dos enclaves de altíssimo e *alto status*) em Limeira-SP.....121

FIGURA 18
Foto da ocupação além da margem esquerda do Córrego da Barroca Funda em Limeira-SP.....121

FIGURA 19
Foto do aspecto das residências em meia parede no condomínio Porto fino em Limeira-SP.....125

FIGURA 20
Foto da portaria do condomínio Porto fino na zona sul da cidade de Limeira-SP.....128

FIGURA 21
Foto do aspecto lateral do condomínio Porto Fino em Limeira-SP.....128

FIGURA 22
"Enclave Residencial Duplamente Fortificado Em Conjuntos": *Ravenna* em Limeira-SP.....141

FIGURA 23
Supermercado Sempre Vale e da Rede *Mc Donald's:* marcos na expansão da área central.....149

FIGURA 24
Aspecto das lojas na área expandida do centro (centro acima) em Limeira-SP.....150

FIGURA 25
Animação infantil: os *jetsons* e a difusão de um modo moderno de habitar nos arranha-céus.....164

FIGURA 26
O Edifício À noite (1927) localizado na Praça Mauá, no Rio de Janeiro, Brasil (fotografo anônimo).....192

FIGURA 27
Edifício *Martinelli* (1929) em São Paulo, Brasil.....194

FIGURA 28
Vista aérea do centro da cidade de Limeira-SP e seus primeiros arranha-céus nos anos de 1960.....201

FIGURA 29
Moradias operárias da antiga Machina São Paulo, na Rua Carlos Gomes, no centro da cidade de Limeira-SP.....204

FIGURA 30
Fachada do edifício São Jorge e sua entrada residencial entre as ruas Tiradentes e a avenida Dr. Trajano de Barros Camargo no centro em Limeira-SP.....206

FIGURA 31
Aspecto da entrada residencial do Edifício São Jorge em Limeira-SP.....206

FIGURA 32
Vista lateral do edifício São Jorge em Limeira-SP.....206

FIGURA 33
Evolução da população em habitantes na área urbana e rural (1950-2000) em Limeira-SP.....211

FIGURA 34
Edifício Guidotti (1963) no centro da cidade de Limeira-SP.....213

FIGURA 35
Entrada residencial do edifício Guidotti (1963) em Limeira-SP.....213

FIGURA 36
Edifício Francisco José Suares (1967) no centro da cidade de Limeira-SP.....214

FIGURA 37
Edifício Tatuhiby (1966) no centro da cidade de Limeira-SP.....214

FIGURA 38
Edifício Limeira (1969) no centro da cidade de Limeira-SP.....216

FIGURA 39
Edifício Rosa da Prata (1975) no centro da cidade de Limeira-SP; destaque para o muro na paisagem urbana.....218

FIGURA 40
Foto do condomínio São Francisco (1975) no centro da cidade de Limeira-SP; destaque para a guarita de segurança.....218

FIGURA 41
Edifício Satélite (1975) também conhecido como edifício do Banco do Brasil.....219

FIGURAS 42
Edifício Telesp (1979), sede da atual empresa Telefônica no centro da cidade de Limeira-SP.....219

FIGURA 43
Edifício Fumagalli (1977) no centro da cidade de Limeira-SP.....220

FIGURA 44
Edifício Saturno (1985), símbolo da habitação por planos horizontais com seus 80 apartamentos em Limeira-SP.....225

FIGURA 45
Foto da entrada principal do antigo Limeira Shopping às margens da Rodovia Anhangüera em Limeira-SP.....228

FIGURA 46
Foto de uma das entradas do antigo shopping pela Rodovia Anhangüera.....228

FIGURA 47
Edifício D' Andréa (1995) um dos mais elevados do centro da cidade de Limeira-SP.....235

FIGURA 48
Fachada comercial do edifício D' Andréa (Banco Credicitrus) em Limeira-SP.....235

FIGURA 49
Condomínio Caribe (1999) numa área já afastada do núcleo principal do centro em Limeira-SP.....237

FIGURA 50
Fachada principal do condomínio Caribe, um dos mais nobres enclaves de apartamentos da cidade de Limeira-SP.....238

FIGURA 51
Condomínio Monte Blanc (1988) em uma área valorizada do centro acima.....239

FIGURA 52
Edifício Porto do Sol não lançado na prefeitura municipal de Limeira-SP, mas habitado na paisagem urbana..... 243

FIGURA 53
Gráfico: Número de condomínios por planos horizontais lançados no cadastro da Secretaria de Planejamento e Urbanismo em Limeira-SP, entre 1950 e 2000.....244

FIGURA 54
Gráfico: período de *boom* na produção de habitações entre 1986 e 1995 evidenciado através do número de apartamentos produzidos na cidade de Limeira-SP.....245

FIGURA 55
Eixos da verticalização da paisagem na área central em Limeira-SP.....246

FIGURA 56
Jardim Egisto Ragazzo (um dos poucos bairros fechados com entraves) na cidade de Limeira-SP.....263

FIGURA 57
Jardim Aquarius (acesso principal interrompido por entraves).....265

FIGURA 58
Portaria dos enclaves Monte Carlo (1976) e Colonial (1978) na periferia norte da cidade de Limeira-SP.....269

FIGURA 59
Portaria do "Enclave Residencial" Portal das Rosas (1977) na periferia norte em Limeira-SP.....271

FIGURA 60
Condomínio *Centreville* (1989) um dos raros enclaves de iniciativa privada e pública.....273

FIGURA 61
Parque São Bento em frente ao enclave *Centreville;* ambos de iniciativa privada e pública.....273

FIGURA 62
Jardim Colinas de São João, o único "Enclave Residencial Fortificado" de altíssimo ou alto *status"* localizado na zona sul da cidade de Limeira-SP.....276

FIGURA 63
Portaria I, do "Enclave Residencial Fortificado de altíssimo ou alto *status"* Roland.....279

FIGURA 64
Portaria II, do "Enclave Residencial Fortificado de altíssimo ou alto *status"* Roland.....279

FIGURA 65
Portaria III, do "Enclave Residencial Fortificado de altíssimo ou alto *status"* Roland.....280

FIGURA 66
"Enclave Residencial Fortificado de Médio *Status" (Villagio de La concorde)* em Limeira-SP).....283

FIGURA 67
Foto da lateral do "Enclave Residencial Fortificado de Médio *Status" (Villagio de La concorde em* Limeira-SP).....283

FIGURA 68
Portaria do "Enclave Residencial Fortificado de Médio *Status"* (Sigmaville) em Limeira-SP.....285

FIGURA 69
Foto da portaria do "Enclave Residencial Fortificado de Médio *Status"* (Sigmaville) em Limeira-SP, vista parcial do interior.....285

FIGURA 70
Portaria do "Enclave Residencial Simplificado e Fortificado de Médio *Status"* (Alexandre Janoski Filho) em Limeira-SP.....287

FIGURA 71
Praça de lazer dos Jardins Santa Amália, Vitório Lucatto e Graminha fundada em 2004 no fundo do "Enclave Residencial Fortificado de Altíssimo ou alto *status*" Colina Verde.....289

FIGURA 72
Padrão das residências na Vila Claudia, um dos bairros tradicionais da cidade de Limeira-SP.....292

FIGURA 73
Padrão das residências no "Enclave Residencial Fortificado de altíssimo ou alto *status"* Monte Carlo em Limeira-SP.....293

FIGURA 74
Padrão das residências no “Enclave Residencial Fortificado de altíssimo ou alto *status”* Colonial em Limeira-SP.....293

FIGURA 75
Padrão das residências no jardim Graminha 3 (bairro popular) em Limeira-SP.....294

LISTA DE SIGLAS E ABREVIATURAS

BNH - Banco Nacional da Habitação

CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano

CNLU - Comissão Normativa de Legislação Urbana

EF - Ensino Fundamental

EM - Ensino Médio

EMDEL – Empresa de Desenvolvimento de Limeira-SP

ENGEP - Empresa de Engenharia e Pavimentação

INOCOOP - Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais

MST - Movimento dos sem-teto

PAR - Programa de Arrendamento Residencial

PND – Plano Nacional de Desenvolvimento

PML - Prefeitura Municipal de Limeira

SEPLAN - Secretaria de Planejamento e Urbanismo

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

RESUMO

Esta pesquisa visa compreender o processo de produção e consumo do espaço urbano em Limeira–SP, uma cidade média, através dos condomínios ou "Enclaves Residenciais Fortificados". No decorrer da pesquisa destaca-se o condomínio como objeto de estudo, desde o seu surgimento (condomínio por planos horizontais / arranha-céus) até as modalidades mais recentes de "Enclaves Residenciais Fortificados" verticais (lotes, casas e sobrados). Os enclaves são destacados como um "modo de vida urbano" pautado no enclausuramento habitacional; suas conseqüências para a sociedade intra e extramuros são avaliadas a partir da visão dos próprios moradores destes enclaves. Propõe-se, no decorrer desta pesquisa enfocar os enclaves a partir da vertente Crítica da Geografia, com profundas contribuições do Direito e da Arquitetura, mostrando que a produção e o consumo da "habitação-mercadoria" se constituem num fator de segregação socioespacial nas cidades médias. Os "Enclaves Residenciais Fortificados" estão presentes em todos os continentes do mundo, alterando as formações sociais, econômicas e culturais, por isso carecem de inserção, classificação e teorização, as quais objetivamos iniciar nesta pesquisa.

Palavras-chave: condomínios, "Enclaves Residenciais Fortificados", produção, consumo, segregação socioespacial.

ABSTRACT

The intention of this research is to understand the process of production and consumption of urbane space in Limeira-SP, a medium city, by condos or “castle residences enclaves” slip by research detach the condo like object of study of it appearance (condo by horizontals plans / skyscraper) until the modalities more recents of verticals “castle residences enclaves” (lot houses and hayloft). The enclaves are staccatos like one “style of urbaine life” lined at habitation cloister, their consequences for the intra society and extrawalls are measured departing of owners visions of those enclaves. This way, offen forthem, slip by of research deal with residential enclaves criticism side, with deeps contributions of justice and architeturi, starting of Geography, the production and consume of habitation-merchandise as a factor of space partner evolve at the medium citys. The “castle residences enclaves” are presents in all continents of the word changing the social formations, economics and culturals, for this they needs insertion and classification and theorize that we purposed in this research.

Key words: (condos) “castle residences enclaves”, production, consumption, space partner evolve.

INTRODUÇÃO

A presente pesquisa pauta–se na análise das transformações e tendências de produção e (re) produção do espaço urbano, através das várias modalidades de condomínios. Propõe–se discutir o espaço urbano da cidade de Limeira-SP a partir do consumo da habitação enclausurada e auto-segregada na dinâmica intra-urbana.

A articulação entre as diferentes modalidades de condomínios (verticais e horizontais) constitui uma tendência recente nas cidades médias paulistas, e nas últimas décadas, vem ganhando destaque no mercado imobiliário brasileiro, sobretudo no segmento habitacional.

A hipótese desta pesquisa é a de que a produção e o consumo da habitação, materializados nas diversas modalidades de condomínios, estão presentes nas cidades médias paulistas como também nas regiões metropolitanas do país.[1] Segundo Sposito (1991), a partir dos anos de 1970 a economia paulista, integrada ao contexto nacional e mundial, sentiu um forte impulso na implantação dos arranha-céus destinados ao setor habitacional no interior, fortemente ligados aos investimentos financeiros e não apenas ao uso habitacional.

Apesar de configurar-se como uma tendência recente no meio acadêmico, os condomínios como fenômeno ainda não são plenamente conhecidos, embora tenham encontrado condições propícias para sua proliferação em diferentes espaços.

Trata–se de um processo constituído por formas diversificadas que apresentam-se como produtos e fragmentos de tempos distintos, ou seja, são partes fundamentais na compreensão do urbano como processo socioespacial.

---

[1] Consideramos válida e resgatamos esta idéia aplicada ao estudo da verticalização da paisagem em cidades do interior como Ribeirão Preto, São José do Rio Preto e Presidente Prudente:
SPOSITO, M. E. B. **O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade**. 1991. Tese de Doutorado em Geografia – IGEOG, USP-São Paulo.

A habitação ou moradia, nesta pesquisa, é analisada como uma das necessidades fundamentais para a reprodução da vida e também para a concretização do cotidiano.

A evolução nas formas de habitação/moradia e sua transformação pode ser considerada, segundo Tramontano (1998), como produtora de “novos modos de vida”; o que resulta em alterações na sociedade vigente, com reflexos no espaço urbano.

Estudar a dispersão dos condomínios significa compreendê-los enquanto produto das relações sociais e de produção estabelecidas num determinado lugar, cuja complexidade é fruto da urbanização brasileira. Assim, para desvendar esse processo é necessário visualizá-lo como um fenômeno totalizador na esfera do mundo, e ao mesmo tempo específico, que ocorre em diferentes lugares do território brasileiro.

O alicerce desta pesquisa é a análise do consumo do espaço destinado à habitação através da implantação de condomínios inclusive aqueles regulamentados parcialmente pela legislação, como os “loteamentos em condomínio”, que se tornaram fechados ao longo das últimas décadas.

O processo de verticalização da paisagem será nosso ponto de partida, pois sua produção e reprodução estão intimamente ligadas ao surgimento de outras modalidades de condomínios na periferia, responsáveis em grande parte pela (re) estruturação urbana das áreas centrais e de alguns setores específicos na malha urbana da cidade.

Assim, o objetivo geral desta pesquisa foi o de analisar a produção do espaço urbano em Limeira-SP, através da implantação dos condomínios habitacionais.

Os objetivos específicos desta pesquisa foram: a) Identificar e analisar as várias modalidades de condomínios, presentes na área urbana da cidade de Limeira-SP; b) Resgatar a gênese dos condomínios como processo de enclausuramento habitacional e suas conseqüências na dinâmica intra-urbana. c) Entender os condomínios como forma de produção e consumo do

espaço. d) Através da aplicação de questionários indiretos, identificar os habitantes das diferentes modalidades de condomínios e suas relações com o espaço urbano local.

O estudo da gênese, evolução e do *boom* na produção de condomínios é fundamental para o entendimento do processo de produção e (re) produção dos espaços urbanos, materializados em outros processos secundários, que são o crescimento horizontal (periferização) e o crescimento vertical (verticalização da paisagem).

A proliferação dos condomínios ocorreu de modo paralelo à proliferação dos bairros populares, os quais não aparecem mais isolados na periferia ou no limite do perímetro urbano.

A "mundialização do consumo" tem transformado todo e qualquer bem (material e imaterial) em necessidade para atender às regras do mercado, estruturado sob a lógica do capital. Neste contexto, o mercado global aqui representado pelo setor da construção civil e pelo mercado imobiliário se impõe criando novos hábitos de consumo pautados no estilo de vida urbano.

Deste modo, para uma melhor compreensão do espaço urbano através dos condomínios, procurou-se seguir uma vertente crítica de pensamento, trazendo o tema para o centro das atenções geográficas. Este tema, que já esteve em ampla discussão na Geografia em meados dos anos de 1980 e recentemente foi resgatado pelos estudos de Arquitetura, modestamente está voltando à Geografia, dada sua amplitude na dinâmica espacial e urbana.

O fato é que os condomínios adaptaram-se facilmente às especificidades locais das cidades brasileiras, como já ocorreu em outras economias capitalistas. Desse modo, as cidades médias brasileiras que no passado tinham como alvo entrar para a modernidade, especializando–se unicamente em uma função, atualmente buscam ser inovadoras, num intenso processo de produção e reprodução dos seus espaços.

A complexidade no estudo dos espaços urbanos, especialmente das cidades médias, apresenta-se como possibilidade ao planejamento urbano.

O condomínio não se apresenta apenas como necessidade, bem de consumo, espaço apropriado, produzido, ele também representa a transformação do solo em mercadoria, a ilusão de viver com qualidade, em um ambiente seguro, confortável e capaz de disponibilizar lazer; ora assume um papel de refúgio para os males que afligem a sociedade contemporânea, ora aparece como revolução no "modo de vida", uma alternativa contra a ineficácia na gestão da cidade pelos poderes públicos.

Esta pesquisa propõe compreender o processo de enclausuramento da habitação desde o condomínio materializado no edifício ou arranha-céu (processo de verticalização da paisagem) até outras modalidades de "condomínio", cuja contribuição está no crescimento horizontal das cidades.

Os condomínios serão denominados nesta pesquisa, de "Enclaves Residenciais Fortificados[2]", devido às características que estes assumem em sua nova inserção nas cidades brasileiras, principalmente a partir de 1970.

Os condomínios passaram a abranger habitações que trazem novos atributos aos bairros das cidades, agora "ilhados, refugiados, cerceados, cercados, murados e, sobretudo, restritos", como se apresentavam as cidades feudais, respeitadas as diferenças.

Nosso recorte espacial é a cidade de Limeira–SP, onde buscamos identificar os diversos agentes responsáveis pela concretização do processo de enclausuramento habitacional no espaço

[2] A denominação "Enclave Residencial Fortificado" será utilizada em toda a pesquisa, pois consideramos a mesma, apropriada, para explicar a proliferação dos condomínios no Brasil, após a década de 1970. Esta denominação deriva de outras denominações:
a) "Enclaves residenciais de alto status" que aparece em: CLARK, D. **Introdução a geografia urbana.** São Paulo: Difel, 1985, p: 113. b) "Enclaves Fortificados" proposto por CALDEIRA, T. P. Do R. **Cidades de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** Ed. Edusp, 2000, p: 211.
b) O termo "enclave" também foi usado por Mumford (1965) para tratar da homogeneidade interna entre os cidadãos de determinadas áreas rurais na Idade Média.

urbano, os quais transformaram o solo em uma mercadoria fundamental a produção deste signo: o condomínio.

O condomínio, fruto do sistema capitalista de produção, materializa–se para além da habitação e das relações sociais de produção organizadas, institucionalizadas por códigos que tornam tão coletivos o modo de viver e a vida cotidiana, tanto como a individualizam. O solo urbano, nesse caso, transforma-se em mercadoria apropriada, produzida, cujo valor está na possibilidade do uso e troca.

O estudo do processo de enclausuramento habitacional nos bairros das cidades médias, enquanto fenômeno espacial complexo e que apresenta várias faces, é de grande relevância para a compreensão da produção do espaço urbano em São Paulo e no Brasil. Além de caracterizar–se como um registro da dinâmica espacial, num dado período de tempo, o condomínio compreende também o pensamento e as práticas sociais de uma época.

Estas tendências recentes na produção e no consumo de espaços destinados à habitação, refletem um período de transição ou crise, no qual o sistema econômico vigente inseriu os espaços urbanos contemporâneos.

O processo de enclausuramento habitacional revela-se portador de grande segregação, mesmo que atualmente muitos condomínios concentrem-se na periferia; trata–se portanto de uma nova lógica de segregação, amparada numa (re) estruturação urbana até então pouco destacada na literatura.

A gênese e evolução do enclave como produto são de grande relevância para a Geografia urbana, pois o mesmo situa–se nas mais variadas esferas econômicas, sociais, culturais e temporais.

Cabe enfatizar que muitos estudos destacaram o processo de verticalização em sua amplitude, outros têm abordado a produção dos “condomínios horizontais fechados”, mas poucos debruçaram-se sobre as semelhanças entre os dois fenômenos.

Individualmente, cada um destes fenômenos verticalização e periferização, enquanto, variáveis da urbanização brasileira, tem uma relevância no estudo das cidades, mas integrados estes constituem a possibilidade de um estudo novo do espaço urbano. Trata–se de um desafio proposto neste trabalho, sem a pretensão de esgotá-lo, mas apenas abrir caminho para novos e mais completos estudos.

Propõe-se também abordar as relações sociais e de produção, que se desenvolvem no setor da construção civil, ao estudar os agentes produtores de espaços, já que estes têm um papel fundamental na produção da paisagem urbana.

Os procedimentos adotados no decorrer da pesquisa foram semelhantes aos utilizados na trajetória percorrida por Souza (1994) para estudar o processo de verticalização na metrópole paulista, salvo as adaptações inevitáveis para efetuar o estudo de outras modalidades de enclaves, também de extrema relevância nos espaços urbanos, principalmente no contexto da área de estudo.

Cabe lembrar que Souza (1994) estudou a verticalização da paisagem na metrópole paulista, e transcorreu neste trabalho uma tentativa de estudar os condomínios centrais e periféricos em uma cidade média, de modo que os procedimentos foram semelhantes, mas não idênticos.

Foi necessário recorrer a periodizações das transformações ocorridas no espaço urbano local, baseadas no estudo de Santos (1985), além de observações sistemáticas e assistemáticas de campo, amparadas em bases empíricas.

A produção do espaço urbano está inserida numa proposta mais abrangente, ou seja, a formação e o desenvolvimento territorial das cidades médias brasileiras, cuja origem está no surgimento de uma hierarquia urbana. Daí a importância e inserção deste trabalho na linha de pesquisa de Desenvolvimento Territorial.

Em São Paulo e talvez no Brasil, a consolidação dos condomínios como enclaves seguiu a mesma tendência da habitação **por planos horizontais (apartamentos),** que em seu conjunto de obra são considerados por (geógrafos, arquitetos e pelo poder público) como verticais (crescimento vertical ou verticalização).

Esse processo evoluiu, abrindo um vasto campo econômico para a produção de outras modalidades de condomínios ou enclaves **verticais (lotes, casas e sobrados),** em voga no mercado imobiliário atual.

Em síntese, segundo Pereira (1977) a legislação considera que o proprietário de um apartamento possui uma obra horizontal, enquanto o proprietário de uma casa possuiria uma propriedade vertical.

São muitos os efeitos da implantação dos condomínios nas cidades, dentre os quais podemos destacar: a (re) estruturação do centro e de alguns setores da cidade, a (re) produção da periferia, a fragmentação e articulação da cidade, além da segregação social e espacial.

Os condomínios/enclaves abrangem uma normatização da vida cotidiana (coletiva) intramuros, individualizada da convivência com a diversidade cultural presente no espaço urbano como totalidade.

Daí decorre a necessidade de não se fragmentar o estudo dos condomínios neste momento histórico, quando eles surgem como objeto de estudo a ser teorizado e classificado nas ciências que se ocupam da temática urbana.

Visualizá-los como parte do espaço urbano, associá-los a outros fenômenos contínuos, espacial e temporalmente, é fundamental neste momento em que os mesmos estão em fase de expansão e proliferação.

Para Lefèbvre (1991), estamos diante da mundialização do consumo e de uma “sociedade burocrática de consumo dirigido”, cuja principal característica é a institucionalização da vida cotidiana, através da generalização das mercadorias, ou seja, as necessidades humanas ficam cada vez mais mediadas pela pressão do consumo.

Como bens de consumo, os condomínios ou enclaves são signos cuja importância pode ser verificada nos impactos decorrentes da sua implantação e posterior ocupação no espaço das cidades. Enquanto “ilhas utópicas”, são espaços habitacionais planejados, auto-segregados, e vivenciados exclusivamente por seus habitantes.

Em grande parte o interesse por esta pesquisa nasceu não somente do interesse particular pela dinâmica intra–urbana das cidades médias, como também de leituras realizadas sobre o tema.

Deste modo, compreendemos que este trabalho tem uma grande relevância no estudo das novas tendências de produção e consumo da habitação nas cidades paulistas.

Esta pesquisa pode contribuir para que o poder público possa rever seu papel na regulação destas novas tendências, ou até mesmo repensar seu papel no planejamento das cidades médias, as quais estão sujeitas à reprodução destes enclaves, ora transplantados de modelos importados, ora dos modelos oriundos das suas regiões metropolitanas.

Em determinados momentos deste trabalho, o condomínio aparecerá como uma ruptura nas relações sociais cotidianas, por isso a análise de algumas categorias como: forma, função, estrutura e processo, além de outras como centro–periferia, consumo, público e privado, foi imprescindível.

Quanto ao método, transcorrerá nas próximas páginas uma tentativa de aplicar algumas idéias referentes ao método Lefebvriano[3] adotado nesta pesquisa, permitindo o desenvolvimento da mesma em três capítulos que retratam três momentos distintos na produção do espaço urbano em Limeira-SP:

No capítulo I, intitulado: O "prazer de morar" nos "Enclaves Residenciais Fortificados" (urbanos) contemporâneos, buscou-se realizar uma descrição dos condomínios em suas várias modalidades, inseridas no tempo presente.

No capítulo II: A mundialização das tendências no consumo da habitação: dos primeiros condomínios habitacionais aos "Enclaves Residenciais Fortificados", objetivou-se fazer uma regressão ao passado dos condomínios (sua gênese) e sua chegada à cidade de Limeira-SP.

Enfim, no capítulo III, denominado: O enclausuramento habitacional e a cidadania confinada intra e extramuros foi essencial a compreensão do consumo da habitação como indutor de um aprisionamento do exercício da cidadania. Neste capítulo, buscou-se a partir dos marcos históricos apontados no capítulo II, reencontrar o presente dos condomínios/enclaves, destacando também suas possibilidades no âmbito da cidade.

A presente pesquisa pautou–se em um estudo de caso, cujo arcabouço teórico será tratado nas reflexões finais, resgatando os fundamentos desenvolvidos no decorrer da mesma.

[3] MARTINS, José de Souza. (org) **Henri Lefebvre e o retorno a dialética.** São Paulo: Hucitec, 1996, p. 13–25.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Os “Enclaves Residenciais Fortificados”, como objeto de estudo, permitem estabelecer críticas aos novos padrões de produção do espaço urbano, materializados na mercantilização do solo para consumo da habitação.

Sob este aspecto, a delimitação de um método único torna-se amplamente difícil, pois para percorrermos os caminhos da Geografia é necessário aceitar que historicamente esta é “uma ciência de múltiplas vias de acesso”, ou seja, “é necessário reconhecer que o método geográfico não é único, pois que resulta de uma combinação de técnicas trazidas de outras ciências”. (GEORGE, 1978, p. 6)

Estas “múltiplas vias de acesso” são enriquecedoras, à medida que outros pesquisadores podem percorrer os mesmos caminhos, buscando seus próprios resultados e encontrando nestes uma contribuição para suas pesquisas.

Nesta lógica, o processo de enclausuramento habitacional apresenta-se como um fenômeno fundamental à compreensão do espaço urbano que, segundo Corrêa (2002, p. 53), “nos viabiliza compreender a sociedade”.

O estudo dos condomínios como domínio coletivo, social, extrapola a noção de cidade e de urbano, e é nesse momento que a sociedade e sua organização em arranjos espaciais específicos adentram na esfera da produção e do consumo do espaço, pois os agentes visam impor o consumo deste espaço como forma de manutenção do sistema econômico.

Pressupõe–se assim, segundo George (1978, p. 12), a existência de um espaço contínuo, cuja materialidade, segundo Corrêa, (2002, p. 53), “está no modo pelo qual a sociedade se organiza espacialmente,” resultando em transformações complexas na dinâmica intra-urbana.

Para a realização deste estudo, inicialmente realizou-se um levantamento bibliográfico, além de uma busca pelo método a ser desenvolvido, sendo que este último foi fundamental para o desenrolar da pesquisa.

Pretende-se, no decorrer do trabalho, seguir a vertente crítica da Geografia, ou seja, a proposta do trabalho é a compreensão dos condomínios enquanto produto, através de uma dialética do espaço, compreendendo a proliferação dos condomínios ou "Enclaves Residenciais Fortificados" estruturados como formação social, econômica, política e até mesmo cultural.

Ao explicar a produção do espaço urbano em Limeira-SP, através da implantação dos condomínios/enclaves, buscou-se compreender também suas especificidades e a presença das práticas de consumo mundiais no lugar, já que as particularidades dos condomínios são também peculiares aos lugares e seus arranjos produtivos.

> As diferenças entre lugares são o resultado do arranjo espacial dos modos de produção particulares. O "valor" de cada local depende de níveis qualitativos e quantitativos dos modos de produção e da maneira como eles se combinam. Assim, a organização local da sociedade e do espaço reproduz a ordem internacional. (SANTOS, 2005, p. 8)

Nesse contexto, propõe-se realizar uma crítica ao "modo de vida urbano" recentemente após o seu refúgio entre as muralhas ou cercas dos "condomínios".

Para compreensão do estudo de caso proposto, nos amparamos na noção de formação econômico-social resgatada por Lefébvre:[4]

> [...] A formação é econômica e social porque abrange simultaneamente esses dois âmbitos da práxis: a natureza (o econômico) e a sociedade (o social). O homem age sobre a natureza na atividade social de atender suas necessidades. Constrói relações sociais e concepções, idéias, interpretações que dão sentido àquilo que faz e àquilo de que carece. Reproduz, mas também produz–isto é modifica, revoluciona–a sociedade, base de sua atuação sobre a natureza, inclusive a sua própria natureza. Ele se modifica, edifica a sua humanidade, agindo sobre as condições naturais e sociais da sua existência, as condições propriamente econômicas. (MARTINS, 1996, p.19)

O condomínio/enclave caracteriza-se não apenas por processos de ampla aceitação e rejeição social, mas também como um objeto concreto de mercado, uma mercadoria produzida,

[4] Cf. MARTINS, 1996.

capaz de produzir novas relações sociais; seus impactos na natureza e na sociedade são evidentes, mas ainda pouco mensurados.

> Sua aceitação enquanto mercadoria, objeto de compra, extrapola o conceito real de necessidade, insere-se no "[...] modo de e viver e de ser,[...]" cada comprador/ morador destes empreendimentos ou mesmo admirador estará sujeito a "[...] a uma sociabilidade que implica que cada homem se reconheça no outro" [...]", enquanto cidadão. (MARTINS, 1996, p.19)

Assim, o espaço urbano não pode ser visto unicamente como mercadoria, pois seu significado está além desta reflexão, já que o urbano pode ser entendido como um "modo de vida, produto e condição para a existência humana, mesmo que de modo desigual".

O consumo da habitação como tendência recente apresenta infinitas possibilidades no estudo da paisagem urbana, como realidade social e espacial.

Neste caso, é importante ressaltar que os termos vertical e horizontal referem-se ao nosso modo de olhar e ver a cidade, e não à abordagem jurídica que considera, segundo Pereira (1977), a posse dos sujeitos sobre o plano da obra, divergindo daquilo que tem prevalecido até hoje, tanto na vida cotidiana como em algumas áreas do conhecimento.

Desmembrar algumas categorias de análise contribui para a compreensão desta tendência especifica de produção da paisagem urbana:

> A paisagem urbana é o resultado cumulativo desses tempos e (do uso de novas técnicas). No entanto, essa acumulação a que chamamos paisagem decorre de adaptações (imposições) verificadas no nível regional e local, não só a diferentes velocidades como também em diferentes direções. (SANTOS, 1985, p.50).

Sendo assim, os condomínios ou "Enclaves Residenciais Fortificados" apresentam-se como formas na paisagem da cidade; formas específicas de habitação, arraigadas no domínio de alguns sobre o solo, de modo que um conjunto de condomínios na área central ou na periferia da cidade poderiam ser considerados: [...] "arranjos ordenados de objetos com padrões" [...] semelhantes às tendências de produção do espaço urbano metropolitano. (SANTOS, 1985, p. 50)

Os condomínios analisados como formações sociais (institucionalizadas) intramuros possuem funções essenciais nas cidades, sendo a habitação a principal delas, pois é capaz de gerar uma identidade dos sujeitos com seu lugar de moradia.

Enquanto formas, os condomínios assumem não somente a função habitacional, que é mais comum no caso brasileiro, mas também outras funções ainda não muito claras na lógica dos enclaves, como: a comercial (mercados e *Shoppings*), ou de serviços, além da sua função mais recente, a industrial.

A estrutura, por sua vez, compreende a relação estabelecida entre os moradores e suas respectivas moradias/habitações, nas diversas modalidades de condomínio, além da relação destes com as convenções dos próprios condomínios, e seus representantes legais.

As relações dos compradores/consumidores com os agentes produtores destes condomínios/enclaves, por vezes conflituosas, são estruturas altamente complexas da economia urbana no Brasil. Segundo Santos (1985, p. 50), “o estudo destas estruturas nos possibilita conhecer uma vasta rede de inter–relações, as quais podem e devem aparecer nos estudos geográficos para a compreensão do consumo do espaço”.

Para finalizar, o processo é definido por Santos (1985, p. 50) “como uma ação contínua, desenvolvendo-se em direção a um resultado qualquer implicando conceitos de tempo (continuidade) e mudança”.

A produção do espaço urbano, aqui compreendida como processo, a partir da lógica do consumo do espaço materializado na habitação em condomínio, é entendida como um resultado concreto da evolução da propriedade privada não somente no Brasil, mas no mundo.

O processo de produção destes enclaves encontra na urbanização da sociedade todas as condições oportunas para a sua contínua produção e reprodução.

> O urbano é um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à determinação econômica do processo (produção, distribuição, circulação e troca), mas também às sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade da formação econômica e social. Desta forma, o urbano é mais que um modo de produzir, é também um modo de consumir, pensar, sentir, enfim é um modo de vida. É todavia, na materialização da divisão espacial do trabalho que aparecem as relações contraditórias do processo de reprodução do capital. (CARLOS, 1987, p. 112)

Os condomínios são espaços de identidade para seus moradores, que encontram na habitação uma referência; mas na lógica do sistema econômico os mesmos são apenas mercadoria, produzida, valorizada, apropriada, comercializada e consumida, constituindo assim um meio de investimento.

Essa produção e o consumo de mercadorias no espaço, que também tornam o espaço uma mercadoria, impondo ao homem um consumo do mesmo, nos levam a refletir sobre as reais necessidades da existência humana e as necessidades utópicas produzidas pelo mercado. Essas necessidades utópicas consistem na aquisição de signos que invadem o cotidiano do mundo contemporâneo.

Nessa lógica o condomínio aparece como um dos signos do modo de vida urbano atual, ora isolado, ora inserido na paisagem urbana, o que demonstra que o espaço urbano é, ao mesmo tempo, fragmentado e articulado.

"Nesse sentido, a cotidianidade seria o principal produto da sociedade dita organizada, ou de consumo dirigido, assim como sua moldura, a modernidade". (LEFÈBVRE, 1991, p. 83)

No Brasil foi com a modernidade que teve início o processo de produção dos condomínios habitacionais nas regiões metropolitanas. Esse processo de enclausuramento da habitação, materializado pela produção das diferentes modalidades de condomínios, [...] "constitui-se em representação e condição do desenvolvimento das forças produtivas sob o capitalismo". (SPOSITO, 1997, p. 64)

Assim, esta pesquisa buscou identificar, através de uma periodização os marcos da produção do espaço urbano local como forma de compreender o urbano no presente. Outras vezes, para evitar lacunas na evolução da paisagem urbana, devido à carência de registros sobre o tema e o lugar, os relatos da história oral apresentaram-se como fonte segura de informações.

Deste modo, com base na história oral[5], obtivemos o relato sobre a implantação do primeiro condomínio habitacional na cidade de Limeira-SP.

A pesquisa pautou-se na Vertente Crítica da Geografia, encontrando nos dados secundários e primários o alicerce para o seu desenvolvimento.

Os dados secundários, obtidos junto à Secretaria de Planejamento e Urbanismo da prefeitura municipal de Limeira-SP, exigiram confronto com a realidade, fato que nos obrigou a realizar inúmeras pesquisas de campo devido às divergências em alguns dados.

Na coleta de dados primários e qualitativos destaca–se o questionário aberto[6] e de aplicação indireta. O questionário foi útil para o encontro de respostas às seguintes questões:

a) Perfil dos moradores;

b) Razões pelas quais os moradores optaram por esta modalidade habitacional;

c) Interesse em deixar modalidades como o apartamento e migrar para a periferia ou vice versa;

d) Grau de satisfação com a cidade em geral;

e) Satisfação com o condomínio.

---

[5] A história do primeiro condomínio habitacional em Limeira-SP foi resgatada a partir do diálogo com o engenheiro Paulo Buzolin, um importante cidadão limeirense, que concedeu-nos honrosamente, no dia 17 de junho de 2006, em São Paulo, seu relato sobre a implantação do primeiro condomínio na cidade. Relatou-nos sua vida e obra, de grande importância para o país como um todo, permitindo a construção de um acervo de informações qualitativas.

[6] O questionário foi elaborado a partir da pesquisa realizada por Miño (1999), primeiro pesquisador a considerar em um estudo amplo os “loteamentos em condomínio” (fechados) como sendo realmente condomínios, em Presidente Prudente-SP abordagem da qual também compartilhamos.

Os dados secundários coletados junto ao cadastro municipal da Secretaria de Planejamento e Urbanismo da prefeitura municipal de Limeira-SP foram insuficientes para a elaboração do trabalho, por isso fomos obrigados a recorrer aos referenciais teóricos existentes.

Os dados fornecidos pelo poder público no ano de 2005 mostraram-se incompletos, não condizendo com a realidade, o que nos obrigou a usar os dados coletados em trabalho de campo, como fonte mais segura.

Para o ano no qual o levantamento foi realizado, o cadastro de edifícios com mais de cinco pavimentos apresentava problemas como: divergência nas datas presentes na relação fornecida, (que tínhamos em mãos) com as datas encontradas nas fichas individuais do empreendimento, arquivadas na mesma secretaria.

Ainda assim, extraímos do material fornecido pela Prefeitura Municipal de Limeira-SP os dados necessários e confrontamos com os dados coletados nas pesquisas de campo; as dúvidas ainda existentes foram sanadas diretamente com os moradores dos condomínios.

Quanto aos loteamentos que haviam sido transformados em condomínios através de estatuto e convenção, foi necessário identificá-los e localizá-los também em trabalhos de campo, pois a relação fornecida pelo poder público não continha todos. Os “loteamentos em condomínio” que não constavam na relação foram identificados também em campo e, posteriormente (2006), conferidos novamente junto ao poder público; ainda assim, alguns não tiveram todos os seus dados divulgados.

Muitos condomínios estão sendo produzidos nas áreas rurais da cidade de Limeira-SP, mas estes foram excluídos da pesquisa devido ao tempo restrito de duração da mesma. Reconhece-se a importância destes condomínios rurais, pois estes guardam algumas especificidades e, portanto, somente serão citados para facilitar a compreensão do uso do solo em escala local.

O levantamento de campo mostrou–se mais eficaz sendo associado a outras fontes, como as fichas individuais do cadastro municipal e as fichas dos cartórios de registro de imóveis.

O Plano Diretor (1998) e a planta de uso do solo, fornecidos pela prefeitura municipal de Limeira-SP, foram ferramentas importantes para a realização deste trabalho.

A legislação de zoneamento, o código de obras e a lei de parcelamento do solo apresentaram-se muito úteis e de maior credibilidade para a compreensão dos setores urbanos e do processo de segregação socioespacial na cidade de Limeira-SP.

No decorrer da pesquisa optamos por não citar os endereços, procuramos apenas fazer referências a bairros ou avenidas, quando necessário. A principal razão para esta opção foi a não exposição e divulgação desnecessária destas informações.

O arranjo espacial das cidades médias não é alheio em sua trajetória histórica aos fatos ocorridos no país e no mundo, daí a importância do poder público no Brasil buscar em pesquisas acadêmicas possíveis soluções para os seus principais problemas.

Ao pensar uma proposta de modelo para a organização espacial em Limeira-SP e também no Brasil temos, segundo Villaça (1998), a presença do modelo de zonas concêntricas associado ao modelo dos setores, que pode ser eficaz.

Os fatores influenciadores na produção do espaço urbano no Brasil são os condicionantes sociais, culturais, econômicos, ambientais e políticos específicos, os quais também sofrem influências externas a nossa cultura.

Em uma sociedade de consumo o mercado oferta mercadorias especiais: os sonhos, o alívio para o stress, a auto-ajuda, a segurança, a paz, a harmonia familiar etc. No entanto, são nas necessidades humanas fundamentais que o sistema vai aferir seus lucros.

Vários autores apontaram a relevância do consumo e seu enfoque nas necessidades fundamentais do ser humano: a habitação materializada no consumo dos apartamentos foi tema

de Ramires (1998); o lazer transformado em bem de consumo foi abordado por Padovani (1999); o consumo da alimentação normatizada no centro da metrópole paulista foi tema de Ortigoza (2000).

O mercado capitalista cria dimensões setoriais para impor um consumo rígido sobre as classes, e onde estes setores não existem, aos poucos vão sendo criados.

Os condomínios como objeto de estudo no Brasil ganharam destaque apenas na década de 1980. Segundo Medina (1981, p. 161)[7], "ao falarmos do condomínio estamos falando de um processo permanente de relacionamento entre pessoas e que se ordena e se institucionaliza para atingir determinados objetivos de interesse comum".

Como institucionalização da vida cotidiana, os condomínios produzem relações sociais e de produção nos espaços urbanos; estas relações são altamente complexas, uma vez que os próprios condomínios/enclaves são para o sistema econômico um produto subordinado ao solo como mercadoria.

Segundo Vieira (2002, p. 18), "a produção e o consumo do espaço, aos quais se faz referência, não se dão em abstrato, mas no concreto das relações de produção, e, portanto, se verificam em um lugar determinado".

Os enclaves ou condomínios habitacionais como formas urbanas estão longe de conhecerem no Brasil seu período de decadência, por isso faz-se necessário desvendá-los sob a égide do urbano.

> [...] o espaço geográfico é o produto, num dado momento histórico, do estado da sociedade. Esse produto histórico é o resultado da atividade de uma série de gerações que, por seu trabalho acumulado, tem agido sobre o espaço geográfico, modificando, transformando-o, humanizando-o e tornando-o um produto cada vez mais distanciado do meio natural. Suas relações com a sociedade se apresentam de forma diversa, são diferentes graus de desenvolvimento. Aqui coloca–se claramente o vínculo com o materialismo histórico, o que implica uma nova concepção do homem como produtor de

[7] MEDINA, C. A. De. Uma questão que nos interessa: o condomínio. In: VALLADARES, L. Do P. **Habitação em Questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1981, p. 155-160.

> si mesmo pelo trabalho, a partir da produção da vida material. [...] (CARLOS, 1994, p. 163)

Este processo de enclausuramento habitacional é o retrato da sociedade atual, do seu sistema econômico e das relações sociais e de produção, já registrado na tela das cidades em outros tempos.

Deste modo, no capítulo 1 transcorrerá uma descrição dos enclaves na realidade atual e as transformações decorrentes da sua presença nos espaços urbanos atuais.

Capítulo I

O PRAZER DE MORAR NOS “ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTIFICADOS” (URBANOS) CONTEMPORÂNEOS

Folder do condomínio *Villagio de San Pietro* em Limeira-SP, ilustrando um dos aspectos da fachada principal.

FIGURA 1
ENGEP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. Folder do condomínio Villaggio de San Pietro. **Fonte: Jornal Visão Empresarial Limeirense,** Limeira-SP, 30 mar. a 5 de abr. 2006, ano 1, nº 17, p. 4–5.

[...] qual a paz que eu não quero
conservar
para tentar ser feliz
as grades do condomínio
são para trazer proteção
mas também trazem a dúvida
se não é você que está nessa prisão.

YUCA, M. O RAPPA. **CD LADO B LADO A.** Nota: Música: Minha alma (a paz que eu não quero); Warner Music: São Paulo, 1999.

Este primeiro capítulo contempla em sua primeira parte uma descrição dos “Enclaves Residenciais Fortificados” em sua complexidade, identificando-os como formações sociais das quais decorrem novas relações no espaço urbano em sua totalidade.

O embasamento teórico para o desenvolvimento dessa descrição dos condomínios/ enclaves pautou-se em observações sistemáticas e assistemáticas realizadas em campo.

> “A complexidade horizontal da vida social pode e deve ser reconhecida na descrição do visível. Cabe ao pesquisador reconstituir, a partir de um olhar teoricamente informado, a diversidade das relações sociais, identificando e descrevendo o que vê”. (MARTINS, 1996, p. 21)

Os “Enclaves Residenciais Fortificados” como formas não são mais privilégio das áreas urbanas, pois estão tornando-se comuns em áreas rurais, como espaços destinados ao lazer ou como bairros residenciais.

Estes enclaves, algumas vezes produzidos em condições irregulares do ponto de vista jurídico, causam riscos e impactos em áreas de proteção ambiental, tanto nas áreas urbanas como nas áreas rurais dos municípios paulistas.

As implicações sociais, ambientais, jurídicas e culturais decorrentes da implantação destes enclaves ainda são pouco conhecidas pelos pesquisadores brasileiros, tornando relevante a descrição, a classificação e a sistematização de referenciais teóricos sobre os “Enclaves Residenciais Fortificados”.

Deste modo, na segunda parte deste capítulo serão feitas algumas considerações sobre os “Enclaves Residenciais Fortificados” como produto do mercado imobiliário e o papel dos agentes produtores de habitações nas diferentes modalidades de enclaves na cidade de Limeira-SP[8].

[8] O município de Limeira-SP está integrado à Região Administrativa de Campinas-SP. A aglomeração urbana de Limeira/Rio Claro (AUL/RC) compreende também os municípios de Cordeirópolis, Iracemápolis, Leme e Araras. (IPEA, UNICAMP, IE-NESUR, 1999)

Mapa de localização da área urbana do município de Limeira-SP no território brasileiro.

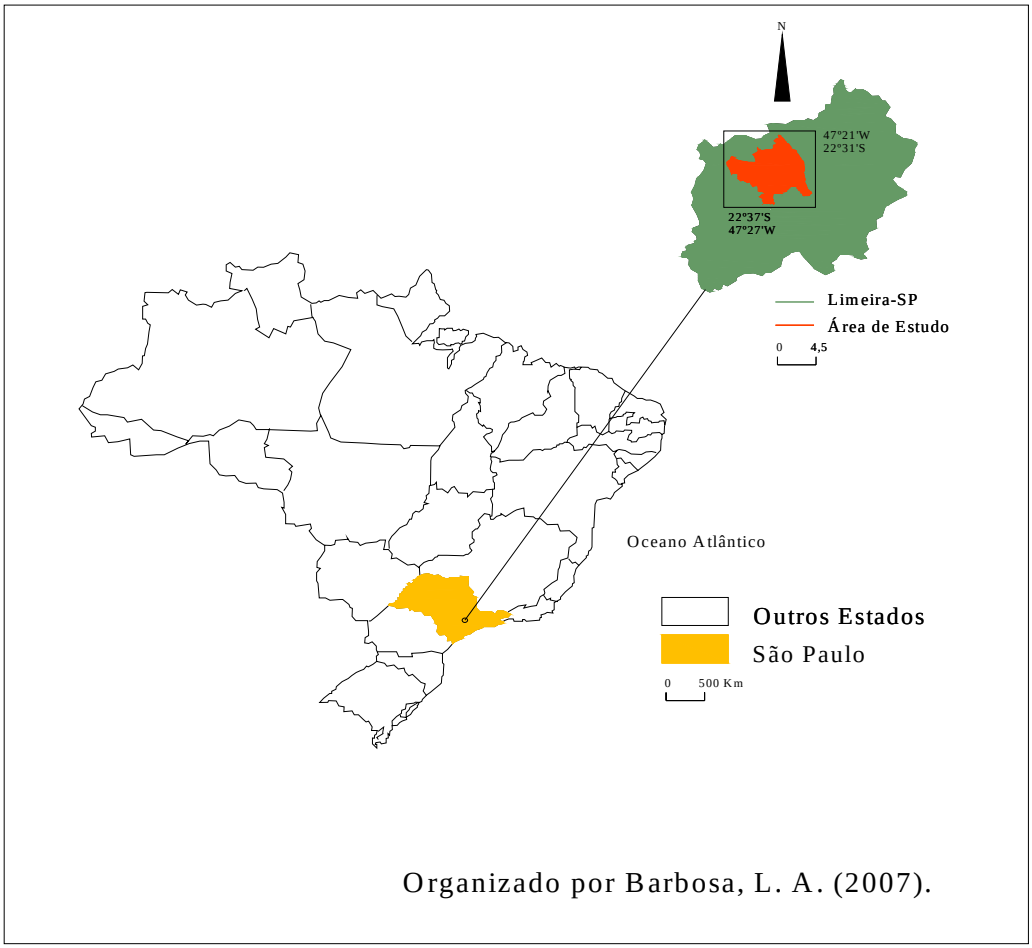


FIGURA 2

Os “Enclaves Urbanos” preconizam “o prazer de morar” como uma experiência individual, subjetiva e mágica; a indução a este prazer se dá através de estratégias de *marketing*, que mexem com o imaginário social e coletivo dos sujeitos.

Nota-se uma extrema contradição entre a preconização da individualidade (exclusivismo) e a coletividade atrás dos muros, por parte dos agentes do mercado imobiliário, capaz apenas de transformar os moradores dos enclaves, mas em consumidores do que cidadãos.

No terceiro momento, deste primeiro capítulo, através dos resultados obtidos na aplicação indireta de questionários, buscaremos compreender as razões pelas quais a população opta por viver em diferentes tipos de enclaves.

As transformações oriundas do deslocamento dos moradores de outros tipos de moradias para os “Enclaves Residenciais Fortificados” são fundamentais na compreensão da expansão de parte das áreas centrais, assim como da (re) produção de setores específicos da periferia para atender um público exclusivo nos espaços urbanos.

Estas transformações no urbano afetam o centro e a periferia e redirecionam as pesquisas sobre o urbano na busca por uma reformulação de conceitos clássicos da Geografia Urbana, que emergem na atualidade para serem resgatados e explicados na ótica do mundo contemporâneo.

Estas transformações são condições que fundamentam um processo de segregação socioespacial intenso nas cidades brasileiras, que não pode ser ignorado, mas deve ser conhecido profundamente, uma vez que a cidade é um objeto concreto de análise e o urbano um “modo de vida” que marcou o século XX.

A figura 3 mostra a reprodução de uma imagem de sonhos, onde a arte de viver bem aparece como uma idéia possível, exclusiva e única apenas para alguns. O folder apresentado na figura 1 ilustra o mesmo empreendimento possibilitando a visão da imagem, antes da concretude da forma.

Portaria do Condomínio *Villagio de San Pietro.*

FIGURA 3
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Os “Enclaves Residenciais Fortificados” como estilo de moradia e tendência no consumo da habitação intramuros foram transplantados para as regiões metropolitanas brasileiras e destas difundiram-se para as cidades médias como modelo habitacional a partir de 1970.

É importante ressaltar que, segundo Souza (1994), o condomínio propriamente dito chegou ao Brasil somente no início do século XX, através dos arranha-céus comerciais e de serviços. E foram estes arranha-céus que durante o processo de urbanização da sociedade permitiram a difusão do condomínio e a importação de novas modalidades de enclaves, que passaram a seguir uma estética oriunda dos Estados Unidos.

Para Prost (1994, p. 19), “ter uma vida privada sempre foi um privilégio da classe burguesa, que dispunha de uma renda que permitia a manutenção de um isolamento do público em geral. Ainda assim, o público e o privado não eram totalmente contrapostos. É no século XX, que esta contraposição torna-se claramente distinta e democrática entre as classes”.

As transformações ocorridas no espaço do trabalho e da casa tornaram possível a conformação do espaço urbano, tal qual existe na atualidade.

Este “modo de vida tipicamente urbano” e industrial, importado primeiramente pelas regiões metropolitanas, no Brasil, dispersou-se depois para as cidades médias, adquirindo especificidades sociais dos lugares.

Esta relação metrópole e cidades médias é fundamental na compreensão das tendências de produção e consumo da habitação como indutores da reprodução de “espaços-mercadoria”.

“A metrópole, por ser a forma mais acabada da sociedade de consumo atual, é o lugar onde se articulam as principais mudanças no processo produtivo e, conseqüentemente, no consumo e na reprodução do espaço”. [...] (ORTIGOZA, 2001, p. 21)

Na sociedade de consumo atual, as mudanças no processo produtivo são rapidamente transplantadas para as cidades de médio porte através de uma hierarquia urbana que reproduz as tendências mundiais nos lugares.

Segundo Costa (2002), o conceito de cidade média é de origem francesa e remonta ao planejamento urbano dos anos sessenta. Nessa lógica, definir uma cidade como cidade média é extremamente complexo, pois cada país possui heterogeneidades que impedem uma teorização única para o modelo mundial. Assim, para classificar uma cidade como média, não bastam os critérios quantitativos de densidade populacional e dimensão física é necessário estudá-la em suas respectivas redes e países; as funções desempenhadas por elas e seus níveis de desenvolvimento devem ser considerados, assim como seu desempenho qualitativo na escala local e mundial.

Cidades médias como Limeira-SP, ao receberem os “Enclaves Residenciais Fortificados” como tendência no consumo da habitação também presente nas regiões metropolitanas brasileiras, inserem-se numa lógica racional e produtivista da habitação que conduz a um certo *status* aparente de modernidade.

Deste modo, os “Enclaves Residenciais Fortificados” como lugares da habitação são espaços consumidos e pressupõem um consumo do espaço, através de uma habitação mercantilizada (produto), culminando em “espaços–mercadoria”.

As transformações no modo de produção, as novas tecnologias capazes de revolucionar a organização da vida cotidiana dentro da casa e os avanços nos recursos para a fabricação da própria casa contribuíram para transformar a relação espaço-tempo no contexto habitacional.

A existência de padrões que definem o *status* dos moradores através da classe social, na qual insere-se sua residência e seus demais bens, é reflexo das mudanças nos padrões de “valores” culturais nas sociedades capitalistas.

O conforto da residência no enclave, muitas vezes faz da mesma uma extensão do local habitual de trabalho, inserindo no cotidiano de seus moradores um tempo organizado, racionalizado e mediado pela fluidez do mundo atual.

A casa como extensão do local de trabalho deixa de ser um espaço de usufruto, descanso, para tornar-se um espaço mediado pelo trabalho, pelo individualismo e pelo isolamento, característicos do período atual.

Estas relações presentes nas moradias por planos horizontais (apartamentos) centrais e na periferia elitizada, onde as infra-estruturas dos condomínios afetam a relação dos moradores com suas moradias, devido aos inúmeros acessórios disponíveis, como: áreas esportivas, piscinas, campos de *golf*, academias e salões de festas, são instrumentos redutores da vida social, utilizados apenas por grupos seletos de pessoas.

Nesse contexto, na periferia menos favorecida a busca por um emprego formal, a ausência de lazer, o trabalho dentro do lar (pequenos serviços, como montagem doméstica de jóias) alteram também a relação moradia-morador, conduzindo as pessoas ao lazer normatizado “fora” da casa.

A casa deixou de ser o espaço de recepção dos amigos, a rua deixou de ser o espaço dos encontros, os espaços públicos assumiram uma posição depreciada que amedronta os moradores da cidade criando novas regras de convívio.

Colocam-se assim barreiras às relações sociais cotidianas, na troca de informações, diálogos, amparo e solidariedade; estas barreiras são capazes de abrir as portas para o declínio do aprendizado e o desrespeito à diversidade do outro. O outro torna-se o "estranho", na linguagem antropológica o *"outsider"*[9]*;* nessa lógica o crescimento intelectual (sabedoria) que ocorre mediante as relações sociais cotidianas fica obscurecido.

Nesse caso específico, o conforto do condomínio/enclave aparece como uma necessidade capaz de substituir a existência do outro, que passa a ser visto como um elemento perigoso. É a generalização das mercadorias, generalizando os cidadãos, transformando-os em meros consumidores.

O tempo no cotidiano intramuros é mediado pelo tempo extramuros, tornando o "Enclave Residencial Fortificado" um impacto na totalidade do espaço urbano e na sociedade.

Os "Enclaves Residenciais Fortificados" têm sua existência ligada a uma racionalidade produzida pelo mercado que cria necessidades, dentre as quais destaca-se o ato de morar pautado no *status* adquirido como garantia de igualdade, mesmo que esta igualdade econômica seja utópica entre os indivíduos.

A imagem dos "Enclaves Residenciais Fortificados" preconizam o solo, e por conseqüência, a habitação como a principal mercadoria para a reprodução de uma vida de perfeição e fantasia no dia a dia e nas relações sociais cotidianas.

---

[9] Vários autores abordaram à relação entre os moradores de condomínios e os *"outsiders"*. Sobre este tema é possível citar: Bem (1992); Moura (2003); Pires (2004).

Os “Enclaves Residenciais Fortificados”, vestidos do seu significado mágico: o “condomínios” são muito mais do que uma simples moda ou modismo; são um estilo de vida. Segundo Bollon (1993), é possível afirmar que este estilo de vida se expressa na forma de condomínios, onde-se manifesta o desejo de uma vida plena, limitada, é óbvio, pela realidade que se impõe. Os condomínios seriam “paraísos artificiais e de aparências”, criados pelos homens como reação ao mundo real.

Essa construção de uma imagem que é real na forma e irreal no conteúdo existe somente graças à indústria.

Segundo Pereira (1977), o condomínio como instituição reguladora das relações sociais entre os grupos existentes nos arranha-céus estruturados em apartamentos (habitação horizontal) somente foi possível com a industrialização na fabricação das habitações em série, ou seja, a produção da habitação de luxo tornou-se um negócio para empresas.

De modo geral, estas empresas produzem mercadorias para parcelas homogêneas da sociedade, produzindo ainda mercadorias como carros e residências para grupos específicos, que diferenciam-se de modo explícito no tipo de bem consumido.

Dentre estas mercadorias, as residências e os automóveis são as que exercem maior poder sobre as classes como mecanismo de definição dos padrões sociais, tornando-se também as mercadorias mais desejadas.

O consumo do carro e do imóvel, devido aos altos valores que podem atingir, tem a capacidade de alterar o *status* social dos sujeitos na vida em sociedade.

Este fenômeno de definição de padrões sociais é uma forma de segregação que não é recente, ao contrário, esteve e está presente nas cidades brasileiras há dois séculos com a produção de loteamentos ora populares, ora exclusivos, atualmente ainda pautados na produção de residências para classes pré-definidas economicamente (A, B, C, D e E).

Ao contrário de outras mercadorias, habitações e carros pré definem a classe social de seus consumidores muito antes do ato do consumo. Essa delimitação de grupos facilita sua identificação no urbano e, sobretudo, no espaço como o:

> "Lugar onde se manifesta a vida, o espaço é condição, meio e produto da realização da sociedade humana em toda sua multiplicidade. Reproduzindo ao longo de um processo histórico ininterrupto de constituição da humanidade do homem, este é também o plano da reprodução. Ao produzir sua existência, a sociedade reproduz, continuamente, o espaço". (CARLOS, 2001, p. 11)

Os "Enclaves Residenciais Fortificados" estão inseridos na produção e reprodução das cidades; processo que atende aos interesses das empresas representadas por agentes do mercado imobiliário que usam as imagens para criar demandas por "novos produtos imobiliários" cada vez mais modernos, como os vários tipos de enclaves.

Esses "novos produtos imobiliários" são difundidos não somente via imagem, mas contando também com a crise na ética da gestão de nações e seus imensos abismos sociais, como ocorre no Brasil. Segundo Caldeira (2000), o crescimento da indústria da segurança privada nas cidades está intimamente ligado à fala e ao discurso do crime, associado à falta de investimentos nos sistemas de segurança pública, fatores que contribuem para a proliferação dos "Enclaves Residenciais Fortificados".

Certamente a definição dos "Enclaves Residenciais Fortificados" perpassa pelas questões temporais, sociais, culturais e econômicas dos locais onde os mesmos estão implantados, além, é claro, das influências mundiais.

> Os "Enclaves Fortificados" são 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" e os sem-teto. (CALDEIRA, 2000, p. 211)

Segundo Caldeira (2000), Ferreira e Nunes (2001), existe uma articulação entre o modelo de produção e consumo das tendências habitacionais difundido no Brasil e o modelo vigente em

outros países do mundo. Esta articulação pode ser analisada considerando-se as seguintes problemáticas:

a) A generalização da habitação e do urbano enquanto mercadorias, bens de consumo, símbolos de uma "urbanização de *status"* no mundo contemporâneo, capaz de articular as tendências mundiais de consumo da habitação aos lugares.

b) As transformações ocorridas no urbano, após a implantação dos condomínios em arranha-céus ou em outras modalidades de condomínios, como aquelas oriundas de loteamentos residenciais, casas e sobrados padronizados.

c) As novas relações entre o centro e a periferia das cidades, com a implantação dos "Enclaves Residenciais Fortificados".

d) A "privatização" das áreas públicas nos enclaves e o abandono ou rejeição das áreas públicas nas cidades médias.

e) As contradições no modo de produção do espaço, através dos "Enclaves Residenciais Fortificados" e as implicações do consumo desta tendência habitacional na vida cotidiana dos cidadãos.

f) As transformações nas relações sociais e de produção materializadas nas desigualdades explícitas na produção e reprodução da cidade, e suas conseqüências no exercício da cidadania.

Estas problemáticas envolvendo os "Enclaves Residenciais Fortificados" levam a crer que os mesmos são espaços planejados e regulados segundo os interesses dos seus proprietários ou das empresas que os administram, cujos interesses podem ser comuns ou não.

No Brasil estes interesses não são direcionados explicitamente como em outros países. Dificilmente encontra-se um condomínio de negros, de católicos, ou de jogadores de futebol, ou mesmo um condomínio ecológico, no entanto é necessário pensar que as regras de aceitação dentro dos enclaves refletem a sociedade brasileira, seus preconceitos camuflados.

Os “Enclaves Residenciais Fortificados” são regulados por convenções de condomínio que refletem não somente os interesses comuns, mas também os valores individuais e coletivos, adentrando a esfera cultural do local onde estão implantados.

Em Limeira-SP, estes enclaves ou condomínios estão situados na área central (verticalização da paisagem) e na periferia onde aparecem os enclaves oriundos de loteamentos e imóveis padronizados (casas e sobrados), principalmente nos setores norte e oeste.

No setor sul os enclaves aparecem em menor número, destacando-se quantitativamente apenas os condomínios habitacionais com menos de 5 pavimentos e sem elevador, tanto ao sul como ao leste, e recentemente ao norte da cidade.

A verticalização da paisagem central de uso residencial antiga e imponente nas cidades médias brasileiras tem mantido seu caráter tradicional e *status* tanto comercial quanto residencial, independente do novo caráter conquistado pela periferia elitizada em alguns setores.

Esta manutenção é possível porque, para os agentes produtores de habitações em condomínios, estes empreendimentos são investimentos distintos; a produção dos enclaves no centro ou na periferia pode ser paralela, os interesses são comuns, mas a comercialização do produto raramente ocorre em períodos concomitantes.

Para os agentes produtores, quando o foco da produção de condomínios é o centro, a periferia permanece silenciosa, e vice versa, uma vez que ambos os setores têm seus momentos de *boom.*

Para vender os enclaves periféricos, os grandes arranha-céus centrais e com destino habitacional têm que estar ocupados ou as obras totalmente paralisadas; assim o produto disponível no mercado depende dos agentes ou promotores imobiliários:

> Para tanto, eles deverão realizar importantes investimentos adicionais à construção e em campanhas publicitárias que associam ao empreendimento certos simbolismos que incentivem o comprador a abrir mão do conforto, comodidade e, sobretudo de valores

> relacionados com a idéia de morar “no centro”, “perto dos acontecimentos”, “na civilização”. Os incorporadores tentam então, vender “um novo modo de vida” convidando os compradores a “recriar o contato com a natureza, perdido na grande cidade” e a participar de um novo estilo de vida protegido da violência e da metrópole desumanizada. (RIBEIRO, 1997, p. 133)

A comercialização destes imóveis começa com a divulgação dos mesmos, como sendo “novos produtos do mercado imobiliário”, altamente atrativos para a burguesia (elite) ou mesmo para a classe média presente nas cidades. A figura 4 divulga a promessa de “uma vida de sonho e um sonho de vida”. Nota-se que o sucesso do empreendimento começa com as estratégias publicitárias, onde a imagem e as palavras são o “apelo direto ao consumo”.

Folder do condomínio Ilha de *Bali* em Limeira-SP.

FIGURA 4
ICIA LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS. Folder do condomínio Ilha de Bali. **Fonte: Jornal de Limeira, Limeira-SP,** 9 de dez. 2006, Notícias Nacionais, p.16.

Várias imagens para o mesmo condomínio. (Ilha de *Bali)* em Limeira-SP.

FIGURA 5
ICIA LANÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS. Folder do condomínio Ilha de Bali. Fonte: **Jornal de Limeira,** Limeira-SP, 16 de dez. de 2006. Notícias Nacionais, p.15.

Os folhetos expostos anteriormente evidenciam o empenho dos agentes produtores em atrair consumidores para seus produtos, preconizando um consumo do espaço, lucrativo, em períodos específicos da economia mundial.

Neste caso específico (figura 5), os agentes produtores utilizam o discurso da segurança e da localização, mesmo o empreendimento estando localizado no acesso à Rodovia Limeira-Piracicaba (SP-147), onde o fluxo de veículos é intenso e a proximidade da área central é passível de ser discutida.

> [...] O *marketing* tem hoje conotações muito precisas, envolvendo a promoção do espaço urbano e associando-se a novas formas de pensar e organizar esse mesmo espaço, como

> por exemplo, o planeamento estratégico (planeamento indicativo e muito flexível que tem, segundo alguns autores, o *marketing* territorial, ou *geomarketing*, como uma estratégia para atingir seu objetivo, ou desenvolvimento territorial). (FERREIRA, 2001, p. 115) *Grifo da autora*[10]

Nota-se uma forte presença do *"geomarketing"* na produção do espaço, tanto nas regiões metropolitanas como nas cidades médias brasileiras, evidenciando uma certa padronização por parte do mercado.

A propaganda e o *marketing* colaboram para divulgar, vender ou comercializar esses "produtos imobiliários" no mercado, havendo inclusive um intercâmbio entre cidades próximas, através de anúncios publicitários em *outdoors*, jornais, revistas, programas de rádio, televisão e *sites da internet.*

Outro discurso utilizado pelos agentes imobiliários, como aparece na figura abaixo, é o enfatizador da "qualidade de vida" e assim o enclave aparece como símbolo de um espaço residencial preconizador da boa saúde (mesmo estando ao lado de um canavial), do ar puro e do contato com a natureza. Em resumo, o enclave é uma fábula e o lado de fora dos muros é onde tudo está fora do seu devido lugar.

[10] Citado como na fonte, segundo a língua de origem (Lisboa-Portugal: 2001).

Folder do condomínio *Roland* em Limeira-SP.

FIGURA 6
ENGEP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. **Condomínio Roland**. Fonte: Material de propaganda distribuído gratuitamente durante a comercialização do empreendimento: 2006. Folder 1.

Nota-se, a existência de um planejamento na implantação destes empreendimentos imobiliários (enclaves), que apresentam-se nas melhores áreas da cidade, contribuindo para o sucesso dos anúncios e de novos lançamentos.

Isso significa que há uma articulação diferenciada, mas evidente, entre os "Enclaves Residenciais Fortificados" produzidos em Limeira-SP, e o modelo propagado em São Paulo, devido, sobretudo, à mundialização do capital expressa nas tendências de produção e consumo da habitação.

> Os condomínios habitacionais fechados inserem-se, assim, numa lógica de modernidade muito mais ampla que engloba a forma de pensar os territórios, segundo uma óptica economicista; não se "produzem" urbanizações, casas, equipamentos, esperando que a procura se adapte ao produto; pelo contrário, pretende-se adivinhar os desejos, as aspirações, aquilo que move as pessoas, os indivíduos (as suas utopias) e apresentar "produtos" que sejam a satisfação desses sonhos. A imagem que se vende no *marketing* é a representação mental, o conjunto de percepções que um indivíduo tem a propósito de um objecto, de um território, de um lugar, "matéria, forma, movimento e significações,

> parte de um imaginário pessoal e coletivo. É imaginário e vivido". (CIDRAIS, 1998 apud FERREIRA, 2001, p. 137) *Grifo do autor*.

Os consumidores dos "Enclaves Residenciais" criam expectativas em relação à aquisição de lotes, casas e sobrados em condomínios, acreditando que o fechamento é a solução para a concretização de uma vida tranqüila, onde a convivência social é possível. No entanto, esta possibilidade é desmascarada no cotidiano real, pois apesar do planejamento os moradores deparam-se com muitos problemas como[11]:

a) Empresas de segurança que prestam serviços não confiáveis, de modo que, os velhos problemas persistem: assaltos, seqüestros, seqüestros relâmpagos etc. Cortar os vínculos com tais empresas torna-se inviável, já que os moradores, seus parentes e filhos possuem rotinas conhecidas pelos funcionários, implicando na manutenção indesejada dos serviços por longos períodos.

b) As empresas administradoras, na maioria das vezes, prestam serviços sem qualidade obrigatória, pois não são instituições que estão inseridas ainda, em normas legais do país.

Estes são alguns dos males que afligem inclusive os enclaves de apartamentos atualmente expostos a constantes assaltos, fruto do surgimento de quadrilhas consideradas especializadas, atuantes em regiões metropolitanas e, recentemente atraídas pelo *status* de cidades médias "antigas e tradicionais na hierarquia urbana", como Limeira-SP e suas cidades vizinhas.

A concentração das elites nos "Enclaves Residenciais Fortificados", em setores específicos da cidade de Limeira-SP pode ser considerada um contraponto aos bairros populares implantados nos mesmos setores (sul, norte, e oeste), mas cuja representação ou identidade social tornam-se cada vez mais fragmentadas no cotidiano da sociedade local.

---

[11] Cf. CALDEIRA, 2000.

Esta concentração da burguesia em setores específicos das cidades brasileiras os tornam mais vulneráveis a crimes como assaltos, seqüestros, roubos e furtos, pois além destas áreas serem visivelmente atrativas ao crime, as mercadorias existentes em suas habitações, como eletrodomésticos, jóias, automóveis e até o mobiliário, são objetos fáceis de serem levados, com poucas chances de serem resgatados, uma vez que os investimentos em segurança no Brasil não privilegiam o resgate e a devolução deste tipo de material aos cidadãos lesados.

Se os condomínios (enclaves) são espaços privatizados, sua estruturação e seu potencial de uso são regulados por interesses também privados, que conseguem manter um certo ideal utópico de moradia.

Nos bairros de caráter mais público a ausência de regras menos severas de convivência permite um uso das áreas totalmente públicas, com a vigilância e a punição praticados pelas polícias locais[12].

Essa delimitação ocorre mediante a vigilância policial, que pode rotular espaços públicos como sendo áreas perigosas, o que as tornam pouco atrativas aos moradores próximos que passam a desejar a inexistência das mesmas.

Na prática, a inexistência de opções de lazer para os jovens carentes, sujeitos unicamente às escolas e aos projetos assistenciais, acaba conduzindo os mesmos para estas áreas que ganham um valor de uso rejeitado pelas populações locais.

"Esse fato é conseqüência da tendência que se esboça no mundo moderno, que transforma o espaço em mercadoria ou área de circulação, o que tendencialmente, limitaria seu uso às formas de apropriação privada". (CARLOS, 2001a, p. 37)

[12] Sobre esta temática da atuação policial no Brasil e a questão da segurança pública é possível ver mais em: Caldeira (2000, p. 135), Parte II do Capítulo 4: "A polícia: uma longa história de abusos".

Deste modo, há uma imposição de regras, valores e condutas da sociedade de consumo ao cotidiano dos citadinos, o que privilegia os agentes produtores de espaços inseridos no mercado global, fazendo aparecer condomínios caros e com poucas infra-estruturas (como naqueles de menor *status*) e bairros populares em essência quase totalmente favelizados.

Nesse contexto aparece a figura do usuário ou consumidor de espaços, que segundo Carlos (2001a) “está inserido em uma concepção de cidade como valor exclusivo de troca, através do parcelamento e da mercantilização do solo, ofuscando o valor de uso desse espaço”.

Ao lado de todos estes fatores, as empresas, através dos agentes produtores de espaços, criam a imagem de bairros onde a qualidade de vida é possível, encontrando consumidores para seus produtos. Os consumidores, por sua vez, encontram na associação de proprietários uma forma de defender seus interesses individuais e coletivos, o que implica em despesas extras para os moradores e conflitos internos nestas áreas.

Para Lutz Coelho (2005), com o aumento do número de enclaves os conflitos também aumentam, destacando-se problemas graves que vão da poluição sonora até a intransigência dos vizinhos. Assim resolvê-los torna-se uma necessidade para os síndicos e para as empresas administradoras.

A identidade dos moradores dos “Enclaves Residenciais Fortificados” com suas habitações e com o espaço urbano são questões que merecem maior atenção nos estudos das cidades. Na figura 7, é possível vislumbrar a importância da qualidade de vida e do “prazer de morar” através do “modo de vida” e imaginário infantil.

Folder do Condomínio *Roland*, já no módulo terceiro em Limeira-SP.

FIGURA 7
ENGEP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. **Condomínio Roland**. Fonte: Material de propaganda distribuído gratuitamente durante a comercialização do empreendimento: 2006. Folder 3.

Nas cidades brasileiras esta mercantilização do solo se concretiza mediante a produção da cidade, através de habitações cujos padrões de qualidade podem ser questionados.

Nas cidades médias paulistas, como Limeira-SP, o padrão das técnicas empregadas na construção e a qualidade nos materiais empregados na produção da habitação são um privilégio exclusivo da burguesia, fazendo contrastar pobreza e riqueza de modo ostensivo nos espaços urbanos.

As figuras a seguir (8 e 9) ilustram o contraste entre e riqueza e pobreza, entre um bairro popular de Limeira-SP e um “Enclave Residencial Fortificado”:

Aspecto de voçoroca em uma das ruas do Jardim Campo Belo na Zona Sul da cidade de Limeira-SP, antes de receber a pavimentação; ao fundo aspecto das moradias autoconstruídas; o bairro é marcado pela ausência de espaços públicos e áreas institucionais.

FIGURA 8
Fonte: Barbosa, L. A. (2002).

Aspecto do "Enclave Residencial" *Villaggio* de Itália; localizado em uma área já urbanizada e dotada de equipamentos públicos; os sobrados ao fundo, isolados uns dos outros com plantas padronizadas e padrão de construção aparentando uma melhor inserção no espaço urbano.

FIGURA 9
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Os "Enclaves Residenciais Fortificados" são produtos atrativos no mercado imobiliário, pois estão inseridos em uma rede que atende atualmente várias funções (Residencial, Industrial, Comércio, Serviços e Lazer).

É importante identificar os enclaves como fenômeno único para que os mesmos possam ser teorizados, pois estes assemelham-se quanto ao processo.

O uso residencial dos enclaves, de certo modo, permite caracterizar uma cidade segundo “o modo de vida” de seus moradores, as relações sociais e de produção que podem ser interpretadas através do cotidiano. Há uma unicidade nesta leitura que permite compreender como a cidade é governada e produzida.

“É o uso que dinamiza o espaço e o concretiza como modo de ser de uma cidade ou de um modo de viver. A cidade adquire identidade através do uso que conforma e informa o ambiente”. (FERRARA, 1988, p. 75)

O uso residencial dos enclaves é permeado por personagens e simbolismos como os muros, os seguranças, as viaturas particulares, os empregados, os jardins, as portarias ou guaritas, as habitações planejadas arquitetonicamente; estes são fatores que podem ser interpretados segundo as mais variadas áreas do conhecimento e correntes de pensamento.

Segundo Moura (2003), os enclaves “possuem seus símbolos, dentre os quais aparece a portaria, que reflete a sensação de passagem para dentro dos muros; verifica-se nessa passagem uma situação pouco agradável para empregados, visitantes e prestadores de serviços, que vivenciam diretamente os critérios de inclusão e exclusão, impostos pela normatização do cotidiano”. Como são “territórios exclusivos (privatizados)” por e para seus moradores, os “Enclaves Residenciais Fortificados”, tanto nas áreas centrais como na periferia, assumem seus próprios critérios de exclusão e inclusão, que variam de um enclave a outro e de uma cidade a outra.

A proliferação dos “Enclaves Residenciais Fortificados” exige reflexões sobre o grande número de modalidades existentes e presentes em países como o Brasil.

A implantação destes enclaves está ligada a diversos fatores como: possível mercado consumidor, disponibilidade de áreas no centro e na periferia, capitais para investimento, cooperação pública na aceitação e regulamentação, custos com mão-de-obra na implementação e manutenção do empreendimento.

Dentro da função habitacional é possível identificar algumas tipologias de “Enclaves Residenciais Fortificados” presentes atualmente em Limeira-SP, que são também comuns em regiões metropolitanas como Campinas e São Paulo. Existem ainda modelos que se encontram ausentes das cidades médias, tais como o modelo metropolitano *Alphaville.*

A sistematização das referências bibliográficas associadas aos trabalhos de campo realizados em Limeira-SP, durante o ano de 2005 e 2006, permitiu uma proposta de classificação para os condomínios encontrados atualmente na área de estudo e que facilitará sua compreensão no decorrer desta pesquisa. Esta classificação aparece a seguir no Quadro 1:

Tipologias existentes e proposta de classificação para os "Enclaves Residenciais Fortificados" presentes no espaço urbano em Limeira – SP:

Definição Comum	Definição Jurídica	Definição proposta para o modelo em Limeira-SP:	Referências que adotam a terminologia:
Edifício único de apartamentos com mais de 5 pavimentos e elevador	Condomínio horizontal ou condomínio por planos horizontais	Enclave de apartamentos	Adaptação do conceito usado por CLARK (1985); CALDEIRA (2000).
Conjunto de edifícios com mais de 5 pavimentos e elevador	Condomínio horizontal ou condomínio por planos horizontais	"Enclaves Residenciais" Duplamente "Fortificados" em conjuntos. (além de condomínios de origem isolam se pelo muro e demais infra-estruturas)	Adaptação do conceito usado por CLARK (1985) CALDEIRA (2000) FERREIRA, (2001) LOW (2003).
Condomínios horizontais (de casas padronizadas, com plantas iguais com ou sem meação de parede e origem vinculada ao fechamento)	Condomínios verticais	"Enclaves Residenciais" Simplificados e "Fortificados" de Médio *Status.*	Adaptação do conceito usado por CLARK (1985) CALDEIRA (2000)) FERREIRA (2001) LOW (2003).
Condomínios horizontais (de casas ou sobrados com ou sem meação de parede)	Condomínio vertical	"Enclaves Residenciais Fortificados" de Médio *Status*	Adaptação do conceito usado por CLARK (1985) CALDEIRA (2000) FERREIRA (2001) LOW (2003).
Loteamentos periféricos que deram origem a condomínios em associação através de convenções.	Loteamentos (regidos pela Lei 6766/79) em Limeira –SP regidos pela Lei Complementar nº 217 de 13/10/1999	"Enclaves Residenciais Fortificados de Altíssimo ou Alto *Status"*	Adaptação do conceito usado por CLARK (1985); CALDEIRA (2000) FERREIRA (2001) LOW (2003).
Bairros que posteriormente receberam entraves ou barreiras, fechando o local sem planejamento prévio.	Loteamentos (regidos pela Lei 6766/79) em Limeira –SP regidos pela Lei Complementar nº 217 de 13/10/1999	"Enclaves Residenciais Parciais".	Adaptação do conceito usado por CLARK (1985) CALDEIRA (2000) FERREIRA (2001) LOW (2003).
Loteamentos periféricos que deram origem a condomínios com várias funções (comercial, residencial, empresarial etc.), como *Alphaville* em São Paulo.	Modelos congêneres ausentes em cidades médias como Limeira – SP.	"Enclave Residencial Fortificado" Misto em suas funções"	Adaptação do conceito usado por : CALDEIRA (2000) FERREIRA (2001)
Edifício único estruturado em condomínio com menos de 5 pavimentos (sem elevador).	Condomínio horizontal ou condomínio por planos horizontais	"Enclave Residencial Fortificado" isolado"	Adaptação do conceito usado por: CLARK (1985) CALDEIRA (2000) FERREIRA (2001) LOW (2003).

QUADRO 1
Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

Os “Enclaves Residenciais Fortificados”, ao serem classificados como categorias individuais dentro de uma taxonomia própria, contribuem para uma interpretação mais coerente dos produtos imobiliários, além de facilitar futuros estudos sobre tipologias específicas[13].

Deste modo, os agentes produtores possuem um papel fundamental na estruturação e reestruturação dos espaços urbanos, a partir da criação destes produtos.

É nesse contexto que, antes mesmo de se concretizarem como formas, os “Enclaves Urbanos” já estão inseridos em uma função que, de antemão, visa estruturar-se no espaço intra-urbano através das relações sociais e de produção. Como produto/mercadoria estes enclaves ou condomínios estão na esfera da produção e reprodução do espaço urbano.

1.1 O PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E OS AGENTES PRODUTORES DOS “ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTIFICADOS” EM LIMEIRA-SP

Os agentes produtores do espaço urbano constituem uma categoria pouco pesquisada na dimensão econômica do território brasileiro. Nem sempre a identificação dos mesmos possibilita sua leitura e interpretação, já que muitos são os setores envolvidos na produção da cidade, além de haver uma ampla interação na atuação destes agentes.

A produção do espaço urbano ocorre por meio de uma complexa teia de relações, da qual participam diversos agentes, cujos papéis são distintos. O papel destes agentes, segundo Corrêa (1989, p.18), “em relação ao uso residencial, resulta em uma urbanização de *status* e uma urbanização popular”.

A produção dos “Enclaves Residenciais Fortificados” adentra a esfera da “urbanização de *status”*, no entanto, sua compreensão passa pela cidade e pelo urbano como totalidade, pois o

[13] No caso dos condomínios de apartamentos somente foram considerados enclaves aqueles produzidos depois de 1970 e que possuíam infra-estruturas destinadas ao uso do condomínio como: estacionamento, área de lazer, portaria e muro.

espaço urbano é, sobretudo, um “produto social” que, segundo Carlos (2001a) é sentido, percebido, apropriado e vivido.

Nesse contexto, o espaço afirma-se como produto social e, ao mesmo tempo, para os agentes imobiliários se reafirma como uma mercadoria que pode ser produzida e reproduzida dentro das lógicas de mercado.

Deste modo, os agentes produtores da cidade lidam com uma mercadoria especial, o espaço ou a habitação, que ao tornar-se um produto ou signo das cidades transforma o urbano em uma mercadoria apropriada na esfera do mundo privado.

Tanto os enclaves de apartamentos como aqueles oriundos de lotes, casas e sobrados são espaços habitacionais privados, que no Brasil diferem do seu entorno como espaços, cujo acesso controlado assume, através do planejamento arquitetônico e social, um certo *status*, atrativo para aqueles que dispõem de algum capital ou para os produtores e investidores do solo.

“Uma variante desta prática seria a realização de “condomínios fechados” destinados a pessoas de poder aquisitivo superior às que tradicionalmente habitam as zonas onde estes empreendimentos estão localizados”. [...] (RIBEIRO, 1997, p. 131)

Este duplo processo de “urbanização de *status* e popular” é fundamental na compreensão do consumo da habitação nas cidades brasileiras, pois em cada uma destas urbanizações reside o sustentáculo da outra. É do sucesso no conjunto total de empreendimentos lançados e concretizados que os agentes extraem seus lucros.

Na cidade de Limeira-SP os lotes populares sempre existiram, no entanto, sua proliferação tornou-se mais intensa a partir de 1990, com a atuação da iniciativa privada.

A produção privada dos bairros populares contribuiu para que os bairros antigos e dotados de infra-estruturas públicas passassem por um processo de valorização, tornando-se bairros tradicionais mais recentes na dinâmica urbana. (Ex: Jd. Caieiras, Ouro Verde, Nova Europa, Parque das Nações, Jd. Novo Mundo, Jd. Planalto, Jd. Anavec e etc.).

Além destes bairros, segundo Manfredini (2006) existem os loteamentos oriundos de ocupação realizada por movimentos sociais, como: - o MST, e também as casas e apartamentos produzidos e financiados pelas instituições do Estado - CDHU, INOOCOP, PAR etc, que aparecem como estratégia para sanar o problema habitacional da cidade de Limeira-SP.

Se para a população de baixa renda restam apenas estas alternativas, aos proprietários dos meios de produção e proprietários fundiários, a criação destes bairros populares nas cidades médias tem como única função a condução de infra-estruturas para estas áreas, reduzindo os custos da implantação de uma "urbanização de *status"* nas proximidades, realização que se concretiza com a autorização e regulamentação do Estado.

A presença dos agentes na produção da urbanização de *status* e popular tem correlação direta com a verticalização da paisagem e com o crescimento horizontal ou expansão periférica.

A produção do espaço urbano está intimamente ligada às ideologias, aos mecanismos de gestão, organização e eficácia dos diferentes agentes, que produzem as habitações ao mesmo tempo, tornando a reprodução da cidade uma atividade rentável, pois os lucros obtidos podem ultrapassar e manter várias gerações em uma posição de poder confortável.

Conforme Souza (1994, p. 185), entre os agentes produtores de condomínios é possível destacar: "os agentes fundiários, os proprietários e promotores imobiliários, os produtores e vendedores de materiais de construção, os incorporadores, os compradores e consumidores dos enclaves, os proprietários, usuários e locatários e finalmente o Estado e as empresas".

Segundo Salgado (1987), também é comum a presença de investidores ocasionais e gestionários, sendo estes últimos os agentes que realizam a gestão do capital.

A presença efetiva e conjunta destes agentes nas cidades médias paulistas, tal como em São Paulo, permite compreendê-los como formadores de um único setor na produção do espaço urbano, regidos pelas leis de mercado, sob a influência do Estado.

No caso específico de Limeira-SP, há uma ocorrência de todos estes agentes na produção das várias modalidades de condomínios ou “Enclaves Residenciais Fortificados”.

Nos enclaves por planos horizontais (apartamentos) a presença de locatários e inquilinos é maior do que nos enclaves por planos verticais, (casas, sobrados e sobrados em meia parede).

Quanto mais alto o padrão socioeconômico dos moradores dos “Enclaves Residenciais Fortificados”, menos locatários presentes, devido à rigidez das convenções de condomínio que não aceitam inquilinos de várias ordens, como por exemplo: estudantes ou pessoas solteiras.

Em Limeira-SP, antigos produtores rurais deram origem aos agentes fundiários, em grande parte proprietários locais, com forte poder de atuação na produção do espaço urbano. Sua atuação se dá em conjunto com os promotores imobiliários.

A produção de materiais de construção na cidade de Limeira-SP restringe-se à intensa atuação das pedreiras que exploram grandes jazidas de basalto e calcário, além da produção de blocos para lajes e paredes, que também são produzidos em menor proporção na cidade, e em maior proporção na região.

A fabricação de outros materiais para acabamento residencial ocorre em outras regiões e cidades vizinhas como Rio Claro, Santa Gertrudes-SP e Cordeirópolis, onde a fabricação de pisos contribui para alavancar a decoração final das habitações nos enclaves.

Para compreender melhor os enclaves como condomínios e os diversos agentes, a figura do incorporador do empreendimento é de grande relevância, uma vez que, nos arranha-céus

habitacionais estruturados em condomínios, é este quem lança as bases para a ocupação posterior do imóvel.

É importante lembrar que a figura do incorporador na produção dos “Enclaves Residenciais Fortificados” verticais (loteamentos, casas e sobrados) é ilegal, mas permissiva no Brasil, e sua atuação nestes empreendimentos depende exclusivamente da jurisprudência.

A figura do incorporador na produção de condomínios verticais (loteamentos, casas e sobrados) é aceitável juridicamente, desde que o condomínio seja entregue aos compradores/consumidores concluído, com um mínimo de casas padronizadas e idênticas, ou seja, alguns dos imóveis devem possuir a mesma planta e respectivas fachadas iguais. Neste caso, não há como incorporar terrenos em loteamentos.

> As construções são realizadas pelos proprietários dos lotes, que edificam moradias diferentes da planta aprovada pela prefeitura e registrada no cartório de imóveis. Nesse caso, verifica-se a omissão do poder público em fiscalizar a execução do projeto. (VIEIRA, 2006, p. 50)

Na prática os incorporadores aprovam projetos que são ideais, segundo a legislação, e depois, no processo de comercialização vendem apenas os lotes.

A atuação dos incorporadores é relevante e legalizada na produção dos “Enclaves Residenciais Fortificados” por planos horizontais (arranha-céus), e a consolidação deste agente no mercado imobiliário é inquestionável em todas as modalidades de enclaves.

Para Salgado (1987), pode ocorrer uma fusão entre a figura do incorporador e do promotor em algum momento da obra, já que o incorporador adquire o solo e o capital da promoção, no entanto, quem faz a gestão do capital é o promotor (ou vice-versa). Muitas vezes, o capital é oriundo do Sistema Financeiro Habitacional (SFH), mas quem assume o custo total, mais os lucros dos agentes, são os mutuários.

Por isso, é importante lembrar que em ambos os casos, tanto do consumo dos apartamentos, como dos lotes em enclaves, é o comprador final quem assume as maiores despesas e os riscos pela compra do imóvel.

> Portanto, ainda que se argumente não haver relação direta entre incorporação e Estado, ela é estreitamente realizada através de possibilidades criadas por ele, e somente por ele, de aquisição dos produtos de incorporação - os apartamentos que realizam o ideal da casa própria de milhões de brasileiros, impulsionando, assim incorporação e verticalização. (SOUZA, 1994, p. 196)

A figura do incorporador tornou-se imprescindível com o surgimento dos “Enclaves Residenciais Fortificados” a partir dos anos de 1970, favorecendo-se das novas tipologias habitacionais, as quais o incorporador podia não somente construir, mas também alienar:

[...] a) um conjunto de casas individuais agrupadas e repetitivas com muros contíguos, situados num terreno único. b) um conjunto de prédio (SIC) de dois ou mais andares em unidades autônomas. c) um único prédio de andares com unidades autônomas sobre um terreno distribuído em parcelas ideais por estas unidades. (SALGADO, 1987, p. 63)

O grande número de agentes produtores dos “enclaves urbanos” faz com que os interesses dos mesmos sejam defendidos coletivamente, induzindo a crença de que na construção civil não há uma dimensão setorial, nem territorial, e trata-se de um setor alheio à política. Na prática, esta crença é enganosa, pois este é um dos setores da economia em que o Estado está presente há quase dois séculos.

A produção do espaço urbano é complexa, justamente porque envolve a dimensão setorial da construção civil, que é territorial, política e econômica.

A produção da cidade envolve pequenas, médias e grandes empresas, sendo que poucas mantêm uma tradição no mercado. Para Souza (1994), há uma instabilidade no mercado da construção civil; muitas construtoras fecham as portas através de concordatas, falências ou trocam de razão social, deixando a maioria dos trabalhadores em situação de risco social.

A lógica da produção dos “Enclaves Residenciais Fortificados” envolve todas estas dimensões; o condomínio é um dos signos que facilita ao agente produtor ofertar sua mercadoria, como objeto de troca e venda, e ao final do negócio obter ganhos satisfatórios.

A mercadoria habitação nos “Enclaves Residenciais Fortificados” em suas várias modalidades, destina-se a mercados bastante específicos, dentre os quais é possível destacar aqueles de renda altíssima, alta e média.

A habitação nos enclaves não se resume somente a lotes, casas e sobrados, mas abrange também os apartamentos responsáveis pela verticalização da paisagem no Brasil. No processo de verticalização da paisagem a produção das habitações por planos horizontais (apartamentos) permite devido sua complexidade, a presença de agentes externos ao lugar.

A construção lenta dos arranha-céus destinados aos condomínios habitacionais, as exigências do código de obras em relação ao processo construtivo, a venda das unidades, além da preferência pelas áreas centrais, tornam o setor atrativo para agentes produtores de cidades vizinhas ou das regiões metropolitanas, dificultando um controle severo por parte das prefeituras, que não dispõem de trabalhadores para efetuar fiscalizações rotineiras, neste tipo de obra.

A planta abaixo mostra a atuação dos agentes produtores na produção dos arranha-céus habitacionais, na cidade de Limeira-SP, e as transformações oriundas desta atuação, para o centro da cidade, cuja expansão traz uma nova dinâmica.

Planta de localização dos edifícios (condomínios habitacionais) lançados na área central, da cidade de Limeira-SP, segundo a década de implantação.

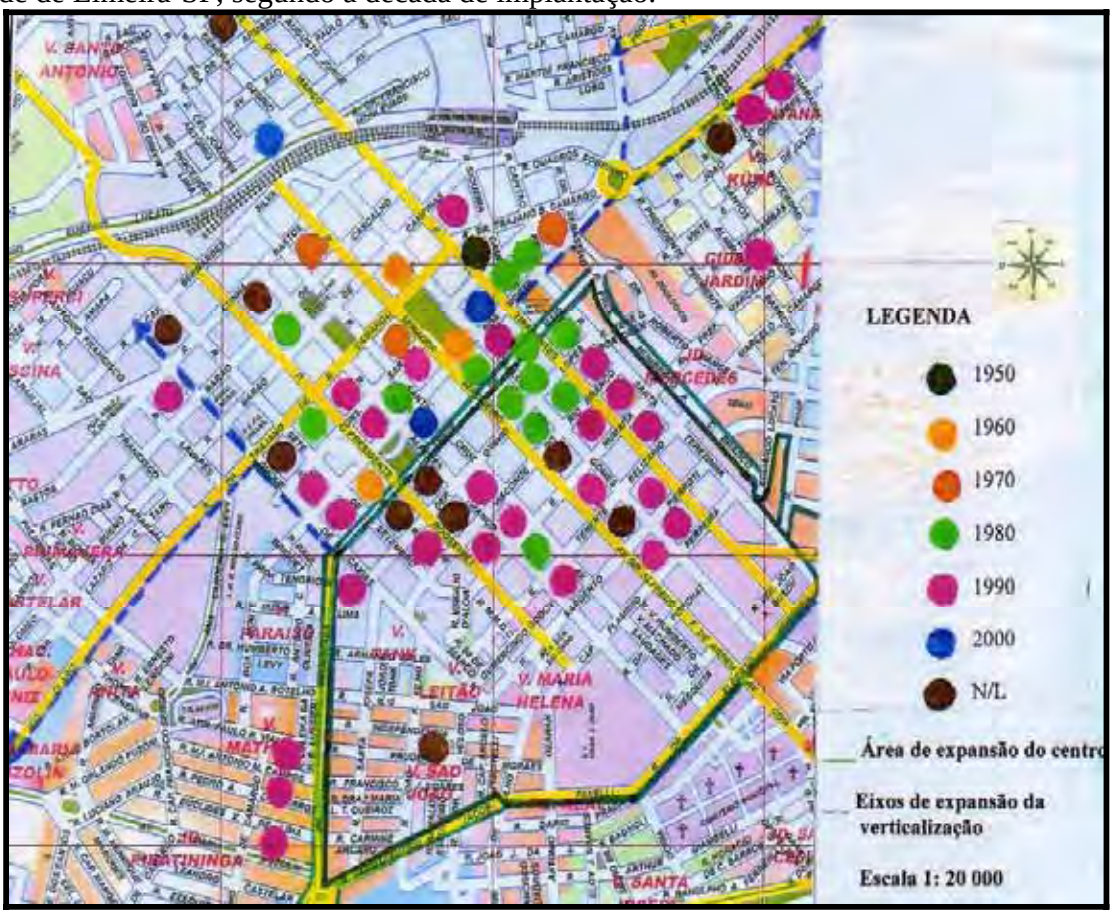


FIGURA 10
Fonte: Planta produzida por iniciativa dos Representantes do Comércio Local (sem editora ou gráfica); Planta dos logradouros da cidade de Limeira-SP.Onde aparece N/L lê-se edifícios não lançados oficialmente a público; excluídos 17 empreendimentos localizados fora da área central. Alterado por Barbosa, L. A. (2006).

Com a análise da Figura 10, nota-se a preferência dos agentes pelos investimentos no núcleo central e nos bairros do seu entorno para produzir os enclaves de apartamentos (arranha-céus). O centro no contexto habitacional concentra uma elite tradicional.

A verticalização da paisagem expressa na área central deve-se à função residencial dos arranha-céus, cuja proliferação contribuiu inclusive para a valorização de uma área de expansão contínua ao centro.

No caso dos enclaves oriundos de lotes e casas, sua implantação decorre de amplo conhecimento das terras disponíveis na periferia; as obras são rápidas e a venda também. Empreendimentos em áreas muito distantes ou que não sejam atrativas aos possíveis consumidores, normalmente são adquiridas por agentes externos que desconhecem o público consumidor local.

Planta de localização dos setores onde estão implantados os “Enclaves Residenciais Fortificados” (condomínios) centrais (setor 1) e periféricos (demais setores)[14].

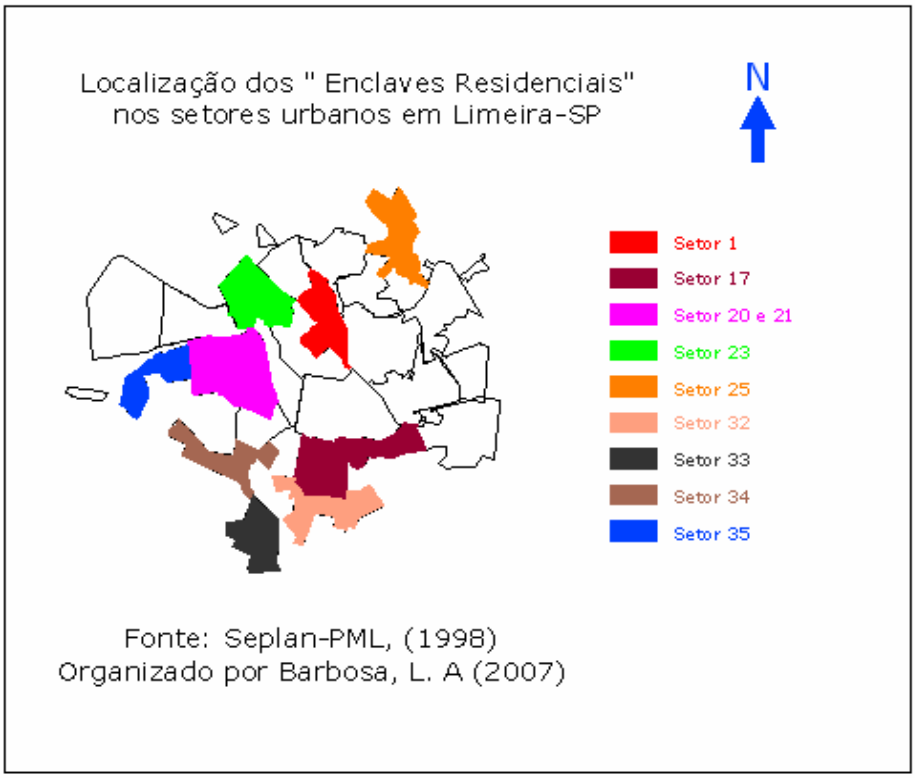


FIGURA 11

A concentração dos enclaves em setores do espaço urbano, segundo Villaça, (2001), está ligada à necessidade de uma classe social hegemônica exercer sua dominação. A concentração

[14] Mapa reproduzido segundo os setores existentes em 1998; alterada e organizada como na fonte original, sem escala.

dessa classe em alguns setores do espaço urbano modifica a dinâmica intra-urbana, mesmo com o assentamento de outras classes sociais no entorno ou no mesmo setor.

Setores urbanos presentes em Limeira- SP em 2000, utilizados para a elaboração do mapa 3:

Setorização	***Bairros utilizados como referência***
01	Centro
02	Jd Mercedes
03	São João, Paraíso
04	São Benedito
05	Boa Vista
06	Nova Suíça
07	Montezuma, São Roque
08	Vila Claúdia, São Cristovam
09	Hípica, Jd. Esteves
10	Nova Itália, Piratininga
11	Santo André, Castelar
12	Teixeira Marques
13	Vila Queiroz, Bandeirantes
14	Vila Piza
15	Jd. São Luiz
16	Glória Novo Horizonte
17	Colinas de São João
18	Cecap, Parque das Nações
19	Nova Europa, Ouro Verde
20	Florença, Stahlberg
21	Amparo, Limeirânea
22	Jd. São Paulo, Chácara Antonieta
23	São Bento, Centreville
24	Anavec
25	Egisto Ragazzo, Planalto
26	Granja Machado
27	Labaki
28	Parque Hipólito
29	Dutra, Alvorada
30	Anhanguera
31	Peccinini
32	Santa Eulália
33	Aeroporto
34	Graminha
35	Portal das Rosas
36	Nossa Senhora das Dores
37	Laranjeiras, Vanessa
38	Nova Limeira
39	Village

QUADRO 2
Fonte: IBGE, 2000. Organizado por Barbosa, L. A. (2007)

Essa concentração é logo percebida pelos agentes que a utilizam como ferramenta de *marketing.* A divulgação e o investimento nos setores onde já existe uma concentração de enclaves passa a ser constantemente revisitada pelos agentes produtores e, deste modo, torna os produtos mais atrativos para a burguesia.

Em Limeira-SP, os agentes produtores do espaço urbano ou promotores imobiliários estão inseridos em duas categorias: os agentes públicos e os agentes privados, que podem ser de origem local ou não (ocasionais ou permanentes). Para estes agentes a produção da cidade se faz mediante o produto (habitação).

> A mercadoria habitação tem grande durabilidade se comparada a outras mercadorias produzidas nos diversos setores econômicos. Isto implica um elevado preço e uma dificuldade maior na solvabilidade em formações sociais aonde a pauperização das classes trabalhadoras é continuamente acentuada. (SALGADO, 1987, p.53)

A idéia de garantia da habitação para as classes menos favorecidas no Brasil contribuiu para o estabelecimento dos agentes produtores, uma vez que, tanto os agentes públicos como os privados, efetuam o processo de produção das habitações.

Para Manfredini (2006), em Limeira-SP é marcante a presença do setor privado na conformação do espaço urbano, principalmente nos períodos em que a atuação das instituições públicas não foi suficiente para sanar os problemas da demanda.

No Brasil, de um modo geral, a produção das habitações para as classes menos favorecidas é viabilizada através da venda de lotes, efetuada por agentes privados. Os agentes públicos (Estados e Municípios) produzem um número mínimo de habitações, sendo seu principal papel o de agente regulador ou agente financiador.

> O mercado da casa própria, contudo foi segmentado em dois grandes subsetores, operados por agentes distintos e dirigidos a públicos diferentes. Um dirigido aos setores de renda média e alta, foi objeto de operação dos agentes privados do sistema - agentes financeiros, promotores e construtores imobiliários privados. Tais agentes teriam seus mecanismos de operação – e detalhadamente regulamentadas pelo BNH. Nesse mercado, portanto, o Estado interferiu por meio de atividades regulatórias. Por meio destas, o Estado atuou controlando o processo de financiamento à produção e

> estabelecendo as condições de investimento dos agentes privados no mercado. (ARRETCHE, 1990, p. 23)

Prevalece uma associação entre o poder público e o poder privado na produção das habitações nas cidades brasileiras. Segundo Arretche (1990), esta fusão beneficia em grande parte os agentes produtores que têm acesso a grandes quantias de crédito, que não beneficiam os consumidores diretos da mercadoria (habitação).

A produção e o consumo de habitações atende aos interesses dos agentes produtores; quanto às populações de baixa renda estas têm como opções: a espera pelos imóveis produzidos e distribuídos pelo poder público, a ocupação de áreas ou a compra de lotes populares, pois os imóveis antigos em bairros já dotados de infra-estrutura são caros e inacessíveis a este público consumidor.

Nas cidades brasileiras como Limeira-SP, que refletem esta dinâmica, há uma correlação direta entre sociedade, consumo, Estado e empresas, inseridos nas leis do mercado; isto contribui em grande parte para facilitar as irregularidades na produção e reprodução do solo urbano e na violação do código de obras, devido à ausência de fiscalização.

A permissividade do Estado à atuação do setor privado na produção das habitações e na reprodução das cidades resulta no privilégio da burguesia ou das classes de altíssima e alta renda, as quais podem adquirir os melhores imóveis. As influências entre os agentes privados e públicos são mútuas.

> Portanto, o grau de interferência estatal, via regulamentação no sistema privado de financiamento habitacional brasileiro, é muito maior que o norte-americano. [...] Isto significa dizer que as condições de operação de promotores e construtores imobiliários – determinadas pelas condições de oferta de crédito – têm sido estabelecidas pelo Estado. (ARRETCHE, 1990, p.27)

Assim, o consumo da habitação nas cidades médias paulistas sofre a influência da economia mundial, que determina em cada época a qualidade, o tamanho e a estética das habitações e quais serão os consumidores atendidos.

Como produto e mercadoria, altamente lucrativos nas cidades, as habitações escondem o sujeito fundamental do seu processo de produção, que atua tanto na "urbanização popular" como "na urbanização de *status*"; sua atuação é parte essencial na compreensão do processo de produção dos "Enclaves Residenciais Fortificados" – os trabalhadores da construção civil.

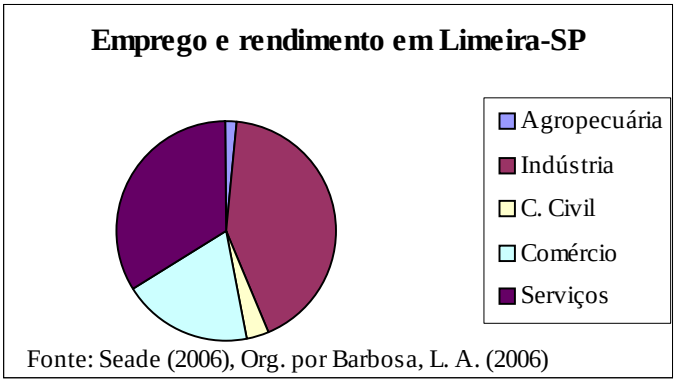


FIGURA 12

O trabalhador da construção civil ocupa em Limeira-SP uma fatia quase insignificante do mercado regular de trabalho, 3,28%, (Figura 12); esta porcentagem mínima deve-se ao alto grau de informalidade no setor.

Em comparação com outros setores da economia, os níveis de emprego e renda são compatíveis apenas com o setor agropecuário. Os baixos salários, a implantação tardia de um sindicato para a categoria (fundado apenas em 2002) e a fragmentação política dos ofícios no setor fizeram dos trabalhadores alvo de um mercado bastante informal em Limeira-SP, como reflexo do que ocorre em todo o país.

Estes fatores culminaram em um mercado de imóveis e bens imobiliários lucrativo apenas para alguns.

Segundo o IBGE (2000), em Limeira-SP existem 158 unidades ou indústrias da construção civil.

O setor da construção civil empregava, no ano 2000, 1837 trabalhadores, sendo que destes 1573 estavam ocupados; os demais 264 trabalhadores estavam desempregados. Nota-se que o grande número de indústrias existentes diverge nos dados sobre o trabalho formal, que representa uma fatia pequena do mercado.

Os empregos e o rendimento dos trabalhadores apresentados no gráfico 1, se comparados com a dimensão dos empreendimentos e do crescimento da cidade nas últimas décadas, são discrepantes.

Para Souza (1994), como os trabalhadores são contratados, na maioria dos casos mediante contrato, e ao término da obra são demitidos, os índices de desemprego são elevados, principalmente na produção dos arranha-céus onde o contrato de trabalho é a única garantia do empregador e também do trabalhador.

Apesar da dificuldade em encontrar dados sobre a informalidade no setor da construção civil, é possível afirmar que em todo o país o setor concentra grande número de trabalhadores informais.

Para Mautner (1992), o declínio e a desvalorização da profissão no processo de produção ocorre de modo paralelo à industrialização da construção e à generalização da habitação.

Em ambos os tipos de enclaves (centrais e periféricos), a produção se faz mediante a desvalorização direta dos trabalhadores; é preciso lembrar que a construção civil, é um setor que absorve quase exclusivamente mão-de-obra masculina, em caráter provisório ou temporário.

No processo de produção dos arranha-céus, casas e sobrados padronizados, os trabalhadores são registrados enquanto dura a obra; na produção das habitações nos loteamentos periféricos de alto *status*, muitas vezes o trabalho é informal.

Esta informalização do setor construtivo garante a sobrevivência de muitos trabalhadores experientes desprovidos da escolaridade regular, que apesar de encontrarem no setor da construção civil um trabalho honesto, colocam em risco o único bem que possuem - a saúde.

Morice (1992), ao analisar o setor da construção civil em João Pessoa, na Paraíba, através do diálogo com trabalhadores, revelou que a organização e estruturação das categorias trabalhistas dentro das obras não condiz com a realidade, pois a maior parte dos trabalhadores tem conhecimentos acerca do trabalho desenvolvido por seus superiores e sabe realizá-lo. Vários fatores contribuem para a desvalorização destes trabalhadores, sendo a principal delas a visão enganosa que os trabalhadores têm de si mesmos.

À medida que estes trabalhadores produzem residências de luxo em condomínios em curtos períodos de tempo aprendem novos ofícios e de modo paralelo aperfeiçoam seu trabalho, conseguindo assim novos trabalhos em novos enclaves. O trabalho começa no alicerce da obra e muitas vezes termina com as áreas de lazer do condomínio.

Os contratos informais terminam, mas os trabalhadores prosseguem seu trabalho, produzindo novas residências em outros enclaves, uma vez que a maior parte deles necessita apresentar recomendações devido à duração das obras e à segurança interna dos moradores do enclave.

Para os trabalhadores, os contratos provisórios, a ausência de equipamentos de segurança nas obras, os baixos salários e os acidentes de trabalho, muitos dos quais levaram trabalhadores a óbito na produção dos arranha-céus, induzem a crer na urgência e na necessidade de estudos mais precisos sobre o setor da construção civil e seus desdobramentos na produção do espaço urbano nas cidades médias brasileiras.

Para os consumidores finais de imóveis, nos “Enclaves Residenciais Fortificados” (apartamentos, lotes, casas e sobrados), cuja aquisição ocorre mediante financiamento direto com

o incorporador, ainda existe o risco de se perder o imóvel devido à instabilidade das construtoras que podem falir ou entrar em concordata, como ocorreu com a ENCOL S/A em 1999, deixando os credores, fornecedores e, principalmente, os mutuários e trabalhadores com o prejuízo final.

Os agentes produtores beneficiam-se do seu poder de influência na gestão pública, inclusive em relação à aprovação de leis complementares, que podem favorecê-los através de alterações em coeficientes de aproveitamento do solo e taxas de ocupação para os setores urbanos.

Em Limeira-SP, apesar de haver restrições na implantação dos condomínios por planos horizontais (apartamentos), estas são severas quanto à fiscalização da obra, mas não são tão rígidas em relação ao setor de implantação do arranha-céu.

O zoneamento municipal prevê as zonas comerciais (C), habitacionais (H), industriais (I), de serviços (S) e institucionais (E), além das zonas de uso misto.

A existência e definição destas zonas é bastante clara, divergindo da facilidade na implantação dos empreendimentos nestas zonas e sua fiscalização por parte do poder público.

Das zonas previstas no Zoneamento e no Plano Diretor, a implantação do distrito industrial ainda é inoperante e confusa em Limeira-SP, já que existem indústrias em todos os setores da cidade e a idéia de implantação do mesmo na zona sul não é praticada pelo poder público que alega não dispor de áreas públicas com tamanho ideal para o distrito.

Assim, somente com a compra de novas áreas no setor sul e uma fiscalização severa na implantação de futuros prédios industriais o poder público solucionaria o problema, que tem ultrapassado décadas.

Os recentes bairros industriais estão sendo lançados ao sul e ao norte, sendo que sua presença já é bastante antiga nos setores leste e oeste. Pode-se afirmar que a maior fiscalização ocorre em relação ao surgimento de indústrias na área central (Z1) e na zona de proteção de

mananciais (ZPM), onde, apesar de especulações e empreendimentos clandestinos, o poder público tem sido mais atuante e eficaz, embora ocorram impactos constantes nas áreas de mananciais.

O Zoneamento é fundamental na compreensão do uso do solo nas cidades paulistas, uma vez que o mesmo é um fator determinante na atuação dos agentes produtores. As lacunas na legislação contribuem para a implantação de empreendimentos e para a valorização destas áreas.

Soares (2001) realizou uma análise do Zoneamento associado à eficácia do Plano Diretor no uso do solo urbano em Campinas-SP, "considerando estes instrumentos como favorecedores dos interesses dos agentes mais influentes. Assim, é possível afirmar que os mesmos são instrumentos carregados de intencionalidades segregatórias".

Como é possível notar com a análise dos quadros 3 e 4, apesar da importância da área central (Z1), o alto adensamento não é considerado um problema pelo poder público, quando autoriza esta prática.

As únicas restrições na área central são em relação à produção e transformação de materiais ou à implantação de indústrias. Não há portanto, restrições severas da densidade demográfica, abrindo um amplo mercado aos agentes produtores da verticalização da paisagem neste setor.

Daí a intensa influência do condomínio vertical (casas, lotes e sobrados) na produção da paisagem periférica atual, buscando reproduzir os lucros obtidos com a verticalização da paisagem na área central, em décadas passadas.

Os "Enclaves Residenciais Fortificados" periféricos são implantados pelos agentes, preferencialmente em áreas onde o nível de adensamento é baixo ou médio, sendo que o grande diferencial destas áreas é o seu tamanho e o número reduzido de habitantes em relação aos seus vizinhos periféricos menos favorecidos.

As principais zonas, seus usos e os respectivos potenciais de adensamento aparecem no Quadro 3, ilustrando melhor as explicações acima, sobre as contribuições destes instrumentos de gestão, na produção e reprodução da cidade, por parte do poder público e dos agentes.

Usos do solo segundo o Zoneamento aprovado pela prefeitura municipal de Limeira-SP em 1999.

Zonas	**Usos**	**Potencial de adensamento**
Z1 (Centro)	Misto	Alto potencial de adensamento.
Z2 (Zona de transformação)	Misto	Alto potencial de adensamento.
Z3 (Residencial)	Predominantemente Residencial	Médio potencial de adensamento
Z4	Predominantemente Residencial	Baixo potencial de adensamento.
Z5	Estritamente Residencial	Baixo potencial de adensamento.
Z6	Industrial	Médio potencial de adensamento
Z7 (Zona de Proteção Ambiental)	Restrição a urbanização	Baixo potencial de adensamento.
Z8 (Zona corredor)	Uso misto	Médio potencial de adensamento
Z9	Predominantemente Residencial	Baixo potencial de adensamento.
ZPM (Zona de Proteção de Mananciais)	Restrição total a urbanização	Restrição total ao adensamento.
ZEU	Zona de Expansão Urbana	Áreas destinadas à implantação de futuros empreendimentos

QUADRO 3
Fonte: Zoneamento e a Lei Complementar nº (212) de 9 de jun. de 1999 que regulamenta o parcelamento e o uso do solo e dá outras providências. Organizado e adaptado por Barbosa, L. A. (2007).

A Z2, que deveria ser destinada unicamente ao setor industrial, comporta, principalmente no setor sul, empreendimentos habitacionais com alto potencial de adensamento, como os condomínios por planos horizontais (apartamentos) com menos de 5 pavimentos e também bairros populares como: os Jardins Gustavo Piscinini, Jardins Santina I e II, Jardim Santa Eulália, Jardim Ernesto Kühl, Jardim Bartolomeu Grotta, entre outros.

Planta de usos do solo em Limeira-SP:

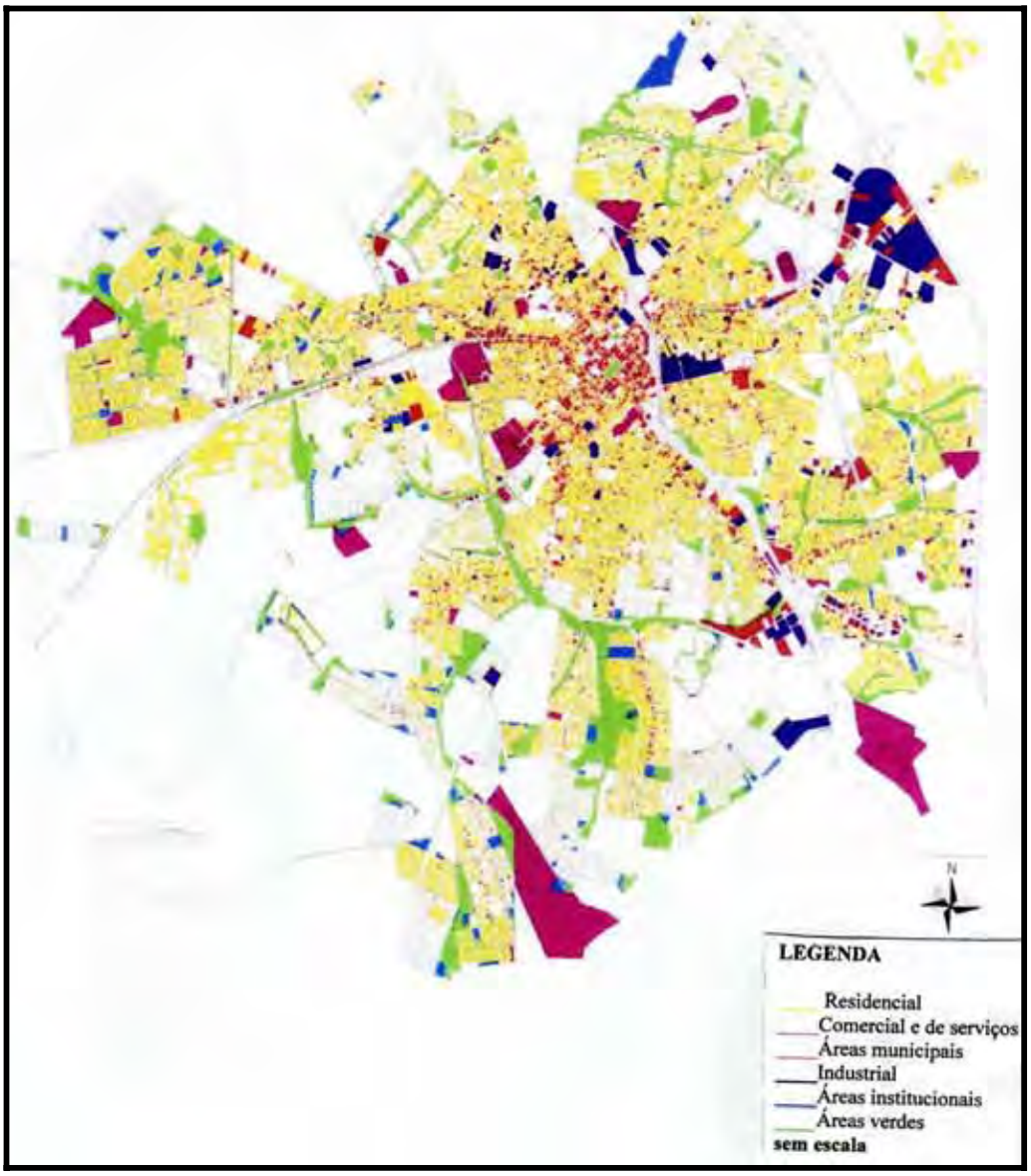


FIGURA 13
Fonte: Plano Diretor da Prefeitura Municipal de Limeira-SP (1999).
Organizado e alterado por Barbosa, L. A. (2006).

Outro setor de grande relevância é a Z6; nesta área os bairros são tradicionais e estão localizados à margem direita do Ribeirão Tatuhiby, onde ainda estão implantadas indústrias antigas ou barracões desativados. De modo paralelo, aparecem as antigas residências instaladas

em terrenos amplos e cujo potencial médio de adensamento tem atraído investidores que atuam na verticalização através da produção de arranha-céus habitacionais.

Em outros setores, onde ocorre uma restrição à urbanização, como na Z7, permite-se contraditoriamente, uma ocupação com baixo potencial de adensamento, priorizando assim, o acesso às melhores parcelas do solo para os detentores de capital (agentes fundiários, agentes imobiliários, empresas) e algumas parcelas da burguesia.

Deste modo, a cidade de Limeira-SP apresenta carência de Zonas de proteção ambiental e de mananciais.

A legislação torna-se um instrumento de favorecimento, capaz de prever com antecedência as áreas destinadas a uma ocupação auto-segregada.

O zoneamento contribui para que os agentes privados e públicos que atuam na produção da habitação mercantilizem a cidade através dos instrumentos que deveriam democratizar o acesso ao solo.

Tanto o Plano Diretor como o Zoneamento realizados em Limeira-SP (1998 e 1999) estavam aquém das reais condições de moradia dos cidadãos e de suas necessidades. As previsões para o futuro da cidade e da sua população nesses instrumentos, além de insatisfatórias, estavam sem comprometimento com o planejamento voltado para a qualidade ambiental e de vida urbana.

O quadro 4 mostra os tipos de loteamentos que podem ser aprovados em Limeira-SP e em quais zonas de uso a implantação pode e deve ocorrer para que exista uma regulamentação dos mesmos junto à prefeitura municipal de Limeira-SP.

Tipos de loteamentos e zonas de uso em Limeira-SP, onde o poder público permite a implantação de futuros empreendimentos:

Tipologia de loteamentos implantados em Limeira-SP.	**Usos do solo**	**Setores ou zonas onde é permitida implantação dos usos do solo:**	**Observações:**
L1	Estritamente Residencial	Permitido em todas as zonas exceto nas Z6 e Z7 e ZEU.	Exceções somente aprovadas pela CNLU da PML.
L2	Misto	Z1, Z2, Z3, Z4 e Z9.	Presentes também na Z5 e Z6.
L3	Industrial	Z3 e Z6	Na realidade as indústrias aparecem nos setores sul, oeste sudeste e noroeste da cidade.
L4	Sítios e chácaras de recreio	Z7	Permitidos na área rural sul e sudeste; apesar da fiscalização do poder público e do Ministério público existem também no setor leste.
L5	Loteamentos Fechados	Z7	Presentes também na Z4, Z5, Z6 e Z9

QUADRO 4
Fonte: Zoneamento e a Lei complementar nº (212) de 9 de jun. de 1999 que regulamenta o parcelamento e o uso do solo e dá outras providências. Organizado e adaptado por Barbosa, L. A. (2007).

Com a implantação do distrito industrial na Z3 e na Z6, os bairros mais afetados seriam os bairros de “urbanização popular”, que foram implantados nesta área e atualmente convivem com uma série de obras pouco planejadas, dentre as quais é possível destacar: o Centro de Ressocialização Local (presídio), a Pedreira Cavinatto (uma enorme empresa de extração mineral) e o aterro sanitário, já em fase de substituição, todos inseridos na área do Horto Municipal, além da principal Estação de Tratamento de Esgoto da cidade.

Rossini (2001) apontou os riscos e impactos ambientais na produção do espaço urbano em Limeira-SP, focando a necessidade de reavaliar as condições de ocupação e o parcelamento do solo, no setor sul da cidade.

As condições ambientais do setor explicam as razões pelas quais houve apenas uma implantação de loteamento do tipo L5 (loteamento em condomínio) nesta área. Os condomínios na área restringem-se, até o presente momento, a “Enclaves Residenciais Fortificados

Simplificados” de médio *status* e conjuntos habitacionais de apartamentos com menos de 5 pavimentos.

Os investimentos em loteamentos do tipo L5 ou loteamentos fechados que resultam nos “Enclaves Residenciais Fortificados” de altíssimo ou alto *status* em Limeira-SP na maioria dos casos são produzidos por empreendedores locais, implicando em uma maior facilidade no processo de comercialização, pois a compra dos lotes é realizada diretamente com o incorporador.

Os empreendimentos lançados por incorporadores de outras cidades possuem um processo de comercialização mais lento, sobretudo porque agentes desconhecidos são vistos com desconfiança pelos consumidores que preferem aguardar novos lançamentos imobiliários de origem local.

As figuras 14 e 15 mostram o folder de lançamento do “Enclave Residencial Fortificado” *Casalbuono*, localizado em uma área privilegiada, com duas vias de acesso importantes: uma para o centro e a outra para a Rodovia 147 (Limeira-Piracicaba).

A figura 16 mostra o folder do lançamento do condomínio-edifício *Milano,* um dos poucos empreendimentos por planos horizontais lançados recentemente na cidade.

O período atual está sendo marcado pela intensa expansão da periferia da cidade, enquanto a verticalização na área central e seu entorno cresce lentamente.

Folder do empreendimento *Casalbuono* em Limeira-SP.

FIGURA 14
LANDA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO. **Condomínio Casalbuono**. Fonte: Material de propaganda distribuído gratuitamente durante a comercialização do empreendimento: 2006, 1º Folder, p.1.

Folder do empreendimento *Casalbuono* em Limeira-SP.

FIGURA 15
LANDA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO. **Condomínio Casalbuono**. Fonte: Material de propaganda distribuído gratuitamente durante a comercialização do empreendimento: 2006, 1º Folder, p. 2.

Folder de lançamento do Condomínio (Edifício) *Milano* um dos poucos empreendimentos lançados recentemente no entorno da área central em Limeira-SP.

FIGURA 16
Fontes: HABITETO CONSTRUTORA. Folder de lançamento do condomínio edifício *Milano.*
In: **Jornal de Limeira**, Limeira - SP, 20 de maio de 2006, p.7.

O poder público exerce um papel fundamental na regulação do solo urbano no que diz respeito à criação de leis e na fiscalização ou prática das mesmas. Desse modo somente através da sua atuação torna-se concreta a possibilidade de controlar a proliferação dos “Enclaves Residenciais Fortificados” nas cidades brasileiras.

É importante repensar o papel do poder público como agente responsável pelo processo de produção e reprodução do solo urbano, nas cidades, de modo direto e indireto. Barrar, futuramente, a expansão dos enclaves sobre a cidade, que em essência é pública, será mais complicado do que exercer hoje o direito de regulamentá-los e impedir sua implementação e proliferação em quaisquer locais do espaço urbano.

1.2. A VIDA COTIDIANA NOS “ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTIFICADOS” E A DINÂMICA INTRA-URBANA EM LIMEIRA-SP

A vida cotidiana nos “Enclaves Residenciais Fortificados” ainda é pouco conhecida, principalmente devido à dificuldade de acesso a estas áreas por parte de pessoas estranhas (pesquisadores, por exemplo).

O caráter privado dos condomínios, desde a chegada dos arranha-céus habitacionais ao Brasil, durante longo tempo não despertou o interesse dos pesquisadores, como tema a ser teorizado.

Ao abordarem a vida cotidiana nos “Enclaves Residenciais Fortificados”, vários pesquisadores apontaram os obstáculos encontrados na busca por algum tipo de contato com os condôminos. Estes fatores são comprometedores no processo de teorização e no desenvolvimento de pesquisas sobre a temática dos enclaves.

No passado, os estudos estavam quase sempre voltados para a verticalização da paisagem, ou para os condomínios chamados popularmente de “condomínios fechados”, causando a impressão de que não havia semelhanças entre ambos os modelos habitacionais.

Como “condomínios” e como espaços privados destinados à habitação de alguns grupos específicos, os condomínios são forma, função, estrutura e processo altamente capazes de transformar os espaços urbanos.

Como temática acadêmica, os condomínios constituem um importante objeto de estudo, nos contextos: histórico, econômico e cultural das cidades de diversos portes e categorias.

Poucas vezes os enclaves foram estudados como espaços habitacionais capazes de influenciar na formação de identidades culturais. Com a proliferação das várias modalidades de enclaves, os mesmos têm despertado maior atenção dos pesquisadores, talvez porque, como

fenômeno agora também periférico, estejam vivenciando seu ápice nas cidades médias brasileiras.

Dos arranha-céus aos enclaves atuais, o cotidiano intramuros ganhou importância na dinâmica intra-urbana, pois como locais que concentram uma população com médio e alto poder de consumo, estes passaram a constituir áreas potenciais, verdadeiros "bolsões de riqueza" dentro das cidades.

Seu poder de influência sobre as cidades médias é tão grande, que as mesmas estão começando a remodelar suas entradas, com os chamados portais. Seriam os portais, portarias ou guaritas de segurança? Ou marcos para evidenciar o *status* das cidades médias? A dinâmica das cidades extrapola estas simples reflexões sobre a influência dos condomínios sobre as cidades paulistas.

A proliferação dos condomínios nas cidades médias trouxe uma nova lógica de organização e desenvolvimento territorial dada à influência política de seus moradores, ao uso e apropriação que os mesmos fazem do espaço urbano.

Os habitantes dos "Enclaves Residenciais Fortificados" caracterizam-se, antes de tudo, pela renda e *status* que permitem aos mesmos a formação de associações com padrões socioeconômicos semelhantes e que desfrutam da exclusividade, inclusive recebendo publicações exclusivas nas próprias residências.

Esta relativa homogeneização, financeira e social dos moradores de enclaves tem um papel fundamental na estruturação urbana e na economia local das cidades. Os enclaves passam a ser vistos como áreas potenciais, ou seja, quanto maior o número destes e mais suntuosos são estes empreendimentos, "mais *status"* de riqueza ganha a cidade.

Este *status* é fictício na análise da cidade como um todo, existe apenas no imaginário dos que desconhecem o cotidiano da vida urbana. Sua relevância existe apenas na esfera do consumo

da habitação, cuja estreita relação com seus moradores produz também um outro cotidiano (utópico) intramuros.

No Brasil, segundo Marins (1998), a dimensão privada ganhou um forte impulso com a valorização da habitação como símbolo de *status* social; se no passado os palacetes e solares à moda européia isolados por grades ou imensos jardins, separavam a habitação das ruas, atualmente a ausência de muros e grades dentro dos enclaves é uma forma de afrontar o mundo real, mostrando que a calma e a tranqüilidade podem ser sentidos em oposição ao tempo veloz, extramuros.

Aos enclaves de apartamentos (arranha-céus) coube intensificar este processo de rompimento da velha sociabilidade já abalada pelo "modo de vida urbano", em detrimento da massa da população brasileira, historicamente relegada à própria sorte.

Bem (1992) explica que a privacidade e a ausência de relações sociais nos condomínios em Curitiba-PR é um traço marcante dos adultos, mesmo nos condomínios não existindo muros entre as casas; não existindo, portanto, diferenças significativas entre a vida cotidiana nos apartamentos e nas casas dos enclaves.

As relações sociais nos enclaves ficam reduzidas à esfera familiar ou profissional, não se estendendo a vínculos afetivos de amizade entre os condôminos. Aqueles de menor sociabilidade são vistos como pessoas conservadoras, reservadas, e que quase nunca devem ser incomodados.

Esta força da dimensão privada na demonstração de *status* social, através da produção de espaços habitacionais para o consumo, tem contribuído para a formação dos atuais "enclaves", ainda pautados nas velhas "vizinhanças homogêneas" de acesso restritivo, mesmo em situação de extrema proximidade geográfica com a pobreza.

A dimensão da vida cotidiana na habitação, como espaço privado, tornou-se uma característica preponderante do “modo de vida urbano”. O espaço privado da habitação atingiu a esfera da rua e depois do bairro.

Os “Enclaves Residenciais Fortificados”, através das associações de moradores, empregam trabalhadores de diversas ordens. A relação com a vizinhança extramuros ocorre mediante a prestação de serviços diversos.

Os muros escondem a inserção e participação destes moradores no espaço urbano, assim como seus afazeres e deveres perante a sociedade.

Bem (1992) analisou os condomínios, os bairros tradicionais e as favelas no Bairro São Braz, em Curitiba, através das relações sociais entre os seus grupos de moradores, identificando estas relações e suas conseqüências no espaço e na sociedade local.

> Observa-se que a tendência à desestruturação das relações vicinais que acompanham as sociedades urbanas industriais não são minimizadas com experiências ou construções desse tipo. Os moradores, desse modo, organizam-se em torno de alguns interesses comuns, mas exteriores a si mesmos. (BEM, 1992, p. 149)

Um fator genérico da vida nos enclaves residenciais é a redução nas relações sociais, diversificadas e espontâneas, como também tem ocorrido na sociedade contemporânea.

Segundo Novo (1996), apesar da organização em torno dos interesses comuns ter sido uma idéia européia (inglesa), ela desenvolveu-se com perfeição nos Estados Unidos e alcançou o mundo todo.

Nota-se que há uma tendência ou fuga destas relações sociais como tentativa de prevenção a possíveis problemas entre as partes envolvidas, conduzindo ao isolamento e ao individualismo, tão evidentes nos “Enclaves residenciais urbanos” e já disseminados nos bairros com vias públicas de circulação.

Para compreender a vida nos condomínios, do ponto de vista antropológico, Moura (2003) afirmou ter vivenciado ambas as condições: a de um visitante (estranho) e a de moradora para estudar o condomínio Aldeia do vale em Goiânia-GO. Morar em um condomínio foi a solução encontrada para entender a vida cotidiana atrás dos muros.

A vida cotidiana nos enclaves extrapola os limites dos muros para atingir um sentimento de "medo", não do crime apenas, mas do mundo real, com suas desordens dificilmente solucionadas.

Pires (2004) estudou o processo de transformação social, impulsionado pela conversão de áreas agrícolas em casas de moradia na cidade de Vinhedo–SP, através dos diferentes grupos sociais: os agricultores, os caseiros e os moradores de condomínios que em convivência passaram a disputar estes espaços. A disputa pelo espaço ficou condicionada à necessidade de afirmação e reafirmação do *status* social ou das tradições familiares como meio de legitimar o preconceito contra os menos favorecidos.

Os enclaves permitem às pessoas esconderem-se do mundo real, criando nos cidadãos uma necessidade maior de segurança, de não ser incomodado, de não ter sua vida invadida por banalidades, como responder censos, participar de pesquisas, atender vendedores, pedintes e mendigos. Ainda assim, os moradores de enclaves estão sujeitos a todas estas circunstâncias e a outros problemas típicos da vida cotidiana.

Dacanal (2004) procurou desvendar a qualidade ambiental percebida pelos habitantes de condomínios residenciais através da participação dos moradores, mas não encontrou êxito em voluntários para responder os questionários em Ribeirão Preto-SP, principalmente por razões como "medo da invasão, da violência e do crime presentes na cidade".

O modelo de urbanização dispersa predominante em São Paulo e Santiago do Chile, iniciado no final do século XX e início do século XXI, foi comparado por Romancini (2005)

através do modelo condomínios fechados, buscando uma compreensão para os incorporadores imobiliários, os moradores, os consumidores e o papel do estado regulador destes espaços.

A vida cotidiana nos “Enclaves Residenciais Fortificados” não pode ser generalizada, cada enclave é único, seus problemas e sua história são produzidos segundo seus interesses no espaço urbano.

Vieira (2006), ao estudar os condomínios residenciais no município de Rio Claro–SP analisou a percepção dos moradores no condomínio Viva melhor II, buscando compreender melhor o padrão de segregação socioespacial em tempos de globalização da economia, o exercício da cidadania e as intervenções públicas e privadas nos territórios da cidade, e com pioneirismo fez uso da legislação.

A presença de uma legislação que rege os condomínios por planos horizontais (apartamentos), possibilitando uma individualidade maior, contribuiu para o sucesso do condomínio em suas várias modalidades.

Os “Enclaves Residenciais Fortificados” brasileiros aparecem como uma forma de reação aos muitos problemas enfrentados pela população; a reação aparece na busca pelo agrupamento à outras pessoas que comunguem dos mesmos interesses e que não manifestem interesse público pela vida privada e individual dos vizinhos.

Para Bem (1992, p. 150), “os condomínios inspiram uma idéia de intimidade que não existe em sua totalidade, as amizades são restritas a afinidades e proximidades”. O diálogo é ausente na maior parte do tempo e realizado apenas com pessoas afins, familiares residentes no mesmo enclave, ou com moradores próximos e funcionários.

Ao comprar a casa em um condomínio, o cidadão/consumidor sente que entrou para um novo grupo; seu *status* social foi alterado, ele realiza-se no consumo e identifica-se com a sua

nova moradia. Mesmo não existindo relações concretas com a vizinhança, basta a presença da mesma e a identidade de grupo, geradas pelas semelhanças.

Para Medina, (1985, p. 162), “ao pagar o condomínio o cidadão valoriza ainda mais a esfera do privado e sente como se estivesse comprando a tranqüilidade, já no consumo ele sente extravasar o mundo. Assim, o consumidor acredita estar comprando um cotidiano normal, sem chateação”.

As taxas do condomínio contribuem para o sentimento de independência em relação ao outro; não é apenas morar, habitar, mas pagar para ter determinados serviços, e pagar também para habitar, não pelo uso, como ocorre no aluguel, mas para chegar a algum lugar ou objetivo comum, independente da luta democrática e pública, neste caso, considerada inatingível.

Taxas de condomínio em Limeira-SP

“Enclave Residencial Fortificado”	**Taxas de condomínio em Reais**	**Modelo de administração**
Alexandre Janoski Filho	55,00	Associação
Porto fino	65,00	Empresa
Florença	55,00	Associação
Ravenna	237,00	Associação
Colina Verde	377,00	Associação
Parque Avenida	190,00	Associação
Porto Real	75,00	Associação
Parque dos ipês	65,00	Associação

QUADRO 5
Dados fornecidos pelos moradores. Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

As taxas de condomínio (quadro 5) revelam que existem diferenças substanciais entre os enclaves (Jd. Florença e Jd. Porto Fino); É importante destacar que nos enclaves existem um alto grau de inadimplência no pagamento das taxas, resultando em problemas complexos de ordem e interpretação jurídica.

A ausência de muros entre as casas nos “Enclaves Residenciais Fortificados” ocorre muito mais devido ao *status* do que devido ao estímulo às relações sociais.

“A privacidade é um valor que corresponde a um padrão de convivência da sociedade moderna, e que se impõe, haja muros ou não. Assim, onde o muro não existe materialmente, ele é admitido idealmente”. (BEM, 1992, p.150)

Outro fator importante para a ausência de muros é a americanização do “modo de morar”. As casas sem muros evidenciam a falsa ilusão de que houve uma reprodução das habitações presentes nos Estados Unidos; é como se não houvesse crime, furtos, roubos e tudo funcionasse de acordo com os desejos dos moradores (uma utopia).

Nesse contexto, os enclaves podem ser associados com a Utopia de Thomas Morus[15] (1997), daí as denominações utilizadas por Harvey (2000), ilhas utópicas e privatopias.

O papel do síndico é fundamental na mediação dos conflitos internos, pois muitas vezes seu papel é exercido de modo subjetivo, em atenção aos moradores, pois ele mesmo pode ocupar a mesma condição. Este fato não ocorre com a mesma freqüência nos enclaves residenciais administrados por empresas, cujos funcionários procuram ser mais imparciais, atendendo unicamente aos interesses das empresas onde trabalham.

Quanto mais industrializada a administração do enclave, mais difícil o acesso a ele, uma vez que os interesses empresariais podem divergir dos interesses dos moradores, que não conseguirão fazer valer seus direitos de cidadãos e sim de consumidores.

Em Limeira-SP a busca por um diálogo com os moradores/consumidores de “Enclaves Residenciais Fortificados” não foi mais fácil do que em outras cidades; o mesmo ocorreu de

[15] Nesta obra previa-se a existência de uma ilha chamada utopia ou um “estado imaginário” onde as desigualdades sociais e econômicas eram tidas como sanadas; em 1535. O trabalho ironiza a decadência social e econômica da Europa na época.

modo indireto, característica específica e reveladora de que cidade ainda conserva velhos valores de uma sociabilidade remanescente de outros tempos.

Não há relações sociais entre moradores de enclaves e seus vizinhos instalados nos bairros populares; estas relações sociais ocorrem exclusivamente no contexto do trabalho. Porteiros, empregadas domésticas, babás e diaristas, normalmente residem em bairros próximos, implicando em gastos menores com transporte para os patrões.

Os moradores de enclaves fazem uso das vias públicas de transporte e de alguns comércios como farmácias, supermercados, padarias, oficinas e postos de combustíveis, que dão certa centralidade à periferia.

Muitos dos bairros tradicionais vão se desvalorizando em detrimento destes novos espaços requintados, limpos, luxuosos, e que ganham uma maior visibilidade no mundo contemporâneo, gerando um novo perfil de morador urbano.

Assim, conhecer os moradores destas áreas e sua relação com a cidade é uma importante ferramenta de gestão para o futuro das cidades.

No decorrer da pesquisa surgiu como necessidade compreender a relação dos moradores dos “Enclaves Residenciais Fortificados” com a cidade de Limeira-SP e a inserção destes enclaves na dinâmica intra-urbana. Esta necessidade de compreensão surgiu devido ao caráter da pesquisa, que não podia ser essencialmente teórico, uma vez que como pesquisadora que não vive entre os muros do condomínio era necessário ultrapassá-los e compreendê-los sobre outros olhares.

Assim, surgiu a idéia de aplicar questionários. A aplicação, por sua vez, teve que ser indireta, pois todos os “Enclaves Residenciais Fortificados” não permitiram nossa entrada para o processo de aplicação. Para as convenções de condomínio é inaceitável este tipo de levantamento e abordagens nas residências, sinônimo de invasão de privacidade.

A escolha dos enclaves para a aplicação dos questionários foi realizada considerando a classificação do Quadro 1:

a) O primeiro a ser investigado foi o “Enclave Residencial Fortificado” de altíssimo ou alto *status* Jardim Florença, um dos “loteamentos em condomínio” mais antigos da cidade, marco na transição dos enclaves isolados da periferia pobre, para enclave totalmente periférico.

b) O segundo foi um “Enclave Residencial Simplificado e Fortificado de médio *status*” o Jd. Porto Fino; um enclave produzido pelo PAR (Programa de Arrendamento Residencial), numa parceria entre o poder público municipal e o governo federal, administrado pela iniciativa privada.

c) Enfim, o último empreendimento pesquisado foi um “Enclave Residencial Duplamente Fortificado em Conjuntos”, Condomínio de edifícios *Ravenna*. Trata-se de um conjunto de quatro arranha-céus estruturados em condomínio, dos quais apenas um bloco está concluído e ocupado; o segundo bloco está em fase de conclusão e os demais ainda não tiveram a construção iniciada.

Durante o processo de escolha dos “Enclaves Residenciais Fortificados”, várias razões foram consideradas.

No caso do Jardim Florença, o enclave possui uma das melhores localizações geográficas da cidade e é o grande marco da “urbanização de *status*”, ou seja, foi o primeiro empreendimento a “apostar” no potencial imobiliário da periferia oeste da cidade de Limeira-SP e especificamente na Avenida Comendador Agostinho Prada e na Via Guilherme Dibbern, onde atualmente existem nove enclaves formando um corredor de acesso ao centro da cidade de Limeira-SP.

O condomínio Porto fino é uma tentativa pública de criar enclaves inseridos na extensa periferia popular em Limeira-SP, sendo uma estratégia bastante relevante para a compreensão da atuação dos poderes públicos na produção da cidade.

No último caso, o condomínio *Ravenna* é um símbolo da tentativa de importação do modelo mais comum e presente na metrópole paulista. Segundo Caldeira (2000), este é o tipo de condomínio que mais prolifera em São Paulo.

No próximo item faremos uma descrição destas modalidades em Limeira-SP, na atualidade, e procuraremos, a partir da análise dos questionários, compreender a vida cotidiana nos enclaves.

1.2.1. Os "Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo ou alto status": uma modalidade consolidada e difundida em Limeira-SP.

As reflexões e dados expostos nesta parte do trabalho referem-se à pesquisa realizada com alguns moradores do enclave de altíssimo ou alto *status* o Jardim Florença, sendo este um dos bairros mais antigos e tradicionais da cidade de Limeira-SP, localizado em uma das áreas que mais têm sofrido transformações nas últimas décadas.

Como enclave residencial, o Jardim Florença é um dos grandes marcos entre os "loteamentos em condomínio" que tornaram-se fechados na periferia, pois contribuiu para a implantação de outros empreendimentos ao longo da Avenida Comendador Agostinho Prada e da Via Guilherme Dibbern.

O Jardim Florença foi o primeiro "Enclave Residencial Fortificado" oriundo de loteamento a ser implantado fora do eixo norte, até então o único setor a receber loteamentos dessa ordem, devido sua proximidade com a área central.

Com a implantação do Jardim Florença, teve início uma nova fase na produção do espaço urbano através dos enclaves, pois novos projetos foram aprovados em outros setores da cidade, desencadeando uma reestruturação da área central e do espaço urbano local.

O contato com os moradores do bairro realizou-se de modo indireto; como as entrevistas não foram aprovadas, houve então aplicação indireta dos questionários para possíveis voluntários.

O contato com os moradores do jardim Florença foi realizado inicialmente através dos funcionários da portaria do condomínio, que nos indicaram o síndico e o funcionário[16] responsável por resolver os problemas pertinentes à Associação de Moradores do Jardim Florença (AMOJAF). Os participantes foram escolhidos segundo os critérios do próprio funcionário, que buscou selecionar os moradores de sua confiança e que costumam ser solícitos com as causas do condomínio. Deste modo, mediante o auxílio do mesmo, a leitura dos questionários tornou-se possível.

O Jardim Florença possui 366 lotes, dos quais 230 são ocupados por residências familiares. Foram entregues no dia 25/4/2006 um total de 40 questionários, correspondendo a 17% dos moradores do enclave. Deste total foram devolvidos no dia 25/5/2006 16 questionários, equivalendo a 40% do material entregue.

A pequena amostra justifica-se porque tínhamos como objetivo analisar outras duas modalidades de "Enclaves Residenciais Fortificados", no decorrer da pesquisa. Outra razão relevante é que não acreditávamos, devido às leituras prévias, conseguir participações voluntárias e espontâneas dos moradores dos enclaves da cidade de Limeira-SP.

O questionário foi elaborado com base nas razões estabelecidas por Miño (1999) para justificar a escolha dos moradores de enclaves por essa modalidade habitacional.

Os loteamentos que dão origem a condomínios fechados são espaços habitacionais privados, mesmo que contrariem a principal idéia da Lei 6766/79, que não traz explicitamente em seu texto a idéia de "loteamento em condomínio".

Estes enclaves devem ser considerados como condomínios devido à possibilidade existente na jurisprudência brasileira, além da sua real concretude nas cidades brasileiras.

---

[16] Através do funcionário Sr. Francisco Lourenço Ferreira) que nos atendeu e que trabalha para a referida associação há sete anos, os questionários foram entregues aos moradores.

Outra questão levantada nos trabalhos de campo realizados durante o ano de 2005 e para a qual buscamos resposta nos questionários foi a relação e a satisfação dos moradores de enclaves com a cidade de Limeira-SP.

Os resultados oriundos dos questionários indiretos aparecem nas tabelas e quadros a seguir:

TABELA 1: Perfil dos moradores que responderam o questionário:

Idade	Sexo (M)	%	(F)	%	Total	%
21 – 30	1	6,25	1	6,25	2	12,50
31 – 40	0	0	1	6,25	1	6,25
41 – 50	3	18,75	4	25	7	43,75
51 – 60	3	18,75	2	12,5	5	31,25
61- 70	1	6,25	0	0	1	6,25
Total	8	50%	8	50%	16	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

Observando o perfil dos moradores do Jardim Florença, por gênero, é possível afirmar que houve uma certa homogeneização, não prevalecendo nem o sexo feminino nem o sexo masculino. Ambos os sexos não apresentaram respostas discrepantes, ficando evidente um pensamento único e urbano bastante correlacionado ao “modo de vida” de ambos.

Na amostra prevaleceram pessoas com faixa etária entre 40 e 60 anos, sendo reduzida a participação de pessoas muito jovens ou muito idosas, o que não quer dizer que inexistam crianças e idosos no enclave.

TABELA 2: Grau de escolaridade dos moradores no Jardim Florença:

Escolaridade	Curso completo	Incompleto	Duas formações no mesmo nível	%	Total
Ensino Fundamental	1	0	0	6,25	1
Ensino Médio	0	0	0	0	0
Ensino Técnico	1	0	0	6,25	1
Superior	11	1	1	75	12
Pós Graduação	2	0	0	12,5	2
Total	16	1	1	100	16

Fonte: Pesquisa indireta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

O grau de escolaridade predominante no "Enclave Residencial Fortificado" é de profissionais com nível superior; aparecendo duas pessoas apenas com cursos de pós-graduação.

Nota–se um padrão elevado de escolaridade formal entre os moradores do enclave, destoando da realidade nacional. É possível concluir que, apesar dos esforços dos governos federal e estadual em democratizar o ensino superior, ele ainda se faz mais presente nos estratos de renda mais elevada.

TABELA 3: Naturalidade dos moradores do Jardim Florença:

Naturais de origem (Limeira-SP)	%	Não naturais de origem	Origem	%	Não respondeu de acordo	%	Total
9	56,25	3	SC, MG e Gália-SP	18,75	4	25	16

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A. (2006)

Apesar da maior parte dos entrevistados ter a cidade de Limeira-SP como lugar de origem, há uma parcela significativa de não naturais de origem que reproduzem os dados do IBGE (1991 e 2000), em relação ao contexto populacional atual da cidade. Constata–se a presença de migrantes oriundos de outras cidades paulistas, e também de outras regiões do Brasil. Destacam-se os estados de Minas Gerais, Santa Catarina e a cidade paulista de Gália.

TABELA 4: Ocupação ou profissão dos residentes no Jardim Florença:

Ocupação/ Profissão	Total	%
Estudante	1	6,25
Professora Universitária	1	6,25
Engenheiro	1	6,25
Advogado	1	6,25
Comerciante	1	6,25
Assistente Social	1	6,25
Empresária	1	6,25
Professor (E.F e E.M)	3	18,75
Gerente de Recursos Humanos	1	6,25
Do lar	1	6,25
Funcionário Público Aposentado e Auditor	2	12,50
Médico	2	12,50
Total	16	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

Conforme a tabela 4, nota-se que a ocupação com o emprego ou profissão atingiu aproximadamente 100%. Nos enclaves de altíssimo e alto s*tatus* a profissão é bastante relevante como forma de ocupação e símbolo de ascensão social.

O único morador aposentado desempenha uma atividade profissional paralela e ainda está no mercado de trabalho. Uma única moradora declarou ocupar-se com as atividades do lar, há muito consideradas também como trabalho, já que conduzem a um grande gasto de energia física e facilitam a vida de outros moradores da residência.

TABELA 5: Tempo de residência no Jardim Florença:

Tempo de residência:	Total	%
0 – 5 anos	5	31,25
6 – 11 anos	10	6,25
11 – 16	1	6,25
Total	16	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

O tempo de residência dos moradores no enclave, segundo a tabela 5, varia de cinco a quinze anos, havendo poucos moradores com mais de 10 anos de residência no bairro, devido a três fatores: o primeiro deles é que o tempo de edificação das residências pode oscilar entre 3 e 5 anos em loteamentos de altíssimo ou alto padrão. Nestas áreas os moradores tendem a dedicar-se ao máximo à construção das habitações, demorando a concluir as obras.

O processo de edificação das habitações compreende um gasto significativo e concomitante com materiais de construção, mão-de-obra e taxas de condomínio.

O segundo fator é que os agentes produtores, ao lançarem o Jardim Florença, comercializaram inicialmente as partes baixas da encosta à margem do Córrego da Barroca Funda, para não permitir aos compradores o direito amplo de escolha dos lotes; assim os moradores desta área edificaram primeiro suas casas, sendo os moradores mais antigos. As áreas mais elevadas e comercializadas por último são aquelas cujo tempo de moradia é bem mais recente.

Esta idéia dos agentes produtores tem sido muito praticada na comercialização dos enclaves, tanto de apartamentos como de casas, sobrados e lotes, ou seja, os agentes comercializam seus produtos em etapas. O sucesso das vendas em um arranha-céu ou etapa de loteamento contribui para o aumento dos preços na segunda, além de incentivar novos compradores.

O último fator é a valorização do enclave, que contribui para expulsar uma parcela de moradores que não consegue arcar com as despesas e é obrigada a se desfazer dos imóveis, contribuindo para a redução no tempo de ocupação do bairro.

TABELA 6: Condição dos imóveis:

Próprio	**%**	**Alugado**	**%**
16	100	0	0

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2006).

Como condomínio/enclave o Jardim Florença é uma área bastante valorizada no contexto residencial unifamiliar da cidade de Limeira-SP, devido ao grande número de casas próprias encontradas no bairro.

Segundo a tabela 6, 100% dos participantes, possuem imóvel próprio, não aparecendo imóveis destinados ao aluguel, ou emprestados a terceiros. Observa-se que a rigidez na convenção do condomínio não é atrativa para os investidores em imóveis de aluguel ou locatários.

Os "Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo e alto *status"* possuem habitações de preço elevado e que em sua maioria não seriam atrativas em um grande mercado de imóveis, unicamente destinados ao aluguel. Por isso, é mais comum a oferta de habitações nos enclaves para venda ou troca.

TABELA 7: Número de habitantes por residência no enclave:

Número de habitantes	**Total**	**%**
0 - 2	4	25
3 - 5	12	75
6 - 9	0	0
Total	16	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

Apesar das habitações nos "Enclaves Residenciais Fortificados" em Limeira-SP atingirem uma média de 190 a 300 metros de área construída (exceto nos Jardins Itapuã, Colonial, Monte Carlo e Portal das Rosas), nota-se que no caso do Jardim Florença o número de habitantes por residência não supera cinco pessoas. Este dado reflete o gosto dos moradores de enclaves por espaços maiores, com amplitude e individualidade.

Em nenhum dos casos houve a presença de habitações com mais de seis moradores revelando uma média reduzida do número de filhos nessas áreas.

TABELA 8: Residência em outra modalidade de condomínio anteriormente:

Residência em outra modalidade de condomínio anteriormente	moradores	%
Sim	5	31,25
Não	11	68,75
Total	16	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

Os condomínios enquanto modalidade habitacional seriam uma fuga dos apartamentos como residência? ou mesmo uma fuga das áreas centrais? Ou talvez, uma fuga dos bairros tradicionais da cidade?

Os questionários revelaram que a maioria dos moradores deixou os bairros tradicionais com vias de circulação públicas e foi para os enclaves na periferia, demonstrando que a preferência das classes mais abastadas quanto à residência no Brasil, segue os padrões mundiais de consumo.

Os moradores que deixaram o apartamento, 31,25%, e migraram para o enclave periférico, o fizeram porque quando mudaram de suas cidades natais encontraram no loteamento (Jd. Florença) um investimento mais atrativo e barato que o apartamento.

Isto mostra que a vida cotidiana pautada nas relações sociais em bairros com vias públicas não tem sido uma alternativa atraente, como foi no passado para a burguesia, a qual cada vez mais está se esquivando dos problemas de origem pública e política nas cidades brasileiras.

Apesar das convenções de condomínio nos arranha-céus, nos loteamentos e conjuntos habitacionais serem parecidas, estes empreendimentos diferem na amplitude espacial que tem sido um fator de aceitação por parte das elites.

A seguir, na tabela 9, é possível identificar algumas razões que contribuíram para a escolha deste tipo de moradia em Limeira-SP; segundo Miño (1999), comuns também em Presidente Prudente-SP.

TABELA 9: Razões da escolha por este tipo de modalidade habitacional:

Razões	Número de pessoas que indicaram como razão	%
Segurança	14	87,5
Status social	0	0
Tranqüilidade no dia a dia	14	87,5
Acesso controlado (não ser incomodado)	5	31,25
Lazer, infra–estrutura, beleza conforto	3	18,75
Ambiente natural; paisagem	4	25
Localização privilegiada em relação ao centro ou local de trabalho	8	50
Espaço seguro para as crianças brincarem	7	43,75
Aumento na renda	2	12,5
Necessidade de estar próximo à família e amigos que residiam no local	0	0
Investimento financeiro	5	31,25
Outras razões (preço e localização)	1	6,25
Quando adquiriu o lote não era condomínio.	3	18,75

Baseado em Miño (1999).
Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A. 2006).

A opção por viver nos enclaves parece realmente atrativa no mundo contemporâneo para as classes mais abastadas. No caso analisado, quase 90% optou por viver em um “Enclave Residencial Fortificado de altíssimo ou alto *status”* na periferia devido a questões como segurança e tranqüilidade.

Estes dois itens (segurança e tranqüilidade) revelam o papel central da privacidade e da segurança como fuga do mundo real para os habitantes dos enclaves. O enclave aparece como

uma fortaleza, ideal para sanar problemas como a pobreza e a falta de investimentos que afligem a sociedade nas cidades brasileiras.

A tranqüilidade é para os residentes dos enclaves a possibilidade de não serem incomodados com visitas desnecessárias; nota-se que há uma tendência contemporânea em evitar chateações ou incômodos desnecessários, situações estas que podem ser evitadas previamente com a intermediação do porteiro.

Aparecem também como razões pela opção da habitação no enclave fatores como: a localização no espaço intra–urbano em relação ao centro e ao local de trabalho.

A realização do investimento financeiro, apesar de aparecer em menor proporção, também é um fator significativo, já que os lotes nos enclaves valorizam-se mais rápido do que em outras áreas da cidade, existindo a possibilidade de resgatar o investimento em situações posteriores.

Como razão para moradia nos enclaves o *status* social não aparece. No entanto, é possível afirmar que este é um fator de grande relevância, porque cria a falsa ilusão de ascensão a uma outra classe social através do investimento em uma habitação diferenciada.

Fatores como infra–estrutura, aumento na renda, preço dos lotes aparecem de modo menos significativo entre os voluntários, mas é importante lembrar que contribuem bastante para a aquisição de lotes, casas e apartamentos nos enclaves.

Uma parcela menor dos moradores revelou que não se preocupava no ato da compra do lote, com a questão do bairro consolidar-se ou não como condomínio/enclave.

TABELA 10: Lugares mais freqüentados na cidade de Limeira–SP

Lugares freqüentados	Total	%
Igreja	3	18,75
Casa de familiares e amigos	3	18,75
Supermercados e hipermercados	3	18,75
Clube	4	25
Restaurantes	6	37,5
Cinemas	6	37,5
Shows	2	12,5
Pizzaria	2	12,5
Barzinhos	4	25
Teatro	3	18,75
Academia	2	12,5

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2006).

De modo geral, a cidade de Limeira-SP possui poucas opções de lazer espontâneo. O Horto Municipal ainda é uma área bastante rejeitada pelas classes mais abastadas, restando as opções de lazer mais normatizadas, como as que aparecem na tabela 10, e o próprio espaço da residência, dotado de piscina, quadras, churrasqueiras e etc.

Entre as preferências dos habitantes do Jardim Florença estão os restaurantes, cinemas, supermercados, pizzarias, bares, teatros e academias; espaços privados, vistos como opções que preenchem as horas destinadas ao lazer.

Como lazer espontâneo aparecem os encontros com familiares em outros locais da cidade, além da freqüência à igreja, agregando às famílias valores tradicionais escassos atualmente. Esta pratica é bastante relevante na atual sociedade de consumo, onde os laços familiares estão ficando cada vez mais extintos.

A maioria dos entrevistados afirmou passar seus momentos de lazer na cidade ou fora dela, durante o período de férias.

Poucos moradores freqüentam a área rural do município, uma área de lazer bastante tradicional, mas que perdeu espaço após a implantação de infra-estruturas como piscinas, salão de

festas, campos, quadras e etc, anexadas aos “enclaves urbanos”. A tabela 11 mostra a auto-programação do cotidiano na cidade, impondo sobre as pessoas um ritmo intenso de trabalho e pouco lazer.

TABELA 11: Uso de áreas de lazer ou áreas livres no condomínio

Sim	%	Sempre	%	Às vezes	%	Não faz uso	%	Nunca	%	Não há áreas de lazer	%	Total
2	12,5	0	0	4	25	8	50	1	6,25	1	6,25	16

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2006).

Boa parte dos moradores do Jardim Florença, em Limeira-SP, declarou não fazer uso das áreas de lazer do enclave como aparece na tabela 11, mostrando que elas não são atrativas para todos. Há também aqueles que acham as mesmas tão insatisfatórias que declararam sua inexistência.

Os moradores que freqüentam as áreas de lazer internas ao condomínio correspondem a 12,5% e os que freqüentam apenas às vezes representam 25%. Uma justificativa para estes índices baixos é a sociabilidade nos enclaves, que é maior somente entre as crianças, sendo este grupo o que mais freqüenta as áreas de lazer do condomínio. Como estes não foram voluntários na pesquisa, a freqüência dos moradores nas áreas de lazer aparece reduzida.

TABELA 12: Local de trabalho dos moradores entrevistados:

Local	Total	%
Em Limeira	12	75
Em outra cidade	1	6,25
Em várias cidades	2	12,5
Não trabalha	1	6,25
Aposentado*	1	6,25

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2006).
* Ainda exerce função remunerada.

A maioria dos entrevistados trabalha na cidade Limeira–SP, sendo presente também residentes que exercem suas profissões em cidades vizinhas ou viajam a negócios.

Há uma relação constante entre a habitação e o local de trabalho, por isso talvez a opção por viver em um bairro localizado às margens do anel viário o que propicia um acesso privilegiado às saídas da cidade de Limeira-SP.

TABELA 13: Local de compras e o atendimento às expectativas dos consumidores:

Locais para consumo	Atende	%	Não atende	%	Parcialmente	%
Centro	9	56,25	4	25	3	18,75
Shopping	0	0	16	100	0	0
Comércio de vizinhança	16	100	0	0	0	0

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2006).

Quanto ao grau de satisfação dos moradores de enclaves com o comércio local, este é maior em relação ao comércio de vizinhança, mostrando que os espaços preferidos pelos moradores para efetuar suas compras são as grandes redes de lanchonetes *Mc'Donalds*, *Habib's*, hipermercados como as redes *Big*, Enxuto, Sempre Vale e Atacadão, além de outros serviços locais.

O centro da cidade ocupa o segundo lugar na lista de opções, revelando que ainda é um espaço fundamental às compras, em relação ao *Shopping* local, atualmente também instalado na área central, mas rejeitado pelas famílias dos enclaves.

Como em outras cidades médias, Limeira-SP reproduz a tendência paulista de predileção por lojas de auto-serviço, com atendimento rápido e cuja localização seja próxima dos bairros de moradia.

Não há interesse por parte dos moradores em grandes deslocamentos no espaço intra–urbano para efetuar as compras cotidianas, o que explica a relativa proximidade dos enclaves residenciais em Limeira-SP com o núcleo central, ocorrendo uma concentração da malha urbana.

TABELA 14: Grau de satisfação no atendimento na área da saúde:

Serviços de saúde	Total	%	Ótimo	%	Bom	%	Regular	Ruim	%
Público	1	6,25	0	0	0	0	1	0	6,25
Privado	16	100	3	18,75	11	68,75	1	0	6,25

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2006).

O uso do serviço público de saúde é considerado regular pelo único morador do enclave que faz uso deste serviço. Apesar do alto índice de usuários do serviço privado, este é considerado apenas bom, ou seja, os moradores consideram que o serviço ainda não é o desejado, reforçando a ineficácia do Estado em fiscalizar com qualidade os setores público e privado de saúde no Brasil, como um todo.

TABELA 15: Grau de satisfação no atendimento a área da educação:

Serviços de educação	Total	%	Ótimo	%	Bom	%	Regular	%	Ruim	%
Público	1	6,25	0	0	1	6,25	1	6,25	0	0
Privado	8	50	2	12,5	8	50	1	6,25	0	0
Não utiliza mais este tipo de serviço	6	37,5								

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2006).

No setor educacional, a maioria dos residentes que utilizavam o sistema privado durante a pesquisa consideravam o mesmo bom; apenas 12,5% consideravam ótimo e um dos moradores considerou o setor privado ruim.

A tabela 15 mostra que uma parcela significativa de pessoas no enclave não utiliza mais o serviço educacional local, mostrando que a população brasileira está envelhecendo.

Aspectos positivos e negativos da vida em um “Enclave Residencial Fortificado de altíssimo ou alto *status”*.

Aspectos positivos	**Aspectos negativos**
Segurança	Alto custo de manutenção das taxas do condomínio (dever do Estado em prover os serviços inclusos como segurança etc.)
Tranqüilidade	Não há aspectos negativos
Silêncio	Não houve planejamento para ser condomínio
Localização e acesso	Faltam áreas de lazer
Liberdade	Melhoria nas áreas verdes
Investimento	Melhoria no aspecto da fachada
Trânsito	Solidão
Valor do condomínio	Animais soltos
Áreas verdes	Jovens (em motos/ carros) em alta velocidade.
Lazer	
Auxílio da portaria	
Espaço para as crianças	
Limpeza	
Espaço aconchegante	

QUADRO 6
Fonte: Pesquisa indireta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

Os aspectos positivos da vida em condomínio tentam reproduzir a solução para os problemas presentes nas cidades paulistanas e brasileiras como um todo. A segurança aparece em primeiro lugar; outro aspecto interessante é o auxílio da portaria, essencial no regresso das crianças após a escola e no controle do acesso às residências.

Dentre os aspectos positivos, que justificam a existência dos “Enclaves Residenciais Fortificados”, aparecem a tranqüilidade nas áreas residenciais, o trânsito parcialmente calmo, as áreas verdes limpas, espaços seguros para as crianças brincarem, fatores estes que garantem a manutenção do consumo destes espaços privativos.

Ao consumirem estes espaços normatizados e assumirem o compromisso de seguir as regras de convivência, os moradores dos enclaves percebem tratar-se de algo atrativo, mas

complexo; é a partir desse momento que torna-se comum a desobediência às regras impostas na convenção, que objetivam estabelecer uma convivência pacífica.

Os aspectos negativos surgem quando a liberdade extrapola os limites do permissível; os moradores preferem não revelar os infortúnios, mas problemas como jovens no trânsito em alta velocidade, animais soltos, carência de áreas de lazer, solidão, altas taxas de condomínio, lixo nas vias e vizinhos barulhentos são alguns exemplos de contraposição ao modelo e às regras de convivência, revelando que atrás dos muros existem problemas que também são comuns fora deles.

Ainda assim, com seus aspectos negativos os enclaves são lugares com os quais seus moradores mantêm uma certa identidade, não somente com o condomínio, mas principalmente com a casa/habitação.

À medida que estes bairros tornam-se enclaves, expulsam ou excluem os moradores que não conseguem arcar com os custos da vida em condomínio, gerando uma segregação intramuros.

TABELA 16: Grau de Satisfação com o condomínio:

Satisfação	Número de habitantes	%
Total	8	50
Parcial	8	50
Total	16	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Jardim Florença em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2006).

À satisfação do ser humano é utópica na esfera da vida cotidiana e na esfera do consumo, de modo que a satisfação com o condomínio é mediada pela realidade no tempo presente em oposição aos sonhos anteriores à compra do imóvel.

O enclave apresenta-se como um espaço de problemas cotidianos a serem superados, tal qual outras modalidades habitacionais convencionais, e seus moradores sofrem lentamente as

frustrações referentes a esta escolha, de modo a valorizar outros aspectos da vida em condomínio: como a presença, e não a convivência com os vizinhos.

Portaria do Jardim Florença (um dos enclaves de altíssimo ou alto *status*) em Limeira-SP.

FIGURA 17
Fonte: Barbosa, L. A (2005).

As partes elevadas, à margem esquerda do córrego da Barroca Funda; atualmente ocupadas por "Enclaves Residenciais de altíssimo ou alto *status*". Os bairros mais antigos como o Jardim Florença, já apresentam-se arborizados (à esquerda da foto ao fundo), ao contrário dos enclaves mais recentes onde aparece uma super valorização das áreas construídas.

FIGURA 18
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

1.2.2. Os "Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados de médio *status*" e a "urbanização popular"

Esta modalidade de enclave, apesar de sua simplicidade quanto à execução na construção das habitações, não é tão "simples" no processo de inserção no espaço urbano. Sua existência como enclave é das mais recentes nas cidades médias como Limeira-SP.

Na realidade consistem em "Enclaves Residenciais Fortificados" ou condomínios, cujas plantas residenciais são padronizadas; as moradias assemelham-se às moradias operárias. São condomínios com alto potencial de adensamento, localizados em áreas periféricas e seus moradores poderiam ser incluídos econômicamente nas classes C e D.

Como condomínios ou enclaves, são considerados simplificados devido às plantas das habitações, que em grande parte são simplificadas. Possuem no máximo 2 ou 3 dormitórios e a infra-estrutura do próprio bairro e do seu entorno pode ser considerada precária. Normalmente, estes enclaves aparecem em meio à grande periferia popular das cidades médias.

Estes enclaves comungam da vizinhança dos grandes bairros populares e seus moradores utilizam os serviços presentes na vizinhança, inclusive os serviços públicos como creches, escolas e postos de saúde.

A maior parte dos moradores utiliza os serviços de transporte coletivo, e muitos entram e saem pela portaria do condomínio em bicicletas ou mesmo na condição de pedestres.

O grande diferencial destes bairros é o fechamento através do muro com guarita de segurança e porteiro além da estruturação em condomínio.

No caso da cidade de Limeira-SP, encontramos até 2007 três registros desta modalidade. Todos estão edificados na zona sul, mas apenas dois foram focados nesta pesquisa, uma vez que o último enclave foi lançado após o levantamento inicial dos dados, encerrado em 2006.

Trata-se de enclaves, cuja origem se deve à iniciativa pública ou de instituições governamentais como a Caixa Econômica Federal (Governo Federal) em parceria com a prefeitura municipal de Limeira-SP.

Estes empreendimentos são implantados em áreas de “urbanização popular” como uma forma de esconder ou amenizar as imensas desigualdades socioespaciais existentes nestas áreas.

Como apontado por Rossini (1999), a periferia da cidade de Limeira-SP, principalmente nos setores sul, sudeste e sudoeste, apresenta sérios desequilíbrios econômicos, sociais e ambientais, fato que contribuiu para a implantação destes enclaves, sendo uma estratégia pública para tentar mudar a visão que existe atualmente em relação a estas áreas.

A implantação destes “Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados”, de algum modo, busca romper com as impressões sobre a fuga dos “Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo ou alto *status*” dessas áreas. Esta iniciativa pública em Limeira-SP ainda é muito discreta por parte do poder público, mas ao longo das próximas décadas idéias deste tipo tendem a ser ampliadas.

O intenso crescimento horizontal e periférico desse setor, recentemente, fez com que o mesmo também concentrasse as áreas mais problemáticas da cidade, em questões como excesso de contingente populacional e renda. Estes enclaves residenciais servem para justificar e ao mesmo tempo amenizar a exclusão destas áreas e de suas populações do acesso à cidade.

A representatividade destes enclaves nesta pesquisa é preponderante para evidenciar que os “Enclaves Residenciais Fortificados” funcionam também como instrumentos ideológicos usados pelos poderes públicos no Brasil, de acordo com seus respectivos interesses.

O enclave escolhido para aplicação dos questionários no setor sul da cidade de Limeira-SP foi o condomínio Porto Fino, um conjunto de casas padronizadas em meia parede, simplificadas e com pouquíssimas infra-estruturas internas e no seu entorno.

A vizinhança dos bairros populares e a localização distante do centro faz com que o mesmo tenha características bem distintas das analisadas anteriormente.

O enclave constitui uma das estratégias do poder público em reduzir os índices decorrentes da falta de habitações na cidade de Limeira-SP. O poder público, através de uma parceria com a Caixa Econômica Federal, concretizou as obras do projeto.

Todo o processo de licitação para a construção das habitações é dever do poder público municipal, que também mantém um cadastro dos inscritos que desejam pleitear as habitações.

A relação de futuros mutuários é fornecida pela prefeitura à Caixa Econômica Federal, que concretiza o financiamento e a entrega dos imóveis que podem ser apartamentos em edifícios com menos de 5 pavimentos, casas em bairros comuns com vias públicas ou enclaves.

Neste caso específico o condomínio Porto Fino é um conjunto de casas padronizadas e enclausuradas; ao contrário do que ocorre em outros projetos estaduais e federais, a habitação não é financiada, é arrendada durante um período de 15 anos.

O principal objetivo é fixar o morador de baixa renda nesses locais e impedi-lo de vender, alugar ou emprestar a habitação, como ocorre com as habitações de projetos vinculados a instituições como: CDHU e INOCOOP.

As habitações devem ser ocupadas pelos mutuários que pagam uma valor fixo que não pode atingir 30% de sua renda, mais a taxa mensal de condomínio.

Os mutuários podem escolher residir em condomínios ou em bairros comuns com vias públicas, mas em condomínios não podem alterar o projeto de suas residências antes do término do arrendamento; somente após os 15 anos de moradia recebem definitivamente os imóveis.

Os problemas surgem com a concretização do condomínio, pois a Prefeitura Municipal de Limeira-SP e a Caixa Econômica Federal terceirizam para empresas privadas os serviços de administração e manutenção do condomínio; os moradores dificilmente organizam uma

associação, como ocorre nas classes de alta renda, devido à dificuldade em compreender a legislação e assumir as despesas que no condomínio são coletivas e não somente individuais.

Os bairros comuns inseridos neste Programa de Arrendamento Residencial também são fiscalizados e assistidos pela empresa administradora com o objetivo de impedir qualquer tipo de negociação (venda, troca, empréstimo) ou reforma dos imóveis.

Apesar de possuir portaria e guarita estes enclaves raramente possuem telefones e interfones, como ocorrem em outros condomínios; possuem um telefone público comunitário ao lado da portaria, o que dificulta bastante o trabalho dos porteiros.

Os muros são baixos em relação aos seus congêneres de altíssimo, alto e médio *status* de origem privada. O muro do condomínio coincide com o muro das habitações e a falta de planejamento da portaria impede que o porteiro tenha uma visão panorâmica do bairro como um todo, fazendo proliferar aparatos como cercas elétricas.

Aspecto das residências em meia parede, no condomínio Porto fino em Limeira-SP.

FIGURA 19
Fonte: Barbosa, L.A. (2006).

Neste segundo estudo de caso a tentativa de realizar a pesquisa no condomínio Porto Fino será explicada passo a passo como forma de contribuição metodológica para que outros estudos semelhantes possam obter resultados mais positivos.

O contato com a portaria do condomínio Porto Fino em Limeira-SP foi realizado inicialmente com os porteiros no dia 23/01/2007, os quais informaram a forma de administração do condomínio, realizada pela empresa Garcia S/A, cuja origem, segundo o funcionário da portaria, era a cidade de Pirassununga-SP.

Segundo o funcionário da empresa que nos recebeu, não havia a possibilidade de realizar contato com a empresa, pois o mesmo não dispunha de dados como: endereço e telefone da sede administrativa do condomínio. Após muita insistência de nossa parte, o primeiro contato presencial com a empresa ocorreu no dia 16/2/2007 quando entregamos o material para uma funcionária que incumbiu-se deixar os questionários disponíveis para os moradores na portaria do condomínio, com devolução prevista para um mês, prazo que fomos estendendo. Apesar de vários contatos, sempre muito atenciosos por parte das funcionárias, não obtivemos retorno positivo em relação à devolução dos questionários, nas varias tentativas[17] realizadas.

Concluímos que a empresa representada pelas atendentes que nos receberam, não tinha interesse que os moradores ou condôminos respondessem os questionários. Neste contato pessoal o diálogo com as funcionárias indicou desinteresse em permitir a participação dos moradores.

O interesse por realizar a pesquisa no condomínio Porto Fino era imenso, uma vez que o grau de inserção dos seus habitantes na periferia popular e na cidade como um todo é de grande relevância para o estudo dos “Enclaves Residenciais Fortificados”. No Brasil, a criação deste tipo de iniciativa há muito já tem sido realizada por parcerias governamentais. A organização de

[17] Fica aqui registrada nossa indignação como pesquisadoras pela falta de oportunidades na coleta de dados e deixamos em aberto, para novas pesquisas sobre o tema em questão.

comunidades de baixa renda em torno de interesses comuns tem sido uma tarefa difícil, mas não impraticável. Conhecer esta demanda e como ela funciona é fundamental inclusive para a melhoria dos padrões habitacionais para as classes C e D no Brasil, tal qual, para todas as classes sociais, cujo espaço de vida tem sido as cidades.

Infelizmente, talvez não haja interesse por parte de algumas empresas na administração do espaço de vida cotidiana dos moradores de “Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados”, cujas rendas média e baixa têm sido fator de sua descaracterização.

Esta modalidade de “Enclave Residencial” é fundamental na compreensão da solução do problema habitacional, pois o arrendamento como prática recente tem sido mais eficaz na fixação do morador na habitação do que outras formas de financiamento, apesar dos seus danos ao morador caso este desista de viver na cidade onde está localizado seu imóvel.

Descobrir como esta população vive nos imóveis arrendados e qual a sua relação com a habitação no enclave pode permitir reavalizar a habitação produzida pelo Estado para as classes trabalhadoras no Brasil.

O cotidiano dos moradores dos “Enclaves Residenciais Simplificados Fortificados de médio *status*” é marcado pelo ritmo dos seus moradores. Durante todo o dia, o fluxo de moradores que chegam do trabalho a pé é intenso, ao contrário do que ocorre com seus congêneres de altíssimo ou alto *status.*

Observar as ruas desta modalidade de enclave é como observar as vias públicas das grandes periferias, os vínculos de sociabilidade ocorrem naturalmente e as donas de casa conversam sem muitas preocupações, em suas calçadas.

Inseridos numa imensa periferia popular, e excluídos da cidade, tanto quanto seus vizinhos, os bairros populares, estes enclaves permanecem à margem de qualquer inserção dos seus

moradores na lógica dos enclaves de altíssimo *status*, concentrados em alguns setores da cidade que mesclam luxo e riqueza.

Portaria do condomínio Porto fino, na zona sul, da cidade de Limeira-SP.

FIGURA 20
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Aspecto lateral do condomínio Porto Fino em Limeira-SP. A ausência de vizinhos obriga os moradores a fazerem uso de cercas elétricas e a conviverem com o lixo no fundo do enclave.

FIGURA 21
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

1.2.3. Os moradores de apartamentos na periferia da cidade de Limeira-SP: encontros e desencontros na produção e consumo da habitação nos "Enclaves Residenciais Duplamente Fortificados em Conjuntos".

Os "Enclaves Residenciais Duplamente Fortificados em conjuntos" são, segundo Caldeira (2000), a modalidade de condomínios mais presente na metrópole paulista. A ocorrência desta modalidade nas cidades médias paulistas ainda é pequena. Trata-se de uma modalidade bastante rentável para os agentes produtores, pois são edificados vários arranha-céus com mais de 5 pavimentos, dotados de elevadores em uma mesma área. Na maioria dos casos, as infra-estruturas como: *playground*, piscinas, salões de festa e quadras esportivas são de uso comum.

Estes empreendimentos podem ser considerados "duplamente fortificados" porque em essência o condomínio já é fechado, e nesse caso específico os vários blocos de edifícios associados ao muro e à guarita reforçam o isolamento e a segurança em relação ao entorno.

Essa fortificação duplicada é uma das razões pelas quais cidades como São Paulo e Rio de Janeiro possuem tantos empreendimentos dessa ordem. Todavia, pode-se afirmar sua intensa relação com a segregação, pois estes empreendimentos são formas bastante "distanciadas" das cidades em que estão implantados.

Para Caldeira (2000), o fenômeno dos condomínios nas regiões metropolitanas é fortemente ligado à questão da segurança e ao surgimento da indústria da segurança privada na economia brasileira. Também são comuns as estratégias de *marketing* preconizando um retorno à vida próxima da natureza

A administração destes enclaves pode e na maioria das vezes é individualizada; os blocos em alguns casos, também são cadastrados individualmente nas Secretarias de Planejamento e Urbanismo.

Em Limeira-SP esta modalidade ainda não é muito comum. Apesar da existência de alguns conjuntos como este, na maioria dos casos, ou a obra está paralisada, ou após a venda dos apartamentos os conjuntos passam a ser individualizados, com um muro ou grade extinguindo a característica de conjunto previstas na obra original.

Os principais motivos para que não houvesse uma proliferação deste modelo são a falta de exclusividade e de privacidade ainda supervalorizadas em algumas cidades médias como Limeira-SP.

Estes enclaves também são produzidos unicamente para a população de alta e média renda, dificultando grandes demandas para consumo. A falta de individualização e a localização muito valorizada na cidade têm contribuído para que os agentes locais não façam investimentos neste tipo de empreendimento.

Nas cidades médias a maior parte dos consumidores de residências de alta e média renda ainda prefere adquirir imóveis exclusivos, diferenciados, não padronizados e bastante privativos. A concorrência entre os inúmeros produtos do mercado imobiliário dificulta na comercialização dos apartamentos desta modalidade de enclave.

Os preços elevados de apartamentos nesses conjuntos, quase sempre periféricos, são compatíveis com os preços dos apartamentos nos grandes arranha-céus individualizados presentes no centro, o que dificulta ainda mais sua comercialização.

Recentemente, com a verticalização da paisagem central bastante consolidada, é que os agentes promotores resolveram transplantar esta modalidade para Limeira-SP em um período de *boom* dos condomínios oriundos de lotes, casas e sobrados. A forte concorrência com a área central e com as outras modalidades de enclaves periféricos tem desencadeado a paralisação das obras ou sua modificação antes da conclusão.

Em Limeira-SP o condomínio Ravenna é um dos expoentes desse modelo, embora dos quatro arranha-céus previstos no projeto inicial, apenas um esteja concluído e ocupado, e outro está em fase de conclusão.

O arranha-céu concluído possui 32 apartamentos, dos quais 28 estão ocupados como moradias próprias ou alugadas. O contato com os moradores do edifício *Ravenna* foi realizado mediante a pessoa do síndico. Foram entregues 28 questionários para serem respondidos indiretamente no dia 03/03/2007 e os mesmos foram devolvidos no dia 07/04/2007.

De um total de 28 moradores houve interesse voluntário de apenas cinco, ou 14% dos moradores do arranha-céu. Apesar do número pequeno de voluntários, o interesse desses moradores em participar, nos motivou a expor suas idéias, principalmente devido à ausência de mais pessoas interessadas em participar deste tipo de pesquisa.

TABELA 17: Perfil dos moradores do Condomínio Ravenna:

Idade	**Sexo (M)**	**%**	**(F)**	**%**	**Total**	**%**
21 – 30	1	20	0	0	1	20
31 – 40	0	0	3	60	3	60
41 – 50	1	20	0	0	1	20
Total	2	40	3	60	5	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP
Organizado por Barbosa, L. A. (2007).

Os moradores do edifício Ravenna estão inseridos em um público bastante jovem, cuja idade varia dos 20 aos 50, anos com um leve predomínio de adultos, na faixa etária dos 30 aos 40 anos. Apesar da prevalência de pessoas do sexo feminino, esta pode não ser real, devido ao tamanho pequeno da amostra, não sendo possível determinações nesse sentido.

Não foram identificados residentes acima de 50 anos, ou grupos muito idosos. Nas visitas de campo realizadas no condomínio, nota-se que este público não aparece com muita freqüência, devido ao padrão das moradias (apartamentos).

TABELA 18: Grau de escolaridade dos residentes no edifício Ravenna:

Escolaridade	Curso completo	Incompleto	%
Ensino Fundamental	1	0	20
Ensino Médio	1	0	20
Ensino Técnico	0	0	0
Superior	3	1	20
Pós Graduação	2	0	40
Total	4	5	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP
Organizado por Barbosa, L. A. (2007).

Os voluntários da pesquisa apresentaram um perfil bastante diversificado quanto ao grau de escolaridade. Houve um predomínio de pessoas com nível superior e pós-graduação, em detrimento de uma parcela com Ensino fundamental e Ensino médio. Cabe ressaltar que estas escolaridades foram complementadas por curso profissionalizante, permitindo que estes moradores conseguissem, assim, manter-se no mercado de trabalho.

TABELA 19: Naturalidade dos moradores do condomínio Ravenna:

Naturais de origem (Limeira-SP)	%	Não naturais de origem	Origem	%	Total	%
3	60	2	Piracicaba-SP e Minas Gerais	40	5	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP
Organizado por Barbosa, L.A.(2007).

Nota-se que a maior parte dos voluntários tem como origem à cidade de Limeira-SP; aparecem migrantes de cidades vizinhas como Piracicaba-SP e de outros estados como Minas Gerais. Esta diversidade retrata o perfil atual da cidade, onde cerca de aproximadamente 25% da população não é natural de origem. (IBGE, 2000)

TABELA 20: Ocupação ou profissão dos moradores no edifício Ravenna:

Ocupação/ Profissão	Total	%
Professor Universitário	1	20
Do lar	1	20
Manicure	1	20
Professora e coordenadora pedagógica	1	20
Estágiario	1	20
Total	5	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP
Organizado por Barbosa, L. A. 2007).

As ocupações ou profissões destacam a relevância das ocupações para os moradores das diversas modalidades de enclaves; todos os voluntários possuíam algum tipo de ocupação remunerada ou mesmo ligada aos estudos, revelando a importância do trabalho nas classes de média e alta renda.

TABELA 21: Tempo de residência no edifício Ravenna:

Tempo de residência:	Total	%
0 – 5 anos	4	80
6 – 11 anos	1	20
Total	5	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP
Organizado por Barbosa, L. A (2007).

O tempo de residência dos moradores no condomínio de edifícios coincide com o lançamento da obra; outro fator capaz de reduzir o tempo de moradia está relacionado ao aluguel de imóveis, pois esta é uma prática comum, uma vez que os apartamentos inserem-se bem no mercado de imóveis de aluguel.

TABELA 22: Condição dos imóveis habitados no edifício Ravenna:

Próprio	%	Alugado	%
2	40	3	60

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP
Organizado por Barbosa, L. A (2007).

Prevalecem no edifício, segundo a tabela 22, os imóveis alugados em detrimento dos imóveis próprios. É possível inferir que uma boa parcela dos compradores iniciais vendeu seus apartamentos para investidores que atualmente lucram com o aluguel no condomínio devido à localização privilegiada do empreendimento.

TABELA 23: Número de habitantes por residência no edifício Ravenna:

Número de habitantes	Total	%
0 - 2	3	60
3 - 5	2	40
Total	5	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2007).

A opção pelo consumo do apartamento como espaço habitacional pressupõe antecipadamente um número reduzido de membros nas famílias, devido à praticidade e a funcionalidade do apartamento como imóvel. No edifício Ravenna não é muito diferente. Apesar do imenso tamanho da área, o número de habitantes nos apartamentos é reduzido e as famílias são formadas ora por casais sem filhos, ora por casais com no máximo dois filhos.

TABELA 24: Residência em outra modalidade de condomínio anteriormente:

Residência em outra modalidade de condomínio anteriormente	moradores	%
Sim	2	40
Não	3	60
Total	5	100

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2007)

Nota-se que, como ocorre em outras modalidades de condomínios, os moradores de enclaves formados por edifícios de apartamentos, em sua grande maioria, abandonaram os bairros com vias públicas para residirem em condomínios de apartamentos.

Neste caso específico, aparecem duas famílias que deixaram outras modalidades de condomínios para viverem nos apartamentos. Uma das razões apontadas é que as mudanças de uma cidade a outra, devido à profissão implicaram, necessariamente, em uma nova moradia, o que ocasionou a locação do imóvel próprio na cidade de origem para residir em outro imóvel também alugado, culminando na troca de um condomínio por outro.

Esta opção de trocar um condomínio por outro ocorre principalmente devido a questões como a segurança da família e do patrimônio, pois os moradores costumam ausentar-se durante o horário do trabalho temendo roubos nos seus imóveis, além de estar relacionada também com necessidades momentâneas como: proximidade do local de trabalho, escola e problemas particulares de outras ordens.

TABELA 25: Razões da escolha deste tipo de modalidade habitacional apartamento:

Razões	Número de pessoas que indicaram como razão:	%
Melhoria no serviço de segurança	3	60
Status social	0	0
Tranqüilidade no dia a dia	1	20
Acesso ao apartamento controlado (não ser incomodado)	1	20
As opções oferecidas pelo condomínio (Lazer, infra–estrutura, e conforto anunciados pelo promotor da obra)	1	20
A vizinhança do edifício	0	0
Localização privilegiada em relação ao centro ou local de trabalho	4	80
Na época do lançamento da obra o preço do imóvel era atrativo	1	20
Aumento na renda	0	0
Morar em apartamento era uma idéia antiga	0	0
Investimento financeiro	0	0
Moradia funcional (pratica e pequena)	2	40
Outras razões	0	0

Baseado em Miño (1999).
Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2007).

Os moradores do condomínio Ravenna apresentaram um dado “novo” dentro da normalidade, quando afirmaram que a principal razão de escolha da residência não foi a segurança, mas sim a localização privilegiada do edifício em relação ao centro e aos locais de trabalho.

Apesar da relevância da localização, a segurança continua sendo um fator muito relevante para os moradores dos condomínios, em suas diversas modalidades. Para os moradores de enclaves, a segurança estende-se do fator pessoal até a segurança do patrimônio adquirido. As demais razões como tranqüilidade, opções oferecidas pelo condomínio e preço atrativo do imóvel são citadas de modo bastante secundário.

Como o apartamento é uma moradia especial, aparecem como razões da escolha a funcionalidade e a praticidade que reforçam o tradicional valor de uso e o *status* do mesmo.

TABELA 26: Lugares mais freqüentados na cidade de Limeira–SP pelos moradores do enclave:

Lugares freqüentados	Total	%
Igreja	1	20
Casa de familiares e amigos	1	20
Supermercados e hipermercados	0	0
Shopping	2	40
Clube	2	40
Restaurantes	2	40
Cinemas	2	40
lanchonete	1	20
Shows	1	20
Pizzaria	1	20
Barzinhos	1	20
Teatro	0	0
Academia	0	0

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2007)

Dentre os locais mais freqüentados na cidade de Limeira-SP, pelos moradores do condomínio Ravenna, é possível destacar cinemas, restaurantes, clubes e *Shopping* em cidades vizinhas, além de *shows*, pizzarias, lanchonetes, igrejas etambém a casa de familiares e amigos.

Os moradores dos enclaves por planos horizontais (arranha-céus), devido ao consumo de uma habitação especial convencionalmente dependem de áreas livres para lazer, principalmente, as famílias que possuem crianças no condomínio.

Os moradores do enclave não podem contar com a habitação para tal atividade devido ao espaço reduzido dos apartamentos.

A opção pelo lazer na maioria dos casos é por espaços externos aos condomínios, na própria cidade de Limeira-SP e principalmente em outras cidades, como revela a pesquisa.

TABELA 27: Uso de áreas de lazer ou áreas livres no condomínio:

Sim	%	Sempre	%	Às vezes	%	Não faz uso	%	Nunca	%	Não há áreas de lazer	%	Total
4	20	1	20	1	20	1	20	0	0	0	0	0

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2007).

Pelo fato do projeto original contemplar quatro arranha-céus, o condomínio Ravenna dispõe de uma área ampla para o lazer utilizada por seus moradores que buscam fazer do enclave um espaço confortável.

Há uma certa preocupação em tornar o lugar atrativo, por isso o mesmo conta com a criação de animais de estimação no condomínio, uma raridade em empreendimentos dessa ordem.

À área livre do condomínio conta com vários gansos e coelhos que fazem a alegria dos moradores e dos visitantes. Os cuidados com os animais de estimação constituem uma responsabilidade a mais para o condomínio, além de contar com amplo estacionamento, serviço de portaria bastante organizado e uma administração preocupada com as questões referentes ao enclave e ao bem-estar dos visitantes.

TABELA 28: Local de trabalho dos moradores do enclave:

Local	Total	%
Em Limeira	4	80
Em outra cidade	0	0
Em várias cidades	0	0
Não trabalha	1	20

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2007).

Segundo os dados da tabela 28, há uma predominância de moradores que residem e trabalham na cidade de Limeira-SP. Houve um único participante ligado às atividades do lar.

TABELA 29: O local de compras e o atendimento às expectativas dos moradores de enclaves como consumidores:

Locais para consumo	Atende	%	Não atende	%	Parcialmente	%
Centro	2	40	1	20	0	0
Shopping	0	0	5	100	0	0
Comércio de vizinhança	2	40	1	20	0	0

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2007).

O centro da cidade de Limeira-SP constitui uma opção satisfatória para as compras, ao contrário do que ocorre com o atual *shopping* na área central, rejeitado pela totalidade dos voluntários da pesquisa, que revelaram freqüentar as cidades vizinhas de Piracicaba e Campinas-SP.

TABELA 30: Grau de satisfação no atendimento na área da saúde:

Serviços de saúde	Total	%	Ótimo	%	Bom	%	Regular	Ruim	%
Público	1	20	0	0	0	0	0	0	0
Privado	5	100	0	0	4	80	1	0	0

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A. (2007).

Os sistemas de saúde são avaliados pelos moradores do condomínio Ravenna como oferecedores de bons serviços, atestando uma predileção pelo setor privado, considerado regular por um único morador. O serviço público aparece como sendo de uso secundário e regular pelo único usuário que desfruta dos dois serviços.

TABELA 31: Grau de satisfação no atendimento à área da educação:

Serviços de educação	Total	%	Ótimo	%	Bom	%	Regular	%	Ruim	%
Público	1	20	0	0	0	0	1	20	0	20
Privado	1	20	1	20	0	0	0	0	0	20
Não utiliza mais este tipo de serviço	3	60	0	0	0	0	0	0	0	60

Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2007)**.**

A maior parte dos voluntários pesquisados não utiliza o setor educacional local. Apenas 40% dos voluntários utilizam o setor educacional privado, considerado ótimo, e 20% apontaram usar o setor público, que foi considerado regular.

Aspectos positivos e negativos da vida em um “Enclave Residencial Duplamente Fortificado em Conjuntos”.

Aspectos positivos	Aspectos negativos
Segurança	Falta de privacidade
Tranqüilidade	Não há aspectos negativos
Silêncio	O serviço dos promotores incorporadores
Localização e acesso	Alto custo do condomínio
Animais de estimação no enclave	
Investimento	
Auxílio da portaria	
Absteve-se de responder	
Esforço coletivo para concluir a obra	

QUADRO 7
Fonte: Pesquisa direta realizada no Condomínio Ravenna em Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A (2007).

Como a amostragem foi bastante restrita, foram detectados poucos aspectos positivos e negativos. Constata-se uma certa identidade dos moradores com o enclave devido à luta interna da administração para concluir a obra.

Os aspectos positivos, como por exemplo a localização e segurança, são superiores em relação aos negativos, onde a falta de privacidade é o que mais se destaca, pois compreende um

dos problemas específicos da habitação por planos horizontais (apartamentos), muito enfocada nos estudos de Arquitetura referentes às cidades onde o processo de verticalização é muito intenso.

Em relação ao grau de satisfação dos moradores com o condomínio, todos os moradores revelaram que a mesma é total, não havendo reclamações. Apesar da taxa elevada, o condomínio representado pela administração tem cumprido suas metas, uma vez que a conclusão do primeiro e do segundo bloco é uma conquista dos proprietários e condôminos.

Segundo os moradores do enclave Ravenna que participaram da pesquisa, a idéia de trazer o "Enclave Residencial Duplamente Fortificado em conjuntos" para a cidade de Limeira-SP foi de promotores da própria região onde a cidade está inserida.

Na ocasião do lançamento da obra, os apartamentos representavam um bom investimento e o preço era condizente com o mercado de imóveis, atraindo assim muitos consumidores. Como o agente produtor da obra não cumpriu as metas do contrato, esquivando-se das suas responsabilidades, atualmente os proprietários conquistaram na justiça o direito de conduzir as obras, incorrendo assim na insatisfação dos condôminos com os agentes promotores.

"Enclave Residencial Duplamente Fortificado Em Conjuntos": Ravenna

FIGURA 22
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

É importante lembrar que muitos dos antigos compradores dos apartamentos no conjunto Ravenna aguardam a habitação ou o ressarcimento pelo dinheiro pago, devido ao projeto inicial, que previa a construção de quatro blocos iguais (aos que aparecem na figura 22), totalizando 128 apartamentos para os mutuários. O ressarcimento pelos danos culminou em processo judicial que cedeu o direito aos proprietários de concluírem a obra.

Apesar dos condomínios/enclaves destinarem-se à elite no Brasil, muitas vezes esta classe é tão lesada, quanto as classes menos favorecidas. Os agentes ou promotores imobiliários dispõem de influências que permitem aos mesmos cometerem crimes contra a sociedade, como no caso evidenciado acima.

A proliferação destas modalidades de enclaves na periferia "Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo ou alto *status"*, de "enclaves de médio *status"* e dos Enclaves Residenciais Duplamente Fortificados em conjuntos", nos conduz a reflexões sobre as conseqüências da implantação destas modalidades habitacionais para o núcleo central e para a própria periferia, como veremos no próximo item:

1.3. EXPANSÃO DO CENTRO E (RE) PRODUÇÃO DA PERIFERIA

A produção da cidade implica em um processo de reestruturação urbana constante. Essa reestruturação urbana na cidade de Limeira-SP é marcada por dois processos decorrentes da implantação de muitos projetos de urbanização e reurbanização de áreas diversas.

O aumento dos setores urbanos através do surgimento de loteamentos populares e dos "Enclaves Residenciais Fortificados" em suas várias modalidades tem culminado em transformações recentes na área central, e também na periferia da cidade de Limeira-SP.

A reestruturação dos setores urbanos e as transformações sofridas pelas áreas centrais das cidades médias constituem uma temática fundamental nos estudos urbanos, contudo, precisam ser resgatados, de modo a contemplar o centro durante o período de transformação em que estas cidades estão na condição transitória de cidade média.[18]

Enquanto setores antes consolidados e inseridos na malha urbana tornam-se áreas excluídas, os setores próximos aos "Enclaves Residenciais Fortificados" passam por um processo repentino de valorização e inserção no espaço urbano.

A implantação e a concentração dos "Enclaves Residenciais Fortificados" em setores periféricos próximos (norte e oeste) têm contribuído para um processo de (re) produção da periferia, mediante a implantação de grandes redes comerciais, gerando corredores luxuosos e sofisticados na estética urbana.

O centro, por sua vez, sofre este processo duplamente quando avança em direção a esta periferia, através de um processo que pode ser denominado de expansão do centro.

Em Limeira-SP, como em outras cidades médias, não ocorre um desdobramento devido à ausência de condições para o surgimento de um novo centro, fenômeno típico de regiões metropolitanas.

Essa reestruturação urbana, ao mesmo tempo em que inclui parte de uma periferia menos favorecida, a outra melhor servida de infra–estrututras exclui boa parte dos setores urbanos da cidade.

A expansão do centro traz consigo um aumento significativo dos comércios e serviços, que passam a concentrar-se em locais próximos a estes "Enclaves Residenciais Fortificados", na

[18] No Brasil as cidades médias podem possuir um número X de habitantes como Limeira-SP, que em 2006 contava com uma população de 279.046 habitantes, ou mesmo uma quantidade Y, como Uberlândia em MG, que no mesmo ano contava com uma população de 600. 368 habitantes. Esta condição transitória, a que nos referimos é meramente quantitativa e depende da região, da rede urbana e do país como um todo, uma vez que, o aumento populacional é altamente complexo no processo de reestruturação urbana.

periferia, desvalorizando o patrimônio histórico e cultural do sítio antigo, permitindo em curtos períodos de tempo a destruição deste patrimônio através da demolição e implantação de novas formas.

Esta tendência de ocupação não é recente e vem ocorrendo lentamente nas cidades médias do interior paulista, configurando um modelo a ser desvendado, pois reproduz a lógica de uso e ocupação do solo típicas da metrópole paulista.

O principal objetivo deste subtítulo dentro deste capítulo é entender, através da implantação dos “Enclaves Residenciais”, em suas várias modalidades, a expansão do centro da cidade de Limeira-SP em direção à periferia, sobretudo em alguns setores da cidade, ocasionando uma reestruturação urbana da área central, implicando também na (re) produção do espaço da periferia.

O estudo das áreas centrais, segundo Santos (1959), constitui “o nódulo principal da rede urbana”, ou seja, é um fragmento importante do espaço intra-urbano e converge para o entendimento da cidade em suas dimensões histórica e territorial.

A primeira destas dimensões é a histórica, que compreende a dinâmica do centro na economia local (temporalmente); a segunda dimensão estabelecida é a territorial, na lógica do surgimento dos “Enclaves Residenciais Fortificados”, implicando na dinâmica e reestruturação do espaço central e da cidade.

Nesse contexto, o centro é parte das esferas organizacional, institucional e de coordenação destas e outras atividades formais, informais, regulares e irregulares da economia nos lugares.

Segundo Villaça (1991, p. 238), “o centro pode ser entendido como “uma aglomeração territorial, organizada segundo uma lógica, na qual, alguns precisam se afastar e na cidade capitalista quem define é o mercado”.

O centro das cidades médias deve ser estudado também como local de habitação e de gênese dos enclaves, além da sua evidente centralidade.

> O centro não está necessariamente no centro geográfico, e nem ocupa o sítio histórico, onde esta cidade se originou, ele é antes de tudo o ponto de convergência/divergência, é o nó do sistema de circulação. Assim, o centro pode ser qualificado como integrador e dispersor ao mesmo tempo. (SPOSITO, 1991, p. 264)

O centro é o espaço que retrata a dinâmica urbana em sua totalidade; é o espaço onde os cidadãos satisfazem suas necessidades.

"Nessa lógica para compreender a essência do centro e sua expansão é vital "abordar o crescimento vertical integrado ao horizontal, o que remete discutir a urbanização da cidade". (SPOSITO, 1991 p. 24 e 25).

O crescimento horizontal ou periférico através da "urbanização popular e de *status*" não seria possível sem o papel preponderante do centro. Com o crescimento do número de cidades médias, as relações entre o centro e a periferia estão alterando-se profundamente e novas questões têm surgido.

Para Santos (2002), "é o fim da dicotomia centro/periferia". Centro e periferia estão complementando–se como nunca antes na história da humanidade; cada vez mais cresce uma dependência recíproca entre os mesmos, para os moradores das cidades.

> Por muito tempo, o centro teve um papel de grande importância como referência para a população. Isto em grande parte residia no fato de que os bairros possuíam uma fraca autonomia para se abastecerem de bens de consumo e serviços urbanos estratégicos, criando fluxos contínuos de relações com o centro. (SCARLATO, 2004, p: 255).

Os moradores dos enclaves de apartamentos na área central freqüentam a periferia (re) produzida, enquanto os moradores dos enclaves periféricos desenvolvem muitas de suas atividades na área expandida do centro para evitar o tumulto do centro tradicional (antigo), relegado aos moradores menos favorecidos da cidade.

A existência dos subcentros não ameaça a estruturação e a centralidade do núcleo principal. Em Limeira-SP existem poucos subcentros, bastante incompletos, mas freqüentados pelos moradores destes e de outros setores:

a) Avenida Laranjeiras (Vila Queiroz).

b) Avenida Nelson A. do Nascimento (Jardim Graminha e Vitório Luccato).

c) Avenida Pedro Elias (Vista Alegre).

d) Avenida Dr. Antonio Lauro Corrêa (trecho do Jardim do Lago).

e) Avenida Santa Bárbara (Vila Esteves).

f) Av. Luis Pântano (entre o Jardim Novo Mundo e CECAP).

g) Avenida Fabrício Vampré (Jardim Morro Azul e Jardim São Paulo).

h) Centro comercial do Jardim Ipanema.

A transformação de áreas residenciais em áreas comerciais e de serviços, no centro gerou novas dinâmicas intra-urbanas; o centro antigo, entre a Rua Cunha Bastos e a Estação Ferroviária, tornou-se uma área deteriorada e pouco atrativa, tanto para a moradia como para o surgimento de novos comércios.

Estas áreas antigas, às margens da antiga Ferrovia da CIA Paulista, mantêm-se integradas ao centro graças aos pontos de comércio e serviços antigos que funcionam durante o dia, atraindo um público consumidor mais conservador ou que dispõe de menos recursos financeiros.

A restauração dos prédios mais antigos é pouco praticada, sendo um incentivo ao abandono do patrimônio histórico e cultural, implicando na destruição e construção do “novo”, constituindo um verdadeiro crime contra o patrimônio histórico e arquitetônico da cidade.

“O novo capitalismo precisava também construir uma nova imagem urbana. Assim, o novo espírito modernizador foi realizando a metamorfose de transformar o antigo em *velho*”. (SCARLATO, 2004, p. 260). *[grifo nosso exclusão das aspas do Autor]*.

O surgimento de novas formas como os “Enclaves Residenciais Fortificados”, produtos importados, é útil também para atender a sede de destruição das formas antigas no capitalismo, quando as mesmas deveriam ser requalificadas.

Apesar desta desvalorização e deterioração do centro antigo, que em Limeira-SP é concomitante com o local onde surgiu a própria cidade, o mesmo permanece ainda fortalecido graças à população de baixa renda, que atribui a esta área um valor de uso ligado a sua sobrevivência.

O crescimento da cidade e o aumento da população convergem para o fortalecimento do centro. Esta área antiga, tradicional e valorizada permanece com alto valor de mercado, por preencher os anseios dos agentes produtores. Segundo Souza (1994), esses agentes lucram com a desvalorização dessas áreas, que passam a ser úteis na produção da verticalização, através dos arranha-céus estruturados em condomínios habitacionais.

Muitos dos proprietários estão abandonando o uso residencial para lucrar com o aluguel ou com a venda dos imóveis, quase sempre antigos, que passam pelo processo de demolição, surgindo assim novos empreendimentos com a finalidade comercial e de serviços.

Em Limeira-SP o trecho central, acima da Rua Treze de Maio, antes tipicamente residencial, tem recebido novas funções, principalmente ligadas às atividades comerciais e terciárias, como: lojas, comércios, bancos e prédios institucionais.

Deste modo, esta região ficou conhecida como “centro acima”, em detrimento da sua distância do Ribeirão Tatuhiby e da sua posição mais elevada em relação ao centro antigo; esta área de expansão recente do centro segue em direção à proliferação e concentração dos “Enclaves Residenciais Fortificados” nos eixos norte e oeste.

“Há uma tendência histórica do mercado imobiliário atender às necessidades de concentração das camadas de alta renda em um único setor da cidade”. (VILLAÇA, 2001, p. 352).

O mercado imobiliário tende a não contrariar esta tendência e a buscar sua legitimação junto às esferas públicas de poder, que possibilitam a reurbanização de loteamentos cercados anteriormente, e que no período atual trocam as cercas por muralhas.

Segundo Sposito (1991), “o centro é o lugar para onde as pessoas se dirigem para realizar suas atividades e de onde todos se dirigem para que as atividades que nele estão instaladas possam interagir com outras externas ao centro”.

A centralidade exercida pelo núcleo central é fundamental para a população em geral, independente da classe social. Deste modo, cidades como Limeira-SP apresentam um núcleo central dividido em duas partes: o centro antigo (núcleo principal) e o centro acima ou “centro novo”.

Para Cordeiro (1980, p. 75), “o centro antigo absorve também os comércios e serviços destinados aos moradores da cidade com menor renda, implicando em um comércio que em alguns trechos próximos da estação ferroviária pode ser denominado de baixa categoria.”

Em contrapartida, à medida que os comércios deslocam-se em direção aos setores norte e oeste, passam a destinar-se à classe dominante local, residente nos “Enclaves Residenciais Fortificados”, permitindo uma auto-segregação destas camadas da população, também em relação aos espaços de consumo.

Essa expansão do centro teve início com a implantação bem sucedida de supermercados, hipermercados e abertura de franquias de redes conhecidas de *fast food*, em áreas periféricas próximas do centro.

Estas redes permitiram uma expansão de segmentos do comércio, entre os quais podemos destacar lojas de vestuário, peças de automóveis, informática, alimentação, restaurantes, bares, além, é claro, de agências bancárias, escolas privadas de nível fundamental, médio e superior.

A implantação da rede *McDonald's* na rua Dr. Alberto Ferreira acabou colaborando com a expansão do centro para o setor oeste onde foram implantadas agências bancárias e o *Center* Plaza *Shopping* (uma mini galeria de lojas), cuja localização tem favorecido a circulação de pessoas durante o dia e também à noite. Finalmente, o deslocamento das instalações pertencentes à Prefeitura, da Avenida Lauro Corrêa da Silva para o prédio da Antiga Companhia Prada, na Avenida Dr. Alberto Ferreira foi fundamental na consolidação da expansão do centro.

Esta área foi reconhecida pela prefeitura municipal em 2005 como área anexa ao centro da cidade de Limeira-SP, através de troca efetiva de sinalizações.

Sempre Vale Supermercados e Rede *Mc Donald's*, marcos na expansão da área central.

FIGURA 23
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Aspecto das lojas na área expandida do centro ou centro acima em Limeira-SP.

FIGURA 24
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Muitos serviços de pequeno e médio porte deslocaram-se do centro antigo para o centro acima, devido ao tamanho avantajado dos imóveis, quase sempre novos, além de uma maior tranqüilidade que permeia essa área, contribuindo para atrair os consumidores de renda mais elevada.

As tentativas de atender às demandas das áreas menos favorecidas, oferecendo transporte as mesmas, têm sido as mais frustradas possíveis, uma vez que as empresas de transporte coletivo não conseguem mais atender o tamanho da demanda, devido ao crescimento horizontal exacerbado da cidade.

A ausência de um terminal de ônibus em área apropriada e as longas distâncias percorridas pelos veículos de transporte coletivo têm culminado em vários problemas para a administração pública, que não consegue tornar o espaço urbano acessível à população.

Essa expansão do centro, a partir da Rua Treze de Maio em direção a Rua Dr. Alberto Ferreira, segue também o eixo norte-nordeste, incluindo setores mais antigos no entorno do centro.

Alguns empreendimentos extrapolaram esses marcos, como as redes de hipermercados, *Big*, Enxuto, a rede de *fast food Habibs* e outros comércios, como lojas de móveis e decorações, configurando uma (re) produção da periferia atrativa e que obriga os moradores de alta renda residentes no centro, a deslocarem-se no espaço urbano para terem acesso a estes serviços periféricos.

A opção destas redes pela implantação na periferia elitizada ocorre mediante um conhecimento bem amplo da dinâmica intra-urbana local; a concentração das várias modalidades de "Enclaves Residenciais Fortificados" é responsável por desencadear um processo de (re) produção do espaço da periferia, que recebe esta nova vizinhança comercial e de serviços.

O centro torna-se descontínuo e explode nas expressões de centralidade; em Limeira-SP isto pode ser verificado pela presença de objetos técnicos centrais na periferia, o que acaba propiciando novos conteúdos e novas contradições na relação centro-periferia. Tudo isso ocorre tendo como pólo de atração os "Enclaves Residenciais Fortificados".

A fuga da população para os enclaves centrais e recentemente para os enclaves periféricos, associada a esta nova reestruturação urbana, favorece muito pouco os moradores dos bairros populares, cujo transporte coletivo não foi planejado para atender nem a expansão do centro e nem a periferia (re) produzida.

> Assistimos com efeito, no Brasil, nos anos 1970–1980 a passagem de uma "fuga para a frente" em direção à modernidade concretizada pela extensão contínua das cidades em direção à periferia, com construções de padrão elevado e protegidas por grades, mas também sob a forma de moradia precária e pouco densa, conforme diversas configurações. (D'ARC, 2004 p. 342–343)

Esta (re) produção da periferia para atender à necessidade das classes de alta renda de se concentrarem em setores específicos da cidade, e serem contemplados com os mais variados comércios e serviços, pode ser compreendida como um fenômeno de atração das atividades funcionais em direção a estas camadas da população.

> Assim, a (re) produção não pode ser entendida como uma repetição da produção, mas sim como uma produção nova, que toma como base o produto anterior, mas ao refazer–se, transforma–se, produzindo sempre para a sua sobrevivência, em contínua transformação. É o que acontece com as relações de produção no capitalismo que se reproduzem para, mutadas permanecerem. (VIEIRA, 2002, p. 4)

O próprio poder público reconheceu, através da troca de sinalização dos endereços, como sendo área central contínua ao centro antigo o perímetro entre as Rua Treze de Maio e a Rua Dr. Alberto Ferreira, onde localiza-se o prédio da antiga Companhia Prada, anteriormente apenas um fragmento do setor oeste.

Esta medida terminou por prejudicar a preservação dos imóveis antigos que estão situados entre o centro antigo e estas imediações, pois os proprietários de imóveis neste setor colocaram rapidamente muitos imóveis antigos à venda, ou ainda demoliram as casas antigas para edificar pontos comerciais destinados ao aluguel.

A valorização desta área implicou diretamente na desvalorização do centro antigo e na exclusão ainda maior dos bairros populares distantes deste local.

Isto faz com que resgatemos as mais variadas reflexões sobre o espaço urbano, onde a periferia (re) produzida é socializada pelos moradores dos “Enclaves Residenciais Fortificados”, tanto da área central como da periferia elitizada**.**

Essa expansão do centro em direção às várias modalidades de “Enclaves Residenciais Fortificados” e dos loteamentos populares permitiu uma reestruturação urbana diversa, caracterizada também pela (re) produção da periferia; ambas faces de um novo padrão de segregação socioespacial predominante nas cidades médias brasileiras.

Os moradores dos enclaves de apartamentos na área central inserem-se neste novo contexto, uma vez que dependem unicamente do automóvel para locomoção. Freqüentar o centro acima é uma alternativa nova, e a periferia (re) produzida tornou-se uma nova opção para o lazer e para o consumo na cidade de Limeira-SP.

Para os moradores dos enclaves, o condomínio como habitação estruturada oferece inúmeras vantagens; para os moradores menos favorecidos, as muralhas são uma barreira à circulação pela cidade.

A (re) produção da periferia para uma elite específica é realizada no sentido de tornar onipresentes os menos favorecidos, que dificilmente se favorecem da expansão do centro e dessa reestruturação urbana.

Na verdade, o que parece estar ocorrendo é um mascaramento das relações ambíguas, ao conviverem lado a lado pobres e ricos, por meio de um mosaico socioespacial. Podem-se camuflar relações contraditórias que se acentuam no espaço urbano. Assim, a periferia muda de sentido, ao mesmo tempo que a segregação socioespacial se agrava.

A implantação de comércios e serviços destinados aos moradores de enclaves na periferia (re) produzida não atinge os moradores da periferia popular, sendo altamente excludente.

Alguns marcos da periferia (re) produzida não são acessíveis à população em geral. Em alguns casos, como do hipermercado *BIG*, quando ocorrem grandes liqüidações de mercadorias e eletrodomésticos, a própria rede coloca transporte coletivo gratuito para os moradores das periferias leste, sudoeste e sul. Este foi o meio encontrado para conquistar uma demanda excluída, mas cujo poder de consumo pode ser eficaz para algumas redes em determinados períodos.

O centro, em sua dinâmica constante, endógena e exógena, apresenta-se como um fragmento destas transformações que reestruturam os setores urbanos incluindo alguns setores urbanos e excluindo definitivamente outros.

A expansão do centro deu-se em uma área contígua a ele (a oeste, e em menor proporção ao norte e ao sul), inviabilizando nossas reflexões sobre um possível “desdobramento”, fenômeno característico de regiões metropolitanas. A “descontinuidade” do centro em Limeira-SP aparece pelos fragmentos apontados, e pela presença de objetos técnicos que são centrais em sua natureza.

Estudar as áreas centrais das cidades médias é de extrema importância, devido à centralidade exercida por esta área na totalidade do espaço urbano. Segundo Cordeiro (1980), é preciso alertar para o compromisso evidente do poder público em requalificar, reajustar e resgatar o desenvolvimento destas áreas, preservando seu patrimônio histórico e arquitetônico.

É preciso buscar práticas políticas de inserção de todas as parcelas da população nos espaços urbanos e não viabilizar, através do silêncio e da omissão, a acentuação do processo de segregação socioespacial, como tem ocorrido na atualidade, com os fenômenos de expansão da área central e (re) produção da periferia, para parcelas restritas da população.

A forma como se processa este novo padrão de segregação socioespacial nas cidades médias brasileiras é o tema do item 1.4, a seguir:

1.4. AS NOVAS RELAÇÕES DE “PROXIMIDADE” ENTRE A BURGUESIA E OS MENOS FAVORECIDOS: A SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM LIMEIRA-SP.

No período atual, as cidades médias brasileiras estão vivenciando um processo de reestruturação urbana, ocasionada mediante os “novos produtos do mercado imobiliário” mundial, no contexto das economias nacionais.

A implantação dos “Enclaves Residenciais Fortificados” tem resultado em transformações nas relações entre o centro das cidades e suas periferias, e alterado profundamente as relações de “proximidade” entre os cidadãos nos espaços urbanos.

Em um passado bastante próximo, a burguesia e os menos favorecidos podiam estar próximos ou distantes no espaço geográfico, contudo, nos espaços públicos estes vivenciavam algumas interações sociais (contato físico e comunicação). Recentemente, nota-se que estas interações deixaram totalmente de existir.

Para Caldeira (2000), uma terceira forma de segregação vem se configurando em São Paulo, sobreposta ao padrão centro-periferia; as transformações recentes estão gerando espaços nos quais grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas separados por muros e tecnologias de segurança e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns.

Apesar do estudo acima ter contemplado São Paulo e sua região metropolitana, nota-se que os “Enclaves Residenciais Fortificados” têm causado impactos muito semelhantes no processo de segregação das cidades médias.

Para Villaça (2001, p.142), [...] “a segregação é um 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”. *[Grifo do autor]*.

Esta concentração da burguesia em cidades como Limeira-SP privilegia alguns setores urbanos, daí tornar possível uma reestruturação urbana excludente, em relação aos demais setores distribuídos pela cidade.

Como a concentração destas populações de alta renda é muito maior na área central e também nos setores norte e oeste, do que nos setores leste e sul, cria-se um processo de forte exclusão, espacialmente visível.

A presença de uma população de baixa renda nestes setores ocorre, no entanto, não por opção desta população, mas porque em alguns períodos empreendimentos destinados a este público foram úteis aos agentes produtores do solo, cuja economia na condução de infra-estruturas para novas áreas faz-se mediante a implantação de loteamentos populares.

Estes loteamentos populares ou bairros populares consolidados experimentam novas relações de "proximidade" nestes setores urbanos elitizados. A presença de uma população de baixa renda nestas áreas serve para que o poder público possa sustentar uma certa heterogeneidade social na cidade.

Os enclaves, ao contrário revelam uma homogeneidade interna quanto à renda, poder de consumo e exercício da cidadania. "A segregação é um processo necessário à dominação social, econômica e política por meio do espaço". (VILLAÇA, 2001, p.150)

O termo enclave, adotado nesta pesquisa, foi o único a comportar uma explicação para o fenômeno residencial, através da proliferação dos espaços condominais, que teve início com os condomínios residenciais estruturados através dos apartamentos nos arranha-céus, até os atuais condomínios de lotes, casas e sobrados.

O termo resgatado por Caldeira (2000) é apropriado, principalmente devido aos fatores que contribuem para uma melhor explicação do processo de concentração da burguesia em alguns setores urbanos.

O mercado imobiliário utiliza em alguns períodos um discurso que torna o centro decadente para valorizar seus novos produtos na periferia. Em outros períodos utiliza o discurso da escassez de moradia para os menos favorecidos, para produzir os empreendimentos populares distantes do centro, comercializando os apartamentos e revalorizando a periferia para futuros empreendimentos destinados à elite, com o aval do poder público.

Com a proliferação dos "Enclaves Residenciais Fortificados" na periferia popular, consolidam-se pequenas "ilhas de *status"*, cujos espaços de lazer têm um uso privado diferente daquele predominante nos bairros populares vizinhos.

Os moradores destes enclaves utilizam as vias públicas dos bairros vizinhos negando a utilização de praças, escolas, postos de saúde, creches ou serviços públicos, como mecanismo de afirmação da esfera privada dentro do enclave.

A proximidade geográfica entre os enclaves e seus vizinhos populares redimensiona os estudos referentes à organização territorial, institucional e social das cidades, que assumem um caráter cada vez menos público.

Esse processo de segregação socioespacial, segundo Corrêa (1989), ocorre mediante uma segregação pautada na função residencial.

> Em relação ao local onde morar é preciso lembrar que existe um diferencial espacial na localização das residências vistas em termo de conforto e qualidade. Esta diferença reflete em primeiro lugar um diferencial no preço da terra - que é função da renda esperada -, que varia em função da acessibilidade e das amenidades. Os terrenos de maior preço serão utilizados para as melhores residências, atendendo à demanda solvável. Os terrenos com menores preços, pior localizados, serão utilizados na construção de residências inferiores a serem habitadas pelos que dispõe de menor de renda. (CORRÊA, 1989, p. 63)

Para a burguesia, os espaços públicos tornam-se o espaço dos menos favorecidos, enquanto o espaço dos enclaves legitimam-se como espaços da elite. A "proximidade" torna-se um elemento essencial na exposição e ostentação do *status* social.

> [...] A segregação assim redimensionada aparece com um duplo papel, o de ser um meio de manutenção dos privilégios por parte da classe dominante e o de um meio de controle social por esta mesma classe sobre outros grupos sociais, especialmente a classe operária e o exército industrial de reserva [...]. (CORRÊA, 1989, p. 64)

Apesar de alguns setores urbanos concentrarem os enclaves de altíssimo ou alto *status,* além dos enclaves de médios *status,* e estes estarem separados dos seus vizinhos populares, unicamente por um muro, esta "proximidade" reforça a segregação, através da localização e das relações sociais ausentes. "É como se o muro tornasse o enclave uma área invisível."

É como se a produção destes setores estivesse impregnada de idéias e ações elitistas, garantidas pelo descaso do poder público com o direito da população, como um todo, à cidade.

A propagação destas idéias elitistas, associadas à lógica mundial de consumo presente nos lugares, tem contribuído para que atualmente os herdeiros das famílias tradicionais deixem os bairros tradicionais das cidades médias para viver nos "Enclaves Residenciais Fortificados". Muitas famílias estão deixando os apartamentos em condomínios centrais, para também residir na periferia.

Se os condomínios atingem com perfeição uma certa homogeneidade quanto à classe social que vive atrás dos seus muros, isto ocorre unicamente devido à construção de um símbolo, que é, antes de tudo, uma imagem criada pelo e para o mercado imobiliário. Nesta ótica os "Enclaves Residenciais Fortificados" são espaços-mercadoria, produtos do capitalismo.

Estes enclaves são, além de produtos, formações sociais homogêneas, uma vez que são apropriados por seus moradores segregando os demais moradores da cidade, devido a esta nova tendência "separatista", contemporânea, que impede o diálogo e a comunicação, duas ferramentas fundamentais na construção de uma sociedade, se não verdadeiramente, ao menos realmente democrática.

Nesta lógica, novas relações de “proximidade” surgem nas cidades médias brasileiras entre os moradores de enclaves e os moradores da cidade, impondo um processo de segregação socioespacial, que também é dinâmico no tempo.

Esta segregação pautada em relações de “proximidade” configuram pontos exclusivos da manifestação da exclusão social, nos espaços urbanos.

> Levando em consideração a intensidade do preconceito e do medo que acompanham a discriminação e a encorajam, superar a segregação espacial é também muito difícil se as pessoas se sentem de algum modo inseguras nas ruas. É difícil superar a discriminação espacial onde as pessoas não tenham como manter uma vida pública civilizada sobre uma base pública fundamental digna e uma vida privada sobre uma base privada. (JACOBS, 2003, p. 77)

É através deste processo de segregação socioespacial que a cidade ganha formas evidentes e implícitas de exclusão extramuros, como as toponímias urbanas que veremos na seqüência.

1.4.1. Os “Enclaves Residenciais Fortificados” e a exclusão extramuros através das toponímias urbanas em Limeira-SP

A identificação dos “Enclaves Residenciais Fortificados” em cidades médias como Limeira-SP e sua evidente auto-segregação aparecem de modo implícito nas toponímias urbanas, quase sempre não compreendidas pelos moradores das cidades em geral.

A população das cidades médias como Limeira-SP desconhecem esta e outras formas sutis do processo de segregação socioespacial, no contexto da denominação de bairros e enclaves.

Os nomes escolhidos pelos agentes produtores e aprovados pelo poder público constituem uma forma discreta e evidente de segregação socioespacial.

Nesta pesquisa as toponímias foram analisadas segundo os nomes adotados em alguns dos “Enclaves Residenciais Fortificados” presentes na área urbana da cidade Limeira-SP e que foram produzidos após 1980, ou seja, os enclaves recentes em suas várias modalidades. Para efeito

metodológico foram considerados tanto os enclaves verticais (lotes, casas e sobrados), como os enclaves por planos horizontais (apartamentos).

A segregação socioespacial através da prática lingüística, por parte dos grupos locais dominantes, pode ser compreendida através de uma análise das toponímias que aparecem no quadro 8:

Os “Enclaves Residenciais Fortificados” e suas principais toponímias em Limeira-SP.

Toponímias	**Exemplos de toponímias nos enclaves:**	**Número de enclaves lançados a partir de 1980:**	**Significados no contexto da área de estudo:**	**Classificação das toponímias:**
Indígenas	Edifício Tatuybi	6	Termos referentes a nomes de animais, plantas e lendas indígenas locais.	Origem nas línguas indígenas praticadas nesta região do Brasil.
Natureza	Portal das Rosas	5	Palavras que denominam elementos da natureza flores, pássaros, árvores, rios e etc.	Podem ser: Fitotoponímias Zootoponímias Hidrotoponímias
Personagens religiosos	Edifício Santa Cecília Colinas de São João	12	Convencionalmente nomes de Santos da Igreja Católica ou ligados ao catolicismo brasileiro.	Hagiotoponímias
Personagens ligados à história internacional, nacional e local.	Artur Salibe (local) Barão do Rio Branco (nacional) Leonardo da Vinci (internacional)	17	Utilizam nomes que ilustram a História de modo geral.	Antropotoponímias
Astronômicos	Ed. Saturno	2	Nomes de planetas e constelações etc.	Astronotoponímias
Paisagens	Edifício Costa Azul Colina verde	9	São usados termos ligados à natureza, mas que lembram paisagens e formas de relevo.	Geotoponímias
Pátrios	Edifício Manhattam Edifício Porto Rico	19	Com freqüência fazem lembrar cidades e países estrangeiros. (cidades nacionais aparecem com menor freqüência)	Etnotoponímias

QUADRO 8

Dados levantados e organizados por Barbosa, L. A. (2007).

Legenda do Quadro 8:

A classificação das toponímias pode ser encontrada na seguinte fonte: (GRANDE ENCICLOPÉDIA PORTUGUESA E BRASILEIRA, Editora Enciclopédia: Lisboa-Rio de Janeiro, 1940-1960, em 40 volumes. apud, FERREIRA, 2001, p.72).

O conceito astronotoponímia não foi encontrado na classificação acima; seu uso foi necessário, pois apareceu nos registros levantados.

Nota-se, com uma análise do quadro 8, que as toponímias mais valorizadas pelos agentes e pela classe dominante em Limeira-SP são aquelas que remontam aos nomes de cidades e países estrangeiros; os nomes pátrios brasileiros aparecem com menor freqüência.

Outras toponímias muito valorizadas nos enclaves são aquelas ligadas à história local, nacional e internacional, como forma de manutenção e reprodução do poder para a conservação da história burguesa nas cidades.

Cabe destacar que as paisagens e os elementos da natureza possuem uma força muito grande na derivação das toponímias, pois se fossem agregados em um único tópico, ocupariam um lugar de destaque no quadro acima.

No caso da cidade de Limeira-SP, e talvez do Brasil, as toponímias aparecem sempre acompanhadas de termos principais que denominam e designam os "Enclaves Residenciais Fortificados", atribuindo aos mesmos um caráter de exclusividade, de individualismo e valorização.

Freqüentemente o nome pressupõe uma certa estética urbana, impondo sobre as demais áreas do espaço urbano um caráter de desvalorização.

Dentre os termos que acompanham as toponímias nos enclaves em Limeira-SP, os mais comuns e utilizados são: *Ville, Parque, Colina, Colinas, Terras, San, Portal, Jardim, Villagio, Ilha, Condomínio e Porto.* Estes termos não somente caracterizam os enclaves, como podem ser classificados como estrangeirismos europeus franceses, italianos e portugueses, que dificilmente se repetem, dando ao enclave exclusividade.

Em Limeira-SP ainda não são usados termos como *aldeia, fortaleza, monte,* presentes em outras cidades da região e outras regiões do Brasil. Ao que tudo indica os agentes produtores locais, dos enclaves verticais, ao produzirem loteamentos, casas e sobrados usam toponímias

bastante diversificadas, podendo ocorrer uma semelhança específica, segundo os lugares, mas nunca repetitiva.

Muitos agentes produtores da cidade de Limeira-SP, como a empresa ENGEP, estão produzindo enclaves através de “loteamentos em condomínio” ou de casas e sobrados em Goiás-GO, e Salvador-BA, exportando o modo de produção local, mas inaugurando toponímias adequadas para cada região ou que seguem as tendências mundiais.

No caso dos condomínios oriundos de arranha-céus habitacionais prevalece a mesma lógica; pode-se, inclusive, afirmar que este processo teve origem com a concentração dos ricos em bairros ou arranha-céus exclusivos.

Os agentes externos à cidade de Limeira-SP quando produzem formas no espaço urbano utilizam toponímias adequadas ao lugar ou trazem novos estrangeirismos.

É importante lembrar que em outros países, segundo Ferreira (2001), “o uso de toponímias é recente e está ligado ao tipo de condomínio (especialização) ou é comum atribui-los aos lugares após catástrofes como terremotos”, contexto que não prevalece no caso brasileiro.

São os agentes produtores do espaço urbano os responsáveis por exportar, adequar, divulgar e comercializar as habitações nos enclaves exclusivos, inclusive difundindo estas toponímias.

Ao mesmo tempo que as toponímias definem os enclaves e geram uma identidade intramuros, excluem a sociedade extramuros através do contexto lingüístico, praticado por alguns. Este contexto lingüístico é desconhecido pela maior parte dos cidadãos, que faz uso no seu cotidiano, mas não identifica o potencial do mesmo no processo de segregação socioespacial.

Este processo de segregação via toponímias não somente existe, como é praticado nos espaços urbanos, cuja distinção ocorre via nome, localização, renda dos moradores e *status*.

Capítulo II

A MUNDIALIZAÇÃO DAS TENDÊNCIAS NO CONSUMO DA HABITAÇÃO: DOS PRIMEIROS CONDOMÍNIOS HABITACIONAIS AOS “ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTICADOS”

Os jetsons e a difusão de um modo moderno de habitar nos arranha-céus.

FIGURA 25
Fonte: www.cartoonnetwork.com.br

Os jetsons (1962) transformaram-se no símbolo mais representativo do “modo de vida urbano”; através da animação infantil, como um recurso capaz de influenciar gerações com seu “modo de vida urbano” e metropolitano, viviam em uma habitação (apartamento), cuja forma era um arranha–céu, que complementava-se no potencial do automóvel voador, signo da liberdade e velocidade, que mudariam profundamente a vida cotidiana a partir do pós-segunda guerra mundial.

Tratava–se de uma família patriarcal, cujas relações sociais e de trabalho estavam impregnados de valores e modismos, dentre os quais destacava-se a presença do meio técnico científico e informacional.

A artificialidade da natureza, os objetos eletrônicos da moradia funcional tudo podia ser controlado pelo processo de automação e dos controles, inclusive a empregada, um robô dotado de características humanas, como os sentimentos.

As figuras femininas completavam as cenas mágicas ao representarem animadamente a sociedade de consumo, chegando ao arranha-céu com inúmeras sacolas e dívidas realizadas nos shoppings futuristas.

2.1. A URBANIZAÇÃO DA SOCIEDADE E A VALORIZAÇÃO DOS ESPAÇOS URBANOS ATRAVÉS DAS HABITAÇÕES

A partir de meados do século XX têm início a consolidação e concretização do “modo vida urbano” nas mais variadas partes do mundo; se antes o “modo de vida urbano” era privilégio das elites dos países industrializados e desenvolvidos, no período contemporâneo o urbano transformou-se no lócus da vida das classes menos favorecidas, de muitos países de industrialização tardia.

Com isso, ocorreu um aumento progressivo da população urbana, demandando, conseqüentemente, no aumento do número de moradias, e também no tamanho das cidades em todas as áreas habitadas do planeta.

Associado ao fenômeno urbano, o regime de acumulação capitalista encontrou nestas áreas urbanas condições propícias para sua reprodução através dos setores da construção civil e imobiliário, os quais beneficiaram-se da difusão acelerada das informações, ampliando os horizontes do consumo, através da velocidade na circulação de idéias, mercadorias e pessoas.

A acumulação de capital nas áreas urbanas está mais condicionada ao crescimento econômico do que ao desenvolvimento socioespacial. Os territórios regulados por seus Estados e instituições apresentam especificidades endógenas, que vão contribuir para determinadas configurações dos espaços urbanos.

Nessa lógica, a difusão do consumo ora ocorre baseada nessas especificidades (heterogêneas), ora ocorre de forma alienada (homogênea), transplantando modelos nada adequados culturalmente aos lugares.

A urbanização recente da sociedade está impregnada de novos valores urbanos, sendo o mais evidente a mensuração da qualidade de vida através do poder de consumo dos cidadãos.

Assim, o trabalho como meio de produção objetiva-se no ato de consumir, e o mercado gera produtos que para os espaços urbanos consistem, segundo Salgueiro (1994, p.79), em “novos produtos imobiliários”.

Estes “novos produtos imobiliários” nos quais os condomínios habitacionais estão inseridos, compondo formas inovadoras dentro das cidades, permitem assim uma reprodução especulativa do solo no capitalismo.

A reprodução especulativa da cidade materializa-se na mercadoria- habitação, produzida segundo a lógica criativa da propaganda e do *marketing*, por intermédio único e exclusivo dos agentes globais e locais do mercado imobiliário.

A habitação assume em cada período do regime de acumulação um nível de importância, remodelando os setores responsáveis pela sua produção no espaço das cidades. Espaços luxuosos ou precários, ambos têm em comum o trabalho na sua produção; trabalho este que pode ser informal ou formal (lógica monopolista dos grandes incorporadores) e ainda solidário (autoconstrução), todos capazes de reproduzir os espaços urbanos.

> A cidade com suas múltiplas funções, e resquícios de outros períodos históricos, é apropriada de modo distinto, por seus habitantes. “O uso diferenciado da cidade demonstra que esse espaço se constrói e se reproduz de forma desigual e contraditória. A desigualdade espacial é produto da desigualdade social”. (CARLOS, 1992, p.23)

A dimensão territorial e histórica dos espaços urbanos está intimamente ligada ao papel residencial das cidades, uma vez que as transformações sofridas por ambas as dimensões foram amplamente influenciados pelos sucessivos estágios do capitalismo.

Elementos comuns desses sucessivos estágios podem ser encontrados em diferentes continentes. Segundo Tramontano (1998), dentre esses elementos comuns estão “os modos de vida”, os padrões arquitetônicos convergentes, a moda e os estilos, entre outros.

[...] “A cidade é um modo de viver, pensar, mas também sentir. O modo de vida urbano produz idéias, comportamentos, valores, conhecimentos, formas de lazer, e também uma cultura”. (CARLOS, 1992, p. 26)

Essas idéias, comportamentos e valores urbanos são visíveis nas tendências recentes de produção e consumo das habitações, que nos remetem a uma reflexão aprofundada sobre a terra, cujo valor de uso passa à condição de valor de troca, materializado na cidade.

> [...] a cidade é também uma forma de apropriação do espaço urbano produzido. Enquanto materialização do trabalho social, é instrumento da criação de mais-valia, é condição e meio para que se instituam relações sociais diversas. Nessa condição apresenta um modo determinado de apropriação que se expressa através do uso do solo. O modo pelo qual esse uso se dará dependerá evidentemente, dos condicionantes do seu processo de produção. No caso da sociedade capitalista estará determinado pelo processo de troca que se efetua no mercado, visto que o produto capitalista só pode ser realizado a partir do processo de apropriação, no caso específico, via propriedade privada. (CARLOS, 1992, p. 27)

O espaço como produto e mercadoria fica sujeito às regras impostas pelo mercado global, mercado este que a cada período lança novos produtos, que seguem novas tendências, dentre as quais podem ser inseridos os “Enclaves Residenciais Fortificados”, nas suas diversas modalidades.

Os condomínios habitacionais de apartamentos (arranha-céus) e as demais modalidades (lotes, casas e sobrados) atingiram, nos anos de 1970, a condição de produto do mercado

imobiliário em escala mundial, ou seja, como mercadoria sofreram grande expansão. Conforme Nunes (2001, p.31):

> Os condomínios habitacionais fechados (modalidade oriunda de loteamentos e/ ou casas) enquanto tendência habitacional estão presentes em países como Estados Unidos, México, Colômbia, Brasil, Argentina, Chile, China, Costa Rica, Venezuela, Inglaterra, França, Portugal, Espanha, Rússia, Turquia, Síria, Líbano, Arábia Saudita, África do Sul, Malásia, Filipinas e Indonésia**.**

Esta expansão em relação aos enclaves por planos horizontais (arranha-céus) habitacionais ou corporativos se deu por todos os continentes. Os empreendimentos verticais (casas e sobrados) estão vivenciando, atualmente esta fase de expansão.

Segundo Harvey (2004, p. 227), ainda é possível acrescentar a esta lista países como "Cingapura, Coréia, Suécia e Austrália". Outros países como Uruguai, Peru e Equador figuram em registros não muito recentes.

Nesse cenário de mudanças é possível afirmar que os enclaves, tanto por planos horizontais (apartamentos) como verticais, cuja origem é vinculada à produção de lotes, casas e sobrados, já atingiram no início do século XXI todos os continentes.

As hipóteses vinculadas à gênese destes enclaves nestes países são muitas; para Nunes (2001, p.31), pode estar vinculada [...]"a medina muçulmana, a cidade medieval e algumas cidades coloniais."

Atualmente, há uma grande preocupação em determinar uma possível gênese para os enclaves ou condomínios, como modelo habitacional em todo o mundo. No entanto, o fato das diferentes modalidades de enclaves estarem sendo estudadas e pesquisadas, de modo desvinculado de sua raiz mais antiga -os condomínios- como domínio espacial/ sobreposição habitacional, tem contribuído para um atraso na evolução das pesquisas sobre o urbano em relação a esta temática.

A gênese dos enclaves verticais (lotes, casas e sobrados) é o condomínio e este, por sua vez, já existe há algum tempo, portanto não é possível teorizar um modelo sem se reportar ao outro. Os condomínios habitacionais como lugares da vida cotidiana possuem uma gênese amplamente complexa, uma vez que se faz necessário recorrer a várias dimensões, para esclarecer a existência destes condomínios (apartamentos, lotes, casas e sobrados), cuja origem decorre de uma evolução espaço temporal, que é antes de qualquer outra evolutiva[19].

a) Na esfera histórica (dimensão temporal) os condomínios constituem uma evolução nas formas de habitação em escala global, principalmente das transformações na habitação destinada às classes burguesas.

b) Na esfera espacial (territorial) os condomínios tiveram sua origem vinculada à preocupação dos arquitetos, que ao buscarem avanços no planejamento urbano conseguiram inovar em seus projetos muitas vezes ideológicos, contribuindo para a configuração de paisagens urbanas destinadas às classes dominantes.

c) Na esfera econômica os modelos urbanos foram adquirindo especificidades territoriais e transformaram-se também em produtos ou empreendimentos imobiliários. O mercado se incumbiu de transformar a habitação em objeto de consumo, aproveitando os vários fragmentos dos modelos burgueses de habitação.

Dentre estes fragmentos o condomínio, como domínio coletivo ou individual, foi aprimorado como objeto do capitalismo, em determinados países, valorizando a existência do condomínio não somente como produto/mercadoria, mas como um serviço útil à reprodução das elites e da cidade mercantilizada, através da super valorização da propriedade privada.

[19] Após leituras como Tramontano (1998), Caldeira (2000), Santos (2002), Nunes (2001), Villaça (2001), estabelecemos esse recorte com a finalidade de trazer o tema para o âmbito da Geografia.

d) Na esfera social e cultural as transformações na sociedade de consumo fizeram com que parcelas de população de altíssima, alta e média renda aceitassem o modelo. Essa aceitação não é pacífica, pois cria um choque social, já que o modelo não é aceito pela população em geral.

As consequências deste modelo de produção e consumo da habitação são muitas, oscilando do individualismo à segregação socioespacial, nas cidades seja dos países desenvolvidos ou subdesenvolvidos.

Desta forma, a gênese dos condomínios é a propriedade privada, o domínio individual e o coletivo. Para compreendê-los então, é necessário resgatar a origem da propriedade privada, das necessidades e do consumo, que permitem a manutenção do sistema capitalista de produção através dos monopólios, nesse caso do solo. É através desta lógica que se difunde o mito da igualdade entre os sujeitos na sociedade brasileira.

2.2. PROPRIEDADE PRIVADA, NECESSIDADE, CONSUMO E SATISFAÇÃO: A LÓGICA UTÓPICA DA IGUALDADE[20].

A forma como as sociedades humanas encaram o direito sobre o solo urbano e, portanto, o "direito à cidade", está associada a fatores diversos como a cultura, a sociabilidade, as necessidades, a organização, a divisão social e territorial do trabalho.

A prevalência dos valores individuais ou coletivos depende em grande parte dos sujeitos, das suas ações e práticas sociais, como também das influências externas sobre a própria cultura.

Os condomínios atuais estão ligados à idéia de domínio ou idéia dominial, que tem grande importância no entendimento da propriedade privada. Segundo Ferreira (1995, p. 229), "a palavra dominial é referente a domínio. O domínio, por sua vez, é a dominação, autoridade, poder, posse,

[20] Este tópico foi desenvolvido a partir de reflexões acerca das idéias pioneiras do jurista:
PEREIRA, C. M da S. **Condomínio e Incorporações.** Rio de Janeiro, Forense, 1977.

senhorio; pode ainda ser definido como uma grande extensão territorial pertencente a um indivíduo".

A noção de identidade e pertencimento dos sujeitos nas sociedades capitalistas está intimamente ligada aos objetos e pertences que estes possuem ou acumulam durante sua vida, produzindo assim uma desigualdade socioespacial. Em todas as partes do mundo essa condição de desigualdade socioespacial é capaz de destituir o sujeito da sua condição de cidadão. Conforme Pereira (1977, p.23 e 24):

> [...] a propriedade privada é pautada "nas trilogias indissociáveis presentes na cidade antiga: *propriedade–família-religião* e *propriedade- política–economia*, ou seja, existe um vínculo entre o altar religioso dentro das casas familiares, que separa esta de tudo que lhe for estranho, há uma cerca delimitadora da casa desta família. *[Grifo do autor]*

Esta concepção de cerca delimitadora, protetora dos bens, interesses e direitos das famílias, estendeu-se também à política e à economia, ficando ilimitada na ótica do direito, que pode ser individual ou coletivo. Esta situação é agravada mediante a possibilidade da jurisprudência, que em países como o Brasil é um instrumento caro e, sobretudo, de proteção.

A produção do espaço urbano, regulada pelos Estados e pelas instituições, será profundamente alterada nesta lógica, em benefício próprio ou de outros. Essa influência, que de certo modo é filosófica, valoriza excessivamente o domínio e a propriedade em detrimento do ser humano.

"O homem valendo pelo que tem, cada um procura mais ter, construir a sua fortuna, como forma de influir". (PEREIRA, 1977, p. 28).

A partir desta busca, pela conquista do ter e, sobretudo, de influenciar os demais é que é possível compreender a importância da posse para algumas sociedades. No caso do Brasil, essa posse apresenta-se como uma das condições necessárias para a libertação do domínio do outro,

ou seja, numa sociedade amplamente desigual, o exercício do poder ocorre mediante a posse material, um incentivo a todas as formas de acumulação de capital, inclusive a corrupção.

Para Rolnik (1997), no Brasil a posse como forma de libertação é também o acesso ilimitado ao uso da ilegalidade na produção da vida cotidiana e dos espaços urbanos.

A função habitacional dos condomínios confere aos mesmos uma função social, que é contraditória, à medida que um proprietário abre mão dos seus direitos individuais para viver coletivamente, e vice versa, quando abre mão dos direitos coletivos para defender o seu direito individual.

Deste modo, ainda segundo Pereira (1977), é possível afirmar que existe uma relação indissociável entre o domínio, a propriedade e o condomínio que temos atualmente, presentes em muitas sociedades capitalistas, principalmente nas sociedades ocidentais.

O condomínio nas sociedades ocidentais proliferou-se como um meio de domínio, de influência das classes sociais abastadas sobre os estratos menos favorecidos da população.

Maia (2005, p. 9) define condomínio como “o domínio exercido conjuntamente com outros”. Os condomínios são abstratos em sua definição, ou seja, estão na esfera antropológica e sociológica das relações sociais e se materializam, enquanto propriedade privada, forma concreta, no espaço urbano.

Numa mesma sociedade, a propriedade privada pode assumir vários significados, oscilando do sustento cotidiano até o consumo e o desperdício de produtos desnecessários.

O mercado, a partir desta infinidade de necessidades geradas, busca então produzir mercadorias, as quais os sujeitos sejam capazes de aspirar, desejar e adquirir. Em períodos de crise o mercado busca satisfazer a maioria, ora homogeneizando os padrões, ora tornando estes padrões heterogêneos.

Adquirir uma propriedade, apropriá-la, usá-la e desfazer-se dela são condições que o direito oferece a todos, mas não garante à maioria.

> Mas não obstante esta noção a propriedade continua um direito, é individual e de natureza privada. A legislação que impõe limitações a seu exercício, condicionando–a ao bem estar da coletividade, não lhe retira a característica de direito privado, tal qual o direito romano, que reconhecendo e proclamando as restrições impostas pelo direito de vizinhança, por exemplo, definia o domínio como individual. (PEREIRA, 1977, p. 40 e 41).

Há uma convergência sobre as formas de posse ou domínio de um indivíduo ou grupo sobre uma propriedade. Esta posse pode ocorrer tanto em relação a uma casa (domicílio) ou uma propriedade fundiária (monopólio). Em ambas as definições, a esfera do espaço privado aparece como elemento comum e de domínio.

Lado a lado com a propriedade privada está o individualismo e o isolamento, que cria no homem uma busca pela satisfação de suas necessidades. Como as necessidades estão ligadas também à posse de mercadorias especiais, como o solo, criam-se identidades positivas e negativas em relação à produção destes espaços nas cidades.

A valorização dos tipos e padrões elitistas de habitação nos espaços urbanos teve como conseqüência a valorização dos próprios espaços urbanos como mercadoria.

A valorização da propriedade privada, o direito individual e o surgimento contínuo de mercadorias, em detrimento do sujeito, compôs uma abertura fundamental para que o consumo se realizasse através dos signos e se difundisse pelo mundo.

Se no passado o tipo de moradia era um símbolo de ostentação da riqueza e do *status*, mais tarde, o tipo de rua, de edifício, de bairro, de corredor urbano ou mesmo de cidade, vão também ascender como símbolo.

Após o Fordismo[21], com a dispersão das grandes empresas pelo mundo e da proliferação das idéias, as quais tornaram alguns produtos como o automóvel, indispensáveis, proliferou–se também a visão do lucro e da acumulação de capital, que se enraizou nas principais cidades do mundo. É o princípio, não somente, da mundialização do consumo, mas também do capital.

No Fordismo, segundo Cocco et al. (1999), a produção através do trabalho cotidiano na fábrica implicava na capacidade de consumo de produtos e mercadorias. O papel de trabalhador e o papel de cidadão convergiam de modo separado, no sistema capitalista, ainda obedecendo rigidamente às esferas pública e privada.

> O modelo fordista nos países centrais inseriu os assalariados no círculo virtuoso possibilitado pela retroalimentação entre ganhos salariais, maior consumo, maior investimento, maior produção e, portanto, maior crescimento econômico e social. Neste modelo, no qual houve uma efetiva repartição dos ganhos de produtividade entre capital e salário, a cidadania era assegurada ao trabalhador pela sua inserção, enquanto trabalhador formal e assalariado (geralmente sindicalizado), no processo produtivo. (COCCO, et al.,1999, p.23)

No mundo contemporâneo, a crise na formalidade do emprego, o desemprego, a precariedade do trabalho, as exigências do mercado global fizeram com que os sujeitos, por meio das mais diversas ações, buscassem satisfazer suas necessidades consumindo.

No ato do consumo das diversas mercadorias disponíveis, os sujeitos têm a ilusão de tornarem-se cidadãos; trata-se do pós-fordismo, remodelando a relação entre as esferas do público e do privado para a decadência da esfera pública nas cidades.

A estreita ligação entre urbanização e industrialização revalorizou os espaços urbanos brasileiros, como lugares da vida cotidiana, e o espaço da habitação como propriedade privada necessária ao exercício da cidadania. Segundo Santos (1987) o que ocorre, entretanto, é que o

[21] “ O Fordismo: pode ser definido como um sistema produtivo organizado em série, racionalizando o trabalho; o lócus do fordismo foi o espaço da fábrica onde processavam-se as relações de produção e as relações sociais entre os trabalhadores, estas relações ao se produzirem, produziam também mercadorias, fazendo do trabalho e da produção, uma condição necessária ao exercício da cidadania”. Cocco (1999)

cidadão dá lugar ao consumidor e vai perdendo sua individualidade, para tornar-se um individualista.

Nessa lógica, os enclaves residenciais, tal qual bairros populares ou favelas são “lugares”, pois os consumidores possuem uma identidade com estes lugares, que perdura até prosperarem e mediante o capital deslocarem-se para outro espaço habitacional.

Como nas classes médias e baixas, no Brasil, isto ocorre pouquíssimas vezes, é possível afirmar que todos estes são “lugares” da vida cotidiana, de identidade e de conflitos.

A propriedade privada é um elemento chave de qualquer sociedade, seja esta desenvolvida ou não. Nesse contexto, a habitação, enquanto necessidade humana, pode ser também uma mercadoria a ser produzida e reproduzida nas cidades de modo especulativo graças ao monopólio do solo.

Segundo Ferreira (1995, p. 173), podemos definir o consumo como “o ato ou efeito de consumir, gasto. Extração das mercadorias. Aplicação das riquezas na satisfação das necessidades econômicas do homem”.

Para que haja a satisfação das necessidades, faz-se necessário o trabalho e o lucro como condicionantes de uma vida, cuja qualidade depende do consumo infinito de mercadorias (casas, roupas, remédios, alimentos, produtos de higiene e etc.)

Surge assim uma nova forma de conflito entre as classes, desta vez estruturada na lógica do consumo. A habitação, necessidade intrínseca dos sujeitos sociais, entra para a lista de mercadorias disponíveis para o consumo.

> A noção de *necessidade* é solidária da de bem estar, na mística da igualdade. [...] perante as necessidades e o princípio de satisfação, todos os homens são iguais, porque todos eles são iguais diante do *valor de uso* dos objectos e dos bens (se bem que sejam desiguais e se encontrem divididos em relação ao valor de troca). Porque a necessidade se cataloga pelo valor de uso, obtém se uma relação *objectiva* ou de finalidade natural, em cuja presença deixa de haver desigualdade social ou histórica. (BAUDRILLIARD, 1991, p. 48) *[Grifo do autor]*

A condição mínima para a felicidade é então ser igual ao outro, o mercado impõe e o sujeito busca essa igualdade no rol de suas felicidades básicas. Como as necessidades se reproduzem, rapidamente, e a maior parte dos membros da sociedade não consegue satisfazê-las, cria-se o descontentamento, os desvios no exercício da cidadania, e um controle do cotidiano.

> Com a identificação de uma necessidade inicia – se o processo de motivação. Uma necessidade é ativada e sentida quando existe discrepância suficiente entre um estado desejado ou preferido de estar e o estado atual. À medida que essa discrepância aumenta, maiores serão as necessidades e as urgências sentidas com relação a sua satisfação. A maneira como satisfazemos as necessidades podem variar segundo as nossas preferências e desejos. (VIEIRA, 2006, p. 24)

A necessidade de morar na cidade é transfigurada pela necessidade de morar bem e com uma suposta qualidade**.**

O mercado global, ao criar os novos "Enclaves Residenciais Fortificados", gerou um verdadeiro *boom* em alguns locais do planeta, ao despertar no seio da sociedade o desejo da igualdade, através da habitação.

> O *boom* imobiliário dos anos 80 em Lisboa privilegiou dois produtos, a habitação de luxo e os escritórios. Em termos de construções, distribui-se por edifícios especializados de escritórios, conjuntos habitacionais de standing, fogos nobilitados seja em moradias, seja em prédios de apartamentos, complexos de uso misto reunindo habitação, escritórios, hotel e centro comercial com comércio, restaurantes, diversões e equipamento desportivo". (SALGUEIRO, 1994, p. 83)

A necessidade de satisfação dos desejos humanos pode se agravar com as estratégias de *marketing* ou a simples propaganda, capazes de despertar atenção para as informações que podem induzir a novas práticas de consumo, que por sua vez invadiram o cotidiano dos cidadãos, a partir do século XX. Estas empresas e suas estratégias usam dos sentimentos de liberdade para impor a condição do gasto, muitas vezes desnecessário.

Sandroni (1995, p. 295, 296) define a necessidade como:

> Uma exigência individual ou social que deve ser satisfeita por meio do consumo de bens e serviços. Para viver e reproduzir-se o homem tem necessidades ligadas à alimentação, vestuário, lazer. Algumas dessas necessidades são biológicas outras são determinadas pela sociedade (como a educação).

O modo como estas necessidades serão satisfeitas irá depender de cada sociedade, da oferta dos bens materiais e imateriais no processo de distribuição da riqueza.

Habitar, morar, ter um domicílio são então condições necessárias à vida e também a sua reprodução; no entanto, morar bem, com *status,* boa vizinhança, segurança e conforto, já adentra a esfera do poder consumir algo mais, disponível no mercado.

"Ao se organizar para prover alimento, habitação, transporte e diversão aos membros de uma sociedade, o sistema econômico "pensa", como reproduzir a força de trabalho e aumentar a lucratividade dos produtos". (CANCLINI, 1995, p.53)

Esse pensar do sistema econômico é que produz o "valor" a mais, agregado a algumas mercadorias, capazes de seduzir os consumidores e torná-los incapazes de estabelecer prioridades no ato do consumo, que se concretiza como uma prática relacionada aos sonhos, aos desejos e à magia.

> Nessa perspectiva o consumo é compreendido, sobretudo pela sua racionalidade econômica. Estudos de diversas correntes consideram o consumo como um momento do ciclo de produção e reprodução social: é o lugar em que se completa o processo iniciado com a geração de produtos, onde se realiza a expansão do capital e se reproduz a força de trabalho. (CANCLINI, 1995, p.53)

O consumo, enquanto reprodutor da força de trabalho e difusor do capital nos diferentes locais, é também, de certo modo, produtor de novas idéias que se materializam nas formas, dando funções aos espaços urbanos, corroendo formas e funções do passado, muitas vezes deixando-as inertes.

> [...] Determinados aspectos das nossas cidades contemporâneas realçam cada vez mais uma lógica das significações, uma análise dos códigos e dos sistemas simbólicos – sem que, no entanto, sejam sociedades primitivas e permanecendo inteiramente de pé o problema da produção histórica de semelhanças significações e códigos – análise essa que deverá articular-se na do processo de produção material e técnica como seu prolongamento teórico. (BAUDRLLIARD, 1991, p. 23)

A resistência das sociedades urbanas ao consumo exacerbado fica cada vez mais distante, inclusive no tocante às cidades que competem entre si, muitas vezes em uma mesma rede hierárquica, num mesmo território e regidas pelo mesmo Estado, sob à influência das mesmas instituições.

> É neste jogo entre desejos e estruturas que as mercadorias e o consumo servem também para ordenar politicamente cada sociedade. O consumo é um processo em que os desejos se transformam em demandas e em atos socialmente regulados". (CANCLINI, 1995, p.59)

Essa regulação, a princípio econômica, das instituições, empresas e do Estado, transfere-se para a esfera da vida cotidiana, através do trabalho; é a possibilidade de possuir através do consumo verdadeiros signos, e fugir da realidade concreta para experimentar o novo.

Para Baudrilliard (1991, p.25), "a vida cotidiana é o lugar do consumo, assim é possível afirmar que sem o indivíduo, a casa, a habitação, e a sociedade não existirá o consumo, que por sua vez regula e organiza este cotidiano em prol da felicidade irreal".

Esse processo nos faz pensar os condomínios habitacionais como domínio, propriedade privada, coletiva e individual, que apresentam-se como consumo direto do espaço através da habitação. Os condomínios/enclaves são micro-instituições que regulam os comportamentos intramuros, procurando, sobretudo, estar alheios aos fantasmas que foram criados e vivem do lado de fora dos muros.

Existirá mesmo, e de modo concreto, este fantasma? Segundo Baudrilliard (1991), trata-se do "cotidiano como enclausuramento mediante o consumo agora materializado nas vilas, bairros, é o *simulacro do mundo"*.

O fantasma a que nos referimos pode ser descrito como o desemprego, a pobreza, a sujeira (lixo), a violência, a criminalidade, o abandono, enfim, são os persistentes problemas

socioambientais que assolam os países do mundo contemporâneo, gerando a insegurança e, conseqüentemente, a ausência de qualidade de vida.

Nessa busca desenfreada pela sobrevivência, que no mundo contemporâneo está ligada ao consumo diário e à satisfação incessante das necessidades, o resultado é a contradição mediante o consumo e a igualdade promovendo mais ainda, a desigualdade social.

Nesse contexto a casa, enquanto lugar cotidiano de habitar, morar e, de modo amplo, lugar de viver, deixa de ser uma necessidade para tornar-se uma mercadoria.

> A segregação no habitat não é nova, mas porque ligada a uma penúria sábia e a uma especulação crônica, tende a tornar-se decisiva, tanto pela segregação geográfica (centro das cidades e periferia, zonas residenciais, guetos de luxo e cidades dormitórios, etc) como no espaço habitável (interior, exterior do alojamento), no desdobramento em residência secundária, etc. Os objectos têm hoje menos importância que o espaço e que a marcação social dos espaços. O habitat constitui assim possivelmente uma inversa da dos outros objectos de consumo. Função homogeneizante para uns, função discriminadora para outros, no que respeita ao espaço e à localização. (BAUDRILLIARD, 1991, p.56)

A crença na potencialidade especial da habitação, como objeto de desejo e depois de consumo, desencadeou nos agentes e promotores do mercado imobiliário uma preocupação especial com a localização, a forma, funcionalidade, adaptação, objetos e acessórios, áreas verdes, tudo isto com o único objetivo de consolidá-la no mercado imobiliário, hoje mais que consolidado no mundo.

Como espaços exclusivos, regidos por leis exclusivas, de uma determinada parcela da população (a burguesia) em um dado lugar do mundo, os condomínios habitacionais ou “Enclaves Residenciais Fortificados” extrapolam a noção de objeto, signo, da sociedade de consumo, e retratam materialmente a ideologia do consumo.

Portanto, a tríade necessidade, consumo e satisfação caminham juntas, e fazem da igualdade um caminho sólido para a desigualdade social e espacial, uma vez que a igualdade, pode ser tida como uma utopia.

O “modo de vida urbano” contribuiu para a difusão dessa igualdade como utopia, no entanto, a sociedade está cada vez mais distante de atingi-la, mesmo que esta igualdade seja ainda sonhada como sinônimo de “justiça social e direito à cidade”.

A generalização das mercadorias é também a generalização do consumo; nesse contexto, a habitação (casa) é parte da generalização do consumo (do) e (no) espaço, enquanto o condomínio, é um dos modos pelos quais a cidade e o urbano transformaram-se em mercadorias.

A existência de espaços habitacionais em condomínios é muito antiga e para um melhor entendimento dos enclaves residenciais nas suas várias modalidades, tal como existem atualmente nas cidades brasileiras, vamos fazer uma regressão na evolução das primeiras formas de condomínio.

2.3. SÍNTESE EVOLUTIVA[22] DA HABITAÇÃO POR PLANOS HORIZONTAIS; OS CONDOMÍNIOS DE APARTAMENTOS (ARRANHA-CÉUS)

Trata–se de uma situação bastante complexa para o estudo do espaço urbano, da cidade e da habitação, a constatação de que os arranha-céus modernos, responsáveis pela verticalização da paisagem nas áreas centrais e recentemente nas periferias é reconhecida pela esfera jurídica (Direito) como sendo, na realidade, uma habitação por planos horizontais.

> Projetou para o alto as edificações, imaginou acumular as residências e aposentos uns sobre os outros, criou o arranha–céu, fez as cidades em sentido *vertical* e, numa espécie de ironia do paradoxo, apelidou–a *propriedade horizontal*, em razão de o edifício achar–se dividido por *planos horizontais*. (PEREIRA, 1977, p.59, 60). *[grifo do autor]*

A habitação por planos horizontais é, em tese, o princípio daquilo que no mundo moderno chamaremos de condomínio[23], tendo este, sua raiz na propriedade privada. Sabe–se que este tipo

---

[22] Esta retrospectiva histórica está baseada nos seguintes autores Pereira (1977), Souza (1994), Rolnik (1997), Maricatto (1997), Tramontano (1998), Ramirez (1998), Nascimento (2000), Santos (2002).

[23] Nos Estados Unidos lê-se “condominium ou simplesmente condo”. Para fazer referência ao arranha-céu Skyscrapers.

de habitação, atualmente signo e significante das sociedades urbanas em todo o mundo, é muito antigo:

> Não era, todavia, desconhecida, em Roma, a superposição habitacional: ao contrário, conhecida e praticada. Não era indiferente ao direito: ao revés observada e disciplinada. E não falta mesmo quem vá remontar a civilização pré–romana dos caldeus no segundo milênio antes de cristo, a divisão de prédio por planos horizontais[24]. (PEREIRA, 1977, p. 60)

A regulamentação da propriedade horizontal desde o início apresentou-se como conflituosa, pois o solo e os pavimentos são bens distintos e podem ter posses distintas.

Segundo Pereira (1977), esta dificuldade fez com que os romanos deixassem que a sobreposição habitacional ou superposição fosse praticada naturalmente pelos plebeus, de acordo com as necessidades econômicas, sociais e físicas (ambientais) da época, sendo que os registros, mais contundentes são facilmente encontrados na literatura, desde o baixo império.

Provavelmente, esta herança do pensamento romano foi pertinente na Europa, quando em países como Alemanha, Inglaterra e França a habitação por planos horizontais passou a ser introduzida como padrão ideal para os operários, durante a revolução industrial.

Ainda segundo Pereira (1977), a regulação jurídica da sobreposição habitacional e das obrigações com a manutenção dos edifícios (domínio individual e coletivo) aparece de modo simples e sem muita preocupação no código Napoleônico e mais tarde sucessivamente nos Códigos civis de diferentes países europeus: França (s/d), Itália (1865), Portugal (1867), Espanha (1888), e mais tarde Alemanha (1951) e Suécia revelaram suas preocupações.

A organização do modelo na Europa e depois nos Estados Unidos permitiu que o mesmo fosse exportado, contribuindo para sua regulamentação em outros países.

Apesar da complexidade da verticalização da paisagem no centro das cidades, o fenômeno adquiriu, em meados do século XX, proporções mundiais, sendo que em cada país foi adquirindo

[24] (citação de AEBY, Fréderic. 1960, apud, PEREIRA, 1977, p. 60).

especificidades. Para Souza (1994), a especificidade do modelo brasileiro foi a sua função notadamente habitacional.

"No século XX países da Europa, Ásia e América vão tentar regular através do direito a propriedade horizontal. Os primeiros foram a Bélgica (1924) e o Brasil através do decreto Lei 5481, de 15 de junho de 1928, modificado em 1943 e 1948". (PEREIRA, 1977, p. 66)

Conforme Santos (2002, p. 64 - 65):

> A cidade industrial é o início da preocupação burguesa com a habitação; as péssimas condições de vida das classes operárias na Europa obrigaram a burguesia a buscar novos padrões de habitação impondo a uma segregação espacial; a burguesia inicialmente preferiu viver em apartamentos na área central, expulsando os pobres para a periferia. A burguesia passou então a privilegiar conceitos como privacidade e intimidade, transformando às casas em espaços tripartidos e fragmentados-íntima, social e de serviços.

Esse processo de industrialização, atrelado à urbanização, contribuiu para que a habitação sofresse um processo de distinção, segundo as diferentes classes sociais nas cidades européias; essa transformação rapidamente tornou-se comum em outros territórios.

Para Lefèbvre (2001, p.18), "este período industrial pode ser caracterizado por uma "segregação espontânea", ou seja, distanciamento e invisibilidade das classes operárias no espaço urbano".

> O processo de industrialização na Europa, especialmente em países como Alemanha, Inglaterra e França, alteraram profundamente as habitações e a estrutura familiar; nestes países principalmente Alemanha e Inglaterra as moradias operárias diferiam pouco, umas das outras; após a primeira guerra, não faltariam esforços especulativos no sentido de baratear as habitações, o que culminou em rendas altas extraídas do solo. As habitações consistiam de edifícios de seis ou sete andares, separados por pequenos pátios, onde encontravam se latrinas coletivas e pontos de abastecimento de água. (TRAMONTANO, 1998, p.13-20)

Cabe lembrar que o cenário descrito acima contrastou com as grandes epidemias, culminando na conhecida Reforma Urbana Européia (1850–1877), difundida depois para outros países do mundo. Nesse contexto, a sobreposição habitacional ressurge, como alternativa à

tentativa de resolver o problema da habitação operária, e ao mesmo tempo sanar os problemas higiênicos da época.

Após o processo de industrialização, o setor da construção civil sofreria também avanços significativos e que contribuiriam para uma nova visão das etapas na fabricação das habitações e dos escritórios.

> Inicialmente como componente estrutural de pontes, seu emprego na realização de vigamento do edifício de uma fiação em Manchester, em (1801), constituiu um acontecimento de grande importância na história da construção moderna. Isto porque esta foi a primeira vez que a estrutura de um edifício de sete andares construído inteiramente em ferro, um assombro para a época. (TRAMONTANO, 1998, p. 31)

O processo de industrialização, associado à velocidade na evolução dos transportes (ferrovias), culminou com a dispersão dos condomínios por planos horizontais pelo mundo. Nesse momento de dispersão dos condomínios europeus, não havia homogeneidade nas técnicas empregadas no processo de construção, pois os países subdesenvolvidos precisavam importá-las.

A difusão da sobreposição para o setor habitacional e de negócios, para outros países, teria um papel fundamental na acomodação das classes burguesas, principalmente na América latina. Com referência aos elevadores, Gottman (1966, apud RAMIRES, 1998, p. 10) aponta que:

> Eles têm sua origem nas fábricas inglesas do século XIX, e visavam evitar perda de energia dos trabalhadores ao transportar produtos dentro dos estabelecimentos de trabalho, somente em 1857 foi registrado o primeiro elevador num edifício alto de Nova York. Os elevadores hidráulicos tinham a limitação de sua capacidade a 18/20 andares, enquanto que os elétricos desenvolvidos, por volta de 1887, eliminaram as restrições quanto à altura dos edifícios.

Estes produtos do processo construtivo associados à planta livre, revolucionaram as condições de moradia na esfera da família; é o princípio da “flexibilidade na vida privada” ou da reestruturação das relações sociais no cotidiano.

> Em 1903, dez anos mais tarde Auguste Perret marcará mais uma etapa em direção a planta livre – como enunciado por Le Corbusier – ao construir um edifício de 7 andares no elegante 16º Arrondissement de Paris com o mesmo princípio de divisórias leves, tornando cada planta completamente independente das demais. Mas, o edifício de

> Perret, possuía méritos, ainda maiores: sua estrutura, constituía a primeira aplicação no campo da habitação coletiva de um material realmente novo: o concreto armado. (TRAMONTANO, 1998, p.34)

Novos modelos habitacionais, energia elétrica, elevadores, estruturas de ferro e concreto armado[25], no século XX, passaram ao *status* de mercadoria de exportação.

A implantação da planta livre nos projetos destinados à construção de edifícios na Europa revela que já no início do século XX existia uma preocupação em ofertar residências que não fossem padronizadas para as classes burguesas, fenômeno ainda presente em muitos países, como o Brasil.

Ao atingir os Estados Unidos, os arranha-céus assumem o caráter de centro de negócios e, com uso destas técnicas modernas de construção, rapidamente se difundem, no século XX, para outros continentes. O arranha-céu de negócios ou habitacional concretiza-se como uma nova tendência no mercado da construção civil.

"A história do arranha céu é a história da estreita relação entre inovações tecnológicas, estruturais e organizacionais." (NASCIMENTO, 2000, p.108)

O arranha-céu como um produto de exportação, com funções diversificadas, associado à difusão do "modo de vida urbano", em alguns países torna-se um dos símbolos da mundialização do capital e do consumo, capaz de extrapolar as fronteiras e redefinir os territórios dos países, independente do seu grau de desenvolvimento econômico.

Escritórios e habitações mais flexíveis e funcionais tiveram como exigência principal a inserção dos habitantes em uma sociedade de consumo capaz de integrá-los ao mundo, mas

[25] "O concreto foi usado pela primeira vez em Roma no século II ac, no entanto, o concreto armado teve diversas patentes na Europa. A argamassa armada foi patenteada pelo fazendeiro francês Jean Louis Lambot (1856); barras de ferro e arame foram usadas na construção de um chalé de 2 andares na Inglaterra por Willian B. Wilkinson (1854); em 1867 Joseph Monier patenteou na França, jardineiras, postes e vigotas. Também na França e na Inglaterra François Cognet entre 1850 e 1880, edificou casas com ferro e armações; em 1883 foi publicado o primeiro artigo científico sobre o concreto armado, fruto do relato da construção do primeiro edifício em concreto armado edificado em Nova Iorque entre 1871–1875 pelo engenheiro mecânico William E. Ward; no entanto, em 1879 G. A Waiss, compra na Alemanha a patente de Monier e difunde o concreto armado para todo o mundo, inclusive para o Brasil". (www.set.eesc.usp.br/ acesso 15/06/2006)

também de desintegrá-lo da sociedade, como um todo, tirando-lhes o direito de cidadão, em troca do *status* de consumidor.

Apesar da Europa ter sido o berço do surgimento dos arranha-céus, segundo Nascimento (2000), estes tornaram-se em praticamente todo o mundo, a forma/símbolo mais valorizada da modernidade, nas cidades capitalistas. A praticidade dos arranha-céus, como centro de negócios ou mesmo de habitações, permite que a partir dos anos de 1930 os Estados Unidos assumisse o *status* de novo centro difusor do modelo, propagando sua idéia para o setor habitacional.

> [...] Retrilhando um conhecido caminho de transferência cultural e alargamento dos mercados, uma idéia claramente norte americana de habitação coletiva verticalizada, é despachada para a Europa e para o resto do mundo, embalada nos papéis da modernidade mecanizada, não dissociada de uma concepção de cidade que se organiza utilizando se dos arranha-céus e da sobreposição de diferentes fluxos de circulação pública. (TRAMONTANO, 1998, p. 89)

Rapidamente os arranha-céus passaram a ser edificados em vários países como símbolo da modernidade. No Brasil, sua chegada deu-se de modo paralelo ao processo de industrialização, de modo que no pós-primeira guerra chegaram os primeiros arranha-céus, ainda discretos, e destinados às corporações.

> Tornaram-se símbolos de identidade corporativa quanto de identidade da cidade, elas competiam com suas edificações, e os arranha-céus se tornavam a forma de Arte Americana. Uma complexa metáfora que refletiu os diferentes setores: o econômico, o geográfico, o social e o cultural. (NASCIMENTO, 2000, p. 109)

A dispersão do modelo norte americano consolidou-se rapidamente e deste modo o Brasil recebeu os primeiros arranha-céus, que mais tarde deixariam de ser empreendimentos corporativos para receberem uma nova função: o condomínio habitacional.

> Não sendo viável a mobilização do capital privado para a realização da grande construção, a propriedade urbana, sob nova modalidade do edifício de apartamentos, nasce de uma iniciativa empresária. É a *empresa* que possibilita o prédio. E, depois, converte-se este em uma "situação coletiva", em que sobressai no domínio de um edifício a sua utilização por um agrupamento, submetido a um regime jurídico especial. O apartamento é uma fração do todo. E como este todo é apropriado por um grupo ou uma coletividade, no edifício de apartamentos está presente aquele mesmo fenômeno da

> dispersão do direito dominial pela coletividade proprietária, a difusão e fragmentação do domínio. (PEREIRA, 1977, p. 46)

As condições para a chegada destas empresas já haviam sido criadas em cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, no Brasil, principalmente devido à crise no setor agrário cafeeiro e à inserção da lógica industrial e urbana.

> Uma espécie de crença comum atravessa períodos da história e grupos sociais: investir em imóveis neste país é o único investimento verdadeiramente seguro, que jamais, com crise ou plano econômico, vira pó. Assim, todas as definições da legislação urbanística que interferem diretamente no potencial de valorização dos terrenos urbanos acabam por ter uma importância que vai além das simples limitações de ordem técnica ou estética, interferindo em uma reserva de valor historicamente estratégica. (ROLNIK, 1997, p. 25)

Essa valorização do solo urbano e dos produtos imobiliários recém chegados no Brasil deve-se, em grande parte, ao acesso da elite aos recursos financeiros, influência sobre o Estado e à posse sobre as terras. As influências culturais externas tiveram um grande papel na consolidação dessa prática, como veremos no próximo item.

2.4. INFLUÊNCIAS EUROPÉIAS E AMERICANAS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS CIDADES BRASILEIRAS

A descentralização do modelo americano de arranha-céus corporativos atingiu o Brasil já no início do século XX; no entanto, as condições para que o modelo conseguisse expandir-se já haviam sido criadas anteriormente, através da necessidade de algumas classes em consumir espaços habitacionais diferenciados.

Para Caldeira (2000), a primeira forma de segregação socioespacial no Brasil deu-se através dos tipos de habitação. As famílias que dispunham de melhores condições financeiras podiam dar alguma visibilidade às suas residências como forma de manter um *status* social.

Segundo Tramontano (1998, p. 99), [...] “os menos favorecidos e os escravos viviam em casas pequenas e porões insalubres, as classes médias em casas térreas, e a elite em sobrados centrais, ou chácaras em volta da cidade”.

Apesar de um padrão bastante simplificado de segregação socioespacial, a diferenciação entre as residências já revelava uma desigualdade social, reproduzida no espaço de modo bastante conflituoso.

As classes dominantes no passado objetivavam destacar suas habitações nos mais diversos territórios, no Brasil de meados do século XVIII, conforme afirma Maricatto (1997):

> Apesar desta preocupação com a diferenciação no padrão arquitetônico das habitações no Brasil, não havia ordenação destes espaços habitacionais, poucos bairros possuíam calçamento e era inexistente a demarcação dos espaços públicos e privados. Devido a todos estes fatores a partir de 1750 têm início as preocupações com as políticas de urbanização que seguiam os mesmos padrões da metrópole portuguesa. Fatores como a institucionalização do trabalho livre e o aumento na produção rural ampliaram os horizontes do consumo e tornaram-se elementos chaves para compreensão da urbanização brasileira.

A Lei de Terras (1850) foi o grande marco inicial desta ordenação territorial, pois foi através dela, que o solo passou a ser almejado como produto de troca, e sua escassez tornou-se uma preocupação. Este é o cerne da compreensão das novas relações que seriam criadas entre a sociedade e o espaço no Brasil, as quais foram alteradas profundamente, após este período.

Nesse momento, os espaços públicos e os espaços privados passaram a se contrapor. Para que a classe dominante pudesse freqüentar os espaços públicos era necessário deslocar os menos favorecidos, por isso, a habitação como espaço privado teria que sofrer uma valorização e assumir um novo *status*, passando a condição de bem de consumo.

> Exige–se uma demarcação mais precisa dos espaços de propriedade privada: a dimensão e a demarcação dos lotes é mais bem definida. Exige–se também a fixação mais rigorosa dos limites entre o espaço público e o privado–o alinhamento das fachadas, das calçadas e das ruas passa a obedecer um traçado mais preciso. (MARICATTO, 1997, p. 23)

Foi através desse processo que ocorreu o sucesso na implantação dos arranha-céus no Brasil, principalmente nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo, lócus da entrada destes empreendimentos no país, no início do século XX, quando o solo, além de mercadoria de uso e troca, passou a ser objeto de comercialização.

Segundo Souza (1994), quando os arranha-céus foram introduzidos no Brasil tinham como princípio constituir conjuntos coletivos de escritórios. No entanto, esta tendência inicial rapidamente adaptou-se às condições do país, passando a focar o setor habitacional.

Segundo Rolnik (1997), a Reforma urbana européia (higienista) influenciou na criação dos Códigos Sanitários brasileiros de competência dos Estados, que na prática consistiu na expulsão da população menos favorecida das áreas centrais para áreas periféricas; São Paulo teve seu primeiro código sanitário em 1894 e o Rio de Janeiro em 1904.

No momento em que estas cidades mais antigas estavam vivenciando esse processo de modernização, as futuras cidades médias, como Limeira-SP, estavam saindo do seu processo de surgimento para um outro de consolidação de sua economia. Para Santos (1994), [...] “tratava-se muito mais de um período de geração de pequenas cidades, do que de um processo de urbanização”.

Nesse contexto, cidades como Limeira-SP estavam iniciando sua formação econômica e histórica mais sólida, graças ao seu poder econômico no setor agrário, cuja produção diversificada permitiu uma consolidação política, econômica e social devido ao acúmulo de capital gerado no meio rural, cuja contribuição foi fundamental para a fundação das primeiras indústrias, como mostra a periodização relacionada nos quadros 9 e10, a seguir:

Síntese da dimensão histórica e territorial do município de Limeira-SP no cenário brasileiro. (Primeira parte):

Marcos históricos do Município de Limeira-SP	**Período**	**Observações:**
Espaço desconhecido	Antes do século XVII	Poucos registros fazem referência às terras onde atualmente está assentado o sítio geográfico do município de Limeira-SP nesse período.
Pouso das Tropas e Bandeiras que seguiam em direção ao estados de Mato Grosso, Goiás e Minas Gerais.	Século XVIII	A Região era conhecida como sertões de Tatuhybi (que na língua tupi-guarani significa tatu-pequeno). As tropas costumavam repousar no Rancho do Morro Azul. O nome do rancho deve-se à presença do lacólito ao norte da cidade atual.
O atual município fazia parte de nove sesmarias e teve muitos povoadores, mas apenas dois são considerados fundadores.	1820	O primeiro fundador oficial foi o Capitão Luiz Manoel da Cunha Bastos filho herdeiro de Antonio Cunha Bastos de Vila Rica –MG, comprador das terras dos sítios do Tatu e Lagoa Nova (doadas para a fundação de Limeira-SP posteriormente). O segundo seria o Senador Nicolau de Campos Vergueiro residente na Fazenda Ibicaba responsável pela documentação que formalizou a situação do povoado.
Construção da Estrada que ligava Limeira a Campinas-SP	1826	Atual Av. Dr Trajano de Barros Camargo e Av. Rio Claro, atualmente uma das principais vias de circulação da cidade.
Criado o Distrito de Tatuhiby vinculado à Vila de Nova Constituição.	9 de março de 1830	A Vila de Nova Constituição, à qual Limeira foi subordinada, é a atual cidade de Piracicaba-SP.
Criada a Freguesia de Nossa Senhora das Dores de Tatuhiby.	9 de dezembro de 1830	Com a criação da Capela de Nossa Senhora das Dores de Tatuhiby.
Elevação da Capela a Curato.	1831	O município já era chamado de Limeira em documentos oficiais devido à lenda do Frei João das Mercês ou da existência precoce da laranja que somente apareceria muito mais tarde nos registros oficiais.
Chegada dos primeiros imigrantes para trabalhar na lavoura do Café por iniciativa do Senador Vergueiro.	1858	Alemães, Belgas, Suíços, Portugueses e Italianos; a chegada dos imigrantes ocorreu bem antes da libertação oficial dos povos africanos.
Elevada à categoria de Vila.	1842	Nesse momento o Senador Vergueiro e o Capitão Cunha Bastos já haviam realizado o arruamento com paralelepípedos, numa versão inicial em tabuleiro de xadrez.
Limeira é elevada à categoria de cidade.	1863	Lei nº 2 de 18 de abril de 1863.
Havia uma diversidade agrária muito grande no município e uma modernização agrícola presente nas fazenda locais.	Durante todo o século XIX e XX.	Cana de açúcar, café, laranja, policulturas (pastagens, áreas de mata, abacate, milho, algodão, eucalipto e fruticultura) constituíram durante um longo período parte importante da economia local que absorvia a mão de obra desqualificada do município.
Chegada da Estrada de Ferro (Companhia Paulista)	1876	A ferrovia é implantada no Eixo norte-sul na margem leste do Ribeirão Tatuhiby e contribuiu para uma expansão urbana neste mesmo eixo.

QUADRO 9

Fontes: IBGE (1957), BUSH (1967), GAZETA (1980), FILHO (1982), REDONDANO (2000) e MANFREDINI, 2005. Organizado por Barbosa, 2007.

Síntese da dimensão histórica e territorial do município de Limeira-SP no cenário brasileiro. (Segunda parte):

Marcos históricos do Município de Limeira-SP	**Período**	**Observações:**
Surgimento da primeira grande indústria: Machina São Paulo.	1914	Fundada pela iniciativa do engenheiro Dr. Trajano de Barros Camargo consistia na fabricação de Máquinas para descascar grãos de café. A partir dos anos de 1920 começaria um verdadeiro surto industrial na cidade.
Primeiro loteamento oficial	1937	Vila Fascina
Fundação da primeira indústria de jóias e folheados (Cardoso e Cavasin)	1945	A fabricação de jóias é um processo que se difunde principalmente a partir dos anos de 1990 nas indústrias e no trabalho domiciliar informal.
Inauguração da Rodovia Anhangüera e expansão urbana	1950	Contribui para uma expansão bastante regulada no setor leste (área de preservação ambiental) e ao sul onde proliferam indústrias e bairros residenciais.
Início do processo de verticalização da paisagem.	1960	Consolidação de uma malha urbana concentrada, proliferação dos bairros e chegada dos arranha-céus habitacionais a partir de 1959.
Consolidação do processo de industrialização	1970	Chegada de unidades fabris devido à desconcentração das indústrias da metrópole paulista.
Modernização industrial	1990	Terceirização da mão de obra, modernização e automatização do parque industrial, além de uma intensa reestruturação produtiva.
Boom na produção dos enclaves ou condomínios habitacionais.	1985 - 1995	Produção dos arranha-céus habitacionais (apartamentos)
Consolidação dos "Enclaves Residenciais Fortificados" no espaço urbano.	1990	Proliferação de outras modalidades de condomínios (lotes, casas e sobrados)

QUADRO 10

Fontes: IBGE (1957), BUSH (1967), GAZETA (1980), FILHO (1982), REDONDANO (2000) e MANFREDINI (2005), PADOVANI (1996). Organizado por Barbosa, 2007.

Os quadros 9 e 10 mostram que os fatos históricos da cidade de Limeira-SP estavam amplamente ligados ao estado de São Paulo, como a outras partes do território brasileiro. O primeiro loteamento oficial do município de Limeira-SP (Vila fascina) teve no seu nome a influência da Reforma urbana e higienista paulista.

Segundo Rolnik (1997), cabe lembrar que já haviam surgido no cenário urbano brasileiro bairros elitizados e exclusivistas como o jardim Campos Elísios (1879) e a Avenida Paulista (1891), em São Paulo. A exclusividade destes bairros era, em grande parte, a preocupação de seus moradores com os tipos de habitação, associada à regulação do solo por parte do poder público, que garantia aos mesmos um caráter elitista.

Em relação à produção e ao consumo das habitações de padrão elevado nesse período, muito ainda pode ser estudado no Brasil, do ponto de vista geográfico.

Com estas reformas urbanas e a expulsão dos menos favorecidos das áreas centrais, estas ficaram amplamente valorizadas, propiciando à proliferação de habitações precárias na periferia e o agravamento de uma suposta escassez de moradias em grandes cidades como Rio de Janeiro e São Paulo.

A legislação brasileira e a atuação dos empreendedores de origem européia na produção do espaço urbano Brasil não foram suficientes, havendo ainda um vasto campo para a inserção da dispersão do modelo americano de produção de arranha-céus corporativos e, posteriormente, habitacionais.

No Brasil do pós-primeira guerra chegavam os primeiros arranha-céus discretos com menos de sete pavimentos.

Segundo Maricatto (1997), os materiais de construção tinham um custo elevado, e somente após a primeira guerra é que os mesmos passaram a ser importados e também fabricados no Brasil, reestruturando a indústria da construção civil e a esfera do trabalho neste setor.

Com esta reestruturação da indústria da construção civil e as mudanças no cenário brasileiro, as condições se tornariam propícias para a produção dos arranha-céus e para a reprodução da cidade.

Para Souza (1994, p. 25), esta reestruturação “deve-se à abertura da economia brasileira, entrada de capital estrangeiro, à modernidade após a Semana de Arte de 1922, ao processo de industrialização, e em última instância à entrada do capital multinacional. Neste período, os arranha-céus se destinavam em grande parte ao aluguel”.

Esse início de verticalização da paisagem, pautada na produção de arranha-céus corporativos, foi discreto nas principais cidades do Brasil e não perdurou sequer até os anos de

1930, quando encontrou condições propícias para uma reprodução contínua no setor habitacional, como é possível visualizar nas figuras 26 e 27, que retratam dois grandes marcos na produção dos arranha-céus no Brasil.

O Edifício À noite (1927) localizado na Praça Mauá, no Rio de Janeiro.

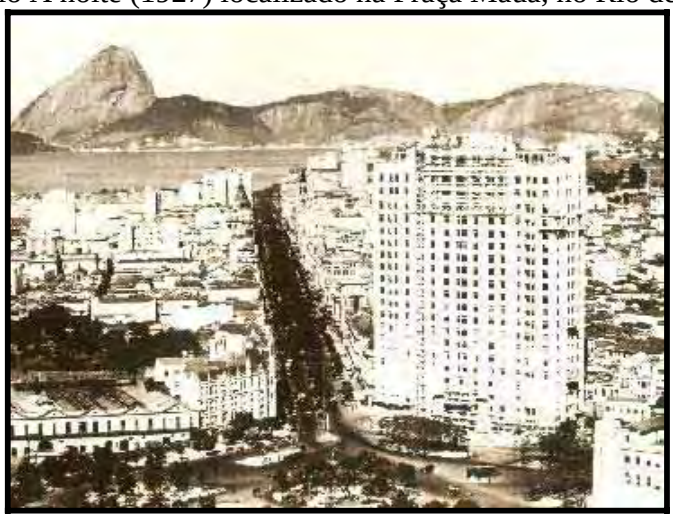


FIGURA 26
Fonte: www.inpi.gov.br . Acesso 16/01/2007.

O primeiro Edifício de grande porte do Rio de Janeiro foi inaugurado com o nome "À noite" (1927) devido a rádio nacional, de mesmo nome, instalada no imenso arranha-céu de concreto armado e 22 pavimentos. O projeto do Francês Joseph Gire possui uma altura equivalente a de um edifício de 30 andares e contribuiu para o início da verticalização da paisagem nas cidades brasileiras.

> Os processos de crescimento horizontal, expressos através da periferização, vêm sendo estudados no Brasil há varias décadas, enquanto que a verticalização só tem merecido estudos mais sistemáticos a partir dos anos 80. Deve–se ainda destacar que o termo verticalização não aparece nos dicionários da língua portuguesa, evidenciando, até então, os poucos trabalhos sobre a temática em pauta. Apesar dessas colocações, o processo de verticalização já ganhava destaque em nosso país nos anos 20, com prédios altos, como o edifício A noite, inaugurado em 1927, no Rio de Janeiro, com 22 andares, sendo considerado o prédio mais alto do mundo em concreto armado nos anos 30. Em 1929 foi inaugurado o edifício Martinelli em São Paulo, superando o edifício A noite por apenas alguns metros. (RAMIRES, 1998, p. 67).

O termo verticalização usado na Geografia, na Arquitetura e também pelo poder público no Brasil, em documentos, inexiste nos dicionários, como cita Ramires (1998), provavelmente devido à contradição com a Lei Federal nº 4.591, de 16/12/1964, que prevê o arranha-céu, não como vertical, mas dividido em propriedades por planos horizontais (os apartamentos). Deste modo, o uso do termo não é indevido do ponto de vista expresso nas diversas áreas acadêmicas, mas é um termo que merece cuidado em seu uso, uma vez que, a regulamentação dos arranha-céus em propriedades horizontais é comum e usual em várias partes do mundo.

O termo verticalização usado em ciências como a Geografia e a Arquitetura e também pelos poderes públicos no Brasil refere-se a visão do fenômeno como um todo, e não à regulamentação jurídica dos condomínios.

Nesse sentido, a abordagem da paisagem vertical das cidades está ligada ao arranha-céu como símbolo das cidades no capitalismo e também do condomínio, a partir do século XX. Dentro deste cenário, é impossível separar o processo de verticalização da cidade do condomínio habitacional no Brasil.

A importância do condomínio não é apenas jurídica, é também geográfica, pois como produto os condomínios transformaram as cidades e a vida cotidiana nos espaços urbanos brasileiros.

Edifício *"Martinelli"* (1929) em São Paulo.

FIGURA 27
Fonte: (ELETROPAULO, 1930 apud SALVADORI, 1995, p.10).

Apesar de outros arranha-céus terem existido antes dos edifícios "À noite" e *"Martinelli"*, como já foi apontado por Souza, (1994), podemos afirmar que estes são os grandes marcos iniciais da produção de arranha-céus no Brasil e tinham como finalidade acomodar centros de negócios, constituindo-se uma inovação para a sociedade da época.

> A urbanização brasileira conhece, nitidamente, dois grandes regimes ao longo das diferentes periodizações que se proponham. Após os anos 40–50, os nexos econômicos ganham enorme relevo, e se impõe às dinâmicas urbanas na totalidade do território [...], antes desse momento, o papel das funções administrativas tem na maior parte dos estados, uma significação preponderante. (SANTOS, 1994, p. 24)

Estes dois marcos de periodização propostos são fundamentais no entendimento das cidades e do espaço urbano. Além disso, nos remetem a pensar as cidades antes da segunda guerra-mundial, quando São Paulo e Rio de Janeiro já conheciam este modelo arquitetônico, símbolo de uma modernidade empresarial que seria contínua, posteriormente.

> A partir dos anos 40–50, é essa lógica da industrialização que prevalece: o termo industrialização não pode ser tomado, aqui em sentido estrito, isto é, como criação de atividades industriais nos lugares, mas em sua mais ampla significação, como processo social complexo, que tanto inclui a formação de um mercado nacional, quanto os esforços de equipamentos do território para torna-lo integrado, como a expansão do consumo em formas diversas, o que impulsiona a vida de relações (leia–se terciarização) e ativa o próprio processo de urbanização. (SANTOS, 1994, p. 27)

A idéia de um novo "modo de vida" industrial e urbano, pautado em valores externos à cultura brasileira, garantiria a expansão e manutenção do sistema capitalista de produção no Brasil, criando novas identidades sociais.

> Um exame mais aprofundado das estatísticas, nos conduz a uma verdade irrefutável: o processo de urbanização brasileiro conhece no tocante a seu ritmo, natureza e amplitude, um nítido processo de concentração da população que se urbaniza em poucos centros". (SOUZA, 1994, p.37)

O aumento no número das cidades e, por conseqüência a dispersão do "modo de vida urbano", principalmente através da industrialização, enquanto lócus da produção e do consumo, permitiriam, além de legislações vigentes, uma expansão destas cidades.

Assim, a cidade tem suas raízes ligadas a uma série de conflitos, característicos das sociedades capitalistas, ou seja, as cidades constituem:

> [...] o resultado de um longo processo, nascido – e também contemporâneo – das convulsões que sacudiram o mundo capitalista desde o fim do século XIX até meados do século XX. De entre os fenômenos sociais que contribuíram para dissolver antigo modo de vida e criar as condições de emergência do reino da mercadoria, dois tiveram um papel mais particularmente determinante: a urbanização e a invasão das artes e das técnicas na concepção dos meios de consumo. (GRANOU, 1975, p. 59)

A emergência do "modo de vida urbano", associado à concentração de capitais e à produção de mercadorias contribuiu, para uma expansão do consumo sem fronteiras rígidas, afetando diretamente países como o Brasil.

No Brasil, segundo Santos (1994, p. 51), "as cidades médias que tinham uma média de 20.000 habitantes passaram a ter um novo limiar de 100.000 habitantes, ocupando um posto com maior tendência de crescimento".

A habitação por planos horizontais, materializada na produção de edifícios ou arranha-céus, aparece fundamentalmente como desencadeadora de um processo de verticalização da paisagem nas áreas centrais metropolitanas; a produção e a reprodução da cidade mediante este modelo de condomínios habitacionais logo atingiria as cidades médias brasileiras.

Estas cidades médias tiveram uma dinâmica de crescimento econômico rápido associado ao seu crescimento populacional, que fez com que as mesmas se reestruturassem para atender demandas importadoras do “modo de vida” das regiões metropolitanas próximas, recebendo suas indústrias, tecnologias, informações (desconcentração industrial).

Estas cidades médias são um retrato do Brasil, que influenciado pelas tendências mundiais no consumo da habitação produz os condomínios/enclaves em suas várias modalidades. Estes enclaves são fragmentos de diferentes momentos, uma tendência que, mesmo sendo externa à cultura brasileira, evidencia as desigualdades sociais e espaciais que assolam as cidades médias brasileiras em sua totalidade.

As transformações sofridas pela indústria da construção civil, associadas ao vasto campo aberto pelos agentes produtores do espaço, dispostos a seguir as regras do mercado econômico mundial, conduziram a transformações severas na produção e no consumo de espaços destinados à habitação.

As novas relações de produção, estruturadas na lógica do capital industrial, e sua dependência do papel regulador do Estado, enquanto regulador das políticas trabalhistas, financeiras, e investidor em infra–estruturas urbanas e rodoviárias para o país, propiciaram uma mudança na lógica dos agentes incorporadores, construtores e financiadores que por sua vez investiram maciçamente na conquista de um público consumidor para o setor habitacional.

> No entanto, com a Lei do Inquilinato, de 1942, sobreviria uma profunda alteração na forma de produzir edifícios. O aluguel deixa de ser uma atividade rentável e inicia–se

> um processo de produção para venda – surge a incorporação os condomínios. (SOUZA, 1994, p. 98)

"Nos anos de 1940 as classes dominantes brasileiras vão ser induzidas a viver nos apartamentos ou a adquiri-los como forma de investimento, uma vez que alugá-los não parecia mais, tão rentável". Segundo Caldeira (2000), esta não foi uma tarefa fácil, mas que deu certo.

Deste modo, a produção dos condomínios habitacionais de apartamentos encontrará as bases para sua dispersão na década de 1950, como uma moradia também das elites.

Esta visão importada de países como França e Alemanha foi disseminada para países como Estados Unidos e mais tarde introduzida no Brasil. Conforme Maricatto (1997, p. 27):

> A contribuição dos imigrantes para a história do país, apesar de concentrados regionalmente, viria a ser muito grande. A construção dos edifícios, por exemplo, sofre profundas mudanças graças aos trabalhadores especializados. No começo do século, os operários da construção civil estavam entre os mais organizados e bem pagos, exatamente o oposto do que ocorreria no final do século XX. Mas a maior contribuição talvez estivesse no seu desvinculamento da relação favor e subordinação que marcara a força de trabalho no Brasil.

Para difundir as tendências mundiais na produção e consumo da habitação, o valor de uso dos espaços urbanos foi remodelado, assumindo um caráter de produto do mercado imobiliário; produto inacessível a grande massa da população do país, para a qual a habitação em condomínio seria um bem inatingível. Esta descoberta foi também condutora de políticas privadas no mercado habitacional, predominantes até os dias atuais.

Políticas urbanas como o PNDU (Plano Nacional de Desenvolvimento Urbano I e II), o SFH (Sistema Financeiro Habitacional) e o BNH (Banco Nacional da Habitação, que funcionou de 1964 a 1984) foram responsáveis por mudanças significativas no consumo da habitação e produção dos espaços urbanos.

Para Salgado (1987) esses órgãos (BNH E SFH), cuja finalidade era sanar o problema da habitação das classes menos favorecidas, melhorar o planejamento e a qualidade de vida nas áreas urbanas, acabaram sendo fundamentais no financiamento da habitação em arranha-céus ou loteamentos, destinados à classe dominante.

A atuação favorecedora das elites por parte do BNH e do SFH contribuiu para a inserção do trabalhador e do setor da construção civil num processo de desvalorização e massificação, ainda hoje comum no Brasil.

Pereira (1977) afirma que a Lei 4864, de 29 de novembro de 1965, cujo objetivo "era estimular o setor da construção civil, contribuiu na verdade criando condições, para que a mão de obra do trabalhador brasileiro fosse explorada, sem outrora, considerar o mesmo como um trabalhador convencional".

Uma série de fatores seria fundamental na propagação do condomínio como um "modo de vida" elitista; dentre estes fatores é possível destacar a planta livre, o *status* dos apartamentos na área central e, principalmente, as imagens do cinema norte-americano entre 1940 e 1950.

"Por outras palavras, não basta produzir este modo de vida de uma maneira material, é preciso também produzi-lo - em idéia -, enquanto novo ritual e nova moral, enquanto ordem social". (GRANOU, 1975, p. 57)

Nesse período em que os condomínios habitacionais invadem as áreas centrais, o *status* da verticalização destas áreas configurou-se como uma oposição entre a periferia pobre e sem infra-estruturas e o centro dotado de melhores recursos.

Para Caldeira (2000, p. 211), "a segunda forma de segregação socioespacial ou segregação urbana que ocorre nesse momento é o padrão centro-periferia dominando o desenvolvimento da cidade dos anos de 1940 até os anos de 1980."

O surgimento da incorporação trouxe consigo a idéia de lucro rápido e definitivo, com a produção de habitações por planos horizontais, modelo este difundido da metrópole para as cidades médias.

As regiões metropolitanas tornaram-se o lócus de entrada das tendências no consumo da habitação, exportadas dos Estados Unidos. Das metrópoles brasileiras, estas tendências foram facilmente introduzidas no cotidiano das cidades médias, através do poder de consumo das classes dominantes.

A dispersão das tendências norte-americanas de habitação ocorre de diversas maneiras, dentre as quais é possível destacar:

a) A difusão das tendências recentes na produção das habitações expostas pelos veículos de comunicação, principalmente o rádio, a televisão e o cinema.

b) A difusão de conhecimentos e produtos arquitetônicos exportáveis ou produzidos no próprio território norte-americano, mas destinados ao consumo do público brasileiro e latino. Existem várias evidências de que nos Estados Unidos são produzidos vídeos e materiais de propaganda[26] para os agentes produtores de habitações no Brasil, tal qual são produzidos condomínios, no mesmo país, exclusivamente para brasileiros ou latinos.

c) Investimento de capitais externos no Brasil e criação de tendências, de acordo com as especificidades brasileiras.

Nossa hipótese de trabalho merece ser resgatada nesse momento, pois não é da dispersão dos condomínios apenas que estamos tratando, mas da dispersão de várias modalidades de condomínios da metrópole paulista para cidades médias, como Limeira-SP.

---

[26] *FORTUNE HOUSE.* VÍDEO. Produzido por *Terremark* Incorporação. Miami: Flórida, Estados Unidos s/d (produzido em português).

No próximo item (2.5) vamos analisar a chegada dos condomínios habitacionais (enclaves de apartamentos) em Limeira-SP, sua evolução e ápice do processo, e a chegada das demais modalidades de condomínios. Buscaremos identificar o marco de transição ou momento em que o condomínio assume a identidade de “Enclave Residencial Fortificado”.

2.5. DOS CONDOMÍNIOS DE APARTAMENTOS (ARRANHA-CÉUS) AOS "ENCLAVES RESIDENCIAIS FORTIFICADOS" EM LIMEIRA –SP

Vista aérea do centro da cidade de Limeira-SP e seus primeiros arranha-céus nos anos de 1960.

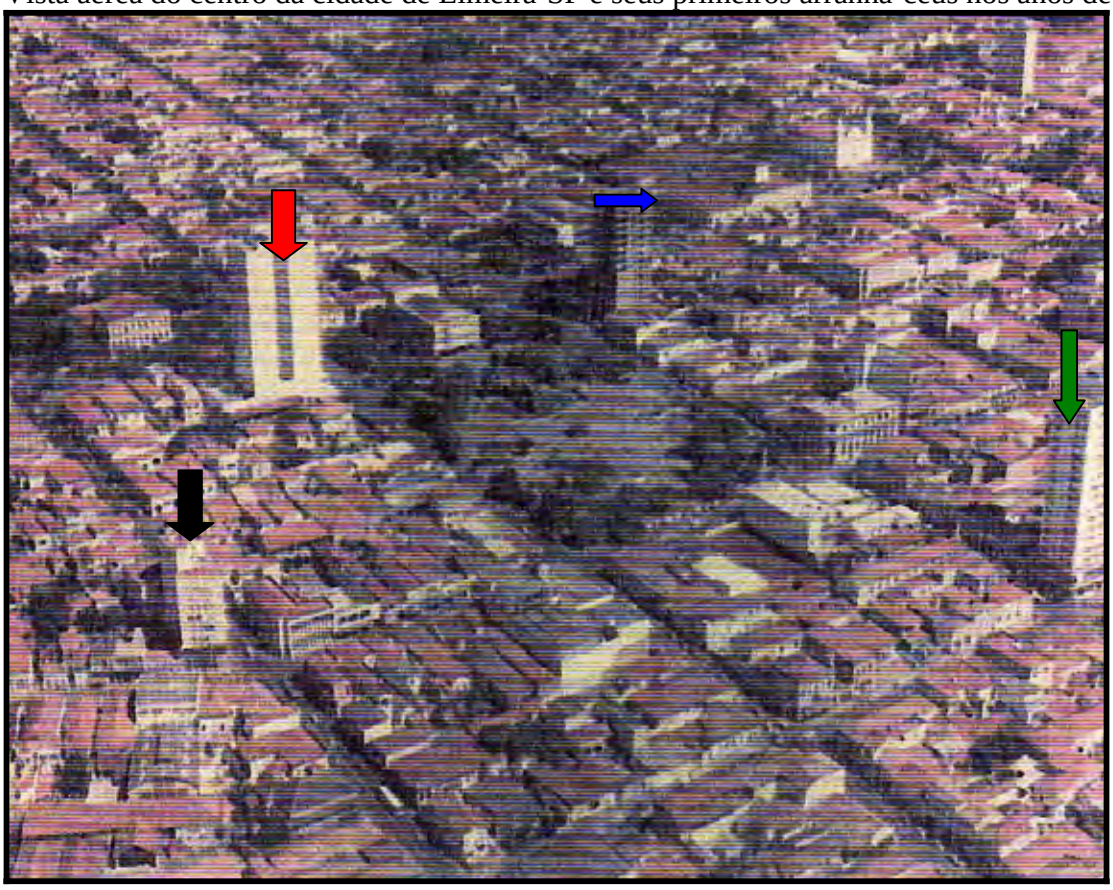


FIGURA 28
Fonte: Arquivo do Museu Major José Levy Sobrinho in (Atlas histórico Geográfico e Ambiental de Limeira –SP, 2000, p. 38) Alterado por Barbosa, L. A. (2006).

A Figura 28 mostra os primeiros condomínios construídos no entorno da Praça Toledo Barros, na área central, em meados da década de 1960. Estes condomínios transformaram a paisagem e romperam com o padrão único de segregação (tipos de moradia), prevalecente até este momento em cidades como Limeira-SP.

A seta preta indica o primeiro arranha-céu, ou condomínio habitacional da cidade, o edifício São Jorge, na Rua Dr. Trajano de Barros Camargo, esquina com a Rua Tiradentes.

A seta vermelha indica o edifício Tatuhiby (1966) e a seta azul indica o Edifício São Francisco (1977), ainda em construção na ocasião da fotografia. Para finalizar a seta verde indica o Edifício Guidotti (1963).

Nesse período, havia uma prevalência do crescimento horizontal da cidade, através das casas, casarões e sobrados. As imponentes residências dos grandes produtores de café e laranja passaram a partir dos anos de 1960, a disputar espaço com os condomínios, destacando-se o apartamento como nova modalidade habitacional, recém chegada ao interior paulista.

A dispersão do modelo de produção e consumo do espaço, através das várias modalidades de condomínios vive no período atual seu ápice. Cidades como Limeira, Americana, Rio Claro, Araras, Piracicaba, Mogi das Cruzes, Vinhedo, Ribeirão Preto, Presidente Prudente, São José do Rio Preto, São José dos Campos revelam, através dos arranha-céus estruturados em condomínios, como esta primeira modalidade de condomínio habitacional atingiu as cidades médias do estado, impactando-as social e espacialmente.

Cidades como Campinas são um exemplo significativo desse processo, pois em 1939 já contava com seu primeiro edifício o *"Sant'Anna"* (1929), com seis pavimentos e responsável pelo primeiro elevador da cidade. O edifício *"Sant' Anna"* constituía nessa época um centro empresarial, construído pelo empresário Lix da Cunha.

Nota-se que as cidades que receberam seu primeiro arranha-céu muito antes de 1950 tiveram uma gênese na verticalização da paisagem que não se pautou no modelo habitacional, logo de inicio. É a partir de 1950 que o modelo condomínio habitacional de apartamentos consolida-se, principalmente devido à valorização dos imóveis, tanto para a venda como para o aluguel.

O surto industrial e urbano vivenciado pelas cidades brasileiras, a partir do pós-segunda guerra mundial, contribuiu para a geração de capitais internos, além da expansão das cidades em direção às periferias.

> Pelo menos dois momentos devem ser ressaltados pela importância que tiveram neste período de relevância do caráter urbano-industrial da formação econômico social brasileira, quais sejam o plano de metas (1956-1960) do governo Juscelino Kubitscheck e o período do "milagre brasileiro". (1967/68-1974). (SPOSITO, 1991, p. 77)

Os investimentos na indústria contribuíram para a reprodução do capital industrial interno e externo, culminando em investimentos e empréstimos de várias ordens. Em Limeira- SP esse surto industrial teve início a partir de 1920, e contribuiu de modo significativo para a expansão periférica.

As moradias operárias construídas pelo Dr. Trajano de Barros Camargo, no centro da cidade, revelam a importância da atração de mão-de-obra para o setor industrial na época. Muitas destas moradias ainda conservam seus antigos moradores e ex-funcionários da Máchina São Paulo.

As moradias dos antigos operários resistem na paisagem urbana e, atualmente, localizadas em uma das áreas mais valorizadas do centro da cidade de Limeira-SP, demonstram as permanências e as rugosidades espaciais.

Aspecto das moradias operárias na Rua Carlos Gomes, no centro da cidade de Limeira-SP, já bastante desfiguradas pelo tempo; poucas conservam sua fachada original em arco edificadas sem recuo de frente.

FIGURA 29
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

Esse novo perfil urbano-industrial fez com que empresários industriais locais trouxessem para a cidade de Limeira, no final da década de 1950, o primeiro arranha-céu ou condomínio habitacional.

O edifício São Jorge nasceu em um dos pontos mais privilegiados da cidade. A planta projetada pelo engenheiro civil Dr. Paulo Buzolin[27] carregava consigo a estética arquitetônica predominante na época, forma moderna, com amplas janelas destinadas à boa iluminação e ventilação. Este edifício concretizou-se com uma arquitetura arrojada e formatos geométricos diferentes segundo o ponto em que o espectador se localiza, mas o que realmente chama a atenção dos mais atentos são as curvas na frente principal.

[27] Neste momento, então recém formado na Faculdade de Engenharia Politécnica da Universidade de São Paulo em 1951.

O edifício São Jorge conserva até os dias atuais características da obra original em excelente estado de conservação, além da primeira convenção de condomínio exposta pelos corredores entre os apartamentos.

Todo o processo de elaboração das muitas plantas, sobre as quais o engenheiro Dr. Paulo Buzolin se debruçou influenciou a maior parte dos arranha-céus realizados, posteriormente, na cidade de Limeira-SP.

O Edifício São Jorge teve sua obra financiada pelos irmãos Heitor Machado de Campos (comerciante) e Jorge Machado de Campos (representante da antiga Volvo caminhões de Limeira-SP), sendo ambos pioneiros em relação à difusão do condomínio em arranha-céu, como modalidade habitacional. O edifício, não somente levou o nome de um de seus empreendedores, como era tradição em São Paulo nos anos de 1920, como também recebeu um belo afresco do santo de mesmo nome, no *hall* de entrada. A tecnologia do elevador, importada da Alemanha, foi inovadora para a cidade na época.

Nesse momento, a chegada dos arranha-céus nas cidades brasileiras constituía um dos marcos da paisagem urbana; a vida cotidiana no Brasil assumia um novo caráter, agora urbano. Deste modo, o arranha-céu que nascia empresarial e corporativo nas grandes cidades brasileiras, em cidades médias como Limeira-SP já nascia dotado de uma nova função (habitacional), que décadas depois seria hegemônica na paisagem das áreas centrais brasileiras.

Inseria–se assim, a cidade no contexto da modernidade típica da metrópole, já predominante em São Paulo desde 1912 ou Campinas 1939.

As figuras abaixo mostram a fachada do edifício São Jorge e sua entrada residencial entre a Rua Tiradentes e a avenida Dr. Trajano de Barros Camargo. As lojas no pavimento inferior retratam a importância do comércio, lojas incorporadas ao condomínio, como prevê a legislação federal atualmente.

Edifício São Jorge: primeiro arranha-céu da cidade de Limeira-SP.

FIGURA 30
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

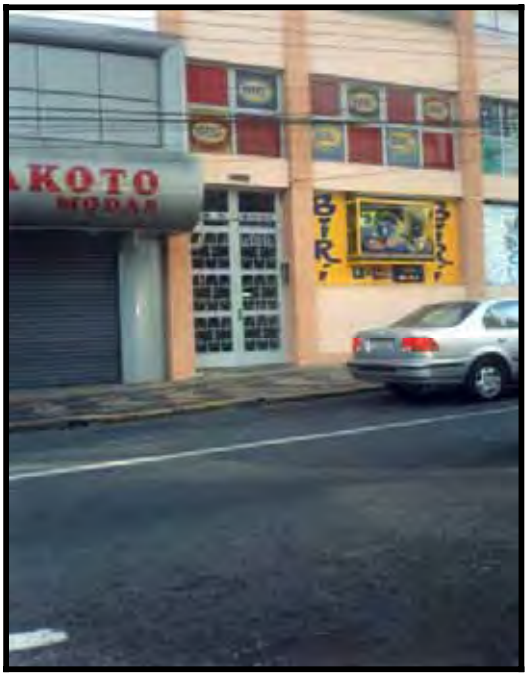


FIGURA 31
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

Vista lateral do edifício São Jorge. Os ângulos definem a visibilidade do arranha-céu, ainda condomínio habitacional.

FIGURA 32
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

A identificação do edifício São Jorge como sendo o primeiro condomínio da cidade de Limeira-SP foi realizada mediante a data de incorporação em sua ficha cadastral arquivada na Secretaria de Planejamento e Urbanismo da prefeitura municipal de Limeira-SP e também na mesma ficha arquivada no cartório de registro de imóveis.

A data de incorporação teve que ser considerada, pois na lista sistematizada dos arranha-céus que a Secretaria de Planejamento e Urbanismo oferece aos pesquisadores o edifício São Jorge foi cadastrado com data de 1996, quando provavelmente ocorreu a informatização do cadastro municipal.

O fragmento abaixo retirado da ficha cadastral e uma análise da figura 28 permitem a recomposição do fato histórico:

> [...] havido pela transcrição nº 7534, no qual existia um prédio sob nº 501, que foi demolido e em seu local, construído o Edifício São Jorge; ficam autorizadas as averbações necessárias. Que as aludidas lojas, apartamentos e sobre – lojas descritas são unidades do "Edifício São Jorge", incorporado em condomínio nos termos do decreto federal nº 5481, de 25 de dezembro de 1928, consoante a escritura destas notas, livro 164, folhas 148, de 15 de julho de 1959 e respectivas averbações feitas sob nºs 26, 27, 28, 29, 11, 15, 15, 30, 31, 32, 33, 34, e 35. [...] (CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO ORLANDO GULLO: Certidão de Registro de Imóveis, 1963)

Para a certificação da veracidade do fato ainda foram necessários relatos de história oral de moradores antigos da cidade, porteiros e do próprio engenheiro Dr. Paulo Buzolin[28]:

> "- Foi... eu tinha experiência e trabalhava em SP, eu fui, estagiário quando se fez o Otto Palace um prédio aí com 24 andares, fui engenheiro lá, me formei engenheiro **em 6 anos aí, e comecei a trabalhar por conta própria; e os irmãos Machado de Campos** ficaram sabendo que eu tinha experiência em construção e começamos a conversar em lançar um condomínio na cidade, então lançamos o edifício São Jorge, eu fiz pros dois irmãos o prédio. Todo mundo achava que a gente era louco. O Paulo D'Andréa saia nos jornais falando e fazendo um monte de críticas como é que um engenheiro vem fazer um prédio de apartamentos numa cidade do interior". (BUZOLIN, 2006)

[28] O relato foi registrado no dia 17 de junho de 2006 em São Paulo, por volta das 11 horas da manhã.

O fragmento da fala exposta acima mostra que o pioneirismo dos empreendedores foi fundamental para o processo de verticalização da área central em Limeira–SP. O caráter da inovação realizada na época estava conectado com as últimas tendências em São Paulo e no mundo.

A cidade beneficiou-se, na época da fusão de duas influências externas fundamentais, como a dispersão do modelo habitacional social europeu e a idéia americana de produção dos arranha-céus.

Para que não houvesse dúvidas, em novembro de 2006 foi necessário recorrer à ficha cadastral e individual do edifício Guidotti (1963), arquivada na Prefeitura Municipal de Limeira-SP para esclarecer possíveis dúvidas sobre a conclusão das obras. Nesta última análise, houve a confirmação, uma vez que a data de incorporação do edifício São Jorge, assim como seu padrão arquitetônico e as citações acima garantem a veracidade do seu caráter de primeiro condomínio habitacional da cidade.

Deve-se atentar para o fato de que o engenheiro Dr. Paulo Buzolin realizou inúmeras obras em Limeira-SP, como o prédio da antiga Buzolin Calçados (da sua própria família), o prédio da indústria de freios Varga, atual (TRW), e da indústria Invicta pertencente ao Grupo Vigorelli.

Dentre as obras de sua autoria existem inúmeros prédios industriais e algumas residências em bairros como a Vila Castelar; projetos que foram essenciais para a conformação do padrão estético presente na paisagem urbana da cidade de Limeira-SP, nos dias atuais.

O Edifício São Jorge enfrenta atualmente algumas dificuldades, como: ausência de estacionamento para veículos, recebimento de móveis durante mudanças de inquilinos; edifícios com maior porte na vizinhança, que ofuscam a iluminação natural, prevista no projeto inicial. Apesar destas restrições, o edifício mantém-se imponente na paisagem urbana e em ótimo estado de conservação.

Apesar das dificuldades criadas pela lógica capitalista de produção, que no Brasil cria uma desvalorização do antigo, o edifício São Jorge deve ser entendido como símbolo da arquitetura paulista, do final dos anos de 1950. Além disso, está localizado em um ponto estratégico da cidade, o que também é referência de outra fase da centralidade urbana.

Após a edificação do Edifício São Jorge, a produção de condomínios em Limeira-SP foi se tornando uma atividade rentável e freqüente, já que o condomínio, de certo modo, significava naquela época, segundo Tramontano (1998), "um novo modo de vida, um novo modo de habitar." Esse "modo de vida" está materializado na paisagem urbana**.**

Novos arranha-céus foram edificados na área central da cidade de Limeira-SP, nas décadas de 1960 e 1970, como mostra a tabela na seqüência:

TABELA 32: Primeiros condomínios habitacionais (arranha-céus) com mais de cinco pavimentos, edificados na cidade de Limeira –SP.

Edifícios	Pavimentos	**Apartamentos**	**Lançamento no cadastro municipal**	**Observações**
São Jorge	06	24	1993 Documentação Arquivada desde 1963	Incorporado em condomínio no cartório de registro de imóveis em 1959
Guidotti	14	42	1963	Residencial
Tatuiby	15	30	1966	Residencial
Francisco José Suares	04*	08	1967	Comercial e de Serviços Com elevador*
Limeira	10	20	1969	Residencial
Rosa da Prata	13	52	1975	Residencial
São Francisco	15	30	1975	Residencial
Satélite	04*	16	1975	Comercial e habitacional
Fumagalli	14	56	1977	
Telesp/ telefônica	06*	N/D	1979	Comercial
Total	87	254	7 residenciais e 3 comerciais.	

Fonte: Secretaria de Planejamento e Urbanismo (SEPLAN), PML–SP. Dados comparados em campo por Barbosa, L. A. (2005). Os edifícios marcados com (*) foram desconsiderados do valor total, por não estarem inseridos na modalidade habitacional**.**

Através da análise da tabela 32, é possível notar que o processo de verticalização da paisagem teve início de modo bastante discreto na cidade de Limeira–SP.

Poucos condomínios tiveram como foco neste período de surgimento as atividades empresariais; no entanto, as salas comerciais no andar térreo tiveram aceitação positiva, modelo que foi reproduzido em outros arranha-céus da cidade nas décadas posteriores.

Existia na produção destes empreendimentos interesses diversificados dos empresários locais e dos proprietários fundiários, ora como compradores, ora como investidores.

Na época da construção do edifício São Jorge, o Código de obras permitia para 8 pavimentos apenas um elevador; não era necessário um segundo elevador de serviços, atualmente presente na maior parte dos condomínios habitacionais, como norma de segurança e evidentemente manifestação do processo de segregação social.

A arquitetura do Edifício São Jorge influenciou a maior parte dos arranha-céus posteriores no município, sobretudo no aspecto das sobrelojas, cujo papel no comércio da área central é eficaz e difundido até os dias atuais.

Em 1967 surgiu em Limeira-SP o primeiro edifício destinado à modalidade de serviços; a partir daí, seguiram–se lentamente algumas tentativas de investimento neste tipo de produção, que até o final dos anos de 1970 totalizava apenas três arranha-céus.

Apesar de possuir uma dinâmica bastante lenta, a produção de arranha-céus corporativos possui uma beleza arquitetônica que se destaca na paisagem devido à sua qualidade e não em relação à quantidade dos edifícios.

A chegada dos arranha-céus no interior, destinados à venda ou ao aluguel de apartamentos, para o setor habitacional, deve–se a vários fatores; inicialmente o município de Limeira-SP já contava com uma população urbana nos anos de 1950, que provavelmente desejava residir no centro onde havia boa rede de infra–estruturas; assim o setor habitacional inspirava lucros futuros

para aqueles que tivessem interesses em adquirir o solo e produzi-lo, através de imóveis habitacionais.

O surgimento da incorporação foi o meio encontrado pelo setor imobiliário para manter seus lucros, sem correr os riscos da economia mundial e brasileira; assim a incorporação foi fundamental na expansão das cidades a partir dos anos de1960, já que para aqueles que podiam produzi-lo o arranha-céu havia se tornado uma das formas mais comuns de reprodução e acumulação de capital nas cidades brasileiras.

A figura 33 retrata a evolução da população urbana, a partir de 1950, como um dos fatores que contribuíram para um excesso de valorização da habitação em Limeira-SP. O aumento da população urbana, em detrimento da população rural, foi essencial para a valorização e a busca por inovações no mercado imobiliário.

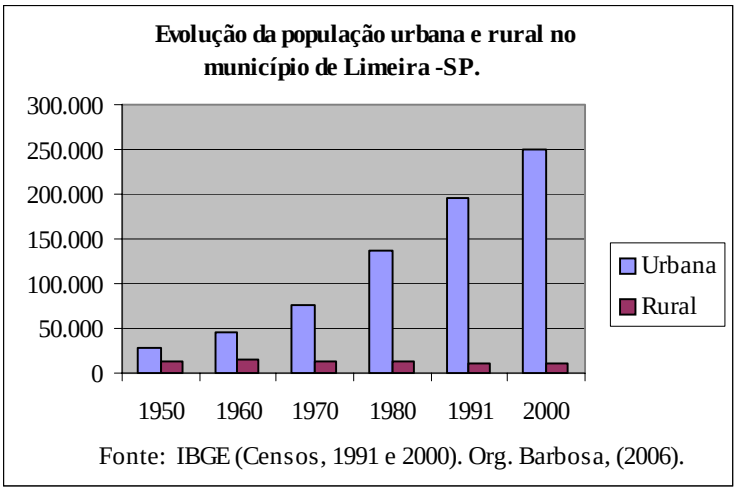


FIGURA 33

Deste modo, a incorporação encontrou no interior paulista a oportunidade de reprodução de capital, mediante a propagação de idéias referentes ao consumo da habitação, já consolidadas nas metrópoles brasileiras.

O processo de industrialização e o surgimento das indústrias mecânica e metalúrgica desencadearam uma busca por melhores condições de moradia nas décadas de 1950 e 1960, sobretudo porque, a partir deste período fez-se necessário mão-de-obra especializada, para a qual os salários eram motivadores da manutenção de uma classe média.

Além do surgimento desta classe média, existia também a classe dos empresários locais, que necessitavam consumir espaços habitacionais elitizados agregando-se em grupos socialmente semelhantes, quanto à renda. Este seria o princípio de uma busca pela homogeneidade social, associada ao sucesso dos condomínios habitacionais. Os empresários precisavam criar também reservas fixas de capital, que podiam ser acumuladas mediante a compra especulativa de imóveis.

A conseqüência negativa desse processo de produção e consumo de habitações em Limeira-SP ocorreria nas décadas seguintes, quando a maior parte do patrimônio arquitetônico e histórico da cidade seria demolido para ceder lugar aos arranha-céus habitacionais ou condomínios. Não ocorreu na cidade a cultura de preservar a fachada dos antigos casarões no pavimento térreo dos edifícios, como ocorre em outras cidades. Isto trouxe muitas perdas para a memória histórica do centro. Apesar de pouco praticada, esta cultura permite preservar a fachada dos antigos casarões como contribuição à memória histórica das cidades antigas.

Os primeiros arranha-céus valorizavam bastante a originalidade dos materiais de construção existentes na época, tanto quanto a sua localização, permitindo sempre a instalação de lojas no pavimento térreo. A Figura 34 mostra a fachada da entrada residencial do Edifício Guidotti (1963), um dos edifícios mais antigos da cidade, cujos vitrais mostram a preocupação dos agentes produtores com o embelezamento do cenário urbano no passado.

Edifício Guidotti (1963) em Limeira-SP.

FIGURA 34
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

FIGURA 35
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

Os arranha-céus ou condomínios de apartamentos dotados de estacionamento privativo formavam outra inovação da época; provavelmente o automóvel já havia se popularizado no município em 1963, quando o edifício Guidotti foi lançado a público. Além de adquirir o apartamento, o consumidor podia contar com a vaga para guardar o automóvel no estacionamento**.**

É importante notar que a função habitacional dos arranha-céus no Brasil foi incorporando vantagens comparativas em relação a outros tipos de residência. Esta foi uma das formas encontradas pelos agentes ou promotores imobiliários para convencerem a classe dominante a deslocar-se dos casarões e casas para os apartamentos.

Para Pereira (1977), criou-se assim a necessidade de uma legislação específica, em todo o Brasil, para os casos de edifícios com garagem (Lei 4864, de 29 de novembro de 1965), infra-estruturas que proliferaram rapidamente nos espaços urbanos, a partir daí.

O edifício Francisco José Suares (1967) comporta escritórios de serviços; apesar dos poucos pavimentos, encontra no antigo elevador uma de suas marcas registradas.

FIGURA 36
Fonte: Barbosa, L.A. (2005).

O Edifício Tatuhiby (1966) possui função habitacional, mas preserva ainda suas sobrelojas comerciais, no pavimento térreo.

FIGURA 37
Fonte: Barbosa, L. A.(2005).

O condomínio Tatuhiby, lançado em meados da década de 1960, rompeu com a tradição dos nomes familiares nos condomínios anteriormente implantados; a partir daí novas toponímias foram usadas e, neste caso, tratava-se de um nome característico da história do lugar, ou seja, a palavra Tatuhiby (tatu pequeno), de origem indígena, é uma das poucas que sobreviveu no cotidiano da cidade.

Também nesta mesma década, a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH) e do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), foi fundamental na difusão do consumo da habitação, transformando a aquisição da casa própria em uma necessidade quase obrigatória para a maior parte das famílias brasileiras, independente da classe social.

Através destas instituições, o Estado auxiliou na difusão de idéias como a aquisição da habitação, mas atuou muito pouco na garantia da mesma, principalmente para as classes menos favorecidas do país.

Nesse momento a vida cotidiana tornava-se mais privativa e o arranha–céu materializado no apartamento sob o signo do condomínio, aparecia como um bem de consumo; o ritmo da vida assumia o modelo metropolitano, o tempo passava a ser um tempo mais veloz, e o cotidiano passava a ser regido pela lógica dos objetos e não mais das relações sociais, como ocorrera num passado bem próximo.

> De fato, nunca em nenhum período anterior, tantas pessoas foram envolvidas de modo tão completo e tão rápido num processo dramático de transformação de seus hábitos cotidianos, suas convicções, seus modos de percepção e até seus reflexos instintivos. Isso não apenas no Brasil, mas no mundo tomado agora como um todo integrado. (NOVAIS; SEVCENKO, 1999, p. 7-8)

O início do século XX foi o grande marco dessa mudança nos hábitos de vida cotidianos, que absorveram novos signos e símbolos, dentre os quais o condomínio habitacional, através dos apartamentos que seriam a raiz de um modelo cuja ascensão no Brasil, a partir do século XX, poderia ser considerada como certa.

Edifício Limeira (1969), dentre outras características destacam-se o acabamento colorido já antigo e comum em outras cidades da região.

FIGURA 38
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

O edifício Rosa da Prata, um espaço mais amplo, inova no ano de 1975, quando é edificado já com recuo frontal *e muro; é o início do processo de fechamento dos condomínios, com as muralhas.*

FIGURA 39
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

Em meados da década de 1970, o edifício Rosa da Prata, pela sua dimensão em relação ao número de apartamentos e o tamanho dos mesmos, evidenciava a grande demanda para este tipo de moradia. A expansão dos arranha-céus seguia neste período em direção à Avenida Campinas, acentuando a verticalização da paisagem da área central.

A propagação de outros condomínios de apartamentos cercados e com garagens seria, a partir daí, uma constante na paisagem central da cidade de Limeira-SP.

Nesse momento é possível delimitar algumas razões que contribuíram para a proliferação destes condomínios na área central. Primeiramente destaca-se o papel do poder público local, que em 1969 aprovou o Código de obras através da Lei nº 1096/69, para reger as obras no município.

> A principal finalidade do Código de Obras é impor normas à construção, ao uso das edificações e dos terrenos com o objetivo de melhorar o padrão de higiene, segurança e conforto nas habitações tanto quanto regular a densidade da edificação e da população necessários ao progresso e ao planejamento do município. (CÓDIGO DE OBRAS, 1969, p. 1)

Num segundo momento o poder público visava regular e controlar a expansão dos condomínios por planos horizontais (apartamentos), além de estabelecer normas que permitissem implantações futuras.

Para os agentes produtores os condomínios de apartamentos nos anos de 1970 já estavam plenamente adaptados ao contexto da nação brasileira, de modo que era possível beneficiar-se também de uma hipotética crise no sistema de segurança pública; os agentes produtores passaram a produzir condomínios habitacionais, com algumas normas simples de segurança, mas que foram vistas como soluções eficazes pelas classes de alta e média renda.

A guarita monitorada, os muros e o recuo do arranha-céu para dentro do terreno impunham ao mesmo uma estética diferenciada e uma funcionalidade inacessível aos que não residiam ou não trabalhavam no condomínio.

Este novo contexto permite afirmar que, apesar do arranha-céu ou condomínio ser em sua essência fechado, é em meados dos anos de 1970 que em Limeira-SP **ele reafirma essa condição de restrito, tornando-se um "Enclave Residencial Fortificado".**

Trata-se do princípio de enclausuramento da vida cotidiana e das residências para grupos sociais homogêneos no espaço urbano. Este enclausuramento permite a concentração de uma classe dominante em uma determinada área e torna a mesma influente em determinados segmentos, na gestão das cidades.

O enclave surge no e do arranha-céu destinado à habitação no Brasil, criando novas possibilidades para a função habitacional das cidades a partir de 1970.

Na década de 1970 a população em Limeira-SP era predominantemente urbana e a cidade estava prestes a tornar-se uma cidade média; havia uma demanda enorme por esse tipo de habitação, inclusive por parte das classes médias.

Condomínio São Francisco (1975) em Limeira-SP, além do muro e da guarita *(inovações)* surge um novo posto de trabalho no setor habitacional local, o porteiro.

FIGURA 40
Fonte: Barbosa, L.A. (2005).

O Edifício Satélite em Limeira-SP, mais conhecido como Banco do Brasil (1975), seguiu uma tendência mista de mesclar habitação e serviços; a arquitetura arrojada tem atravessado décadas, marcando a paisagem central.

FIGURA 41
Fonte: Barbosa, L.A. (2005).

O edifício Telesp (1979), sede da atual empresa Telefônica em Limeira-SP.

FIGURA 42
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

O Edifício Fumagalli (1977), um dos que mais se destacou na paisagem para os visitantes que passaram por Limeira-SP, neste período.

FIGURA 43
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

O condomínio habitacional ou simplesmente edifício (com outras destinações) surge na cidade lançando as bases para uma idéia que certamente perduraria, já que as condições foram benéficas e existia um público considerável aguardando a oportunidade de adquirir um imóvel.

Como foi possível notar, entre os anos de 1950 e 1970, a produção dos arranha-céus destinados aos condomínios habitacionais contou com o papel dos empreendedores locais e do capital industrial gerado na própria cidade. Os primeiros investimentos ainda discretos mostraram que o modelo foi implantado, com cautela, pelos investidores que temiam prejuízos.

O último empreendimento habitacional desta fase, o Edifício Fumagalli, consolidou–se entre os empreendimentos locais, símbolo do *status* assumido pelo condomínio na paisagem vertical da cidade. Este enclave abriu as portas para o auge do processo nas décadas seguintes.

Ainda nos dias atuais, o Edifício Fumagalli é um dos maiores arranha-céus da cidade, estando localizado em um dos pontos mais valorizados em relação ao centro antigo e também em relação ao centro acima.

Houve uma contração no tempo e no espaço das habitações por planos horizontais, espaços menores, modernos, bastante fragmentados tornaram-se responsáveis pela reprodução de um cotidiano normatizado repleto de regras impostas através das convenções destes condomínios ou enclaves de apartamentos**.**

Os habitantes dos primeiros enclaves passaram a compartilhar frações do condomínio, mas deixaram de lidar com os problemas sociais; as amizades e afetividades espontâneas passaram a ter uma importância menor no cotidiano, dando início a um processo de segregação socioespacial que contrapunha o centro à periferia.

A vida cotidiana foi invadida por novos objetos: a televisão, os eletrodomésticos, o carro e o elevador, que presentes nestes espaços privados contribuíram para que a habitação conquistasse uma nova dimensão nos espaços urbanos.

A segunda fase de implantação dos condomínios habitacionais teve início nos anos de 1980, quando houve um impulso na construção e incorporação da habitação por planos horizontais, de modo que a crise vivenciada na economia brasileira direcionou alguns agentes privados que já investiam no setor habitacional a permanecerem ou ampliarem sua atuação no ramo, atraindo também novos investidores.

Segundo Souza (1994), o aumento da atuação dos mais variados agentes na produção dos arranha-céus nesse período foi em grande parte devido à inflação alta, que induzia à realização de investimentos sólidos capazes de permitir o resgate do capital empregado em períodos posteriores, sem maiores prejuízos.

Vimos que para superar a crise econômica nesse período, os investidores vão lançar produtos imobiliários diversificados, estudados anteriormente, sendo ainda velhos conhecidos dos governos militares, que inclusive já haviam criado decretos para facilitar sua produção.

Na prática, em meados de 1970 a realização de loteamentos de alto padrão já era amplamente conhecida e prevista pelas esferas públicas de poder no Brasil, que buscavam apenas torná-la uma prática inquestionável.

Nota-se, neste estágio, que o centro estava sendo produzido para a elite, mas só isto não bastava, era preciso também dominar a periferia, começar a produzir uma periferia para os ricos no Brasil, seguindo o exemplo de outros países.

Em Limeira-SP os setores norte, noroeste e oeste da periferia começaram a receber loteamentos de alto padrão onde até então predominavam chácaras destinadas à produção de mudas diversificadas ou laranjais em decadência.

Neste período, segundo Filho (1982), o Córrego da Barroca Funda era uma barreira para a implantação de bairros habitacionais no setor oeste da cidade, mas com a idéia de expansão periférica a cidade de Limeira-SP não teria mais na margem esquerda do córrego um obstáculo. Estes empreendimentos tiveram na época um custo elevado, já que as infra–estruturas constituíam obrigatoriedade para o loteador.

O início da produção de loteamentos destinados à burguesia, na periferia, ocorreu de modo lento. Em contrapartida, a produção dos condomínios por planos horizontais na área central, de 1950 a 1980, totalizavam 27 arranha-céus, dentre os quais 24 foram condomínios exclusivamente habitacionais. Estes condomínios contribuíram para uma consolidação do processo de mercantilização da habitação através dos apartamentos.

A dispersão do moderno modelo paulista de habitação em condomínios foi tão intensa quanto sua estruturação na área central de cidades como Limeira-SP, que neste período não

registrou empreendimentos com mais de 5 pavimentos e elevador, destinados ao setor de comércio e serviços, evidenciando como a função residencial do arranha-céu inseriu-se rápido no "modo de vida urbano" da população, como aparece na tabela 33.

TABELA 33: Condomínios habitacionais ou enclaves lançados no cadastro da Prefeitura Municipal de Limeira-SP, na década de 1980.

Edifícios	**Pavimentos**	**Apartamentos**	**Lançamento no cadastro municipal: (ano)**
Senador – Cond edif.	6	36	1982
Eldorado	15	30	1983
Jatobá	15	60	1983
Ouro Verde	15	30	1983
Saturno 2 blocos	10 e 10	80	1985
Valença	13	26	1985
Estrela D'Alva	10	40	1986
Boa Vista	11	22	1987
Itapoã	15	30	1987
Porto Rico	15	30	1987
Versailes Lion	7	28	1988
Versailes Pigali	7	28	1988
Del Rey	15	60	1988
Monte Carlo	15	30	1988
San Marino	15	30	1988
Leonardo da Vinci	14	28	1989
Santa Cecília	15	30	1989
Total	223	618	17

Fonte: SEPLAN–PML (2005).
Dados verificados em campo e organizados por Barbosa, L.A. (2005).

Em meados da década de 1980, houve a plena consolidação da incorporação imobiliária, garantindo o *status* da função habitacional para os arranha-céus nas cidades médias.

É também nesta década que o condomínio por planos horizontais ou o edifício de apartamentos torna-se mais individualizado na paisagem urbana, sendo que a maior parte dos empreendimentos, como os edifícios: Saturno, Eldorado, Santa Cecília e outros, começam a garantir aos seus moradores infra-estruturas como: estacionamento privativo, ***playground,*** salões de festa, além de plantas muito semelhantes àquelas praticadas na produção de residências.

A iniciativa privada passou a invadir a esfera dos serviços que deveriam ser prestados pelo Estado, principalmente nos setores de segurança e lazer, que ocuparam o posto de produtos complementares das habitações em condomínios contribuindo para a difusão do consumo da habitação, o que implicava também na aquisição destes serviços cuja utilidade, para os agentes, era encarecer o produto final.

Este novo modelo de habitação enclausurada e dotada de segurança e lazer, além de exclusivo, reunia grupos concentrados em setores específicos que possuíam interesses individuais, mas buscavam seus direitos, coletivamente.

O centro como lócus dos condomínios de apartamentos tornara-se um espaço de habitação burguesa, uma vez que os aluguéis caros não permitiam que ele fosse apropriado como espaço de moradia de outros grupos sociais menos favorecidos.

A conseqüência deste processo no Brasil, em comparação com outros países europeus, onde o Estado provê realmente alguns destes serviços, por exemplo, foi uma fuga em massa das classes mais abastadas para estes espaços, como meio de garantir uma suposta “qualidade de vida”, valorizando em muito os espaços privados a partir deste período, e desvalorizando os espaços públicos, inclusive aqueles de grande valor histórico na área central.

A crise econômica da década de 1980 marcou também, no Brasil, a redefinição do significado das esferas públicas e privadas, no contexto residencial e na função das habitações para as cidades.

A cidade de Limeira-SP retrata em menor escala este quadro brasileiro; até o início desta década os arranha-céus constituíam uma nova opção de consumo da habitação; em pouco tempo, a iniciativa privada compreendeu a vasta opção de mercado e investiu sem precedentes na mesma.

Quando os agentes do mercado imobiliário passaram a encarar a função residencial como um dos principais produtos da economia brasileira (o solo), os investimentos direcionaram-se e multiplicaram-se, neste complexo e amplo setor.

Foi então no início da década de 1980 que a maioria dos condomínios habitacionais em arranha-céus deram à cidade de Limeira-SP um crescimento vertical visível.

A produção destes condomínios ocorria de modo disperso pelo núcleo principal do centro, inclusive nas partes baixas, próximas da Estação Ferroviária, como no caso do condomínio Estrela D'Alva.

Esta dispersão centralizada no núcleo central valorizava a área central, especificamente entre as Ruas Barão de Campinas até a Rua Humaitá, não se expandindo muito além disto, mas pressupondo um planejamento para a futura expansão dos condomínios além deste trecho nas décadas posteriores.

Edifício Saturno (1985), em Limeira-SP, símbolo da habitação por planos horizontais, com seus 80 apartamentos (destaque na paisagem central da cidade).

FIGURA 44
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

A expansão dos condomínios habitacionais de apartamentos no centro principal deu-se inicialmente nos eixos leste e oeste (margem esquerda do Ribeirão Tatuhiby), entre 1960 e 1980.

Os terrenos na área central, até então ocupados pelos casarões e antigos solares dos barões do café, devido a sua área ampla, começam a ceder lugar para os enclaves. É importante lembrar que o grau de destruição dos casarões e solares foi muito intenso nos anos de 1980 e atingiu seu ápice em 1990, sem que houvesse nenhuma intervenção por parte do poder público.

Os condomínios de vários edifícios com mais de 5 pavimentos (Enclaves duplamente fortificados em conjuntos) apareceram somente em 1988, com o lançamento do conjunto Versailles, em dois blocos. Este modelo nasceu no entorno do centro, no bairro da Boa Vista, mas sua reprodução foi lenta, em comparação com outras modalidades.

Em Limeira-SP a verticalização da paisagem atenderia pouco a classe média na aquisição de moradias nestes ou em outros enclaves, fato que se explica, sobretudo, pela instabilidade dos empregos industriais, já passando por um processo de modernização e automatização.

No final dos anos de 1980, a habitação na área central não somente exercia um *status* preponderante na sociedade, como também contribuiu para que a cidade ganhasse o primeiro *Shopping Center* às margens da Rodovia Anhangüera.

O Limeira *Shopping Center* fruto da iniciativa de empresários locais, localizou-se neste momento em um ponto estratégico da cidade.

O eixo norte-nordeste da cidade de Limeira-SP apresentava um forte potencial para absorver os condomínios de alto padrão (nas várias modalidades), já que loteamentos como Portal das Rosas e Florença não estavam ocupados nem mesmo parcialmente (50%) neste período.

Além de parecer atrativo aos moradores de cidades vizinhas, como Rio Claro, Araras, Cordeirópolis, Santa Gertrudes, Engenheiro Coelho e Arthur Nogueira, esperava–se, com a

implantação do *Shopping* nesta área, atender aos moradores do centro e dos bairros no seu entorno, principalmente os moradores da zona norte (Parque São Bento, Centreville e Jardim Aquarius), localizados muito próximos do anel viário, excluindo assim os moradores dos setores leste, oeste e sul, nos extremos da mancha urbana, a maior parte, até então, operários e trabalhadores informais de baixa e média renda.

A construção do *shopping* seguia a crença legítima de concentração das elites em um setor único do espaço urbano, divergindo das novas tendências que já estavam se consolidando na metrópole paulista; tendência na qual os condomínios por planos verticais oriundos de (lotes, casas e sobrados) ou “Enclaves Residenciais Fortificados” periféricos localizados em vários bairros de setores próximos.

Esta concentração da burguesia em um único setor teria contribuído para que o *Shopping* prosperasse se as novas modalidades de condomínios não seguissem em direção a outros setores da cidade.

Nesta lógica, o *boom* no lançamento de loteamentos populares nos anos de 1990, responsável por urbanizar o setor sul e sudoeste, associado aos “Enclaves Residenciais Fortificados” verticais (lotes, casas e sobrados), trouxe novas perspectivas para o espaço urbano, nas quais o *Shopping* não conseguiu inserir-se mais. Inúmeros foram os motivos que causaram o encerramento das atividades no *Shopping:*

a) Os problemas administrativos e financeiros motivados pela condição de condomínio, cuja origem era ligada à empresa familiar. B) Falta de modernização e adequação aos padrões globais de consumo; apesar da forte atração de grandes redes, os administradores recusavam –se a receber grandes marcas de *fast food* e etc. C) As taxas elevadas de condomínio para os lojistas, incluindo gastos excessivos com ar condicionado e energia elétrica, além de lojas que os proprietários já haviam vendido; D) Distância não atrativa para os moradores das zonas sul, leste

e oeste, em média 18 Km a serem percorridos, que motivavam a ida até Piracicaba-SP. E) “Outro fator seria a percepção e sensação de fobia que os consumidores tinham no interior do espaço do *Shopping*”.(PADOVANI, 1989)

Estes foram os fatores que acabaram conduzindo o primeiro Limeira *Shopping Center* à falência no final dos anos de 1990, deixando inúmeros trabalhadores desprovidos de seus direitos trabalhistas e muitos lojistas com prejuízos financeiros**.**

Entrada principal do antigo Limeira *Shopping Center* às margens da Rodovia Anhangüera; prédio parcialmente alugado para a Faculdade de Administração de Limeira-SP, (FAAL).

FIGURA 45
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

Na figura 46 é possível visualizar um dos acessos pela rodovia Anhangüera em Limeira-SP.

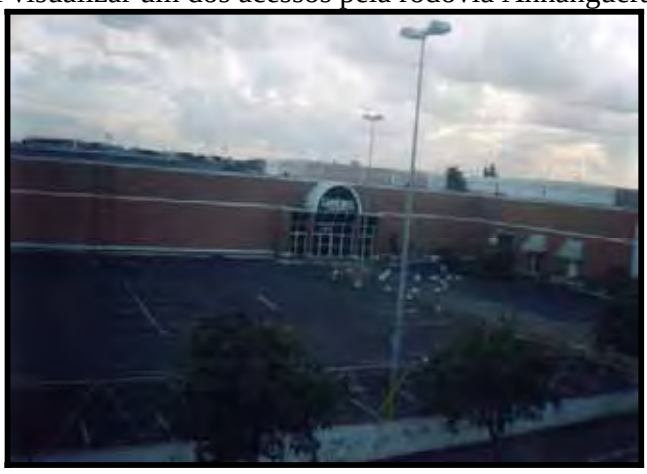


FIGURA 46
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

O fechamento do empreendimento alterou profundamente o entorno do *Shopping*; o bairro perdeu o ponto de táxi, o único supermercado que havia para os moradores na época foi desativado antes do fechamento do *Shopping,* e a centralidade comercial da área decaiu de forma drástica. Com isso, aquele setor da cidade acabou resgatando a origem habitacional industrial e de serviços, que ainda persiste devido à proximidade com a rodovia Anhangüera.

O referido setor reúne hotéis, restaurantes, residências, hipermercados, indústrias, estacionamentos, barzinhos e clubes noturnos, atividades que surgiram atraídas pela antiga centralidade do *Shopping*. Este padrão de uso do solo, atualmente não é mais tão atrativo em relação ao padrão dos condomínios habitacionais (enclaves) encontrados em outros setores da cidade, onde impera ainda o silêncio, a ausência de atividades noturnas, o aspecto ainda rural, a proximidade com o centro e a variedade de serviços necessários ao consumo.

Em contrapartida, para os comerciantes locais que sobreviveram à crise comercial do antigo *Shopping,* o recomeço na área central foi a melhor opção de investimento.

Mas, se o final dos anos de 1990, foi marcado pela falência do Limeira *Shopping*, a mesma década foi bastante significativa para o mercado imobiliário que diante de um novo conceito habitacional e de serviços edificou inclusive alguns empreendimentos destinados às classes médias já que na década de 1990 seriam lançados 39 arranha-céus estruturados como condomínios habitacionais e 7 arranha-céus destinados ao setor de serviços, resultando numa produção total de 46 arranha-céus, dentre os quais aparecem os mais elevados da cidade.

“Os anos 90 não trouxeram consigo uma situação mais favorável, em que pese a estabilização monetária inaugurada em 1994 pelo Plano Real.” (SOUZA, 2000, p. 183)

Esta intensa produção de condomínios nos anos de 1990 resultou em um “*boom”* na produção de edifícios destinados à função habitacional, como mostra a tabela a seguir:

TABELA 34: Condomínios habitacionais lançados no cadastro da prefeitura municipal de Limeira-SP, na década de 1990.

Edifícios	Pavimentos	Apartamentos	Lançamento no cadastro municipal (anos)
Acapulco	9	18	1990
Lívio Franceschi	15	30	1990
Marrocos	14	28	1990
Rio Branco	15	30	1990
Flamingo	15	30	1991
Nápoles	9	36	1991
Medicenter	7*	14*	1991
Panorama	18	18	1991
São Luiz	15	30	1991
Santa Cruz	12*	48*	1991
Artur Salibe	14	14	1992
Ilha Bela	12	48	1992
Manhattan	13	13	1992
Vila Real	11	11	1992
Flamboyant	12	24	1993
Guarujá	6	24	1993
Itaici	15	30	1993
Paraty	08	24	1993
Vírgilio Bassinelo	18	18	1993
Avenida	11	22	1994
Centro Empresarial Santa Cruz	12*	48*	1994
Flórida	18	18	1994
Flora Elisa	12	72	1994
Los Angeles	12	12	1994
São José	15	30	1994
Cannes	07	28	1995
Vector Center	9*	18*	1995
Itaparica	18	18	1995
London Flat	11*	44*	1995
Málaga	10	20	1995
Marajó	15	30	1995
Notre Dame	17	34	1995
Tarumã	11*	22*	1995
Barão de Limeira	9	18	1996
Danúbio	11	22	1996
Montreal	16	32	1996
Porto Seguro	07	28	1997
Cecília	12	12	1998
Costa Azul	18	36	1998

Francisco d'Andréa	18	36	1995
Florença	7	28	1998
Marquês de Olinda	9	18	1998
Caribe	16	32	1999
Mont Blanc	15	30	1999
Paulista*	12*	28*	1999
Portinari	9	18	1999
Total	516	1008	39

Fonte: (SEPLAN–PML: 2005). Os edifícios marcados com asterisco (*) foram excluídos da contagem final por não serem exclusivamente habitacionais. Dados comparados em campo e organizados por Barbosa, L. A. (2005).

Esse "*boom*" deu-se em duas etapas. A primeira delas ocorreu de meados de 1985 e perdurou até 1995, quando foram edificados 38 enclaves ou condomínios por planos horizontais na área central, que resultaram em 1066 unidades de apartamentos residenciais.

A segunda etapa foi o "*boom*" na produção dos arranha-céus propriamente ditos que se processou de 1990 a 1999, quando foram edificados 46 empreendimentos, sendo 39 destinados ao setor residencial, com 1008 unidades de apartamentos.

Isto nos faz compreender que o verdadeiro *boom* na produção dos condomínios habitacionais ou enclaves por planos horizontais processou-se de 1985 a 1995. A principal razão para esta afirmação é o fato de que a produção dos arranha-céus costuma ser um processo demorado e pouco fiscalizado; os agentes costumam esperar o melhor momento para comercializar seus produtos no mercado imobiliário.

As análises dos dados fornecidos pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo de Limeira-SP indicaram que a realização de vistorias em campo, periodicamente, para a fiscalização destas obras, é escassa e quase nunca ocorre, incorrendo em alguns problemas que ficaram evidentes nos dados recentes da pesquisa, como veremos nas tabelas que retratam os lançamentos, a partir de 2000.

A segunda razão é que foi em meados dos anos de 1990 que houve a informatização do cadastro municipal, sendo que não houve um levantamento preciso das datas de lançamento dos edifícios, uma vez que encontramos durante os trabalhos de campo edifícios que não constavam na relação fornecida pela prefeitura, municipal de Limeira-SP, ou mesmo, cujas datas de lançamento divergiam da ficha cadastral arquivada na própria secretaria, ou no cartório de registro de imóveis.

Estes erros ocorreram porque quando a Prefeitura Municipal efetuou a informatização do cadastro, a ausência de funcionários para realizar o levantamento de campo impediu a precisão. Outro fator foi a mudança de prédio por parte da prefeitura que ocorreu três vezes nas últimas décadas, até a compra do prédio atual; assim as fichas não eram facilmente encontradas e foram lançadas datas segundo o ano da elaboração das planilhas (que são fornecidas aos pesquisadores) e não do lançamento ou da incorporação do condomínio, como deveria ocorrer.

Um exemplo desses casos é o do edifício São Jorge, que constava como tendo sido lançado no cadastro municipal em 1996 (período em que, provavelmente, o cadastro foi informatizado), sendo que na prática, o mesmo é de 1959, tendo sido ocupado completamente até meados da década de 1960.

Assim, o *boom* na verticalização da cidade deu-se de modo separado do *boom* na produção de condomínios habitacionais ou enclaves de apartamentos.

Podemos afirmar que de 1985 a 1995 foi produzido o maior número de habitações por planos horizontais (apartamentos), enquanto o período em que a paisagem tornou-se extremamente verticalizada foi de 1990 a 1999, com a produção indiscriminada dos arranha-céus.

Para esta pesquisa o *boom* na produção de condomínios de apartamentos é fundamental, pois de 1970 a 1990 os “Enclaves Residenciais Fortificados” consolidaram-se não somente em Limeira-SP, mas também em outras cidades médias do país.

Esta dinâmica na produção dos arranha-céus foi lenta e parte dos empreendimentos lançados em 1990 teve o início de suas obras na década anterior.

No início da década de 1990, a cidade de Limeira-SP perdia parte das antigas terras rurais, para o mercado imobiliário. Estas terras tornaram-se produtos imobiliários importantes, principalmente para a comercialização de lotes a partir de 140 m2, produzidos pela iniciativa privada. Esse surto na produção imobiliária local foi marcado também pelas transformações ocorridas no mundo, e que nesse momento influenciavam os lugares através da intensificação de processos sociais e econômicos como: a modernização, automatização, terceirização da mão-de-obra no setor industrial, restringindo ao máximo o número de trabalhadores não especializados, até então prevalecente no mercado de trabalho.

As empresas de Limeira-SP, que eram em grande parte de origem familiar, tinham como única opção a modernização, e aquelas que não conseguiram investir encerraram suas atividades. Outras empresas foram vendidas para grupos estrangeiros, obrigando muitos empresários locais a migrarem para outras atividades, contribuindo assim para um sobressalto na produção do solo para as diferentes classes sociais.

O plano real consolidou esta fase e os fracassos econômicos induziram os investidores dos mais variados setores a aplicarem seus recursos em investimentos que consideravam seguros (terras, casas e apartamentos), na expectativa de resgatarem estes valores caso a moeda não conseguisse manter a estabilidade.

A entrada da mulher no mercado de trabalho exigiu também uma preocupação maior com a segurança das crianças, valorizando os espaços habitacionais onde a entrada e a saída de pessoas estranhas pudessem ser controladas, de modo que apenas um empregado doméstico fosse capaz de desempenhar todas as funções dentro da habitação.

Nota-se que, com a entrada da mulher no mercado de trabalho, ganha espaço a figura do profissional ou trabalhador polivalente; a função da empregada doméstica passou a exigir alguns critérios, como: cuidar das crianças, cozinhar, limpar a casa, lavar, passar e morar próximo do local de trabalho, além de outras exigências. Isto ocorreu devido à grande oferta de mão-de-obra e à diminuição progressiva da classe média, que não podia mais arcar com os custos da manutenção de muitos empregados dessa categoria.

Com as demissões e a instabilidade do mercado de trabalho, o homem passou a assumir mais afazeres no cotidiano da habitação, algumas vezes trabalhando na própria habitação, contribuindo assim para que a mulher não perdesse seu posto de trabalho no mercado.

Nessa lógica, mudar para um enclave de apartamentos ou de casas era sanar o velho problema de arcar com os custos da manutenção de muitos empregados, uma vez que as casas de alto padrão na área central e nos bairros das cidades médias, há muito tempo contavam com trabalhadores como o guarda (segurança patrimonial) ou vigilante de rua.

Segundo Caldeira (2000), a democratização dos meios de comunicação, a difusão do medo através da fala e do discurso do crime, aumentaram excessivamente a preocupação individual com a questão da segurança pública, abrindo espaço para que os condomínios de apartamentos (arranha-céus) fossem comercializados, como uma forma de solução para este e outros problemas urbanos.

Edifício Francisco D' Andréa (1995), em Limeira-SP, um dos mais altos da cidade, com 18 andares.

FIGURA 47
Fonte: Barbosa, L. A.(2005).

O edifício D' Andréa, aspecto da fachada comercial no andar térreo, onde atualmente funciona o Banco *Credicitrus*. O edifício D' Andréa está localizado em frente ao edifício São Jorge (primeiro edificado na cidade de Limeira-SP).

FIGURA 48
Fonte: Barbosa, L. A.(2005).

Foi também nesse período de *"boom"* que ocorreu a tentativa dos agentes produtores de inserirem a modalidade habitacional por planos horizontais (com elevador) fora da área central; a especulação atingiria as regiões norte e oeste fora do eixo central, culminando mais tarde em uma série de obras estagnadas em Limeira-SP.

Estas obras são de “Enclaves duplamente fortificados em conjuntos”, com mais de 5 pavimentos, e também de empreendimentos com menos de 5 pavimentos; os agentes produtores vão tentar inserir estas duas modalidades no entorno da área central da cidade de Limeira-SP.

Em cidades como Campinas, Ribeirão Preto, e Rio Claro e Americana, estes “Enclaves residenciais duplamente fortificados em conjuntos” são comuns na paisagem urbana e sua dinâmica há muito já foi consolidada, divergindo do que ainda ocorre em Limeira-SP, onde poucos empreendimentos foram concluídos e alguns estão com as obras paralisadas.

Os “Enclaves residenciais duplamente fortificados em conjuntos” são de grande relevância, pois nas cidades médias estes empreendimentos costumam ocupar as lacunas entre os enclaves oriundos de lotes, casas e sobrados, atribuindo à periferia um *status* burguês e arquitetonicamente diversificado devido a sua contribuição à verticalização.

A tentativa de ocupação das regiões norte e oeste, por conjuntos de edifícios com 5 ou mais pavimentos, será extremamente bem sucedida, se houver a concretização do segundo campus da Universidade de Campinas-SP, iniciado em (2006), de maior porte e com novos cursos superiores. Esta iniciativa de trazer um campus universitário tem contribuído para valorizar os bairros próximos ao campus já existente como: os Jardins Nova Itália, Nossa Senhora do Amparo, Vila Santa Lina, Vila São João, Vila Stahlberg, Jardim Nova Itália e Jardim Senador Vergueiro.

A construção do campus da Unicamp ocorrerá em um setor onde não há abundância de terras para novas edificações, assim a implantação do mesmo contribuirá para a revalorização dos terrenos e casas já existentes, cujas estruturas serão alteradas, para aluguel.

Os condomínios habitacionais com mais de 5 pavimentos contrastam com os de menor porte (4 pavimentos) ao longo da Avenida Campinas e nas proximidades dos bairros Boa Vista, Nova Itália, Nova Suiça e Vila Camargo, áreas bastante antigas e, praticamente, absorvidas pelo

centro. Nestes bairros, a especulação tem buscado introduzir a verticalização, devido à presença de muitas casas antigas construídas em terrenos espaçosos e cujo preço tornou-se atrativo à incorporação devido à deterioração das mesmas.

O *"boom"* que teve início em meados da década de 1980, encerrou-se com obras de altíssimo padrão na verticalização da paisagem central, em 1990, propagando o condomínio como modalidade habitacional e como uma nova forma de produção e reprodução das cidades médias.

Nesse momento o surgimento dos condomínios na periferia das cidades não alterou a centralidade do núcleo central e suas funções; na prática o centro valorizou-se ainda mais com as novas formas de habitar.

Edifício Caribe (1999), a imponência e a arquitetura justificam a toponímia do mesmo, em plena área central da cidade de Limeira-SP.

FIGURA 49
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

Destaque para as cores e para o jardim na portaria do Condomínio Caribe, em Limeira-SP; contraste com os casarões antigos abandonados na velhice imposta pelo modelo econômico atual.

FIGURA 50
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

A maior parte dos enclaves por planos horizontais (apartamentos), produzidos a partir de 1985, visava delimitar os eixos de expansão da verticalização na área central e seu entorno. A verticalização da paisagem seguiu os eixos sul (sudeste) e, principalmente, norte (nordeste) e oeste da área central. Esta expansão foi um dos principais fatores que permitiram a formação do centro acima.

O *boom* na produção dos "Enclaves Residenciais Fortificados", associado ao aumento populacional, ocasionou um inchaço da área central, que expandiu-se em direção à Rua Dr. Alberto Ferreira e deu ao centro novas feições urbanas**.**

Os novos moradores também trouxeram novas exigências em relação aos padrões de consumo, excluindo do cotidiano os empreendimentos que não se encaixavam mais na nova dinâmica intra-urbana, como o antigo Limeira *Shopping Center*..

Edifício Monte Blanc (1988), construído na Rua Senador Vergueiro em direção à Rua Dr. Alberto Ferreira, atualmente em uma área nobre e valorizada do centro acima.

FIGURA 51
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

No início do ano 2000, devido à consolidação de bons empreendimentos na periferia, impondo um novo padrão habitacional, de grandes casas com quintais e jardins pautadas no modelo norte americano, criou-se uma certa dificuldade em atrair investimentos para a área central, onde há uma série de exigências em relação à produção de novos enclaves de apartamentos.

Os agentes produtores passaram a investir menos no crescimento vertical e mais no crescimento horizontal consolidando ambas as formas como áreas apropriadas aos “Enclaves Residenciais Fortificados”.

Essa redução na produção e consumo das habitações por planos horizontais, (apartamentos) cedeu lugar para uma preocupação maior por parte dos agentes do mercado imobiliário em lucrar com a expansão periférica da cidade.

Para o poder público, iniciou-se uma busca acirrada para zerar o déficit habitacional a partir de meados de 1990. As conseqüências deste fenômeno foram: uma ausência de qualidade na produção das habitações e atração populacional, uma vez que, aparentemente as cidades médias estão criando o mito de que o acesso às moradias produzidas por instituições públicas estão mais acessíveis nestas cidades. Na prática isto aumentou o número de habitações nas cidades. Entretanto, a habitação ainda é um bem produzido em grande parte pelo setor privado, especulativo, o que encarece as obras e inviabiliza a aquisição por parte das famílias de baixa renda.

A cidade de Limeira-SP, no ano de 2006 contava com 21,214 imóveis vagos (lotes, casas e apartamentos). Estes dados revelam a intensidade da especulação na produção e reprodução da cidade mediante a produção do solo e da habitação.

TABELA 35: Condomínios habitacionais ou enclaves lançados no cadastro municipal em Limeira-SP, a partir de 2000.

Edifícios	Pavimentos	Apartamentos	Lançamento no cadastro municipal (ano)
Parque Imperial	17	17	2002
São Marcos	7	14	2000
Veneza	13	26	2000
Porto Seguro	07	28	2003
Porto Seguro	06	24	2000
Total	50	109	5

Fonte: SEPLAN – P. M. L. (2005). Dados verificados em campo.
Organizado por Barbosa, L. A. (2005).

Outro problema que aparece na verticalização, após este período é o número de edifícios lançados na Secretaria de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Limeira-SP, que figuram como não lançados a público, quando na prática muitos destes enclaves já eram habitados em 2005, quando iniciamos os trabalhos de campo.

No início da década de 2000 havia um número de registros quase insignificante, quando na realidade poderia ser bem maior. Muitos destes edifícios começaram a ser construídos uma década antes e a lentidão nas obras, associada à ausência de fiscalização por parte do poder público, não permitiu a atualização do cadastro.

Nota-se com isto uma ilegalidade na produção dos condomínios habitacionais por planos horizontais (enclaves de apartamentos), cujos danos atingem toda a sociedade, como neste caso, que compromete o recolhimento de impostos.

A rigidez do Código de obras e os altos custos da produção dos arranha-céus na área central despertaram o interesse dos agentes produtores para outras modalidades de condomínios, cuja produção propiciaria um lucro mais rápido do que os praticados com a verticalização nas décadas anteriores. No início do século XXI, o processo de verticalização da paisagem em Limeira-SP seguia uma tendência mais lenta, uma estratégia para alavancar os ganhos com outras modalidades de condomínios.

TABELA 36: Condomínios por planos horizontais lançados no cadastro municipal da cidade de Limeira-SP e considerados não ocupados (mas comercializados e habitados), no espaço urbano.

Edifícios	**Pavimentos**	**Apartamentos**	**Enclaves não lançados a público.**	**Observações**
Ângelo Jacon	9	36	N/L	Habitado
Cabo Frio	8	24	N/L	
Califórnia	12	12	N/L	
Delmond	8	48	N/L	
Di Nizo	11	11	N/L	Habitado
Fênix	6	12	N/L	
Firenze	7	28	N/L	
Gaivotas	16	32	N/L	Habitado
Gardênia	15	15	N/L	
Mediterrâneo	7	14	N/L	
Milano	7	28	N/L	Habitado
Piemonte	14	14	N/ L	Habitado
Piza	N/D	N/D	N/L	
Porto Seguro (Astur/Paran)	7	28	N/L	

Porto Seguro (Enseada)	7	28	N/L	
Rachel Piza	N/D	N/D	N/L	
Ravena I	8	32	N/L	Habitado
Ravena II	7	42	N/L	
Ravena III	7	7	N/L	
Ravenna IV	N/D	N/D	N/L	
Sain't Peters	17	68	N/L	Habitado
São Simão	12	24	N/L	
Solar das Palmeiras	10	40	N/L	
Solar do Planalto	N/D	N/D	N/L	
Treviso Residencial	15	15	N/L	
Verona	06	12	N/L	
Porto do Sol	10	30	N/L	Habitado
Total	29			8

Fonte: SEPLAN–PML, (2005). Dados verificados em campo e organizados por Barbosa, L. A. (2005).
O termo N/L significa que o empreendimento está registrado nos órgãos devidos, mas não foi lançado a público. O termo N/D significa que o dado não foi divulgado.

A análise das tabelas 35 e 36 mostra que os registros referentes à década de 2000 não condizem com o grande número de enclaves não lançados a público.

Durante o ano de 2006, dos 29 enclaves considerados pelo poder público como não lançados e ainda em fase de construção, oito passaram a ter os apartamentos ocupados pelos mutuários ou proprietários**.**

A figura abaixo mostra o Edifício Porto do Sol, que aparece como "não lançado" no cadastro da PML, mas a obra já havia sido concluída, comercializada e habitada, durante a realização desta pesquisa. Construído recentemente, resgatou a arquitetura do Edifício São Jorge, além do fato de se localizar na mesma Avenida Dr. Trajano de Barros Camargo, e possuir grande semelhança, inclusive nas sobrelojas.

Edifício Porto do Sol em Limeira-SP.

FIGURA 52
Fonte: Barbosa, L.A. (2005).

Para o capital imobiliário é fundamental o tempo em que a obra fica paralisada, esperando a valorização, já que em alguns anos, como em 2006 o SFH liberou quantias elevadas de crédito para que os mutuários realizassem financiamentos habitacionais.

> Sem dúvida, esse signo metropolitano que é o processo de verticalização revela um fantástico processo de produção. A produção de edifícios, tal como se dá em nossos dias, revela uma estratégia de capital que no caso brasileiro, é alimentada pela questão habitacional. Por serem habitação ou mesmo quando, ainda que minoritariamente, voltados para os serviços, os edifícios são imediatamente consumo. (SOUZA, 19994, p. 147)

As cidades médias reproduzem várias etapas do processo metropolitano de produção dos enclaves (resguardadas as diferenças); de modo amplo, o setor de serviços em condomínios nas cidades médias tem sido minoritário na verticalização da paisagem central, que em sua quase totalidade é destinada ao mercado de produção e consumo da habitação.

Ao leste e ao sul da área central, a expansão da habitação por planos horizontais (enclaves de apartamentos) possui empreendimentos mais voltados para a classe média e que esteticamente ostentam pouca riqueza.

O processo de verticalização da paisagem urbana em Limeira–SP, como deve ter ocorrido em outras cidades médias, está seguindo o eixo de valorização dos setores urbanos ou deslocando-se para as áreas mais antigas do centro, onde os imóveis estão cada vez mais desvalorizados e a venda dos terrenos tornando-se atrativa para os proprietários que buscam repassá-los aos incorporadores.

A figura 53 retrata uma evolução gradual no processo de verticalização da paisagem em Limeira–SP, com seu ápice em 1990, quando foi produzido o maior número de arranha-céus, decrescendo posteriormente.

Número de condomínios por planos horizontais lançados no cadastro da Secretaria de Planejamento e Urbanismo em Limeira- SP, entre 1950 e 2000.

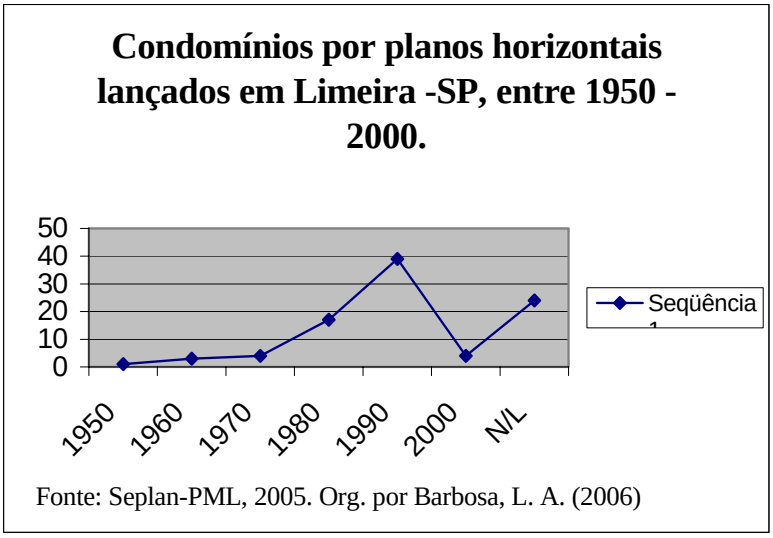


FIGURA 53

O termo N/L significa que o empreendimento está registrado nos órgãos devidos, mas não foi lançado a público.

A produção de apartamentos sofreu um crescimento gradual desde o seu surgimento no final da década de 1950 até os anos de 1970, quando ocorreu um aumento progressivo no surgimento de condomínios que vivenciaram um período de *boom* entre 1985 e 1995, período em que foi edificado um número gigantesco de arranha-céus destinados à moradia.

Mesmo se efetuada uma soma de todos os condomínios não lançados a público (tabela 36) com os lançados a público oficialmente, a partir de 2000, não é possível superar o período de *boom* anterior.

O *boom* na produção de habitações entre 1986 e 1995, constatado através do número de apartamentos produzidos na cidade de Limeira-SP.

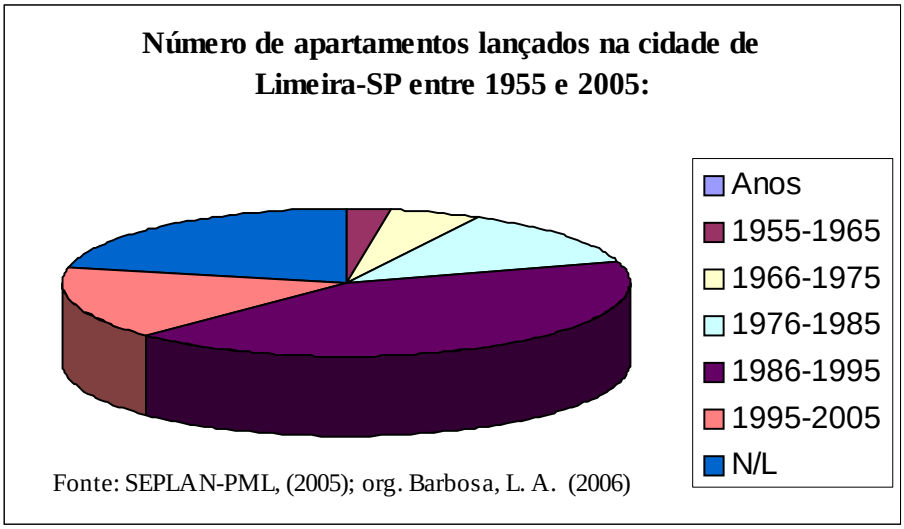


FIGURA 54
O termo N/L significa que o empreendimento está registrado nos órgãos devidos, mas não foi lançado a público.

Se os apartamentos produzidos a partir de 2000 e os empreendimentos não lançados a público tivessem com seus dados atualizados no cadastro municipal, compreenderiam uma única fase da produção da verticalização; poucos foram aprovados e ainda não tiveram as obras iniciadas. A maioria destes arranha-céus habitacionais tiveram suas obras iniciadas e não foram lançados a público, para não enfrentar uma concorrência direta com os enclaves periféricos, cuja produção e consumo está vivenciando um bom momento a partir de 1995.

A figura 56 mostra os eixos de expansão da verticalização na área central e seu entorno em Limeira–SP (expansão dispersa dos arranha-céus para todos os setores e, principalmente, para o norte).

Vista parcial da paisagem vertical na área central e seu entorno, na cidade de Limeira-SP.

FIGURA 55
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

2.5.1. Os "Enclaves Residenciais Fortificados" verticais e o *status* da expansão periférica

Os condomínios por planos verticais na realidade são "Enclaves Residenciais Fortificados" cuja origem está vinculada aos loteamentos periféricos de altíssimo e alto padrão ou conjuntos de residências exclusivas em condomínio. São conhecidos popularmente como condomínios horizontais, mas a Lei 10.406 de 11/01/2003 considera os mesmos como verticais, uma vez que delimita o direito do proprietário ao plano vertical da obra em relação ao solo, subsolo e espaço aéreo.

> Artigo 1229: A propriedade do solo abrange a do espaço aéreo e subsolo correspondentes, *em altura e profundidade* úteis ao seu exercício, não podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade, tais que não tenha interesse legítimo em impedi-las. (CÓDIGO CIVIL, 2003, p.190) *[Grifo nosso]*

Estes condomínios não são regidos por uma legislação específica, tendo sido incluídos na Lei 10.406 de 11/01/2003 (Código Civil Brasileiro), mas são regulados, também, extra oficialmente, em grande parte pelas mesmas especificações previstas em relação aos condomínios por planos horizontais, (arranha-céus: Lei Federal nº 4591, de 16/12/1964) e também pelo Código de obras, estruturado e aplicado nas cidades onde os mesmos são implantados e, sobretudo, pela Lei 6766 de 19/12/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo.

Cabe lembrar que muitos municípios, como Limeira e Ribeirão Preto, ambos no estado de São Paulo, possuem decretos aprovados que procuram regularizar a situação dos condomínios verticais, principalmente aqueles oriundos de loteamentos de altíssimo e alto padrão.

Segundo Vieira (2005), estes condomínios podem ser considerados como “condomínios de fato”, uma vez que apenas os arranha-céus incorporados em condomínio são por direito previstos em uma lei específica, podendo assim ser considerados como “condomínios de direito”.

Condomínios “de fato e de direito” são as duas modalidades definidas pela legislação brasileira, que permite classificar estes enclaves; contudo, os condomínios “de fato” adentram a esfera da jurisprudência, que é muito presente na justiça brasileira e ampara-se em parâmetros que podem aprovar ou reprovar a existência destes condomínios.

É importante salientar, que nas cidades médias paulistas tem prevalecido a implantação indiscriminada destas modalidades de enclaves; a derrubada dos muros ocorre somente por interesse dos próprios adquirentes, quase nunca por determinação judicial, favorecedora da sociedade (vizinhos) ou de um único morador que se sinta lesado.

Como a implantação destes condomínios ainda é recente e os danos causados ao poder público e à sociedade, não são plenamente conhecidos para serem questionados, não houve uma preocupação com a adequação de leis que fossem desfavoráveis à implantação dos “condomínios de fato”.

Como exposto anteriormente nos anos de 1970 os arranha-céus estruturados em condomínios assumiram características de “enclaves urbanos”. Dentre estas características é possível destacar: o isolamento por grandes muros, infra-estruturas diversas (salões de festas, *playground,* estacionamento privativo, segurança privada) e, principalmente, habitantes com rendas semelhantes, compondo grupos sociais homogêneos, auto-segregados em pequenos “enclaves urbanos”.

A figura que aparece no anexo 7 retrata a importância da renda para a formação dos “Enclaves Residenciais Fortificados” em Limeira-SP. Os setores de renda mais elevada, entre 5 e 10 salários mínimos, são justamente aqueles onde aparecem o maior número de enclaves.

No Brasil o princípio da vida cotidiana nos “Enclaves Residenciais Fortificados” não tem a ver com o espírito de comunidade no sentido político, nem de ativismo e participação social, como pode ocorrer em outros países, mas com o *status* de possuir uma vizinhança com padrões homogêneos em relação à renda.

Essa busca pela vida em espaços exclusivos e auto-segregados é passível de ser denominada como enclausuramento habitacional.

Os enclaves surgem com o condomínio de apartamentos nos anos de 1970. O fato dos primeiros condomínios terem surgido na área central e alguns destinarem-se a salas de escritórios ou serviços impediu que os mesmos fossem vistos pela sociedade como espaços privados e de acesso restrito, como os que existem atualmente.

Os condomínios verticais oriundos de loteamentos e conjuntos de casas têm suas raízes também no domínio e na propriedade privada, ou seja, a mesma gênese dos condomínios por planos horizontais, (apartamentos).

Os condomínios verticais (casas, lotes e sobrados) desenvolveram-se de modo paralelo ao ápice dos condomínios por planos horizontais (apartamentos) no Brasil; um modelo é a extensão do outro e seguiu as mesmas vertentes, cada um ao seu modo e ao seu tempo.

No caso dos "Enclaves Residenciais Fortificados" verticais (lotes, casas e sobrados) a influência norte-americana de habitação foi crucial, pois se reproduziu um estilo contemporâneo de vida que nos Estados Unidos se processa em comunidades. Estas comunidades inspiraram o surgimento do modelo brasileiro, que não é um modelo único, mas possui algumas especificidades.

> Os condomínios fechados brasileiros não são obviamente uma invenção original, mas partilham várias características com os *CIDs (commom interest developments ou incorporações de interesses comuns)* e subúrbios americanos. No entanto, algumas diferenças entre eles são esclarecedoras. Primeiro, os condomínios fechados brasileiros são invariavelmente murados e com acesso controlado, enquanto nos EUA os empreendimentos fechados *(gated communities)* constituem apenas cerca de 20% dos *CIDs*. Segundo, os tipos mais comuns de condomínios fechados em São Paulo ainda são os de prédios de apartamentos, e, apesar de poderem ser vendidos como um meio de escapar da cidade e seus perigos, ainda são mais urbanos que suburbanos. Os primeiros conjuntos construídos de acordo com o modelo fechado são um bom exemplo. (CALDEIRA, 2000, p 261). *[grifo da autora]*

Os condomínios verticais brasileiros recebem influências diretas do modelo norte-americano, que sofreu influências européias (França e da Inglaterra).

> No caso brasileiro existe uma influência das *"New Towns"*, ou novas cidades planejadas presentes em todos os continentes do mundo. As cidades planejadas brasileiras oferecem seus princípios aos atuais enclaves. Brasília seria o ápice do modelo de *New Town* no Brasil[29].

Dentre as contribuições do modelo *"New Town"*, transplantadas para os enclaves brasileiros, estão o exclusivismo e a predileção por bairros residenciais sem a presença de infra-estruturas internas, como escolas, creches, hospitais de ordem pública, em seu interior.

---

[29] Cidades Planejadas. BRASIL: Wikipedia, 2007; Disponível em: < http://em.wikipedia.org/wiki/new_town> Acesso em: 9 fev. 2007.

Outra influência notável dos enclaves no Brasil é a dos *CIDs* "*(Common interest developments)* ou Corporações de interesses comuns":

> Associações cujos interesses sociais de seus membros são compatíveis entre si, podem se pautar em interesses religiosos, raciais, desportivos, ambientais, profissionais, etc. A idéia deste modelo de corporação é inglesa e foi exportada em 1830, adaptando-se nos Estados Unidos e difundindo-se para outros países. Os *CIDs* visam certa uniformidade social e arquitetônica possuem fundos financeiros para pagamento de dívidas ou despesas; na prática são condomínios regidos pelos códigos civis estaduais. Os *CIDs* podem ser formados por casas e/ ou apartamentos prevalecendo o modelo de associação sem o fechamento físico[30].

No Brasil os condomínios verticais ou enclaves não reproduzem os *CIDs* (Corporações de interesses comuns) de modo tão específico; as semelhanças não podem ser deixadas de lado, como: os interesses comuns, a manutenção do fundo de investimento, a estruturação e regulamentação através do código civil e uma certa uniformidade social entre as famílias.

> O modelo *Gated communities* é uma ramificação dos *CIDs* através de comunidades fechadas socialmente e fisicamente que apareceram nas cidades norte americanas e também no Canadá pautam-se no princípio de unidades de vizinhança *(neigborhoods);* possuem regras de segurança preventiva contra estranhos, visando uma certa homogeneidade social, aceitação e também rejeição social. Trata-se de uma forma de governança planejada, privada, pautada no exclusivismo que permite defini-los como enclaves suburbanos tipicamente residenciais; dividem-se em três modalidades quanto ao status social[31].

Estas três modalidades presentes no modelo *Gated communities* já estão presentes nas cidades médias brasileiras através do *status* assumido pelos enclaves (altíssimo, alto e médio).

> As *edges cities* americanas ou "cidades de borda" são "cidades a margem do todo social" são grandes enclaves mistos em suas funções; são formados por arranha-céus destinados a escritórios, serviços e residências com a presença de infra-estruturas como cinemas, shoppings, hotéis, escolas, hospitais e lanchonetes; além de contar com residências e localizarem-se próximos às saídas das cidades e dos acessos aos aeroportos e rodovias; seus moradores e trabalhadores são extremamente dependentes do automóvel para desenvolver suas atividades cotidianas[32].

---

[30] NOVO, Dana. ***CID's Developments.*** Califórnia: PLRI, Faculdade de Hastings, 1997; Disponível em: <w3.uchastings.Edu/plri/96-97/text/Cid.htm> Acesso em: 9 fev. 2007.

[31] BLAKELY, E. J.; SNYDER, M. G. ***Fortress America: Gated communities in the United States***. Brookings Institution Press, 1997; Disponível em: <http://books.google.com> Acesso em 9 fev. 2007.

[32] GARREAU, J. ***Edge city: life on the new frontier***, New York: Doubleday, 1991. Disponível em: <http: // www.amazon.com.br> Acesso em 9 fev. 2007.

No Brasil os enclaves absorveram algumas destas idéias na sua formação e manutenção nos espaços urbanos, como mostram os itens abaixo:

a) Do modelo *"New Town"* os enclaves brasileiros absorveram a idéia de planejamento, que culminou em bairros exclusivamente residenciais, com arruamento planejado, infra-estruturas individualizadas e controladas.

b) As associações de moradores dos enclaves receberam influência das corporações de interesses comuns, quando analisadas do ponto de vista da segregação socioespacial e do agrupamento para financiar as despesas. Diferem quanto ao exercício da cidadania no processo de participação da administração, mas assemelham-se quanto à discriminação intramuros e extramuros.

d) Das comunidades fechadas *(Gated Community)* os enclaves herdaram a idéia de vizinhança homogênea em bairros fechados. Nos enclaves brasileiros de altíssimo e alto padrão, na maioria das vezes as residências são muradas, divergindo deste modelo nos Estados Unidos, onde apenas o bairro é fisicamente fechado.

e) Das cidades "à margem do todo social" *(edges cities)*[33], os enclaves brasileiros herdaram o espírito suburbano e diverso, sendo que este último modelo é típico apenas de áreas metropolitanas como São Paulo, onde as distâncias a serem percorridas são maiores.

Os "Enclaves Residenciais Fortificados" brasileiros assumiram, ao longo dos últimos 40 anos, especificidades próprias em relação a outros continentes e, principalmente, em relação ao modelo norte-americano.

Existem muitas modalidades de enclaves e o único ponto em comum é a função habitacional. Ao contrário do que ocorre nos Estados Unidos, não prevalece nestes enclaves o

[33] MACLEOD, D. *Edges Cities.* USA, 1996. Disponível em: <http:// www.3.sympatico.ca/david.macleo> Acesso em: 9 fev. 2007.

sentido comunitário, mas sim de associação, onde todos usufruem dos papéis administrativos exercidos por alguns, que pode ser inclusive uma empresa administradora.

Nos Estados Unidos este modelo evoluiu atingindo um nível elevado de especialização, sendo possível encontrar este processo de enclausuramento para todos os tipos de comunidades. Um bom exemplo são as comunidades fechadas para idosos, que dispõem de áreas verdes e de lazer, hospital 24 horas, supermercados, farmácias e serviços padronizados que facilitam a vida deste público alvo.

No Brasil, segundo Décimo (2006, p. 2), a influência norte-americana é tão presente que modelos semelhantes de condomínios para idosos já estão presentes em São Paulo, Bahia, Minas Gerais, Rio de Janeiro, Santa Catarina e no Rio Grande do Sul, onde o modelo foi implantado em 1986, sendo pioneiro para o resto do país. É interessante que estes empreendimentos já estão começando a surgir em cidades médias como Uberlândia-MG, onde a qualidade de vida é altamente atrativa para idosos de outras regiões.

O modelo brasileiro de produção de enclaves possui especificidades próprias, como o isolamento ou fechamento intramuros e a implantação da segurança privada, além de contemplar a produção de espaços de consumo próprios, mas externos aos condomínios, diferente do que ocorre com outros países, onde existem modelos semelhantes ao brasileiro *Alphaville:*

> [...] em meados da década de 1970 surgiu o emblemático *Alphaville*, que costuma ser considerado um dos primeiros condomínios horizontais fechados de São Paulo, mesmo sendo, na verdade, um dos primeiros loteamentos fechados implantados na região metropolitana da cidade. (SANTOS, 2002, p. 22)

Para compreender a evolução destes modelos é necessário acompanhar como estes modelos evoluíram até o surgimento das recentes *edges cities* americanas, “cidades afastadas” ou ainda “cidades à margem do todo social da sociedade”, cuja influência nos condomínios verticais tem sido máxima, nas classes burguesas dos mais variados países do mundo todo.

O quadro abaixo é uma sistematização de um capítulo da tese de Santos, 2002[34], que retrata como antigas idéias influenciaram e resultaram nos enclaves verticais que temos atualmente nas cidades brasileiras:

Tendências habitacionais no mundo e suas influências no Brasil.

Tipologia Evolutiva	**Origem do modelo**	**Congênere brasileiro**
Vila Operária	França (1822) Idéia de Charles Fourier; previa a construção de habitações populares dignas.	Vila Cerealina em São Paulo (1923-1924) Obra das Indústrias Reunidas Matarazzo para abrigar os operários.
Cidade Jardim	Inglaterra (1898) idéia de Ebenezer Howard. Cidade independente do centro ou das cidades vizinhas. A idéia era que o Estado construísse cidades novas, autônomas, equilibradas no aspecto socioambiental.	Jardim Campos Elísios em São Paulo (1898).
Subúrbio Jardim *(Hampstead Garden suburb)*	Inglaterra (1909) Raymond Unwin e Barry Parker criaram o primeiro assentamento residencial na área de expansão de Londres distanciado a 8 quilômetros da área central; o acesso dependia do metrô.	Jardim América (1912) produzido pela Companhia *City*. Marcado por um pré-zoneamento e também por normas inovadoras para obras.
Unidade de Vizinhança ou *Neigborhood unit (Radburn)*	Clarence Perry (1929) nos Estados Unidos. O modelo foi criado pela (RPAA) *Regional Planning Association of America* (Lewis Mumford e outros). O projeto previa uso e apropriação do espaço diferenciado: vida comunitária, qualidade de vida e moradias acessíveis. Tratava-se de um projeto misto com apartamentos e casas, valorizando humanização, o silêncio, proximidade do centro de Nova Iorque (20 Km) e ainda cinturões verdes. Na prática, foi ocupado por uma população de alta renda.	
Modelo *New Town* (Século XIX)	Este modelo está presente em todos os continentes e suas idéias de planejamento influenciaram no surgimento de cidades e comunidades das mais diversas.	Belo Horizonte-MG (1897), Curitiba, Londrina e Maringá-PR e Brasília-DF são exemplos da aplicação do planejamento e do zoneamento no Brasil, definindo áreas de função residencial, comercial, industrial e de serviços.
Conjunto Moderno (funcionalidade livre)	Alemanha (1960) Walter Gropius e Le Corbusier influenciados por Perry difundem a habitação sob a lógica do conhecimento científico, técnico, racional e flexível.	Brasília (1940-1950) Lúcio Costa e Oscar Niemayer reúnem todos esses ideais, integrando habitação e moradia.
Quartier Moderne em Frugès Pessac Vila operária moderna provisória	Conjunto próximo a Bordeaux na França (1924–1926) projetado por Le Corbusier. Eram casas operárias encomendadas por Henri Frugès. Apesar do projeto divergir do conjunto real conservava a flexibilidade.	Núcleo de Operadores da Usina Jupiá (1922). Foi construído no interior de São Paulo por idéia de Ernest Robert de Carvalho Mange próximo a Três Lagoas–MS. Contava com infra–estrutura era isolado e fechado; sem possibilidade de expansão. Tinha

[34] Santos (2002) e Tramontano (1998) fazem parte do Grupo de Estudos ("NOMADS") que muito contribui para o estudo das tendências recentes em habitação no Brasil. www.eesc.usp.br/ nomads/ acesso 6/4/2005.

		características rurais e poucas casas tinham garagem. As cozinhas eram frontais divergindo do perfil de seus moradores (urbanos).
Subúrbio Norte Americano *CIDs* (Corporações de interesses comuns) e *Gated Communities*	Estados Unidos (1930) De origem estatal, pautado na individualidade familiar preconizador do afastamento dos pobres deste tipo de modalidade habitacional, era formado por casas sem muros, dando a impressão de vida comunitária; a partir deste modelo é que se estabelece um estilo de vida pautado no consumo e no automóvel. Esta modalidade separa definitivamente a sala de convivência do espaço da cozinha, alterando profundamente a sociabilidade de seus moradores. É a partir dos anos de 1930 e 1940 que tornam se populares e alguns totalmente fechados. (*Gated communities).*	Influenciou profundamente os condomínios brasileiros a partir dos anos de 1960 e 1970, tanto, os condomínios por planos horizontais (apartamentos) como a modalidade por planos verticais (casas); através de concepções como o fechamento, burocratização das relações sociais, normatização da convivência, valorização do centro e seu entorno, e (re) produção das periferias dos grandes e médios centros urbanos.
Edges Cities (1960) (Valorização do subúrbio)	Estados Unidos (1960-1970) Estão relacionados a fuga para os subúrbios no pós guerra. A proliferação das *edges cities* ocorrem de modo paralelo a proliferação do *Shopping center*. São enclaves mistos em suas funções.	Ex. Modelo *Alphaville* (1974). Condomínio fechado misto, (edifícios e residências), comporta também centros empresariais e de lazer. O modelo *Alphaville* imita uma *edge citie* americana.

QUADRO 11
Fonte: SANTOS, D. M. dos. (2002, p. 68-137).

A influência destas tipologias na produção dos espaços urbanos, no contexto habitacional, pode ser identificada em várias partes do mundo, e mais notadamente nos países ocidentais. Nas cidades brasileiras têm prevalecido as influências destas tendências mundiais, como ocorreu nas regiões metropolitanas.

Os enclaves de apartamentos e os enclaves verticais (lotes, casas e sobrados) têm contribuído para o crescimento desordenado das cidades médias brasileiras, associados a outras formas de moradia.

No Brasil, assim como nos Estados Unidos, os “Enclaves Residenciais” já podem ser classificados quanto ao *status* social assumido na dinâmica intra-urbana, por isso tornou-se relevante analisar cada uma dessas modalidades nas cidades.

2.5.2. O *status* como forma de classificação para os "Enclaves Residenciais Fortificados" verticais em cidades médias como Limeira-SP.

De modo paralelo ao processo de verticalização da paisagem na área central em Limeira-SP, alguns loteamentos urbanos foram lançados em terras que permaneceram na condição de *"pousio social"* na periferia, durante algumas décadas. O lançamento destes loteamentos ocorreu em meados dos anos de 1970.

"A expressão *pousio social* é utilizada para denominar áreas no entorno da cidade que já não têm mais uso de solo rural, mas que, contudo, ainda não foram absorvidas pela cidade, encontrando-se em processo especulativo". (SPOSITO, 1991, p. 54)

Esse processo foi fundamental na implantação de loteamentos de padrões economicamente elevados em Limeira-SP. O forte caráter agrícola do município contribuiu para que terras consideradas rurais ficassem paralisadas em áreas no entorno do centro, sob o argumento de que tratava-se de solo rural, produtivo, quando na realidade estas terras eram ocupadas por laranjais em decadência aguardando valorização imobiliária.

Ao serem loteadas estas terras passaram a ser regidas pela Lei 6766 de 19 de dezembro de 1979; uma lei federal que deve ser praticada e adaptada através de complementações implementadas pelo poderes públicos estaduais e municipais, de acordo com as especificidades locais.

> Existem duas formas de efetuar o parcelamento do solo segundo a Lei 6766 de 19 de dezembro de 1979: a primeira é através do loteamento e a segunda é através do desmembramento. O loteamento é a subdivisão da gleba em lotes destinados a construção, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. O desmembramento é o mesmo ato, no entanto com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de vias ou logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes". (FIORANTE; RESENDE, 1993, p. 393)

O lançamento destes loteamentos não ocorria em qualquer parte da cidade, ao contrário, ocupavam terras com uma localização bastante privilegiada em relação ao centro da cidade e à periferia. A valorização destas terras dava-se de modo muito rápido, porque outros loteamentos eram realizados além da mancha urbana, conduzindo infra–estruturas que valorizavam estas parcelas do solo antes mesmo do loteamento ser concretizado.

Para Manfredini (2006), a periferia da cidade de Limeira-SP surgiu nos anos de 1960, com apoio do crédito fornecido pelo Estado. O início da expansão periférica adentrou a década de 1970, visando atingir um público de altíssima e alta renda na produção das habitações.

O grande diferencial da maior parte dos loteamentos lançados para a classe dominante local é que os mesmos eram realizados com lotes considerados de alto padrão devido ao tamanho dos mesmos, sendo que em alguns empreendimentos era possível ao cliente escolher o tamanho do terreno a ser adquirido, o qual poderia atingir até 2500 m^2.

Além do tamanho do lote representar uma questão de *status,* era também primordial a localização, a presença de áreas verdes e o fluxo de pessoas que circulavam diariamente pelo local. Estes aspectos eram fundamentais na comercialização dos lotes para a formação dos futuros “Enclaves Residenciais Fortificados”.

Para os agentes produtores a indução ao consumidor fazia-se mediante a primeira forma de ação - o discurso- preconizador do loteamento fechado, como a melhor forma de moradia.

Para Vieira (2005, p. 47), “estes condomínios podem ser considerados condomínios de fato, mas não de direito, já que são apenas loteamentos em condomínio ou bairros fechados”.

Em Limeira–SP, como em outras cidades médias, estes loteamentos que deram origem aos “Enclaves Residenciais Fortificados” de altíssimo ou alto *status”* foram os primeiros a perpetuar uma periferia elitizada, pois antes deste período periferia e pobreza eram sinônimos.

Os primeiros “Enclaves Residenciais Fortificados” na periferia da cidade de Limeira-SP foram loteamentos fechados, reproduzindo o modelo paulistano.

Estes “Enclaves Residenciais Fortificados” localizavam-se em pontos estratégicos da periferia, próximos às principais saídas da cidade e próximos da área central, não possuindo fidelidade aos serviços locais. O fato de serem enclaves periféricos não significava que os mesmos estivessem em setores deteriorados da periferia.

Apesar da Lei 6766/79 reconhecer o parcelamento do solo apenas sob a forma de loteamento ou desmembramento ligados à esfera pública, em relação à livre circulação de pessoas e aos serviços prestados pelos municípios, a mesma não impõe nenhuma restrição legal aos loteamentos que se tornam enclaves através de associações em condomínio.

As razões que permitem o surgimento destas associações são de certo modo legais, pois a Constituição Federal do Brasil de 1988[35] prevê o direito de livre associação, que é individual e coletivo. Entretanto, ao se juntarem em associações, os moradores destes bairros os tornam fechados, fazendo uso de vias e áreas institucionais que são públicas, residindo aí um ato de ilegalidade, pois ocorre um dano coletivo à sociedade.

Deste modo, ao aprovar–se a convenção de condomínio, excluem-se não somente os moradores da cidade, como também alguns moradores do próprio condomínio, que passam a ser excluídos se não estão de acordo com as taxas, regras e burocracias. É importante lembrar que no processo de formação da associação, apenas 1/3 dos moradores precisam concordar, excluindo assim os demais.

Os agentes produtores do espaço beneficiam–se não somente da ambigüidade da Constituição Federal de 1988, como também da própria Lei 6766/79, seguida do Decreto nº 271 de 28 de fevereiro de 1967, que antecede a própria Lei, tendo sido escrito durante o regime

[35] BRASIL. Constituição (1988) Constituição da república Federativa do Brasil: Promulgada em 5 de out. de 1988.

militar como sendo um dos atos institucionais, (Nº 4), de 7 de dezembro de 1966, que explicitamente em seu artigo 3º, já revogado, *mas ainda praticado*, permitia: “aplicar aos loteamentos a Lei 4591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando–se o loteador ao incorporador, os compradores de lotes aos condôminos e as obras de infra–estruturas à construção da edificação”. (FIORANTE; RESENDE, 1993, p. 431) *[Grifo nosso]*.

Esse decreto, já revogado, ainda é praticado através da conduta dos agentes produtores de espaços, que ao efetuarem o parcelamento do solo comportam-se como incorporadores e tornam os adquirentes condôminos, através de associações de moradores que aprovam convenções.

Os poderes públicos são coniventes com esta prática, beneficiando-se da ambigüidade e da falta de atualização nas leis brasileiras, cuja prática é desconhecida pelos cidadãos comuns.

As convenções brasileiras possuem restrições bastante diferenciadas daquelas existentes em países como Estados Unidos, onde existem regras mais severas pautadas na não aceitação de grupos.

Romper com este fenômeno de produção indiscriminada dos enclaves residenciais, através do recurso jurídico, não é impossível, no entanto a associação é legal e só pode ser anulada caso prejudique o todo social ou a sociedade (Pereira, 1977). Se a existência dos enclaves já começa a ser questionada em países onde o exercício da cidadania sempre foi garantido, no Brasil a ausência desse direito torna os enclaves mais legítimos.

Em Limeira–SP a prefeitura, para regularizar este modelo de condomínio ou “Enclave Residencial Fortificado” dentro da área urbana, adota a denominação de célula residencial. A partir da aprovação do bairro como célula, o poder público retira todos os serviços prestados, exceto a coleta pública do lixo. Esse procedimento é realizado porque a prefeitura municipal de Limeira-SP, através da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, criou o Decreto Municipal 245/03.

Cabe lembrar que, apesar da existência deste decreto, ele pode ser revogado nas três esferas jurídicas: Municipal, Estadual e Federal, pois de modo geral existem grandes contradições e ambigüidades na legislação brasileira que ora favorecem, ora recriminam estes empreendimentos.

> Parágrafo 1: Para os efeitos desta Lei complementar, entende se por Célula Residencial a área reurbanizada de forma a se estabelecer um perímetro delimitado e definido, destinando-se as suas vias de circulação interna preferencialmente ao trânsito local, respeitadas as disposições do plano Diretor do Município de Limeira, assegurando a pela utilização dos sistemas viários principal e secundário, bem como da rede estrutural de transportes coletivos. (LIMEIRA, Lei complementar nº217, 1999, fl.1)

As células residenciais podem ser criadas mediante parecer do poder público, que considera o processo como sendo de reurbanização de uma área já urbanizada. É importante lembrar que a área está sendo reurbanizada, uma vez que o projeto inicial do empreendimento previa a venda de casas com um mínimo de plantas padronizadas e não de lotes.

No caso específico da reurbanização, as exigências são mais severas se comparadas com a formação da associação; é necessário que 70% dos moradores do bairro estejam de acordo com a proposta de transformação da área em célula residencial ou enclave.

O projeto somente recebe o parecer favorável após passar pelas secretarias municipais de planejamento e obras e transportes, além do enclave ter que possuir uma associação constituída e implantada, pois todo o ônus da implantação deve ser custeado pelos requerentes da reurbanização, neste caso os moradores do enclave.

Nota-se que o poder público, ao permitir o fechamento total ou parcial das vias e bairros, permitindo que os mesmos funcionem como enclaves, precisa criar mecanismos de tornar efetivo seu poder, então contradiz aquilo que foi concebido através de alguns parágrafos e artigos do decreto, como é possível notar na citação abaixo:

Artigo 14 – “A criação de células residenciais não poderá modificar a delimitação e a natureza jurídica das áreas de domínio público internas e externas no seu perímetro.” (LIMEIRA, Lei complementar nº217, 1999, fl. 8)

Se as áreas de domínio público continuam tendo a mesma natureza jurídica, por que a população da cidade não pode ter acesso às mesmas? Ao defender a sua própria manutenção, o poder público gera uma grande contradição, pois sem a população como um todo seu poder enfraquece.

O cancelamento das células pode ocorrer se o poder público considerar necessário para qualquer finalidade, principalmente para a realização de novos parcelamentos urbanos ou outros investimentos que venham a ocorrer na cidade, de interesse público, econômico e social. Para o poder público, esse cancelamento pode ocorrer de modo legal, sem indenização aos condôminos, por seus investimentos.

É importante lembrar que o decreto da Prefeitura Municipal de Limeira-SP segue padrões internacionais, acerca da garantia do cancelamento dos enclaves existentes por parte do poder público. Segundo Ferreira (2001), estes cancelamentos já estão ocorrendo nos países da América do Norte, devido a prejuízos para o turismo, para a industrialização, ameaça ao poder público constituído, através do desrespeito às leis locais e danos à livre circulação.

Apesar da Lei Complementar nº 217, de 13 de outubro de 1999, contemplar apenas os “enclaves urbanos” e não aqueles existentes na zona rural do município, estes últimos existem para fins de lazer e de modo irregular em áreas de preservação ambiental.

As áreas de domínio público continuam pertencendo ao domínio público mesmo sem aquilo que realmente constitui a esfera pública em uma democracia: o povo. A manutenção e o uso destas áreas são de ordem privada. Se mais de uma célula são montadas isoladamente, o poder executivo da cidade de Limeira-SP reserva-se no direito de uni-las.

Como é possível notar, o consumo do espaço nas cidades médias, seja através dos condomínios na modalidade habitacional dos arranha–céus ou em loteamentos, está inteiramente inserido em uma "sociedade burocrática de consumo" direcionada para os ideais burgueses, presentes na sociedade brasileira.

Deste modo, o poder público local aprova as células e transfere o ônus da manutenção do bairro para os condôminos.

Como em outras cidades médias brasileiras, em Limeira-SP os loteamentos mais antigos reservavam aos seus compradores a opção de escolher o tamanho dos lotes, que variavam entre 200, 350 e até 500 m2. Muitos destes bairros, atualmente são áreas nobres. Alguns exemplos são: Vila Claúdia, Jardim Montezuma, Jardim Florença II, Vila Esteves e outros que não puderam beneficiar-se da Lei Complementar 213, pois contam com enormes infra-estruturas de uso público.

A Vila Claúdia é um exemplo crucial, pois trata-se de um bairro tradicional com casas de altíssimo padrão, que convivem lado a lado com boa parte dos consultórios médicos locais, o Hospital Santa Casa de Misericórdia, farmácias, academias, salões de beleza e algumas lojas, o que impede o fechamento do bairro.

Alguns dos loteamentos antigos cujas vias eram públicas, consideraram-se no direito de recorrer ao modelo de célula residencial, tornando se parcialmente enclaves.

> Motivados pela justificativa da insegurança, moradores de bairros têm buscado o fechamento de ruas e de bairros inteiros através da instalação de equipamentos como guaritas e cancelas, bem como da contratação de serviços especializados de segurança. Com tais procedimentos, os indivíduos que não possuem propriedades dentro do perímetro cercado do antigo bairro são impedidos de circular no mesmo. O que era público passa agora a ser privado. (Vieira, 2006, p. 51)

Em Limeira-SP, dois antigos bairros adotaram o critério de fechamento no final dos anos de1990, no entanto estes loteamentos não foram os primeiros "Enclaves Residenciais

Fortificados", uma vez que constituem loteamentos comuns regidos pela Lei 6766/79, e recentemente acrescentaram entraves que vedam o acesso em alguns quarteirões.

A tabela 37 mostra dois loteamentos implantados nos anos de 1970, que atualmente estão lutando para assumir o *status* de "Enclave Residencial Fortificado".

TABELA 37: Loteamentos comuns que estão lutando para constituir enclaves (1999-2005) e que na prática são "Enclaves Residenciais Parciais", em Limeira-SP.

Nome do empreendimento	**Ano de aprovação**	**Implantação**	**Número de lotes previstos**	**Tipologia**	**Empresa/ agente produtor**
Jardim Egisto Ragazzo	1972	1973	1108	Loteamento comum com entraves	Egisto Ragazzo Junior
Jardim Aquarius	1973	1974	64	Loteamento comum com entraves	Evaldo Buzolin
Total	2		1172		

Fonte: SEPLAN - Prefeitura Municipal de Limeira –SP, (2005).
Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

Loteamentos como o Jardim Egisto Ragazzo (1972) e o Jardim Aquarius (1973), ambos localizados na periferia norte da cidade de Limeira-SP, buscaram tornar-se "Enclaves Residenciais" motivados pelo sucesso de outros enclaves.

No caso do jardim Aquarius, um bairro bastante privilegiado em relação à localização, este foi projetado em círculo possuindo características típicas de bairro jardim, além da sua exclusividade habitacional que diverge do uso misto presente no jardim Egisto Ragazzo.

Ambos os bairros consolidaram-se como loteamentos comuns e recentemente seus moradores influenciados pelo sucesso de outros enclaves e pela indústria da segurança privada colocaram barreiras de contenção que tentam impedir a livre circulação de pessoas.

Se a prática dos moradores é ilegal e segregadora, não é menos verídico que tem ocorrido uma predileção de furtos por residências familiares no leste paulista, estando Limeira-SP, assim como nas cidades vizinhas inseridas nesta região. (SEADE, 2006).

No caso do Jardim Egisto Ragazzo, o encerramento das atividades no Limeira *Shopping Center* tornou o bairro sujeito à circulação de pessoas desconhecidas que chegam pela rodovia Anhangüera; deste modo o bairro perdeu seu caráter anterior, quando era freqüentado por um grande número de pessoas (moradores, trabalhadores e jovens) que utilizavam o local como espaço de lazer e consumo, além dos automóveis e ônibus que circulavam durante o dia e a noite na área que era uma das mais atrativas da cidade de Limeira-SP.

Jardim Egisto Ragazzo, um dos poucos empreendimentos fechados com entraves, em Limeira-SP.

FIGURA 56
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

O fechamento das ruas no Jardim Egisto Ragazzo alterou o projeto inicial das vias públicas de circulação, que são de grande importância para a cidade, dificultando o acesso à rodovia Anhangüera ou mesmo ao centro da cidade.

A existência de comércios, serviços e indústrias no Jardim Egisto Ragazzo impede que o poder público local conceda ao bairro o *status* de célula, pois os danos estenderiam-se aos empreendimentos comerciais e industriais já implantados no local.

Os moradores fecharam o bairro parcialmente, de modo que a intervenção ocorreu apenas no núcleo residencial, deixando as avenidas isentas; ainda assim, o impacto descaracterizou o embelezamento do bairro, que como outros bairros tradicionais foi projetado como um local de alto padrão e uso diversificado.

No Jardim Aquarius, também localizado no setor norte e bem próximo da área central e de outros enclaves mais antigos, a motivação para o fechamento foi o trânsito intenso e o número de acidentes no cruzamento de acesso do bairro com a Avenida Rio Claro, em Limeira-SP.

O padrão dos imóveis localizados nesta área é dos mais elevados da cidade, divergindo da sua inserção numa área muito próxima ao centro.

O Jardim Aquarius possui apenas duas entradas, sendo que apenas uma delas permite a entrada de automóveis. Deste modo, o fechamento quase inexiste, pois é controlado mesmo sem a existência dos muros no entorno do bairro. O funcionamento do fechamento é realizado mediante pequenos entraves e guaritas móveis de segurança privada.

Como não houve planejamento prévio para o fechamento destas áreas, as pequenas muretas ou entraves interferem na circulação de pedestres e automóveis, causando impactos muito maiores do que nos enclaves onde houve um planejamento prévio do fechamento.

O deslocamento pelo entorno destes bairros é sempre maior, prejudicando aqueles que fazem uso rotineiro ou desconhecem o lugar.

Apesar do fechamento parcial dos bairros Egisto Ragazzo e Jardim Aquarius, os mesmos não foram os primeiros “Enclaves Residenciais Fortificados” que surgiram na periferia da cidade de Limeira-SP, pois quando surgiram eram na verdade loteamentos comuns projetados para um

público de alta renda, divergindo de outros bairros cujos projetos atenderiam o fechamento, causando menores impactos para o seu entorno.

Aspecto do acesso do Jardim Aquarius (1974) em Limeira-SP, atualmente interrompido por pequenas muretas ou entraves.

FIGURA 57
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

2.5.3. Os "Enclaves Residenciais Fortificados" de altíssimo ou alto *status* em Limeira-SP.

O critério de individualizar os enclaves segundo o *status* foi adotado considerando sua existência prévia na Geografia Urbana. É importante salientar que atualmente já existem registros na literatura norte-americana referentes a este tipo de classificação para os enclaves.

Nesta pesquisa o uso desta classificação pautou-se na referência de Clark (1985), Hoyt (1973, apud CORRÊA, 1989) e Low (2003), autores que utilizaram o *status* social como forma de classificação pautado na abordagem da segregação residencial.

Ao utilizar o *status* como uma das formas de classificação dos "Enclaves Residenciais Fortificados", é importante salientar que não foi estabelecido um critério de separação entre os enclaves de altíssimo ou alto *status*. A razão que nos impediu de realizar esta tarefa, foi a

ausência de dados referentes à dinâmica intra-enclaves, uma vez que, além de numerosos, nosso acesso aos mesmos não permitiriam desenvolver esta tarefa em um curto espaço de tempo.

Assim, consideramos todos os "loteamentos em condomínio" como "Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo ou alto *status*", para fins de facilitar no desenvolvimento da pesquisa. O mesmo ocorreu com os "Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados de médio *status*", que apesar de evidenciarem uma forte semelhança com bairros populares, onde a população possui uma renda baixa, nos faltaram dados para assim classificá-los. Outra razão pela qual preferimos não fazer esta afirmação foi o contexto econômico do país como um todo, e a existência de categorias residenciais mais problemáticas em relação à renda dos moradores, como: cortiços, favelas e outras áreas de ocupação irregular.

Neste momento da pesquisa vamos percorrer às principais modalidades de enclaves verticais, considerando-os segundo seu *status* na paisagem urbana.

Foi com o lançamento do Jardim Itapoá, em 1975, que teve início o enclausuramento residencial intra-urbano na cidade de Limeira-SP.

Em meados da década de 1970 a implantação de loteamentos já seguia intencionalmente a estratégia de concentração da classe burguesa nas áreas melhor dotadas de infra-estruturas, buscando um controle mais efetivo dessas classes sobre alguns setores da periferia.

Na prática, devido ao tamanho dos lotes, que oscilam de 500 até 2500 m^2 o condomínio Itapoã é formado de pequenas chácaras residenciais no setor norte-noroeste da cidade de Limeira-SP. Visto como um todo, este enclave parece uma chácara e não um condomínio.

Diferentemente dos dois bairros anteriores, que foram projetados em áreas onde esperava-se uma convivência harmônica entre as diversas funções (comércios, serviços e indústrias) que já existiam nestes locais, estes novos bairros foram projetados previamente como enclaves.

O objetivo desse planejamento era atender outros interesses como o de exclusividade residencial, relegando as demais funções aos futuros investimentos no seu entorno.

A tabela 38 mostra os empreendimentos lançados também nos anos de 1970, mas que foram previamente fechados para serem enclaves verticais.

TABELA 38: "Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo ou alto *status"* na periferia, lançados na Secretaria de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Limeira-SP durante os anos de 1970.

Nome do empreendimento	Ano de aprovação	Implantação	Número de lotes previstos	Tipologia usada pela PML:	Empresa/ agente produtor
Itapoã	1975	1975	40	L5	Geraldo Zaccaria
Parque São Bento	1975	1978	279	L5	Empresa de Desenvolvimento de Limeira–SP, (EMDEL)
Jd. Monte Carlo	1976	1977	40	L5	Carlos João Batistela
Portal das Rosas	1977	1979	1989	L5	Real Empreendimentos Imobiliários LTDA
Colonial	1978	1979	61	L5	Imobiliária e Construtora AP/ LTDA
Jardim Florença	1978	1978	366	L5	Companhia Prada de Indústria e Comércio
Total	6		2775		

Fonte: SEPLAN – Prefeitura Municipal de Limeira-SP, (2005).
Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

Os jardins Monte Carlo, Portal das Rosas, Colonial e Itapoã tiveram apenas a fachada principal voltada para as rodovias Limeira-Piracicaba e Limeira-Iracemápolis; todos os acessos por áreas próximas são restritos. Ao fundo dos três enclaves existe uma enorme área verde, contornada pelo Córrego da Graminha, que impede a travessia de pedestres, isolando os bairros do restante da cidade.

Estes primeiros "Enclaves Residenciais Fortificados" são todos de altíssimo e alto *status;* a realização foi concretizada em uma mesma gleba, formando um corredor de luxo bastante valorizado, devido às chácaras que cultivam mudas decorativas e cítricas na região.

Estes enclaves estão localizados em um corredor específico da zona norte-noroeste da cidade de Limeira-SP e são empreendimentos que contemplam a vizinhança como um fator primordial.

A vizinhança menos favorecida ocupa as áreas próximas ao lacólito[36] do morro azul e á Rodovia Bandeirantes, formando o grande complexo Nossa Senhora das Dores, implantado pela CDHU e pela Prefeitura Municipal de Limeira-SP em seis etapas.

Estes primeiros “Enclaves Residenciais Fortificados” cultuaram no início de seu surgimento “a prática de instalarem-se de costas para o centro da cidade”, prática esta que segundo Ferreira, Nunes, Rosa e Delgado (2001), ocorre também em outros países do mundo à exemplo de Portugal.

[36] “O lacólito do morro azul é uma grande elevação a noroeste de Limeira, onde estabelecido na superfície de grande lacólito de diabásio, alcança o divisor 780 m de altitude, achando se no interior da bacia do Piracicaba”. (ALMEIDA, 1964, p. 232).

Aspecto da fachada dos Jardins Monte Carlo (1976) e Colonial (1978), localizados em uma área de concentração de enclaves residenciais com terrenos bastante amplos, aproveitando as características rurais do seu entorno no final da década de 1970.

FIGURA 58
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

Apesar de na prática existirem áreas públicas de lazer dentro destes enclaves, qualquer outro empreendimento institucional, como creches, escolas e hospitais, infra-estruturas que poderiam abrir espaço para que estas áreas fossem utilizadas pela população em geral, são rejeitadas por seus agentes produtores e pelos moradores.

A presença destas infra-estruturas de uso público ou mesmo de uso privado não permitiriam a exclusividade residencial destes enclaves, pois moradores de outros bairros ou mesmo de outros enclaves poderiam ter acesso a estes serviços, impondo sobre os enclaves um ritmo diferenciado do que estes conservam atualmente.

Nesse sentido, as empresas criaram no Brasil a idéia de exclusividade residencial, impedindo a presença destes serviços no interior dos enclaves como meio de fazer destas áreas locais exclusivos para seus moradores.

Nesse contexto, os loteamentos que dão origem a condomínios verticais (lotes, casas e sobrados) nas cidades médias brasileiras não possuem infra-estruturas de acesso do público em

geral, como ocorre em outros países. Nestas cidades o uso residencial complementa-se com os serviços centrais e surgidos de uma possível (re) produção da periferia.

Cada vez mais são aprovadas convenções de condomínio destinadas ao fechamento de loteamentos de altíssimo e alto padrão. Conforme Maia (2005, p.13):

> A convenção, para valer entre os condôminos, deve ser assinada por, pelo menos 1/3 (um terço) dos proprietários dos apartamentos, casas, salas ou lojas, conforme o caso. Pode ser feita por instrumento particular e preenchendo o requisito acima valerá para proprietários e possuidores ou detentores a qualquer título (locatários, cessionários, fiel depositário etc). Porém, para valer perante terceiros, ou seja, não condôminos, deve ser feita por instrumento público, registrada.

Há por trás da possibilidade de habitar um enclave, um *status* relevante no mundo contemporâneo, é como se o sujeito pudesse escolher o perfil social da vizinhança, proteger as crianças de uma sociedade à margem ou decadente, e ainda ocupar um novo posto na hierarquia social.

Estes enclaves constituem uma derivação dos enclaves de apartamentos. É através de suas convenções que os mesmos tornam-se uma cópia fiel em relação ao processo de administração, tornando evidente sua relação segregatória com o urbano como lugar, apropriado pelas diversas classes sociais.

Jardim Portal das Rosas (1977), um dos bairros mais nobres da cidade de Limeira-SP. Neste enclave, os lotes estão, provavelmente entre os mais amplos do país.

FIGURA 59
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

Apesar destes enclaves terem sido lançados em Limeira-SP, ao mesmo tempo que empreendimentos do mesmo perfil em São Paulo, a dinâmica dos mesmos foi bastante lenta no que compete ao seu fechamento, efetivado somente nos anos de 1980.

O fechamento destes bairros começou a ser realizado inicialmente com grades ou cercas e no final dos anos de 1990, com a reurbanização realizada pela prefeitura é que as cercas começaram a ser substituídas pelas muralhas de concreto.

A tabela 39 mostra a crise vivenciada na implantação destes “loteamentos em condomínio” na década de 1980, quando teve início um *boom* na produção dos enclaves de apartamentos.

TABELA 39: "Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo ou alto *status"* na periferia da cidade de Limeira-SP, lançados na Secretaria de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura Municipal durante os anos de 1980.

Nome do empreendimento	Ano de aprovação	Implantação	Número de lotes previstos	Tipologia usada pela P.M.L	Empresa/ agente produtor
Ville de France	1980	2006	125	L5	Oswaldo Salibe e ENGEP
Centreville	1989	1989	265	L5	Empresa de Desenvolvimento de Limeira–SP (EMDEL) e Caixa Econômica Federal
Total	2		390		

Fonte: SEPLAN – Prefeitura Municipal de Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

Na década de 1980, o baixo índice de lançamentos de loteamentos de altíssimo ou alto *status* estava intimamente ligado ao *boom* na produção da verticalização da paisagem na área central, através dos condomínios de apartamentos.

Apesar de dois loteamentos terem sido aprovados pelo poder público nesse período, apenas o Jardim Centreville teve suas obras consolidadas.

O único empreendimento realmente implantado teve como responsável o próprio poder público, pois o loteamento Ville de France, apesar de aprovado nos anos de 1980, começou a ser implantado apenas em 2006, revelando que a valorização das terras no eixo norte e oeste da cidade de Limeira-SP já eram de fato aguardadas pelos agentes imobiliários e pelo poder público.

Jardim Centreville (1989) em Limeira-SP, um empreendimento consolidado, isolado por cercas e pela portaria principal.

FIGURA 60
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

Aspecto do enclave residencial Parque São Bento (1975) em Limeira-SP, localizado em frente ao Jardim Centreville, mas implantado anteriormente pelo poder público local.

FIGURA 61
Fonte: Barbosa, L. A. (2005)

A atuação do poder público local na produção de enclaves, nos anos de 1970 e 1980, teve como objetivo atrair investimentos da mesma ordem na produção e reprodução da cidade. Este tipo de intervenção extrapola o caráter regulador do poder público, que além de intervir, produzia enclaves como meio de motivar a produção de espaços habitacionais elitizados na cidade de Limeira-SP.

Ações como estas deveriam ser significativas se não estivessem pautadas no favorecimento das classes dominantes, contribuindo para a produção de uma segregação socioespacial. O instrumento usado para tal ação foi a antiga Empresa de Desenvolvimento de Limeira-SP (EMDEL), neste caso o agente produtor dos enclaves.

A tabela 40 traz a relação dos "Enclaves Residenciais Fortificados" produzidos na década de 1990, em Limeira-SP.

TABELA 40: "Enclaves Residenciais Fortificados" de altíssimo ou alto *status* na periferia da cidade de Limeira-SP, lançados na Secretaria de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura Municipal, durante os anos de 1990.

Nome do empreendimento	Ano de aprovação	Implantação	Número de lotes previstos	Tipologia usada pela P.M.L	Empresa/ agente produtor
Colina Verde	1991	1991	36	L5	Artila Empreendimentos Imobiliários
Parque Avenida	1992	1992	119	L5	Penido Stahlberg e Ideberg Stahlberg
Parque Avenida II	1992	1992	119	L5	Penido Stahlberg e Ideberg Stahlberg
Residencial Flora	1992	1992	126	L5	Stahlberg Neto e Elisa Stahlberg Natal
San Marino	1992	1992	47	L5	Plavigor S/A Indústria e Comércio
Colinas de São João	1992	1992	163	L5	JRC Empreendimentos Imobiliários LTDA
Terras de Santa Elisa	1992	1993	389	L5	Penido Stahlberg e Ideberg Stahlberg
Alto da Capela	1994	1995	69	L5	Penido Stahlberg e Ideberg Stahlberg
Total	8		1068		

Fonte: SEPLAN – Prefeitura Municipal de Limeira-SP.
Organizado por Barbosa, L. A. (2006).

Os anos de 1990 registraram um processo de segregação socioespacial mais disperso do que nas décadas anteriores. A partir deste período um grande número de "Enclaves Residenciais Fortificados" foi lançado no setor oeste, permitindo uma urbanização elitista concentrada em

mais de um setor do espaço urbano. Esse processo foi inaugurado em 1978 com o lançamento do Jardim Florença no setor oeste da cidade de Limeira-SP, mas somente nos anos de 1990 é que se tornaria visível na paisagem urbana.

A modalidade habitacional "Enclave Residencial Fortificado" de altíssimo e alto *status* na periferia não prosperou no setor leste da cidade devido à implantação de outros tipos de conjuntos habitacionais com menos de 5 pavimentos[37], também presentes no setor norte como um todo.

No setor sul a implantação bem sucedida de um empreendimento, o Jd. Colinas de São João, não foi reproduzida devido às políticas públicas que têm consentido uma deterioração ambiental desta área da cidade de Limeira-SP.

Assim, os agentes produtores têm evitado investir neste setor quando se trata de atender às camadas de altíssima e alta renda devido à presença de alguns problemas socioambientais graves e ainda sem solução.

Apenas o Jardim Colinas de São João foi lançado na zona sul da cidade, nos anos de 1990; todos os demais enclaves foram lançados na zona oeste, em corredores já bastante valorizados, pela localização e presença de áreas verdes.

Constata–se também nestas áreas um escasso serviço de transporte coletivo evidenciando, por parte do poder público, uma ausência de preocupação com as necessidades destes moradores, e excluindo os demais habitantes da cidade do acesso a estes setores.

[37] Sobre este tema, dos conjuntos habitacionais com menos de 5 pavimentos em Limeira-SP, ver mais em: BARBOSA, L. A. e ORTIGOZA, S. A. G. Faces da produção do espaço urbano em cidades médias: Os "Enclaves Residenciais Populares" e a verticalização da paisagem em Limeira-SP/Brasil**. VI SEMINÁRIO DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UNESP,** (Anais em CD): Rio Claro-SP, p. 371-389.

Jardim Colinas de São João, localizado no setor sul da cidade de Limeira-SP, único empreendimento de altíssimo ou alto *status* nesta área.

FIGURA 62
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

As tendências recentes no consumo da habitação revelam a necessidade de isolamento de algumas classes sociais no espaço urbano, denominada por Miño (1999) de auto-segregação. Esta auto–segregação teve início no final dos anos de 1970 em Limeira-SP, quando os primeiros arranha-céus aparecem dotados de muros, mostrando que é possível habitar e ao mesmo tempo isolar–se do seu entorno, tanto no centro como na periferia**.**

Há uma concentração destes "Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo ou alto *status"* nos setores norte e oeste da cidade de Limeira-SP, excluindo outros setores como o leste e o sul, onde estão concentrados alguns bairros tradicionais, e também bairros menos favorecidos.

No sudoeste e noroeste da cidade de Limeira-SP é intensa a presença de bairros populares, contrastando com uma "urbanização de *status"*, como vizinhança.

Entre 1990 e 2000, o número de "Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo ou alto *status"* lançados totalizaram 16 empreendimentos, num total de 8 lançamentos por década. Esta

dinâmica gradual deve-se, sobretudo, à drástica redução na produção de apartamentos residenciais.

É importante salientar que a ausência de dados nos impede de comparar o número de lotes produzidos a partir de 2000; no entanto, os maiores empreendimentos foram produzidos neste período.

Alguns empreendimentos como o condomínio dos Ypês, Porto Real e Parque Roland foram aprovados e estão tendo seus lotes comercializados em mais de uma etapa, além dos demais como Casalbuono e Ilha de Bali, cujas dimensões apostaram no consumo de muitos lotes, por parte das classes mais abastadas.

Os empreendimentos lançados a partir de 2000 ainda estão em fase de comercialização e ocupação dos lotes pelos compradores já que esta dinâmica é bastante lenta.

É possível notar, com a análise da tabela 41, que os lançamentos ocorreram em várias etapas. Como não dispúnhamos do número de lotes para desmembrá-los, preferimos juntar os módulos, com o intuito de facilitar o entendimento dos leitores. Na maioria dos casos, os empreendimentos possuem duas ou três portarias e são loteamentos totalmente individualizados.

TABELA 41: "Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo ou alto *status"* na periferia, lançados na Secretaria de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Limeira-SP, a partir de 2000.

Nome do Empreendimento	Ano de Aprovação	Implantação	Número de lotes previstos	Tipologia usada pela P.M.L	Empresa/ Agente produtor
Portal do São Clemente	N/D	2003	N/D	L5	ENGEP e Imobiliária Pezinho
Casalbuono	N/D	2004	N/D	L5	LANDA Engenharia e Construção
Ilha de Bali	N/D	2004	N/D	L5	Família Rocco e ICIA empreendimentos imobiliários
Villagio de San Pietro	N/D	2005	N/D	L5	ENGEP
Ypês (I e II)	N/D	2003	N/D	L5	Zovico empreendimentos
Roland (I, II e III)	N/D	2005	N/D	L5	Roland empreendimentos Imobiliários
Porto Real (I, II e III)	N/D	2003	N/D	L5	Família Levy e Dinâmica empreendimentos imobiliários
Total	8		N/D		

Fonte: Barbosa, L. A. (2006) Enclaves N/D; levantados em trabalho de campo. Onde aparece N/D lê-se dados não divulgados.

Os empreendimentos lançados nos anos de 1990, apesar de numerosos, possuíam características arquitetônicas de custos bastante elevados, com terrenos amplos e número restrito de moradias.

Nos anos de 1990, o maior enclave oriundo de loteamento lançado possuía 389 lotes (Terras de Santa Elisa); a partir de 2000 o enclave Roland, dividido em três etapas, foi um dos maiores lançamentos.

Ao observar os "Enclaves Residenciais Fortificados de altíssimo ou alto *status"*, que estão sendo implantados em Limeira-SP a partir de 2000, os mesmos parecem ser a face de uma dinâmica incessante na produção do espaço urbano.

Após os “Enclaves Residenciais Fortificados” serem lançados e comercializados no mercado de imóveis, os compradores ou consumidores dos lotes passaram a contemplar a formação da associação, seguida da convenção de condomínio, que acontece mediante reuniões contínuas de seus membros (assembléias).

A convocação para as assembléias acontece por meio dos jornais locais, como instrumento público; (Ver anexo 8).

Portaria I, do enclave Parque Residencial *Roland* em Limeira-SP.

FIGURAS 63
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Portaria II, do enclave Parque Residencial *Roland* em Limeira-SP.

FIGURA 64
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Portaria III, do enclave Parque Residencial *Roland*.

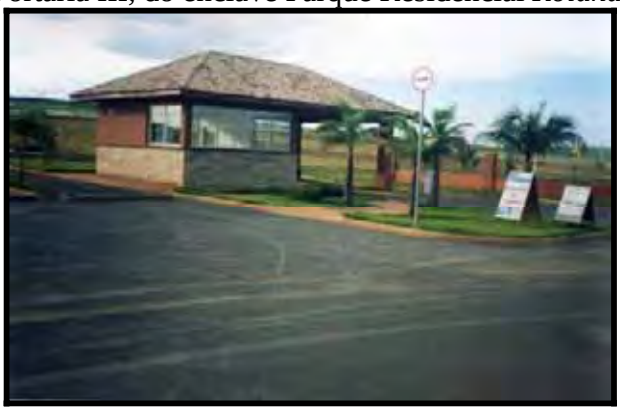


FIGURA 65
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Os enclaves são espaços privados graças à capacidade de organização de seus moradores e do funcionamento das assembléias que permitem a gestão do enclave. Este processo de gestão torna-se um estímulo à (re) produção destes empreendimentos, uma vez que no seu interior alguns dos problemas enfrentados pelos moradores da cidade são parcialmente evitados.

Esta tranqüilidade associada à auto-segregação contemporânea das elites, tal qual a valorização da propriedade privada, e recentemente o surgimento de uma indústria da segurança privada, têm levado as cidades médias a atraírem estes empreendimentos antes característicos das regiões metropolitanas.

2.5.4. "Os Enclaves Residenciais Fortificados de médio *status*": uma tendência recente no consumo da habitação em Limeira-SP

Os "Enclaves Residenciais Fortificados" de médio *status* são recentes na dinâmica intra-urbana das cidades médias. Estes enclaves são empreendimentos cuja localização busca uma proximidade com os enclaves de altíssimo ou alto *status*. Estes enclaves de médio *status* são produzidos pela iniciativa privada; o preço de uma habitação nestes enclaves pode oscilar de

valores médios a valores mais elevados, sendo um produto destinado exclusivamente à classe média.

O primeiro modelo construído em Limeira-SP, o *Villagio de La Concorde* foi lançado em 1998, com poucas residências do tipo sobrado em meia parede. O número pequeno de residências foi uma estratégia de *marketing,* utilizada pelos agentes produtores para facilitar a comercialização das habitações e averiguar a existência de um possível mercado consumidor para este tipo de enclave em Limeira-SP.

A chegada dos "Enclaves Residenciais Fortificados de médio *status"* à cidade de Limeira-SP ainda não completou sua primeira década de vida.

A iniciativa privada tem mostrado uma clara opção pela implantação destes enclaves de médio *status* nos dois setores mais elitizados da cidade (norte e oeste).

Nestes enclaves de médio *status* predominam residências sem muros e com jardim frontal; em alguns destes enclaves as pequenas muretas indicam até uma certa ausência de privacidade, acentuada pela distância mínima entre as habitações e o tamanho reduzido dos quintais. Esta padronização torna o bairro muito semelhante aos subúrbios norte-americanos.

A ausência total de muros em Limeira-SP é típica dos enclaves de médio *status;* nos demais enclaves residenciais a existência de muros é opcional entre as administrações e os condôminos.

Nestes enclaves de médio *status* a necessidade de lucro por parte dos agentes produtores contribui para que a ausência de infra-estruturas torne-se cada vez mais comum. Na maioria dos casos, o valor abusivo das habitações não condiz com as infra-estruturas presentes no enclave, quase sempre mínimas.

A tabela 42 mostra o número de enclaves lançados nas duas primeiras décadas de surgimento desta modalidade em Limeira-SP:

TABELA 42: "Enclaves Residenciais Fortificados de médio *status"* lançados na Secretaria de Planejamento e Urbanismo da Prefeitura Municipal de Limeira-SP, no final dos anos de 1990 e início de 2000.

Nome do Empreendimento	Ano de Aprovação	Número de residências	Tipologia popular usada pela PML	Setor urbano
Village de La Concorde	1998	29	CH (sobrados em meia parede)	Norte
Portal Vila do Sol	2003	61	CH (sobrados em meia parede)	Oeste
Portal dos Príncipes	2006	40	CH (sobrados em meia parede)	Norte
Sigmaville	1999	30	CH (casas)	Oeste
Villagio Di Roma	2001	21	CH (casas)	Oeste
Porto Seguro I	2002	20	CH (casas)	Oeste
Porto Seguro II	2002	20	CH (casas)	Oeste
Villagio Di Itália	2003	30	CH (sobrados)	Oeste
Villagio Di Veneza	2003	30	CH (sobrados)	Oeste
Villagio Di Firenze	2004	57	CH (sobrados)	Oeste
Total	10	309		

Fonte: SEPLAN – Prefeitura Municipal de Limeira-SP.
Organizado por: Barbosa, L. A (2006); Onde aparece CH leia-se Condomínio Horizontal.

Uma análise da tabela 42 permite compreender a variedade de tipos habitacionais destinados à classe média em Limeira-SP. O século XXI iniciou-se com um *boom* na produção destes enclaves, sendo que de um total de dez enclaves oito foram produzidos a partir de 2000.

As figuras na seqüência mostram o primeiro empreendimento de médio *status* lançado em Limeira-SP no final dos anos de 1990.

Condomínio *Villagio de La Concorde* (1998) localizado no setor norte de Limeira-SP.

FIGURA 66
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Vista lateral do condomínio *Villagio de La Concorde*.

FIGURA 67
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

A estrutura em condomínio é atrativa a um público específico de renda média, que muitas vezes não é de altíssimo padrão, mas que vive como se fosse, cultivando os hábitos globais de consumo nos lugares.

Os “Enclaves Residenciais Fortificados de médio *status”* são atrativos para uma minoria de renda média, que imita o “modo de vida urbano” das elites.

Assim, os “Enclaves Residenciais Fortificados de médio *status”* não são atrativos para as classes dominantes, no entanto atendem seus interesses quando auxiliam na manutenção do *status* dos setores onde estes grupos residem.

Apesar do poder público não ter divulgado os agentes produtores responsáveis pelos “Enclaves Residenciais Fortificados de Médio *Status”* em Limeira-SP, foi possível observar que os mesmos são iniciativa de empresas construtoras e imobiliárias de origem local, como: a Construtora Gonçalves Netto Ltda, a Construtora e Incorporadora Brasil Batistella e a Construtora Oliveira Neto, sendo esta última a que mais tem atuado na produção e comercialização desta modalidade habitacional.

Os investimentos nesta modalidade por parte destas empresas estão ligados a vários fatores como: a) estes enclaves são regulamentados não implicando em riscos para a empresa; b) existência de um público consumidor; c) credibilidade destas empresas no mercado local; d) facilidades no financiamento, que algumas vezes ocorre diretamente com o produtor/incorporador. e) Facilidade na aquisição de créditos ligados ao Sistema Financeiro Habitacional e à Caixa Econômica Federal, em determinados períodos.

As figuras 68 e 69 mostram o condomínio *Sigmaville*, um dos primeiros a ser edificado em Limeira-SP pela construtora Oliveira Neto, localizado em um quarteirão de concentração destes empreendimentos, totalizando 3, todos de iniciativa privada.

Aspecto frontal do condomínio *Sigmaville* (1999) em Limeira-SP.

FIGURA 68
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

Aspecto interno do residencial *Sigmaville* um dos primeiros empreendimentos verticais da cidade de Limeira-SP.

FIGURA 69
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

Os agentes produtores procuram instalar estes empreendimentos em espaços pequenos e periféricos dotados de infra-estruturas semelhantes àquelas que a esfera pública deveria ofertar à população; assim estes enclaves não fogem à regra e estão em áreas de fácil acesso ao centro, ao contrário do que ocorre com uma outra modalidade, os "Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados de Médio *Status*", como veremos a seguir:

2.5.5. Os "Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados de médio *status*"

Como já abordado no Capítulo I, (item 1.2.2), os "Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados de médio *status"* em Limeira-SP surgiram no início do século XXI. Em alguns casos podem ser fruto de parcerias entre o poder público municipal e o governo federal, ou deste último com a iniciativa privada.

Apesar de destinarem-se a um público de baixa renda, não poderíamos denominá-los de baixo *status,* pois o seu tempo de existência na cidade e a ausência de dados sobre a renda dos moradores não permitem que façamos tal afirmação. Ainda é preciso lembrar os "Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados" no Brasil, mesmo localizados numa "urbanização popular" e assemelhar-se a esta vizinhança, divergem bastante de bairros populares, ou favelas e cortiços.

Em Limeira-SP já existem três empreendimentos dessa ordem, sendo que apenas dois foram abordados nessa pesquisa; o terceiro empreendimento foi lançado a público no setor sul em 2007, quando já havíamos encerrado a coleta de dados.

A tabela 43 mostra o início desta dinâmica de produção e inserção dos "Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados" na imensa periferia popular da cidade de Limeira-SP:

TABELA 43: Os "Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados" lançados a público em Limeira-SP:

Nome do Empreendimento	Ano de Aprovação	Número de Residências	Tipologia usada pela PML	Zona de Localização
Alexandre Janoski Filho	2004	168	CH (casas)	Sul
Porto Fino	2004	129	CH (casas geminadas)	Sul
Total	2	297		

Fonte: SEPLAN– Prefeitura Municipal de Limeira-SP.
Organizado por: Barbosa, L. A (2006); Onde aparece CH leia-se Condomínio Horizontal.

Está ocorrendo uma predileção por parte das instituições governamentais em aproveitar o *status* já consolidado do condomínio como uma idéia em ascensão para produzir e comercializar enclaves que atendam interesses políticos e econômicos.

De fato, nas cidades médias paulistas o setor de aluguéis está vivenciando uma crise com a produção indiscriminada de habitações para o consumo de todas as classes sociais, seja para uma "urbanização de *status* ou para uma urbanização popular".

Em Limeira-SP este modelo está sendo introduzido na produção do espaço urbano, no entanto o consumo das habitações financiadas ou arrendadas está em fase de expansão.

Portaria do condomínio Alexandre Janoski Filho; um dos enclaves mais periféricos da cidade de Limeira-SP.

FIGURA 70
Fonte: Barbosa, L. A. (2005).

Deve-se atentar para o fato de que estes enclaves podem aparecer concentrados no mesmo setor urbano, mas sua localização não é um fator primordial e seus moradores percorrem uma longa distância até o centro da cidade de Limeira-SP.

Estes enclaves simplificados de médio *status* constituem-se como "Enclaves urbanos", mas enfrentam os desafios da periferia popular onde estão inseridos. Problemas como furtos e roubos são comuns, de modo que os aparatos de segurança não são capazes de ofertar proteção.

“Assim, é que queremos entender que os crescimentos vertical e horizontal urbanos constituem-se facetas do mesmo processo, cujos desenvolvimentos articulam-se, combinam-se e interagem através do tempo”. (SPOSITO, 1991, p. 46)

Vimos, por meio da regressão ao passado, que todas estas modalidades de enclaves (de altíssimo, alto e médio *status*) tiveram sua origem vinculada ao condomínio como domínio, propriedade individual e coletiva. Nesse caso, todas nascem das estratégias de mercantilização do solo e da habitação, modificando a cidade numa lógica economicista que utiliza as necessidades humanas, como viés do consumo.

Foi a busca pelos marcos históricos que nos permitiu entender como essa forma de habitação proliferou-se no mundo e, principalmente, em Limeira-SP. No próximo capítulo reencontraremos o presente, procurando elucidá-lo.

Capítulo III

O ENCLAUSURAMENTO HABITACIONAL E A CIDADANIA CONFINADA INTRA E EXTRAMUROS

A luz e os enclaves urbanos...

Em uma pequena vila rural sem iluminação pública as crianças contemplam o brilho e a diversidade das estrelas no céu.

Na periferia de uma cidade não muito distante dali, em uma praça pública, algumas crianças brincam livremente, beneficiando-se da artificialidade da luz que ofusca o brilho das estrelas.

No bairro ao lado, dentro dos muros do condomínio, crianças brincam tranqüilamente em uma área de lazer reservada, sob a mesma artificialidade da luz e sem a contemplação das estrelas.

As crianças da vila rural conhecem bem a diversidade e as crianças da praça pública, apesar de não contemplarem a diversidade das estrelas, possuem uma certa liberdade; as crianças do condomínio têm uma tranqüilidade artificial, mas as duas últimas têm em comum a presença da luz artificial, a decadência do convívio social e da diversidade.

A luz artificial e os "Enclaves Residenciais Fortificados" têm muito em comum. A primeira modifica a natureza e a segunda altera a natureza da sociedade, que em essência é a diversidade, cada vez mais ofuscada pela proliferação dos "Enclaves Residenciais Fortificados". (BARBOSA, L. A.)

Praça de lazer (Maria Aparecida da Silva Ottani) e esportes do jardim Graminha, localizada no fundo do enclave Colina Verde.

FIGURA 71
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Nesta etapa decisiva da pesquisa, ao reencontrar o presente, vamos abordar “os encontros, desencontros e as possibilidades” dos espaços urbanos após a implantação das diferentes modalidades de “Enclaves Residenciais Fortificados”.

Os enclaves permitiram resgatar muitos dos antigos conceitos, até então sólidos na Geografia Urbana, acerca dos espaços urbanos no Brasil. Os mesmos contribuíram para um regresso às discussões em torno da cidadania e seu aprisionamento/confinamento na esfera das relações sociais no cotidiano.

Conforme Martins (1996), este momento da pesquisa é “histórico-genético, ou seja, cabe nos agora reencontrar o presente já descrito e o passado já resgatado, estruturados em um único momento, procurando elucidá-los.”

O solo como mercadoria e a habitação como bem de consumo produzem novas formas - os enclaves – que no período atual têm assumido várias funções; como objeto de estudo os enclaves podem ser teorizados na Geografia humana para uma melhor compreensão do espaço urbano.

> Nesse momento regressivo-progressivo é possível descobrir que as contradições sociais são históricas e não se reduzem a confrontos de interesses entre diferentes categorias sociais. Ao contrário, na concepção lefebvriana de contradição, os desencontros são também desencontros de tempos e, portanto, de possibilidades. (MARTINS, 1996, p. 22)

Os enclaves estão inseridos num contexto de amplas desigualdades sociais e espaciais históricas no Brasil. O condomínio como modalidade habitacional conquistou os espaços urbanos mundiais, assumindo para si muitas das funções urbanas, até então típicas das cidades.

Nesta pesquisa o consumo da habitação foi analisado segundo a hipótese inicial de dispersão dos “Enclaves Residenciais Fortificados” das metrópoles brasileiras e destas para as cidades médias. Em Limeira-SP esta dispersão foi registrada em três momentos distintos, desencontrados, culminando na busca pela compreensão do espaço urbano local a partir dos marcos históricos.

Este capítulo foi dividido em três partes; na primeira procurou-se discutir o consumo da habitação enclausurada na sociedade atual. Na segunda parte realizamos uma análise da articulação e da fragmentação do espaço urbano e suas conseqüências para a relação público-privado em Limeira-SP depois dos enclaves, assim como a percepção que os moradores destas áreas possuem em relação ao local onde estes empreendimentos estão implantados.

Na última parte do capítulo buscaremos repensar a cidadania atualmente confinada no individualismo do pós-sociedade industrial, que produz mercadorias, produzindo a si mesma e, sobretudo, reproduzindo o cotidiano e o espaço.

3.1. A SOCIEDADE E O CONSUMO DA HABITAÇÃO ENCLAUSURADA

Como vimos no capítulo II, a partir de 1970 com a mundialização do capital e do consumo, a habitação deixou de ser uma necessidade pura e simples para transformar-se em produto do mercado econômico. Anteriormente, a habitação já havia sido transformada em bem de consumo nos Estados Unidos e na Europa, pelas classes burguesas.

“Nessa sociedade, que denominamos de produtivista, tudo vira quantidade: o tempo, os bens, os prazeres e os valores da vida. É quando o valor de troca sobressai.” (ORTIGOZA, 2000, p. 154)

A habitação enclausurada, um dos sinônimos da riqueza e do “prazer de morar”, tem exercido uma forte influência na produção dos espaços urbanos, afetando inclusive as habitações (individualizadas) na cidade como um todo. Estas habitações estão repletas de aparatos de segurança, como: cercas elétricas, câmeras de filmagem, dispositivos de alarme, interfones, seguro contra roubos e furtos, entre outras estratégias. Estes aparatos de segurança são “símbolos” de uma crise na sociabilidade urbana.

As transformações produtivas contribuíram não somente para acentuar o processo de urbanização, como para uma revolução nos modos de produzir e consumir, impondo novos ritmos na vida cotidiana, principalmente nas relações sociais. “A vida cotidiana é superprogramada, superorganizada, supercomprimida pelas pressões do instante e os imperativos da rapidez.” (CHESNEAUX, 1996, p.35).

O “modo de vida urbano” e o consumo invadiram todos os lugares, contraditoriamente as sociedades passaram a depender da produção mundial, cuja velocidade tem-se tornado inatingível na esfera da vida cotidiana, por sua vez, mais individualizada.

Para Silva (2002), ao produzir a cidade de Barueri, os agentes produtores e a sociedade materializaram uma segregação social e espacial que é evidente em uma análise da periferia, e dos “bairros nobres” representados pelos “condomínios fechados”.

Esta segregação social e espacial fica evidente quando analisamos a produção individual das habitações nos espaços urbanos das cidades médias, como mostram as figuras na seqüência:

Padrão habitacional na Vila Claúdia, um bairro tradicional da cidade de Limeira-SP; quando a distinção habitacional era o único sinônimo de *status*. Nota-se a tranqüilidade dos moradores em relação à questão da segurança, evidenciando que no passado esta não era uma preocupação norteadora da vida.

FIGURA 72
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Padrão das habitações no condomínio Colonial em Limeira-SP; apesar dos aparatos de segurança do enclave as habitações aparecem muradas.

FIGURA 73
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Padrão das habitações no condomínio Monte Carlo em Limeira-SP.

FIGURA 74
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

Padrão habitacional das residências no Jardim Graminha 3 (bairro popular); em destaque à casa (laranja) com cerca elétrica e câmera no poste de luz.

FIGURA 75
Fonte: Barbosa, L. A. (2006).

As figuras acima retratam algumas habitações na cidade de Limeira-SP, produzidas em diferentes períodos e inseridas em diferentes padrões específicos de segregação socioespacial. Na figura 75 é possível notar a influência dos aparatos de segurança na periferia popular.

No passado a habitação era um meio de distinção social em relação ao seu entorno. Esta relação de distinção deixou a esfera da habitação (casa) para buscar uma distinção pautada na vizinhança, como um todo (os bairros exclusivos do passado); contudo esta distinção passou a abranger uma identidade para grupos homogêneos em setores específicos das cidades (os enclaves).

Para a burguesia, a habitação como signo e significante dos sucessivos estágios da produção de mercadorias na vida cotidiana é um dos símbolos máximos do mundo contemporâneo. O solo como mercadoria fundamental à produção da habitação nas cidades tornou-se produto, cujo monopólio no Brasil pertence a poucos.

> O resultado disso é a implantação na paisagem geográfica do capitalismo de todo tipo de divisões de classe, de gênero, e outras divisões sociais. Não é possível compreender divisões como as que há entre cidades e subúrbios, e tanto entre regiões como nações, como resíduos de alguma ordem antiga. E essas divisões não desaparecem automaticamente, sendo ativamente produzidas por meio dos poderes diferenciados da acumulação do capital e das estruturas de mercado. (HARVEY, 2000, p. 60-61)

Como uma função prioritária nas cidades atuais, a habitação nos enclaves reflete a articulação e fragmentação do espaço urbano, a influência do sistema econômico na sociedade e dos padrões de gestão dos Estados nos lugares.

A produção do espaço urbano está sujeita à ação do mercado mundial e sua inserção neoliberal nos lugares. Deste modo, as habitações nos enclaves, produzidas por empresas e regulamentadas pela ação do Estado, impõem às cidades um futuro incerto, altamente excludente para a maioria dos residentes urbanos.

A habitação tornou-se sinônimo de um estilo de vida e o enclausuramento habitacional a principal característica das elites em todo o mundo na atualidade.

Garcia (2004) deu um enfoque especial à globalização , ao cosmopolitismo do estado-nação e a cidade-estado na América latina, explicando as novas dimensões da satisfação dos desejos individuais, apontando a moradia como uma questão de liberdade, ou consumismo, propriamente dito. Neste contexto, a América latina estaria sendo assolada pela globalização, difundindo ainda mais a segregação, cujas conseqüências seriam a perda da identidade, o aumento da insegurança e a busca por novos lugares, uma tendência mundial, na qual os condomínios apareceriam como enclaves, isolados, cercados, orientados de e para dentro.

Deste modo, o solo, a casa, a natureza, e valores como a vida comunitária ou individual, passam a ser aproveitados pelo mercado econômico, especificamente pelo mercado imobiliário global, associado ao setor da construção civil, cuja evolução desde os anos de 1950 vem introduzindo “novos produtos imobiliários” nas cidades que se beneficiam da dispersão da burguesia pelas regiões metropolitanas e cidades médias brasileiras, graças inclusive à participação dos representantes políticos neste modelo.

Vimos que em outros países houve uma tendência dos enclaves ocuparem as bordas dos espaços urbanos metropolitanos; esta tendência não se reproduz nas cidades médias, onde estes

enclaves procuram estar sempre bem localizados no espaço urbano, como se fossem bairros tradicionais em cidades pequenas. Assim, conhecer essa ocupação das bordas metropolitanas, as transformações, as perdas e as permanências, tal qual a presença dos enclaves nas mesmas, é segundo Costa (2004), uma alternativa no estudo de regiões metropolitanas como Belo Horizonte, em MG.

O enclausuramento da habitação nas cidades é o resultado do intenso processo de desigualdades sociais e espaciais (histórico) nas cidades brasileiras, evidenciado no contínuo crescimento da mancha urbana de cidades médias, como Limeira-SP.

As transformações nos padrões habitacionais da cidade de Limeira-SP ficaram materializados na paisagem urbana através dos diferentes marcos de mudança, que resultaram na expansão urbana e, sobretudo, na evolução histórica dos enclaves.

Esses marcos de mudança apresentam-se como a presença do mundo no lugar: o primeiro condomínio por planos horizontais (apartamentos), o edifício São Jorge, e sua influência na produção posterior de outros condomínios inseriu a cidade de Limeira-SP na modernidade paulistana.

A evolução do condomínio de apartamentos na paisagem urbana local resultou no primeiro enclave de apartamentos: o Edifício Rosa da Prata em 1975 com os aparatos de segurança (muro e portaria), abrindo um vasto campo para a difusão de outras modalidades de condomínios, não apenas de apartamentos, mas também de lotes, casas e sobrados.

Não podemos esquecer que em meados dos anos de 1970 a cidade de Limeira-SP começava a receber os primeiros “loteamentos em condomínio”, que mais tarde tornariam-se uma ramificação derivada dos condomínios por planos horizontais (apartamentos), ou seja, “Enclaves Residenciais Fortificados de alto ou altíssimo *status”*.

Tem-se assim outro grande marco na mudança da paisagem da cidade de Limeira-SP, o Jardim Florença (1978), um “Enclave Residencial Fortificado de alto ou altíssimo *status*, que apesar de ser lançado depois da chegada dos primeiros “loteamentos em condomínio” surge preconizando uma relação maior de “proximidade” com a pobreza da periferia, um fato novo, dentro da normalidade dos enclaves, mas que seria imitada por todos os demais enclaves a partir de 1990.

Deste modo, para o mercado imobiliário mundial era necessário criar ainda congêneres destinados à classe média. Assim nasce tardiamente, em 1998, na cidade de Limeira-SP, o *Villagio de La Concorde*, um “Enclave Residencial Fortificado de médio *status*” com todas as características de condomínio/enclave.

As influências destes marcos foram tão intensas na cidade de Limeira-SP que o século XXI teve início com a entrada direta do poder público na produção desta modalidade de enclave destinada à classe média, como ocorreu com o “Enclave Residencial Simplificado e Fortificado de médio *status”* (Porto Fino).

Ao reproduzir as tendências mundiais no consumo da habitação nas regiões metropolitanas, o sistema capitalista permite uma reprodução perfeita do modelo também nas cidades médias brasileiras. Estes signos reproduzem a relação condominial típica dos arranha-céus em condomínio. Numa ótica mais recente sua importância torna-se legítima como condomínios, mesmo que sua legitimidade possa ser questionada judicialmente como ocorre com os “loteamentos em condomínio” nas cidades brasileiras.

O consumo das mercadorias no espaço passa para a esfera do próprio espaço através das várias modalidades de enclaves que culminam em uma forma intensa de crescimento para as cidades (vertical e horizontal).

A produção e o consumo da habitação, materializados nos enclaves em suas diversas modalidades, apresentam-se como desafio à compreensão da produção e reprodução do espaço urbano no tempo e no espaço.

Pronin (2004) estudou os espaços interiorizados na metrópole, tais como os condomínios, centros de compras, de lazer, os centros empresariais e de serviços; espaços isolados dos espaços públicos, dificultadores do acesso e capazes de promover a segregação social nos espaços urbanos.

Os "Enclaves Residenciais Fortificados" não possuem a capacidade de excluir seus moradores da cidade, pelo contrário, ao mesmo tempo que os insere, exclui as demais parcelas (menos favorecidas), produzindo assim uma segregação visível entre as classes que, segundo Harvey (2000), poderíamos denominar de "lealdades territorialmente delimitadas".

As transformações no "modo de morar e habitar" implicaram numa mudança substancial nas relações sociais e nas condições de moradia em todo o mundo, revolucionando o modo de produção do tempo e do espaço.

A produção do espaço urbano através dos enclaves está alicerçada no discurso da construção de um estilo de vida que na realidade impede o ser humano de ver, sentir e perceber o outro, tal qual suas "dores" expressas na desigualdade social e espacial.

> O que nós chamamos estilo, ou seja, o modo específico de funcionamento da aparência, repousando sobre a elaboração de imagens e de símbolos – vindos – do registro geral da representação -, sempre aparece como um modo de expressão infinitamente mais sensível e sutil, maleável porque permanentemente inacabado, por isso poético e profético, do que a linguagem habitual, dominada pela lógica e seu sacrossanto princípio de não contradição. (BOLLON, 1990, 164)

Este crescimento diversificado que compreende tanto os bairros populares como os enclaves, realiza-se mediante uma reestruturação urbana contínua. Seria demasiado acreditar que

esta tendência é exclusiva do Brasil, ou que a mesma é um privilégio dos países ocidentais; há muito que os enclaves extrapolaram as fronteiras continentais.

Esta expansão dos enclaves, tanto pelos países ocidentais como orientais, é o resultado de uma evolução desigual nas formações sociais internas destas nações, cujo passado remonta ao império romano, com forte acentuação a partir da revolução industrial, mediada pelas transformações no trabalho, espacial e temporalmente.

Autores como Harvey (2000) e Caldeira (2000) apontam para a necessidade de compreensão do corpo no processo de construção das relações de produção e nas relações sociais. O corpo está ligado às tendências recentes de produção das habitações nos enclaves, sobretudo quando se admite discutir questões como “privacidade, segurança, vigilância, coerção, além, é claro, de outras formas de segregação”.

Estas reflexões acerca dos níveis atingidos pelo consumo do e no espaço são importantes para o estabelecimento de parâmetros sobre a sociedade que está sendo construída no Brasil e no mundo.

Queiroga (1994) “investigou os determinantes do processo de produção das paisagens habitacionais na metrópole paulista abordando três modalidades distintas em Osasco, dentre as quais, podem-se destacar condomínios horizontais, loteamentos periféricos, e áreas em processo de verticalização da paisagem. Sendo estas definidas como casas encomendadas, casas auto-construídas e habitações de mercado, cujas conclusões levam a crer a existência de uma ordem cultural, ideológica que valoriza a vida privada, desqualificando a esfera pública nas cidades”.

A evolução nas técnicas e na ciência, de modo a facilitar a criação de novos recursos, permite também a proliferação das habitações enclausuradas nos enclaves. Conforme Harvey (2000), estes enclaves “são as ilhas de opulência, decadentes e disseminadas que fragmentam os

espaços urbanos trazendo uma perda significativa da sociabilidade e buscando defender-se da cidade como um todo".

Os enclaves proliferaram-se nas cidades médias brasileiras favorecidos pela atuação dos agentes produtores do solo associados ao Estado como agente regulador. Cabe destacar que sem o interesse social criado pela mídia global, por este tipo de moradia, essa proliferação não teria a mesma proporção. Assim, os agentes principais do processo de enclausuramento habitacional são: os agentes produtores do solo, o Estado e a sociedade urbana.

Em Limeira-SP encontra-se uma proliferação significativa destes signos da sociedade contemporânea, contrapondo o ar de cidade interiorana com os símbolos da vida metropolitana.

A tabela 44 mostra o impacto das várias modalidades de "Enclaves Residenciais Fortificados" no espaço urbano em Limeira-SP.

TABELA 44: Tipologias de enclaves existentes em Limeira-SP até dezembro de 2006.

	Enclaves por planos horizontais (de apartamentos)	**"Enclaves Residenciais Fortificados de Altíssimo e alto status"**	**"Enclaves Residenciais Fortificados de Médio status"**	**"Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados de Médio status".**
1970	7	6	0	0
1980	17	2	0	0
1990	39	8	2	0
2000	5	8	8	2
N/L	29	0	0	0
Total	97	24	10	2

Fonte: Barbosa, L. A. (2007).

Com uma análise da tabela 44, nota-se que na cidade de Limeira-SP há um predomínio dos condomínios por planos horizontais (arranha-céus) ou enclaves de apartamentos, que totalizaram 96 empreendimentos exclusivamente habitacionais, sendo que nesta contagem aparecem também os “Enclaves Residenciais Duplamente Fortificados em Conjuntos”.

Em segundo lugar destacam-se os condomínios verticais, representados por 24 expoentes de altíssimo e alto *status*, aliados aos enclaves de médio *status*, que totalizaram 10, empreendimentos e, finalmente os enclaves simplificados que totalizaram apenas 2 até 2006.

Convém lembrar que todos os condomínios juntos totalizaram 133 empreendimentos urbanos divididos em 8 setores periféricos, além da hegemonia da área central nesse contexto.

Por isso é possível afirmar que os enclaves são um “produto social e histórico”, mesmo que produzidos por uma racionalidade que organiza e normatiza as relações cotidianas tornando, seus habitantes indivíduos “anti-diversidade” social.

Trata-se da ideologia do consumo da habitação no espaço urbano; nesta ideologia reside uma contradição: quanto mais segregados estes espaços, mais evidentes as “desigualdades geográficas”.

Com base em todo o exposto, concordamos com Lefèbvre (2006, p. 52), que “a cidade foi ao mesmo tempo o local e o meio, o teatro e arena dessas interações complexas”.

Mas, apesar da existência dos enclaves, a cidade continua sendo o espaço da diversidade, o espaço dos menos favorecidos, o lugar de todos; assim, faz-se necessário analisar os bairros populares da cidade de Limeira-SP, lançados pela iniciativa privada no mesmo período que os enclaves, como meio de visualizar a cidade em sua totalidade.

A tabela 45 considera apenas os loteamentos cujos lotes possuem um tamanho inferior a 200 metros quadrados.

TABELA 45: Loteamentos populares com menos de 140 m2 de área, implantados a partir de 1970 pela iniciativa privada em Limeira-SP, para efeito de comparação com os enclaves:

Décadas	**Número de loteamentos populares implantados**	**Observações:**
1970	0	Todos os empreendimentos implantados possuíam mais de 200 m2.
1980	4	140 m2
1990	26	140 a 160 m2
2000	6	160 a 180 m2
Total	36	Loteamentos populares

Fonte: MANFREDINI (2006); atualizado por Barbosa, L. A. (2007) em trabalho de campo.

Dos 36 loteamentos apresentados na tabela 45, apenas os 26 lançados em 1990 representaram um aumento de 22.508 novos lotes populares para a cidade de Limeira-SP em uma década. Destes loteamentos, um único empreendimento no setor norte-noroeste o Jardim Belinha Ometto, foi lançado com 2485 lotes, concorrendo com o segundo maior desta década no setor sul-sudeste, o Jardim Santa Eulália com 2018 lotes.

Os loteamentos lançados a partir de 2000 não foram acrescentados a esta somatória, uma vez que não dispúnhamos do número de lotes comercializados em cada um deles.

Em contrapartida, os 24 loteamentos em condomínios (enclaves) de altíssimo e alto *status* lançados na cidade de 1970 a 1990 totalizaram juntos 5405 lotes.

Essa diferença substancial reside no fato de que a cidade é justamente o espaço das classes menos favorecidas no Brasil. Esse abismo fica mais evidente quando se verifica a produção do espaço para as classes médias através dos “Enclaves Residenciais Fortificados” verticais de médio *status*, que em Limeira-SP totalizaram de 1990 a 2004 apenas 609 residências.

Ao analisar a cidade de Limeira-SP os dados históricos revelam que as classes médias estão em profunda crise, ou seja, esta classe social está diminuindo e o abismo entre os menos favorecidos e a elite está cada vez mais profundo.

A imensa periferia popular, caracterizada pela ausência de espaços de lazer, demonstra que a renda do solo é fundamental para os agentes, fazendo com que esta ausência constitua um desafio a mais na sobrevivência cotidiana dos cidadãos urbanos. Proliferam-se então: os templos de fé, os carrinhos alternativos de lanche, os campinhos de futebol (sem gramado) e entram em extinção as infra-estruturas públicas tão necessárias ao exercício da cidadania.

Periferia e uso são sinônimos do conceito de cidade. Conforme Carlos (2001, p. 355):

> Assim, se o uso está preenchido por coações, envolto em representações, ele têm o sentido da atividade humana, da ação, do conhecimento/da alienação/da possibilidade, e traz a marca impressa do corpo que é a presença, Nesse sentido, a prática espacial da sociedade atual, na vida cotidiana, mostra a condição da vida material, e é o lugar precípuo da superação das necessidades da emergência do desejo que torna ação.

A cidade e a sociedade estão muito além da habitação enclausurada e do seu consumo; a cidade é também reflexo de seus espaços públicos (praças, monumentos, instituições) e por fim, é fruto da sociedade e sua interação com o próprio espaço.

A proliferação dos enclaves somente será vista negativamente quando afetar diretamente a gestão pública, como já tem ocorrido em outros países; as possibilidades de uma derrubada dos muros poderá fazer-se presente na periferia, espaço privilegiado para a implantação de indústrias e outras atividades repulsivas para as áreas centrais.

É fato que, no Brasil, a derrubada dos muros ainda está distante, devido à omissão dos poderes responsáveis em avaliar suas conseqüências, no entanto, como possibilidade esta derrubada não pode ser negligenciada.

De fato, nem a derrubada total dos muros e nem a derrubada parcial colocariam fim ao processo de segregação típico do período atual. Assim, a sustentabilidade deveria ser objetivada nas cidades médias, com outras formas de morar, menos excludentes, impactantes e fragmentadoras.

> [...] Na ideologia do consumo e no consumo "real" (entre aspas), o consumo de *signos* desempenha um papel cada vez maior. Este consumo não suprime o consumo de espetáculos "puros", sem atividade, sem participação, sem obra nem produto. [...] Torna-se assim a própria ideologia desta sociedade, cada "objeto", cada "bem" se desdobra numa realidade e numa imagem, fazendo esta parte essencial do consumo. Consome-se tantos signos quanto objetos: signos da felicidade, da satisfação, do poder, da riqueza, da ciência, da técnica, etc. [...]. (LEFÈBVRE, 2006, p. 63-64)

Ao consumir mercadorias, dentre as quais o espaço da habitação pode ser incluído, a sociedade transforma–se, como o próprio sistema capitalista. Assim, o que marca o enclave na cidade e no urbano é sua falta de inserção social e não somente a espacial, tal qual sua sujeição a fantasia e rejeição à realidade.

Nessa transição da cidade de todos para a cidade de alguns revela-se a contradição entre o cotidiano do enclave e o cotidiano da periferia. Essa contradição pode ser entendida tendo como foco os "Enclaves Residenciais Fortificados", ora articulados ao espaço urbano, ora fragmentando a cidade, como veremos no próximo item.

3.2. ARTICULAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM LIMEIRA-SP

Os espaços urbanos estão vivenciando uma articulação em suas dimensões econômica e territorial e, de certo modo, cultural, com forte acentuação e valorização das especificidades locais.

Esta articulação das cidades dentro da dimensão econômica global, tem se refletido nos processos de produção e consumo nas diversas sociedades. Dentre estas tendências é preciso destacar o consumo da habitação, que segundo Gunn (2005, p.105), apresenta-se no período atual como uma "bolha", que está permitindo uma valorização da habitação no mercado imobiliário, centrado na criação de produtos que nos levam a refletir sobre o "urbanismo."

Os enclaves como condomínios refletem uma certa homogeneidade econômica (intramuros) capaz de revelar os padrões de consumo de seus habitantes. A inserção dos habitantes dos enclaves à cidade dá-se mediante o *status*, poder de consumo e influência.

A articulação das cidades ao mundo, através desta reprodução das tendências de produção e consumo da habitação, ocorre de modo paralelo à fragmentação das relações sociais no cotidiano.

Se o mundo está cada vez mais articulado na esfera dos avanços tecnológicos, do surgimento diário de novas mercadorias, das telecomunicações e da *internet,* também está cada vez mais fragmentado em relação às novas relações de "proximidade" entre os menos favorecidos e as elites.

Para Frúgoli (1995), "os contornos desta etapa de produção do espaço urbano ainda são incertos; temos cidades modernas, heterogêneas e com "bolsões" de riqueza em meio a áreas com sérios problemas sociais".

A homogeneidade intramuros, contraditoriamente acentua a heterogeneidade intramuros, produzindo uma fragmentação social e espacial. Conforme Souza, (2000, p. 191):

> De uma parte, é tragicamente dialético que a criminalidade engendre, involuntariamente, varias formas de aquecimento da economia capitalista e reforço e legitimação de determinados interesses estabelecidos: da indústria de armamentos (a serviço dos delinqüentes, das forças de repressão e também dos cidadão (SIC) desesperados) ou carros-fortes aos novos estilos de morar e consumir em (pretensa) segurança; da expansão da imprensa marrom que se nutre da violência e realimenta até o fortalecimento do desejo de um Estado "forte" por parte de uma opinião pública amedrontada e manipulada.

Os "Enclaves Residenciais Fortificados" representam uma fuga das elites do contexto social público de seus países, preconizando a hegemonia de um grupo sobre outro e a valorização de um "paraíso", que só pode existir na dimensão do cotidiano privado.

Em cidades como Limeira-SP, esta fragmentação é visível em alguns setores do espaço urbano melhor dotados de infra-estruturas públicas (extramuros), onde aparecem os enclaves de origem privada e de maior *status.*

> À medida em que esses enclaves se movem à procura de terras baratas, eles ironicamente contribuem para a erradicação da idéia de cidade e de centro. Com isso, eles promovem um padrão de sociabilidade anti-urbano e segregador, e (SIC) intensificando o consumo de recursos naturais num volume sem precedentes. (LIMA, 2004, p. 4)

Como formas globais, estes enclaves estão articulados à urbanização e ao desenvolvimento econômico; como formas locais, fragmentam os lugares e transformam a cidade, alterando seu papel na esfera pública e democrática para o exercício da cidadania.

Segundo Roberts (2002), os condomínios são capazes de alterar não somente as relações sociais no âmbito do urbano, como também de promover uma cidadania interditada.

Esta articulação e fragmentação, pautadas em um pressuposto antigo de exclusividade habitacional nos espaços metropolitanos, invadem as cidades médias como lugares da vida cotidiana e do consumo, promovendo uma mudança drástica do “modo de vida” e dos costumes vigentes.

Os enclaves residenciais trazem para os seus moradores, no final de um dia de trabalho, a possibilidade de romper com o tempo rápido do cotidiano através do enclausuramento habitacional. Contudo, essa possibilidade gera uma fragmentação das relações sociais, limitadora da diversidade nos espaços urbanos em sua totalidade.

Enquanto estes espaços habitacionais enclausurados articulam os interesses dos seus moradores, concentrados em alguns setores específicos da cidade exercendo seu domínio sobre a gestão da cidade, os mesmos fragmentam o que a cidade e o urbano têm como essência da vida cotidiana - a diversidade.

Essa articulação e fragmentação da cidade, apesar de contraditórias conduzem a uma reflexão fundamental: os consumidores/cidadãos e seu “direito à cidade”. Para Carlos (2001), é nesta luta pela existência que surge este direito.

O direito à cidade passa, obrigatoriamente, por uma reflexão sobre a relação espaço público-privado nas cidades médias brasileiras depois da implantação dos enclaves e seus danos à cidade.

3.2.1. Público e privado nos espaços urbanos, depois dos enclaves...

É notório que o início do século XXI foi marcado pela valorização de todas as esferas da vida privada. Esta valorização inclui uma série de serviços característicos do espaço urbano, como a educação, a saúde, o lazer, habitação, e também dos espaços privados, coletivos, e destinados ao público em geral.

No Brasil, todos estes serviços (públicos) sofreram uma desvalorização substancial, ilusória, que se torna real e concreta mediante um discurso alienado que é reproduzido, diariamente, pelos meios de comunicação.

A existência desse processo de desvalorização de todas as esferas da vida pública tem sido uma das mais eficazes ferramentas utilizadas pelos agentes privados dos mais variados setores da economia para comercializar seus produtos e mercadorias.

A criação veloz de novas necessidades, o trabalho como forma de troca, que permite o uso de objetos através do consumo associado à valorização da esfera privada, têm transformado significativamente as ações e práticas sociais individuais nos espaços urbanos brasileiros.

> [...] Assistimos, com efeito, no Brasil, nos 1970-1980 a passagem de uma “fuga para a frente” em direção à modernidade concretizada pela extensão contínua das cidades em direção à periferia, com construções de padrão elevado e protegidas por grades, mais

> também sob a forma de moradia precária e pouco densa, conforme diversas configurações. (D'ARC, 2004, p. 341)

Tanto nas áreas mais recentes de expansão do centro em Limeira-SP (centro acima) como em alguns setores periféricos elitizados, presencia-se diariamente um afastamento dos pobres, legitimado pela não produção de espaços públicos.

Segundo D' arc (2004), nas cidades latino-americanas, partindo do estudo do centro de São Paulo é preciso notar que há um progressivo desaparecimento dos espaços públicos, semelhante a padrões americanizados de gestão destas cidades, que diverge dos padrões europeus.

Este modelo de segregação socioespacial tem influenciado bastante a construção de obras e infra-estruturas públicas; depois dos enclaves tornou-se possível para os poderes públicos delimitar também para quem atuar.

Uma praça, por exemplo, seria implantada na periferia popular, dotada de poucos equipamentos de lazer; em contrapartida uma grande obra de contenção de processos erosivos (revitalização, canalização e arborização) seria implantada na periferia de *status.*

Deste modo, após os enclaves, delimitamos dois públicos a serem atendidos nas cidades aqueles da "urbanização de *status"* e aqueles da "urbanização popular", ambos refletindo uma nítida contraposição entre as esferas públicas e privadas no Brasil.

Na visão de Santos (2002, p. 13), "uma esfera de negação dos espaços públicos em detrimento da valorização excessiva dos espaços privados, simbolizando uma crise urbana".

Com isto, através de um discurso que responde apenas ao anseio exacerbado dos veículos de comunicação os espaços públicos estão sendo inseridos numa lógica considerada pela massa da população como espaços marginalizados, sombrios e perigosos. (Ver anexo 6)

Esta desvalorização da esfera pública abrange as áreas verdes municipais, as escolas públicas, os hospitais, os postos de saúde e os bairros, cujas habitações encaixam-se no perfil

popular. A produção dessa desvalorização é útil aos agentes produtores do solo e destes setores, cujos ganhos aumentam com a fuga em massa dos serviços públicos por parte da restrita classe média e das elites.

Em cidades médias como Limeira-SP, os moradores dos bairros tradicionais, cada vez mais atingidos pela sua desvalorização na cidade, em detrimento do *status* dos novos enclaves, têm se manifestado contra algumas áreas públicas de lazer, como praças, encontrando apoio na imprensa, principalmente no rádio e na televisão.

A raridade dos espaços públicos nas cidades possibilita a extração de uma maior renda do solo, até então barrada pela legislação. Como o poder exercido pela sociedade é ainda bastante intenso no Brasil, à medida que esta rejeitar os espaços públicos, os mesmos começarão a ser abolidos da produção do espaço urbano.

Segundo Machado (1992 p. 254), “a Lei 6766/79 prevê que as áreas livres de uso comum do povo (praças, vias, edifícios públicos e outros equipamentos urbanos) não podem ter seu caráter alterado, uma vez que são responsabilidade do poder público e passam a integrar o domínio do município”.

Os espaços públicos no Brasil estão assumindo um caráter restrito, invisível e de uso privado. É a “privatização” dos espaços públicos na vida cotidiana dos cidadãos urbanos. Com isto, é possível afirmar que o poder público esquiva-se quando deixa de cuidar e assumir as despesas referentes a estas áreas internas nos enclaves.

Para Machado (1992), o fato destas áreas livres e institucionais constarem no memorial descritivo dos loteamentos, não impede que, consolidada a obra, seu uso passe a ser privado, ou seja, destine-se a um público restrito de moradores do local. Se nos anos de 1990 era necessário que estas áreas não fossem inferiores a 35% da gleba, no caso dos loteamentos habitacionais, atualmente, esta prática está cada vez mais escassa.

A privatização dos espaços públicos no interior dos enclaves inclui as vias de circulação, que, apesar de públicas, também passam a ter um caráter privado.

Os bairros urbanos convivem contraditoriamente com os enclaves, os quais possuem espaços públicos valorizados em seu interior, cujo uso privado é mascarado pelos serviços realizados na área, também privados.

Essa produção de espaços urbanos próximos, mas distintos, mascaram as especificidades das cidades, sobretudo no aspecto da beleza, definida por Baudrillard (1991, p: 19) como primeira condição para a felicidade.

A vida privada e a valorização de outras esferas dela decorrentes contribuem para que um individualismo sem precedentes atinja, de modo geral, a sociedade, fazendo com que o papel do cidadão vá aos poucos ficando confinado nas práticas sociais cotidianas.

Essa desvalorização dos espaços públicos está longe de ser uma característica da cidade, mas está se tornando freqüente nas cidades brasileiras.

A desvalorização da esfera pública nos espaços urbanos é fruto das transformações sofridas pela sociedade, por isso faz-se relevante entender a percepção que os habitantes dos “Enclaves Residenciais Fortificados” têm do espaço urbano, como veremos no próximo sub item.

3.2.2. Os habitantes dos “Enclaves Residenciais Fortificados” e a percepção do espaço urbano em Limeira-SP.

Em todos os casos de “Enclaves Residenciais Fortificados” abordados nesta pesquisa é possível destacar distinções na percepção dos moradores sobre o urbano e, sobretudo, em suas relações com a cidade de Limeira-SP.

A impossibilidade de desvendar o modo de pensar a cidade dos moradores do condomínio Porto Fino em Limeira-SP, via questionários, não impediu que durante os trabalhos de campo fossem identificadas as condições e os fatores de exclusão aos quais os residentes do enclave estão submetidos.

As visitas de campo realizadas durante o período que se estendeu de setembro de 2006 a março de 2007 mostraram que, apesar do acesso restrito e dos aparatos de segurança, o “Enclave Residencial Simplificado e Fortificado” sofre com a ausência de infra-estruturas no entorno do condomínio.

A terceirização dos serviços não contribui para a inserção destes moradores na cidade, ao contrário, a inclusão ocorre apenas na imensa periferia popular, que comunga dos mesmos problemas e desafios.

O *status* de condomínio assumido pelo enclave de médio *status*, mas periférico, não altera as relações sociais cotidianas, diferente do que ocorre em seus congêneres de *status* mais elevado.

Apesar do *status* de condomínio, é o padrão socioeconômico dos moradores do condomínio Porto Fino, associado a sua inserção no espaço urbano, que transforma o mesmo em um condomínio, cujas relações sociais segue o ritmo da periferia. O mesmo está incluído neste setor, e excluído do eixo de concentração dos seus congêneres de altíssimo e alto *status.*

“A hierarquia social, por sua vez, determina o acesso ao solo urbano que a partir das necessidades de apropriação produz os guetos residenciais que revelam de forma inequívoca a hierarquia social.” (CARLOS, 1996, p. 71)

Diferente dos “Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados de médio *status*, seus congêneres, os “Enclaves Residenciais Fortificados de médio *status*” (de origem privada) acentuam a valorização dos enclaves oriundos de “loteamentos em condomínio” ao ocuparem o entorno destas áreas. A presença dos mesmos segue o eixo de expansão dos “Enclaves Residenciais Fortificados” de altíssimo ou alto *status”*, visando beneficiar-se da (re) produção da periferia.

Para o poder público local, estes “Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados de médio *status”* resolvem dois problemas presentes na cidade: a) a presença do condomínio em determinados pontos da periferia reduz o estigma da pobreza na vizinhança. b) contribui para sanar o déficit habitacional, ainda alarmante no Brasil.

Os consumidores destas habitações estão cada vez mais buscando uma identificação social na paisagem urbana. À medida que aumenta o isolamento, o individualismo, emerge esta necessidade de evidência a partir do *status*, que reúne grupos homogêneos quanto à renda no interior dos enclaves.

A participação dos voluntários residentes no Jardim Florença, um “Enclave Residencial de altíssimo ou alto *status”* e também do condomínio Ravenna, um “Enclave Residencial Duplamente Fortificado Em Conjuntos” (enclave de apartamentos), contribuiu para esclarecimentos mais precisos acerca do próprio enclave como espaço vivido.

O papel privado da habitação e a importância da vizinhança nos conduzem a sérias preocupações com o valor de uso das cidades. É importante ressaltar o papel de mercadoria exercido pelo solo e pelas habitações produzidas nos enclaves de modo geral.

O valor de uso das habitações nos enclaves não está relacionado à valorização das relações sociais cotidianas, ou do vínculo afetivo e de identidade dos moradores com a cidade, mas de uma nova relação entre habitação-mercadoria.

As cidades como lugares, espaços vividos, percebidos, democráticos e, sobretudo, de diversidade humana estão mergulhando na esfera da degeneração de tudo aquilo que é público. Antes da excessiva valorização dos enclaves nos espaços urbanos, a cidade possuía outro valor de uso mais humano.

> Na realidade o que estamos, aqui, chamando de "guetos urbanos" são áreas do desenvolvimento necessário de ações sociais que marcam a articulação entre o individual e o coletivo, bem como modos de percepção afetando o comportamento humano constituindo-se através de formas de solidariedade e do sentimento de "pertencer a um lugar". (CARLOS, 1996, p. 70)

O isolamento típico dos enclaves torna-se marcado pelo pertencimento à casa, assemelhando-se ao modo de vida, típico das cidades pequenas, num tempo remoto; ocorre uma tentativa de resgatar no enclave estas relações sociais, como se o mesmo pudesse proporcionar a velha sociabilidade favorecida pela homogeneização e pelo reconhecimento do eu nos vizinhos.

A escolha dos moradores por residir em um enclave de apartamentos ficou condicionada à localização privilegiada do mesmo, enquanto, no enclave de altíssimo *status* a questão da segurança foi primordial na escolha.

Estas duas modalidades de enclaves possuem uma relação muito forte com o comércio de vizinhança, ou seja, apresentam preferência pelas grandes redes de hipermercados, lojas de auto-serviço e *Shoppings* localizados em cidades vizinhas, como Campinas e Piracicaba-SP.

Segundo Carlos (1996), os condomínios "apontam a existência de uma identidade que se constrói a partir da renda, e que acaba produzindo um "modo de vida próprio", bem como um modo de pensar e sentir o espaço que cria uma "aparente" identidade entre seus moradores".

Neste contexto, os condomínios produzem relações sociais frágeis, marcadas pela homogeneidade interna, no padrão de vida dos seus moradores.

Mesmo com a periferia (re) produzida com forte influência dos enclaves, o centro continua exercendo sua centralidade para a maioria da população local; as mudanças ocorrem no surgimento de novas áreas ou corredores de luxo destinados ao comércio para atender especificamente os moradores dos enclaves.

A privatização do espaço no entorno da moradia é seguida pela valorização da esfera privada no atendimento à saúde, à educação, lazer e esporte. O pagamento por estes serviços é compreendido pelos moradores dos enclaves como sinônimo de *status*, ou mesmo como o privilégio de possuir um serviço diferenciado, mesmo que a qualidade não seja condizente, com o produto, como fica evidente na análise dos questionários.

Essa valorização da esfera privada é também pertinente à sociedade urbana em geral. O comprometimento do habitante/consumidor dos enclaves com o exercício da cidadania também é exclusivo. Se o seu direito à cidade é negligenciado pelo poder público, ele o resolve mediante o consumo dos mais variados serviços; este modo de pensar e agir tem exercido uma forte influência sobre os habitantes das cidades.

“A cidadania, historicamente fragilizada em muitas dimensões, torna-se ainda mais problemática diante da consolidação desse quadro, pois se reformula de forma dramática a própria noção de cidade.”(FRÚGOLI, 1995, p.79)

Estamos diante de um novo conceito de cidade no Brasil, que merece ser amplamente discutido sob a égide da cidadania, nas próximas décadas.

3.3. CIDADANIA CONFINADA

O confinamento da vida cotidiana na esfera privada, por parte dos moradores da cidade, é decorrência das influências do capital mundial e do consumo na vida dos cidadãos.

A normatização da vida cotidiana na esfera privada possui seus templos: residências enclausuradas, *Shoppings*, centros comerciais, espaços de alimentação, hipermercados, lojas de auto-serviço e conveniência. É a propagação da idéia de que comprando e assumindo a condição de consumidor há solução para tudo.

Para Santos (1987, p. 33), "o consumo representa uma intensa influência na vida coletiva, e na formação do caráter dos indivíduos". Não importa a classe social, a busca pelo consumo imediato de bens e objetos implica em uma série de atitudes, nem sempre lícitas, cujas reações reestruturam os espaços urbanos inclusive pelo abandono dos espaços públicos.

> A glorificação do consumo se acompanha da diminuição gradativa de outras sensibilidades, como a noção de individualidade que, aliás, constitui um dos alicerces da cidadania. Enquanto constrói e alimenta um individualismo feroz e sem fronteiras, o consumo contribui ao aniquilamento da personalidade sem a qual o homem, não se reconhece como distinto, a partir da igualdade entre todos. (SANTOS, 1987, p. 35)

Na prática, o consumo da habitação através dos "Enclaves Residenciais Fortificados" pelas classes de altíssima, alta e média renda mantém-se impregnado de idéias, sonhos e perspectivas. Trata-se da alienação do consumo, ainda vigente nas sociedades, sob a influência do capital.

Ao consumir uma habitação nos "enclaves urbanos" o cidadão torna-se um consumidor. Em muitos países a troca dos espaços habitacionais tem se tornado uma prática cada vez mais freqüente. Assim, muda-se de imóvel, como forma de renovar a vida, de esquecer os problemas e de tornar-se um novo cidadão mediante o consumo.

Consumidor e cidadão são figuras distintas. Para Ferreira (1988, p.150), "o cidadão é o habitante da cidade; um indivíduo ou sujeito no gozo dos direitos civis e políticos de um Estado, ou aquele que desempenha seus deveres para com este".

Assim, compreende-se que o cidadão deve atuar diretamente na fiscalização das ações do Estado (dever dos cidadãos), que em troca recebe a garantia de serviços necessários à vida (sem assistencialismo): educação, lazer, segurança, esporte, saúde e emprego, medianamente compatíveis com os mesmos serviços ofertados pelo setor privado.

Ao consumir a habitação em um enclave e renegar os serviços públicos que o bairro poderia ter, o cidadão transforma-se meramente em um consumidor, pois passa a arcar com todos os serviços que deveriam ser garantidos pelo Estado.

Sua renúncia ainda traz outras conseqüências mais graves, uma vez que a administração do condomínio é apartada do poder político e do exercício da cidadania que ocorre a partir daí, dentro de um grupo, que em si mesmo não reflete a cidade em sua totalidade.

> O consumidor não é o cidadão. Nem o consumidor de bens materiais, ilusões tornadas realidades como símbolos: a casa, própria, o automóvel, os objetos, as coisas que dão *status*. Nem o consumidor de bens imateriais ou culturais, regalias de um consumo elitizado como o turismo e as viagens, os clubes e as diversões pagas; ou de bens conquistados para participar ainda mais do consumo, como a educação profissional, pseudo-educação que não conduz ao entendimento do mundo. (SANTOS, 1987, p. 41)

O consumo da habitação nos enclaves remonta o cidadão a um espaço–tempo limitado pelo aniquilamento do cidadão em contraste com a evidência do consumidor (sujeito ideal para o mercado), cuja identidade de cidadão está posta de lado.

Assim, o confinamento do cidadão em uma vida regida pelo consumo de bens materiais, objetos e mercadorias, gera um consumidor “perfeito” para o mercado.

> O prazer emerge da posse, aprisionado no ter pela forma independente de seu conteúdo ou pela simples posse/ostentação na multiplicação vertiginosa das suas qualidades formais que mistifcam ou deificam o objeto. Assim, a exacerbação dos valores deve produzir as referências individuais e a ligação entre os homens num mundo onde o efêmero se impõe e onde as referências, como conseqüência, se destroem num mundo onde os simulacros estão em toda parte. (CARLOS, 1996, p. 139)

Apesar do “prazer de morar” que emerge da qualidade nas habitações nos enclaves, os mesmos, enquanto espaços vividos, propagam desvantagens sociais. “O espaço vivido consagra

desigualdades e injustiças e termina por ser, em sua maior parte, um espaço sem cidadãos." (SANTOS, 1987, p. 43)

Consumidores por si só permitem a produção e reprodução da cidade, mas não a tornam um "espaço sentido, percebido" e capaz de refletir a identidade de um povo; para isto é necessário mais que a figura do consumidor, é necessário a "qualidade de cidadão".

Para Jacobs (2003), a rua é o espaço do exercício da cidadania; quem cuida da segurança das ruas são os moradores da cidade (cidadãos). Ruas muito freqüentadas tornam se acolhedoras dos estranhos e desconhecidos, e ao mesmo tempo repulsivas de condutas violentas.

Estamos vivenciando não somente o confinamento da cidadania com o enclausuramento habitacional, mas também um abandono das ruas e de outros espaços públicos nas cidades brasileiras, após os enclaves; os resultados dessa prática já são visíveis nas relações sociais.

No Brasil, as elites já não moram de frente para as ruas, já não vêem a paisagem urbana com os olhos e sim através dos vidros blindados dos automóveis, já não auxiliam no cuidado e na segurança da cidade, contudo, compram uma segurança facilmente falível aos olhos das quadrilhas especializadas e do crime organizado.

> [...] a presença de pessoas atrai outras pessoas, é uma coisa que os planejadores e projetistas têm dificuldade em compreender. Eles partem do princípio de que os habitantes das cidades preferem contemplar o vazio, a ordem e o sossego palpáveis. O equívoco não poderia ser maior. O prazer das pessoas de ver o movimento de outras pessoas é evidente em todas as cidades. (JACOBS, 2003, p. 38)

O confinamento da vida intramuros nos condomínios do Brasil aprisionou o exercício da cidadania em todas as classes sociais. Exercer a cidadania através da cobrança efetiva da legalidade tem se tornado uma postura cada dia mais vergonhosa, obrigando os cidadãos a uma certa discrição e repulsa pelos comportamentos minimamente considerados morais.

A prática e o exercício da cidadania vão se tornando onipresentes na democracia das cidades brasileiras.

Com o abandono sutil da postura de cidadão, os sujeitos vão ficando confinados a não manifestação das suas idéias e começam a seguir apenas os padrões aceitáveis pelo mercado econômico, pelas instituições, organizações, aumentando um individualismo que não vê o próximo como alguém capaz de inspirar confiança.

Aumentam nas cidades, sentimentos de descrédito no próximo, negação ao diferente, medo do desconhecido, redução do círculo de amizades, fuga das relações sociais no contexto da vizinhança, controle obsessivo da própria liberdade e da liberdade infantil e fuga das ruas, tornando o espaço desta e da vida cotidiana propício à emergência da criminalidade.

Tanto os enclaves por planos horizontais (de apartamentos) como os verticais (de lotes, casas e sobrados) refletem em seu interior uma institucionalização e normatização da vida cotidiana em oposição à cidade como símbolo da liberdade.

> Um planejamento residencial urbano que dependa de uma classificação individual desse tipo e a cultive, para que exista relacionamento entre vizinhos, em geral não funciona bem socialmente; funciona, quando muito, de maneira restrita, *com pessoas de classe média alta auto-selecionadas em seu meio*. Apenas soluciona problemas simples de uma população dócil. Até onde pude averiguar, no entanto, não funciona, mesmo em seus próprios termos, *com nenhum outro tipo de população*. (JACOBS, 2003, p 69-70) *[Grifo da autora]*

O exercício da cidadania nas cidades diz respeito ao uso e apropriação da cidade por seus cidadãos e também pelos visistantes. Ser cidadão é compactuar com outros cidadãos do uso e apropriação dos espaços públicos nas cidades e não apenas de espaços privados, como tem acontecido atualmente: *Shoppings*, restaurantes, supermercados, lanchonetes, e outros locais destinados ao consumo e não ao lazer.

As relações sociais nos espaços públicos da cidade constroem laços de união, solidariedade, afetividade e enchem o futuro urbano de esperanças; o contrário, segundo Harvey (2000), é a construção de espaços de utopia, ou *privatopias.*

Apesar do enclausuramento habitacional e da cidadania confinada, as cidades médias ainda apresentam manifestações pacíficas de alegria e convivência que enchem o futuro urbano de possibilidades.

As cidades médias brasileiras e Limeira-SP enquadram-se nesse perfil, pois ainda conservam lições de sociabilidade como: o futebol nas ruas, as festas juninas nas ruas da periferia, as quermesses religiosas, onde os jovens se encontram, as festinhas escolares que reúnem as famílias aos sábados, os protestos ecológicos no dia do meio ambiente, o domingo nas praças centrais e periféricas. Estas são evidências de que, apesar de uma crise urbana, as cidades sobrevivem e, longe do pessimismo anacrônico que às vezes se faz sentir, seu futuro não pode ser visto apenas como negação da esfera social, uma vez que a sociabilidade ainda resiste como um traço marcante.

REFLEXÕES FINAIS

Neste momento de reflexão sobre os “Enclaves Urbanos”, esperamos que nossas contribuições tenham sido capazes de permitir ao leitor uma avaliação das tendências na produção e consumo da habitação enclausurada nas cidades médias, assim como suas consequências para o espaço urbano.

Nesse sentido, “os Enclaves Residências Fortificados”, como marco de transformação na paisagem das cidades, a partir da década de 1970, constituíram também um marco nas transformações ocorridas na sociedade.

Como forma concreta, os enclaves, cuja função é hegemônica nas cidades médias brasileiras, possuem uma face que pode ser lida nas estruturas (novas relações produzidas – conflitantes) e no processo mais abrangente de produção e reprodução da cidade e do urbano como uma mercadoria recente.

Nossa busca pela compreensão do espaço urbano em Limeira-SP foi marcada pela ausência de dados completos; o tempo curto para a realização da pesquisa e o seu caráter empírico foram dificuldades que não impediram o resgate da gênese dos condomínios/enclaves como processo. O método de análise (um desafio no início da pesquisa) contribuiu através da análise regressiva, e permitiu que aos poucos os enclaves fossem sendo redescobertos no tempo e no espaço.

Apesar da dificuldade em se tornar a cidade (centro e periferia) um único objeto de estudo, este desafio foi enfrentado, contudo sem esta abordagem e sem os riscos pelos quais passamos os enclaves nunca seriam teorizados.

Cada tipo de enclave e sua reprodução – uma inovação – nas cidades médias é criador de identidades sociais (excludentes), mas produtoras de espaços vividos, percebidos, sentidos,

capazes de reconstruir as relações sociais nos lugares a partir das tendências mundiais que se impõem.

A racionalidade produtiva que atingiu a habitação (necessidade, bem de consumo, produto e mercadoria) do sistema capitalista está impondo novos comportamentos individuais e coletivos. Desta transformação nascem desigualdades sociais e espaciais excludentes de uma maioria que tem o espaço urbano como “modo, meio e condição da vida”.

Esta coexistência desigual e contraditória de urbanizações (popular e de *status*) nas cidades é mais do que um confronto, é o princípio da extinção dos laços de solidariedade e confiança que estão se tornando escassos em todas as classes sociais.

A produção dos “Enclaves Residenciais Fortificados” herdou, em todos os continentes, “as características européias de habitação social” e, principalmente, as norte-americanas de *status* habitacional, contudo assumiu, dentro de certos limites, as especificidades dos lugares.

A cidade de Limeira-SP retrata o modelo metropolitano de produção dos enclaves, mas retrata também o Brasil, com suas contradições e preconceitos advindos da colônia, do império, da república e da atual democracia neoliberal.

Nesse contexto, a habitação como necessidade fundamental dos indivíduos tornou-se um elemento norteador do estudo dos condomínios/enclaves, pois a partir dela, como identidade de seus moradores, foi possível repensar o uso e a apropriação que a sociedade tem feito do espaço.

O consumo da habitação por planos horizontais no centro (enclaves de apartamentos), integrado à proliferação dos enclaves verticais (lotes, casas e sobrados), propõe uma nova definição para a paisagem urbana. A cidade é mais que a sua “urbanização de *status”*, ela é também sua “urbanização popular”.

A produção da cidade para as classes dominantes negligencia uma massa da população urbana excluída do “direito à cidade”. Essa exclusão dos menos favorecidos nas cidades médias

tem como plataforma as políticas públicas, que vão legitimando, através da atuação do Estado como agente regulador, as práticas dos agentes produtores.

As desigualdades sociais (históricas) nos induzem a crer em uma hegemonia da mundialização do capital, mediada pelo consumo, nos lugares. Se para alguns a habitação nos enclaves é possível, para outros a habitação ainda é uma necessidade inatingível.

A hipótese exposta no decorrer da pesquisa, de que teria havido uma dispersão destas tendências na produção e consumo da habitação nos enclaves a partir da metrópole, de modo algum buscou atribuir níveis de igualdade entre as faces da produção do espaço da metrópole e das cidades médias. Pelo contrário, a hipótese previa investigar essas tendências, como faces integradas de um país, como um todo que se constrói, de acordo com as especificidades dos seus arranjos espaciais, que muitas vezes são únicos e exclusivos dos lugares, mas sempre integrados ao mundo.

Nas cidades médias e regiões metropolitanas o ritmo da vida, do trabalho, das relações sociais impõe uma individualidade que se concretiza no reino da mercadoria, tornando a habitação um símbolo individual desse individualismo coletivo.

Nos anos de 1980 a acentuada produção de condomínios por planos horizontais (apartamentos) viabilizou-se graças ao monopólio do solo no Brasil, responsável pela produção e consumo exacerbado de apartamentos, cuja produção foi muito mais uma forma de investimento e acumulação de capital, do que um assentamento das classes sociais.

Esta produção da habitação no centro da cidade de Limeira-SP condicionou-o a ser o espaço das elites em detrimento da periferia, cuja produção de habitações dava-se exclusivamente para os menos favorecidos. Em 1990, este processo já começava a se reverter, impondo ao centro a presença de uma periferia marcada pelo *status* de seus moradores.

A presença ostensiva das classes menos favorecidas na vizinhança não descaracterizou o perfil desta elite concentrada em áreas bem localizadas e cujos muros não permitiam qualquer possibilidade de encontro, com o ritmo solidário e dinâmico da periferia.

A privacidade que invadiu o espaço da habitação no Brasil foi aos poucos ganhando o espaço da vida cotidiana, fora da casa, transformando as relações sociais e remodelando os conceitos de diversidade e sociabilidade, até então presentes nos espaços urbanos.

As ruas foram perdendo sua característica principal, de ponto de encontro, para assumir o *status* de lugar perigoso e violento.

Por outro lado, apesar dos enclaves se complementarem no desenvolvimento de uma indústria da segurança privada (não tão segura assim), nota-se que em alguns espaços têm ocorrido uma luta pela reversão social destes fatores. Um exemplo é o da luta dos moradores da zona sul de Limeria-SP, representados pelos alunos das escolas públicas e membros das associações de moradores (Jardim do Lago e Aeroporto), que recentemente conquistaram o direito de ter um dos parques desta área revitalizado, provando que espaço público e violência não são resultantes um do outro, mas que o abandono destas áreas resulta sim em violência.

É preciso considerar que apesar da Geografia Urbana ter buscado explicar o espaço dos menos favorecidos durante décadas, atualmente o estudo dos “guetos de opulência” ou “bolsões de riqueza” são uma alternativa concreta de repensar a cidade, pois as elites estão nelas e também no seu cotidiano e, portanto, constroem a cidade para si mesmos e para suas gerações futuras.

Talvez, como já tenha ficado explícito no decorrer desta pesquisa, o consumo da habitação nos moldes dos enclaves não atinja a todos os moradores da cidade, pois ainda existem aqueles (muitos), para os quais a habitação e sua produção ou consumo ainda é um sonho distante. E, por outro lado, apesar das tendências atuais de rompimento da sociabilidade, muitos conservam seu

banquinho na calçada e os vínculos de vizinhança são fortalecidos; por isso a generalização desse projeto de vida “urbano, moderno e segregatório”, deve ser compreendida como algo relativo.

Nesta lógica, o tempo presente revela que nem todos aderem ao modo de vida global ou às imposições do sistema capitalista de produção. Criticar os enclaves é criticar o “modo de vida urbano” de alguns, como enclausuramento cotidiano nas cidades atuais.

Muitas das questões respondidas no decorrer da pesquisa foram encontradas no diálogo com os próprios moradores da cidade, os quais vivenciam a cidade e, através dela, acumulam conhecimentos que permitem a construção de um novo cotidiano.

Ao escolher uma habitação nos enclaves seus moradores acreditam estar abandonando os problemas de ordem pública, quando estão indo enfrentar os mesmos problemas intramuros.

O tamanho dos enclaves, influencia diretamente nas taxas de condomínio; Assim, aqueles que dispõem de muitos recursos optam por espaços mais exclusivos, ou seja, que não ultrapassem 30 ou 40 residências.

Deste modo, é possível afirmar que os agentes produtores dos enclaves encontram na cidade de Limeira-SP mão-de-obra barata, terras disponíveis e fiscalização inoperante, fatores que permitiram os altos índices de projetos de urbanização (“*de status* e popular”) executados na cidade nas últimas décadas.

A proliferação dos enclaves nas cidades médias brasileiras impõe muitas incertezas acerca do futuro desta tendência residencial, como por exemplo: quando e como ocorrerá uma estagnação na produção destes empreendimentos? E quanto à possibilidade de inércia nestas áreas, como já ocorre nos bairros tradicionais das cidades. Estas são questões que somente poderão ser respondidas futuramente, pois os enclaves ainda constituem um fenômeno em construção, no Brasil e no mundo.

Observou-se que no decorrer da pesquisa, estava havendo um crescimento progressivo dos condomínios verticais, (lotes, casas e sobrados) em oposição aos enclaves de apartamentos, cujo crescimento estava em decréscimo em relação as décadas de 1980 e 1990.

Assim, a produção e reprodução da cidade mediante os enclaves em suas várias modalidades é uma certeza nas cidades médias brasileiras durante as primeiras décadas do século XXI. Se por um lado os enclaves preconizam a perda de parte da sociabilidade urbana, por outro a existência de equipamentos (mesmo que não utilizados) intramuros retrata uma contradição baseada na tão sonhada sociabilidade.

Não basta os agentes produzirem estes enclaves nos lugares, é necessário ofertar também “o prazer de morar” em todos os momentos da vida. A habitação apresenta-se então, como um destes prazeres, daí sua importância no sistema produtivo atual reafirmando o espaço como mercadoria e bem de consumo.

Na produção dos enclaves, a função dos mesmos se desdobra, ao mesmo tempo em residencial e de lazer, sendo muitos os conteúdos do enclausuramento. Emergem assim, da mundialização do consumo e do capital, produções sociais específicas dos lugares e que sempre carecem de ser explicadas.

A abordagem geográfica utilizada nesta pesquisa foi amplamente satisfatória, pois mostrou que o processo de produção e consumo da habitação nos “Enclaves Residenciais Fortificados” nas cidades médias contém todo o seu passado através de uma evolução espaço-temporal das formações sociais, econômicas e culturais. A paisagem urbana revela esta acumulação de tempos e suas respectivas contradições.

Assim, buscamos antes de tudo mostrar que o condomínio/enclave como objeto de estudo e como fenômeno geográfico que não nos cabe esgotar, mas apenas contribuir teoricamente.

A produção e reprodução do espaço urbano, após o surgimento dos enclaves, tem assumido conotações ainda desconhecidas pelos pesquisadores brasileiros. A luta para teorizar os condomínios/enclaves como objeto de estudo ainda tem algumas décadas do século XXI, como enfrentamento. Espera-se que o resultado da pesquisa aqui apresentado tenha despertado novas questões e estimulado novos estudos.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, F. F. M. Fundamentos geológicos do relevo paulista. **Boletim, nº 41, Geologia do estado de São Paulo**, São Paulo, p. 167–263, 1964.

AMOJAF. **Estatutos sociais, regulamento interno.** Limeira-SP; 2001.

ARRETCHE, M. Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional. **Revista Espaço & Debates: Estado, mercado e habitação**, ano X, nº31, p. 21-36, 1990.

BAILLY, A.S **L'organization urbaine**: theories et modeles. Paris: ed. 4 Centre de Recherche d' urbanisme, 1975.

BARBOSA, L. A; ORTIGOZA, S. A. G. Faces da produção do espaço urbano em cidades médias: Os "Enclaves Residenciais Populares" e a verticalização da paisagem em Limeira-SP/Brasil**. VI SEMINÁRIO DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA DA UNESP,** (Anais em CD): Rio Claro-SP, p. 371-389.

BAUDRILLARD, J. **América.** Rio de Janeiro: ed. Rocco, 1986.

_____. **A sociedade de consumo.** Lisboa: Edições 70, 1991.

BLAKELY, E. J.; SNYDER, M. G. **Fortress America**: Gated communities in the United States. Brookings Institution Press, 1997; Disponível em: <http://books.google.com> Acesso em 9 fev. 2007.

BEM, Cleide M. P. **Casas, casebres e condomínios**: segregação espacial e relações sociais nas formas de ocupação de São Braz, um bairro de Curitiba. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, São Paulo: USP, 1992.

BOLLON, P. **A moral da máscara**: marveilleux, zazous, dândis, punks, etc. Rio de Janeiro: Rocco, 1993.

BUSH, R. K. **História de Limeira.** Serviço de Educação e Cultura, Edição da Prefeitura Municipal de Limeira –SP, Brasil, 1967.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: 1988. (Impresso).

CALDEIRA, Teresa P. do R. **Cidade de muros** crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed. 34, Edusp, 2000.

CANCLINI, N. G. **Consumidores e Cidadãos**; conflitos multiculturais da globalização. Rio de Janeiro: UFRJ, 1995.

CARLOS, A. F. A. **A (Re) produção do espaço urbano**: o caso de Cotia -SP. Tese de Doutorado, Departamento de Geografia – FFLCH, USP, São Paulo, 1987.

_____**Os caminhos da reflexão sobre a cidade e o urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

_____**A Cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.

_____**O lugar no/ do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____ **Espaço–tempo na metrópole**: a fragmentação da vida cotidiana. São Paulo: Contexto; 2001.

_____ DAMIANI, A. L.; SEABRA, O. C. de L.(orgs).**O espaço no fim do século**: a nova raridade. São Paulo: Contexto, 2001.

_____LEMOS A. I. G (orgs). **Dilemas urbanos**: novas abordagens sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2005.

CAVALCANTI, Lana de Souza. Uma Geografia da cidade – elementos da produção do espaço urbano. In: CAVALCANTI, Lana de Souza (org). **Geografia da cidade.** Ed. Alternativa, Goiânia, 2001.

CERON, A. O. **Aspectos geográficos da cultura da Laranja no município de Limeira.** 1968. Tese de Doutorado, FFCL de Rio Claro – Universidade de Campinas, 1968.

CHESNEAUX, J. **Modernidade mundo**. Rio de Janeiro: Vozes, 1996.

CLARK, David. **Introdução a geografia urbana.** São Paulo: Difel, 1985.

COCCO, G. A nova qualidade do trabalho na Era da Informação. In: Lastres, M. H. (orgs) **Informação e globalização na era do conhecimento.** Rio de Janeiro: Ed. Campus, 1999.

_____ et al. **Empresários e empregos nos novos territórios produtivos.** O caso da terceira Itália. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

CORDEIRO, H. K. **O centro da metrópole Paulista**: expansão recente. São Paulo: IGEOG - USP, Série Teses e Monografias, nº 40, 1980.

_____. A segregação urbana em São Paulo: Metrópole nacional do Brasil. **Revista Geográfica**. Número 110, Julio – diciembre 1989, Instituto Pan Americano de Geografia e Historia, p: 187 – 229.

CORRÊA, R. L**. O espaço urbano**. São Paulo: Ed. Ática, 1978.

_____ **Região e organização espacial**. São Paulo: Ed. Ática, 2002. Série princípios.

_____**Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

COSTA, K. C. R; PINTAUDI, S. M. O centro de recife e suas formas comerciais: transformações e persistências.In: GERARDI, L. H. de O.; LOMBARDO, M. (orgs) **Sociedade e Natureza na visão da Geografia**. Rio Claro-SP, PPGG, UNESP - AGETEO, 2004, pp 285–292.

COSTA, E. M. da. Cidades médias: contributos para a sua definição. **Revista Finisterra**. Ano XXXVII, nº 74, p.101-128, 2002.

COSTA, S. de A. P. **Transformações, conflitos, perdas e permanências na paisagem sul metropolitana de Belo Horizonte.** Tese de Doutorado, FFLCH – São Paulo, 2004.

DACANAL, Cristiane. **Acesso restrito**: reflexões sobre a qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais. Dissertação de Mestrado, IGCE - UNESP, Rio Claro: 2004.

DAR'C, H R. Requalificar o urbano do século XX: projeto para o centro da cidade de São Paulo– mistura ou gentrificação. In: CARLOS, A .F. A; OLIVEIRA, A U. de. **Geografias de São Paulo**: a metrópole do Século XXI. São Paulo, Ed. Contexto, 2004, Volume II, p. 341–342.

DÉAK, C; SHIFFER, S, R. (org). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: Edusp – Fupam, 2004.

DÉCIMO, T. Residências planejadas atendem as necessidades dos maiores de 60. **FOLHAONLINE**, São Paulo, 29 ago. 2006. Notícias, pp. 1-3. Disponível em http://www1.folha.uol.com.Br/folha/equilíbrio/noticias. Acesso em 29/08/2006.

DELGADO, A. A. As implicações jurídicas e urbanísticas dos condomínios habitacionais fechados. In: FERREIRA, M.J. (orgs). **Condomínios habitacionais fechados**: utopias e realidades. Universidade Nova de Lisboa, Lisboa: 2001, p.31-59. (Série Estudos nº 4).

FARAH, M.F. S. Público e privado na provisão das habitações nos países centrais. **Revista Espaço & Debates:** Estado, Mercado e Habitação, ano X, nº31, p. 10-21, 1990.

FAVERO, E. **Função do parcelamento do solo na organização urbana nas cidades médias paulistas**: a experiência de Limeira–SP. Dissertação de Mestrado. Escola Politécnica - USP, 1995.

FERRARA, L. D' A. **Ver a cidade**: cidade, imagem, leitura. São Paulo: Nobel, Coleção Espaços, 1988.

FERREIRA A. B. de Holanda. **Dicionário Aurélio Básico da Língua Portuguesa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1995.

FERREIRA, A. L de A; Marques, S. Privado e público: inovação espacial ou social**? Revista Eletrónica de Geografia y Ciencias Sociales Scripta Nova**. Nº 69 (20), pp. 1-11, ago. 2000. Disponível em www.geocritica.com.br acesso em 18/01/2007

FERREIRA, Maria Júlia; NUNES, Maria Paula et al; **Condomínios habitacionais fechados**: utopias e realidades. Lisboa: Centro de Estudos de Geografia e Planejamento Regional, 2001.

FILHO, A. V. L. **O uso de Fotografias aéreas no estudo das transformações na organização do espaço rural de Limeira.** 1982. Dissertação de mestrado. IGCE, UNESP – Rio Claro, 1982.

FIORANTI, Cláudio; RESENDE Afonso C. F. **A prática nos processos e registros de incorporação imobiliária instituição de condomínio e loteamentos urbanos.** São Paulo: Julex, 1993.

FRÚGOLI, Júnior H. **São Paulo**: Espaços públicos e interação social. São Paulo: Marco Zero, 1995.

GARCIA, A. de P. N. **Globalização e Cosmopolitismo:** do estado–nação à cidade–estado: novos paradigmas do estado latino–americano. Tese de Doutorado, FFLCH – USP, 2004, São Paulo.

GARREAU, J. **Edge city**: life on the new frontier. New York: Doubleday, 1991. Disponível em: <http: // www.amazon.com.br> Acesso em 9 fev. 2007.

GAZETA de LIMEIRA. **Suplemento histórico**. Limeira de 1826–1980. Limeira: Artes Gráficas, Limeira SP, 1980.

GEORGE, Pierre. **Os métodos da geografia.** Rio de Janeiro; São Paulo: Ed. DIFEL, 1978.

GOTTDIENER, Mark**. A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

GRANOU, **A Capitalismo e modo de vida.** Porto: Afrontamento, 1975.

GUNN, P. O New Urbanism e o revival escapista de mercado. **Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo.** EESC-USP, São Paulo: 2 (2), pp:105-107, 2005. Disponível em www.eesc.usp.br/. Acesso em 16/01/2007

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **Espaços de esperança.** São Paulo: Ed. Loyola, 2004.

HEFLINGER, E. **Retratos de Limeira**. Sociedade Pró Memória de Limeira, Limeira–SP, sem ano?

HERMANN, C. G. Breve discussão acerca do uso do espaço urbano: a dicotomização público X privado e a problemática da auto-segregação nas metrópoles brasileiras através dos condomínios exclusivos e dos *Shoppings centers*. **NUPED-Geografia** Rio de Janeiro: pp: 3-18, 2007, Disponível em: www.geografiaUfrj.Br.nuped/textos . Acesso em 16/01/2007.

IBGE. **Enciclopédia dos municípios brasileiros.** Volume XXIX de J a Q. Rio de Janeiro, 1957.

IPEA/UNICAMP/ NESUR/ IBGE/ (orgs) **Caracterização e tendências da rede urbana do Brasil.** Campinas/ SP, UNICAMP, IE, 1999. (Coleção Pesquisas, 3).

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Ed. Martins Fontes, 2003.

LEFÈBVRE, H. **La Revolución Urbana.** Madrid: Alianza, 1972.

_____. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

_____. **A vida cotidiana no mundo moderno**. São Paulo: Ed. Ática, 1991.

_____. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

LEI nº 10. 406. **Novo código Civil Brasileiro**. São Paulo. Ed. Escala 11 de janeiro de 2003.

LENCIONI, S. Mudanças na metrópole de São Paulo (Brasil) e transformações industriais. In: **Revista do Departamento de Geografia,** nº 12, p.27 – 42, 1998.

LIMA, Z. **Enclaves Globais em São Paulo**: urbanização sem urbanismo? (2004) Disponível em: <http://www.vitruvius.com.br/arquitextos/> Acesso em 9 fev. 2007.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. Plano Diretor – Cidade de Limeira, 1998, Versão Preliminar – Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. Zoneamento Municipal. 1998, Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. Código de Obras. 1969–2003, Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. Coletânea de Leis Municipais. Limeira, Secretaria de Planejamento e Urbanismo, 2005.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. Lei Complementar nº 217, de 13 de outubro de 1999. (Dispõe sobre a criação, no âmbito do município de Limeira, de células residenciais e dá outras providências), (DECRETO), Limeira-SP, 9fls.

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. Secretaria de cultura, turismo e eventos. **Plano Diretor de Turismo.** Volume I. Caracterização Geral. Elaborado por Rushman Consultores de turismo. São Paulo, 1999. (4 volumes)

LIMEIRA-SP, Prefeitura Municipal de. **Limeira ontem e hoje**: documentário histórico e estatístico de Limeira. Limeira – SP, 1991.

LOW, S. M. **Behind the gates**: life, security, and the pursuit of happiness in fortress America. UK routledge (2003); disponível em http://google.com.books; acesso em 9/2/2007.

LUTZ COELHO, J. F. **Condomínio edilício: teoria e pratica.** [9 nov. de 2005] Entrevistadores: Neto, D. L. M.; Silva, J. F. I. C. e Marques, M. de A. S. Editora UFSM, 28 nov. 2005. Disponível em http://www.ufsm/direito/entrevistas/ent_nov2005_lutz.htm. Acesso em 8/2/2006.

MACHADO, P. A. L. **Direito Ambiental Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 1992.

MACLEOD, D. **Edges Cities**. USA, 1996. Disponível em: <http:// www.3.sympatico.ca/david.macleo> Acesso em: 9 fev. 2007.

MAIA, Sane. **Condomínio: Um guia com Perguntas e Respostas**. São Paulo: ed. Escala. Coleção Cidadania. Volume 6.

MANFREDINI, Eduardo Alberto. **Ações públicas e privadas na conformação social da cidade**: estudo da dinâmica sócio–espacial de Limeira – SP, 1960 – 2000. Dissertação de Mestrado, São Carlos: UFSCAR, 2005.

MARICATTO, Ermínia. **Habitação e cidade.** São Paulo: Atual, 1997.

MARINS, P. C. G. Habitação e vizinhança: limites da privacidade no surgimento das metrópoles Brasileiras. In NOVAIS, F. A.; SEVCENKO, N. **História da vida privada no Brasil.** São Paulo: Companhia das letras, 1998. p.131-214

MARTINS, J. de S. **Henri Lefebvre e o retorno à dialética**. Hucitec, São Paulo: 1996.

MAUTNER, Y. A era das estradas de ferro: o trabalho assalariado na indústria da construção. **Revista Espaço e Debates**: Trabalho e construção da cidade. Ano XII, nº 36, p. 62-69, 1992.

MEDINA, Carlos A. de. Uma questão que nos interessa o condomínio. In. VALLADARES. L. (org) **Habitação em Questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1981, p. 155-192.

MIÑO, O A.S. **A segregação sócioespacial em Presidente Prudente**: análise dos condomínios Horizontais. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Tecnologia da Unesp, Presidente Prudente – SP, 1999.

MORICE, A. Os "peões" da construção civil em João Pessoa. **Revista Espaço e Debates**: Trabalho e construção da cidade. Ano XII, nº 36, p. 35-47, 1992.

MORUS, T. **Utopia.** Porto Alegre: Editora: L& PM, 1997.

MOURA, C. P de. Vivendo entre muros: o sonho da aldeia. In. VELHO, G; KUSCHNIR, K. (orgs). **Pesquisas Urbanas**: desafios do trabalho antropológico. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editores. 2003.

MUMFORD, L. **A Cidade na História.** Belo Horizonte: Itatiaia, 1965. v. 2

NASCIMENTO, Isabela Soares. O arranha-céu: produto verticalizado da globalização. **Revista sociedade & natureza**. Uberlândia-MG, EDUFU, Ano 12, nº 23, p.107-132, 2000.

NOVAIS, F. A; SEVCENKO, N. **História da vida privada no Brasil.** São Paulo: Companhia das Letras, 1998.

NOVO, D. **CID's Developments.** Califórnia: PLRI, Faculdade de Hastings, 1997. Disponível em: <w3.uchastings.Edu/plri/96-97/text/Cid.htm.> Acesso em 9/2/2007.

NUNES, M. P. Condomínios Fechados: uma dinâmica global. In: FERREIRA, M. J. (orgs). **Condomínios habitacionais fechados**: utopias e realidades. Universidade Nova de Lisboa, Lisboa: 2001, p.31-59. (Série Estudos nº 4).

ORTIGOZA, S. A.G. **O tempo e o espaço da alimentação, no centro da metrópole paulista**. Tese de Doutorado, IGCE, UNESP, 2000, Rio Claro – SP.

PADOVANI, E. G. R**. Parque temático: modernização e consumo do espaço.** Tese de Doutorado, IGCE, UNESP, 1999, Rio Claro – SP.

PADOVANI, E. G. R. **A valorização do shopping:** (Limeira-SP). TCC, IGCE, UNESP, 1989, Rio Claro – SP.

PEREIRA, C. M da S. **Condomínio e incorporações.** Rio de Janeiro, Forense, 1977.

PINTAUDI, S. M; CARLOS, A F A Espaço e indústria no estado de São Paulo**. Revista Brasileira de Geografia** 57 (1) pp: 5 – 23) janeiro/março, 1995.

PIRES, A. **Da rocinha aos enclaves**: figurações do rural em Vinhedo– SP. Tese de Doutorado, IFCH -UNICAMP, Campinas, 2004.

PRONIN, M. **Interação do edifício com o ambiente urbano**: do espaço privado para o espaço público.Tese de Doutorado. FAU–USP, São Paulo, 2004.

PROST, A.;VINCENT, G. **História da vida privada 5**: Da primeira guerra a nossos dias. São Paulo: Companhia das Letras, 1992.

QUEIROGA, Eugenio F. **Produção da paisagem habitacional metropolitana**: três estudos de caso no município de Osasco –SP. Dissertação de Mestrado FAU–USP, São Paulo, 1994.

RAMIRES, Júlio César de Lima. **A verticalização do espaço urbano de Uberlândia**: Uma análise da produção e consumo da habitação. Tese de Doutorado. São Paulo: FFLCH–USP, 1998.

REDONDANO, D. C; et al. **Atlas municipal escolar.** Sociedade Pró Memória de Limeira, Coordenação Rosangela Doin de Almeida, 2000.

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

ROBERTS, A. M. S. **Cidadania interditada**: um estudo de condomínios habitacionais fechados. (São Carlos-SP) Tese de doutorado, IFCH–UNICAMP, Campinas, 2002.

ROITMAN, S. B. Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. **REVISTA DE GEOGRAFIA NORTE GRANDE.** Santiago, Chile, nº 032, PUC, pp: 5-19, dic. 2004, disponível em www.redalyc.com.

ROLNIK, R. **A cidade e a lei**: legislação política urbana e territórios na cidade de São Paulo. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1999. (coleção cidade aberta).

ROMANCINI, P. de Sá. **Transformações na configuração urbana de São Paulo: e de Santiago do Chile nas três últimas décadas do século XX**: os condomínios fechados residenciais**.** Dissertação de Mestrado – PROLAM, FFLCH, São Paulo, 2005.

ROSA L. V. O público e o privado nos condomínios habitacionais fechados. In: FERREIRA, M.J. (orgs). **Condomínios habitacionais fechados**: utopias e realidades**.** Universidade Nova de Lisboa, Lisboa: 2001, p.31-59. (Série Estudos nº 4).

ROSSETTI. E. G. Flexibilização da produção: a terceirização na industria de Limeira-SP. Dissertação de Mestrado UNESP – IGCE. Rio Claro–SP, 1996.

ROSSINI, D**. A análise ambiental e do padrão espacial em áreas de expansão urbana de Limeira–SP**. Dissertação de Mestrado UNESP – IGCE. Rio Claro –SP, 2001.

SALGADO, I. Caracterização dos Promotores Imobiliários que atuam na cidade de São Paulo (1977-1982). **Revista Espaço & Debates,** Ano VII, nº21, p.51-71, 1987.

SALGUEIRO, T. B. Novos produtos imobiliários e reestruturação urbana. **Revista Finisterra.** Lisboa, XXIX, nº 57, 1994, pp. 79-101.

SALVADORI, M. A. B. **Cidades em tempos modernos**. São Paulo: ed. Atual, 1995.

SANDRONI, P. **Dicionário de economia.** São Paulo: Abril Cultural: 1999, (Coleção: Os Pensadores).

SANTOS, M. **O centro da cidade de Salvador**. Estudo de Geografia Urbana. Salvador: Universidade da Bahia, 1959.

_____. **Espaço e Método.** São Paulo: Nobel, 1985, Coleção espaços.

_____.**O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **Da totalidade ao lugar.** São Paulo: Edusp, 2005. (Coleção Milton Santos).

SANTOS, D. M. dos. **Atrás dos muros**: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da EESC, São Carlos, 2002.

SCARLATO, F. Busca do centro: o reencontro com a cidade. In: CARLOS, A. A; OLIVEIRA, A.U. de. **Geografias de São Paulo**: representação e crise da metrópole. São Paulo: Contexto, 2004, V.1. p. 247-270.

SILVA, A. G. da. **Município de Barueri**: segregação espacial e clientelismo político na metrópole paulistana. Dissertação de Mestrado-FFLCH, São Paulo, 2002.

SILVA, G. Relações entre o Rural e o urbano num contexto habitacional–a verticalização. In: ANAIS DO XII ENCONTRO NACIONAL DE GEOGRÁFIA AGRÁRIA v. II, **Boletim de Geografia Teorética.** Rio Claro 25 (49 – 50): p: 793 – 798,

SOARES, P. R de B. **Zoneamento e segregação espacial em Campinas**: das restrições de uso e ocupação do solo. Tese de Doutorado, IGCE, Rio Claro: 2001.

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

SOUZA, M. L. de. **O desafio metropolitano**: um estudo sobre a problemática sócio espacial nas metrópoles brasileiras. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000.

SPÓSITO, M. E. B. **O chão arranha o céu**: a lógica da (re) produção monopolista da cidade. Tese de Doutorado, FFLCH, USP, São Paulo: 1991.

SPÓSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 1997, (Coleção Repensando a Geografia).

TRAMONTANO, M. **Novos modos de vida, novos espaços de morar:** Paris, São Paulo, Tóquio, uma reflexão sobre a habitação contemporânea. Tese de Doutoramento em Arquitetura – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da USP: São Paulo, 1998.

VIEIRA, W. **Condomínios residenciais no município de Rio Claro (SP):** A percepção dos Moradores no Viva Melhor II. 2006**.** Relatório Final de Estágio de Especialização – IGCE – Campus de Rio Claro, 2006.

VIEIRA, S. **O centro vive:** O espetáculo da revalorização do centro de São Paulo, sobrevivência do capitalismo e apropriação do espaço. Tese de Doutorado em Geografia. IGCE–UNESP, Rio Claro, 2002.

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

ZAKABI, Rosana. Viver em condomínio. **Revista Veja**. São Paulo, p: 95–101 (15 de maio de 2002).

Folders

ENGEP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. Folder do condomínio Villaggio de San Pietro. **Jornal Visão Empresarial Limeirense,** Limeira-SP, 30 mar. a 5 de abr. 2006, ano 1, nº 17, p. 4–5.

ICIA LAÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS. Folder do condomínio Ilha de Bali. **Jornal de Limeira, Limeira-SP,** 9 de dez. 2006, Notícias Nacionais, p.16.

ICIA LAÇAMENTOS IMOBILIÁRIOS. Folder do condomínio Ilha de Bali. **Jornal de Limeira,** Limeira-SP, 16 de dez. de 2006. Notícias Nacionais, p.15.

ENGEP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. **Condomínio Roland**. Material de propaganda distribuído gratuitamente durante a comercialização do empreendimento: 2006. Folder 1.

ENGEP EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS. **Condomínio Roland**. Material de propaganda distribuído gratuitamente durante a comercialização do empreendimento: 2006. Folder 3.

LANDA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO. **Condomínio Casalbuono**. Material de propaganda distribuído gratuitamente durante a comercialização do empreendimento: 2006, 1º Folder, p.1.

LANDA ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO. **Condomínio Casalbuono**. Material de propaganda distribuído gratuitamente durante a comercialização do empreendimento: 2006, 1º Folder, p. 2.

HABITETO CONSTRUTORA. Folder de lançamento do condomínio edifício Milano.
In: **Jornal de Limeira**, Limeira - SP, 20 de mai. 2006. (p.7).

Documentos sonoros

HESSINGER, H. Do CD ENGENHEIROS DO HAWAÍ. **Filmes de Guerra, Canções de amor. São Paulo: BMG, 1998.** Nota: Música: Muros e Grades 6:03 Remasterizado

YUCA, M. O RAPPA. **CD LADO B LADO A.** Nota: Música: Minha alma (a paz que eu não quero); São Paulo: Warner Music, 1999.

BARBOSA, L. A. **Paulo Buzolin: Relato de História Oral.** São Paulo: jun. de 2006. 1 Cassete sonoro (60 min).

Iconografia

ANÔNIMA. **Edifício A noite–RJ.** Disponível em: http://www.flickr.com/photosanoite Acesso16/01/2007 ou www.geocities.com/prop-industrial/anoitehtm Acesso em 16/01/2007.

ELETROPAULO. Edifício Martinelli: A cidade light;1899-1930. In: SALVADORI, M. A. B. **Cidades em tempos modernos**. São Paulo: ed. Atual, p.10. 1995.

LIMEIRA-SP, P. M et all. **Planta dos logradouros da cidade.** Sem gráfica ou editora, 2006.

Imagens

FORTUNE HOUSE. VÍDEO. Produzido por Terremark Incorporação. Miami: Flórida, Estados Unidos s/d (produzido em português).

Jornais

ROLAND, Associação de Moradores. Convocação de Assembléia. **Jornal de Limeira**. Limeira-SP: terça feira, 15 de ago. 2006. Classificados, p.15.

METRÓPOLE. Arranha céus marcaram a vida da nova. Jornal **A tribuna.** Campinas–SP, Domingo 12 de jul. 1998. Caderno da cidade.

NOTÍCIA LOCAL. Insegurança leva moradores a interditarem rua com muro. **Jornal Gazeta de Limeira.** Limeira-SP: 28 de fev. de 2006. Disponível em http://www.gazetadelimeira.com.br/index. Acesso em 28 de fev. de 2006.

Documentos de acesso exclusivo em meio eletrônico - Sites consultados:

http://www.eesc.usp.br/nomads/ Acesso 6/4/2005.
http://www.set.eesc.uspcom.br/Acesso 15/6/2006.
http://www.limeira.sp.gov.br/secretarias/planejamento_territorial/c Acesso em 24/11/2006.
http://www.ub.es/geocrit/sn69-20.htm Acesso 16/01/2007.
http://www.observatóriosdasmetropolis.ufrj.br/ Acesso 17/01/2007.
http://www.skyscrapercity.com.arquive Acesso em 17/01/2007.
http://www.ibge.gov.br-cidades@ Acesso em 21/3/2006.
http://www.terra.com.br/istoe/politica. Acesso em janeiro de 2007encol s/a
http://www.seade.com.br/. Acesso em10/05/2006.
http://www.cartoonnetwork.com.br. Acesso em 8/2/2006.
http://www.wikipedia. Org./wiki/new_town Acesso em 9/2/2007.
http://www.cidades.gov.br. Acesso em: 9 fev. 2007.
http://www.ibge.gov.br-cidades@ Acesso em 15/1/2007.

ANEXOS

ANEXO 1: O Zoneamento proposto para a cidade de Limeira-SP; as taxas previstas de ocupação e os coeficientes de urbanização.

Zonas de uso	Locais ou (Pontos de Referência)	Funções	Número de pavimentos permitidos	Taxa de ocupação máxima	Coeficiente de aproveitamento máximo	Habitações por metro quadrado do terreno.
Z1	centro	H.C.S.	2 a 12	0,8	2,0	0,025
Z2 001 até 003	Ribeirão Tatu, Vila Claúdia e Barroca Funda	H.C.S.	2 a 12	0,8	2,0	0,04
Z4 001 002 003	Av. Pedro Elias, Jd. Olga Veroni, Jd. Olindo de Luca e Vista Alegre	H.C.S.	2 a 12	0,65	1,0	0,01
004	Rodovia Anhangüera (SP-330) e Res. Antonio Brigatto,	H.C.S.E.	2 a 12	0,65	1,0	0,01
005	Via Tatuiby, Campo Belo, Santina 2, Recanto Alvorada, Pq. Victor de Andréa	H.C.S.E.	2 a 12	0,65	1,0	0,01
006	Santa Eulália, Regina Bastelli, Aeroclube, Jd. Bartolomeu Grotta	H.C.S.E.	2 a 12	0,65	1,0	0,005
007	Av. Lauro Corrêa da Silva, Ribeirão Lagoa Nova, Área de lazer do Jd. Aeroporto, Jd.Odécio Degan e Jd. São Lourenço	H.C.S.E	2 a 12	0,5/0,65	1,0	0,005
008	Jd. Das Palmeiras, Jd. Graminha, jd. Santa Amália, jd.Vitório Lucato, Colina Verde	H.C.S.E	2 a 12	0,5/0,65	1,0	0,005
009	Adélia C. Grotta Lauro Corrêa e Córrego do Grotta	H.C.S.E.	2 a 12	0,5/0,65	1,0	0,005
Z5 001	Boa Morte e Jd. Zoológico	H.E	2 a 12	0,65	1,0	0,05
002	Av Maria Thereza de B. Camrgo	H.E	2 a 12	0,65	1,0	0,05
003	Pq. São Bento e Área verde	H.E	2 a 12	0,65	1,0	0,05
004	Av Comendador Agostinho Prada Rua Prefeito Dr. Alberto Ferreira Jd. Florença Nova Europa	H.E	2 a 12	0,65	1,0	0,05
005	Av. Laranjeiras Av. Ambrósio Fumagalli	H.E	2 a 12	0,65	1,0	0,005
Z6	Av. Sargento Pessoto ao Ribeirão Tauiby	C.S	2 a 12	0,7	1,5	0,005

001	Av. Major José Levy Sobrinho	C.S	2 a 12	0,7	1,5	0,005
002	C.S	2 a 12	0,7	1,5	0,005	C.S
003	Praça da Taba do Brasil	C.S.	2 a 12	0,7	1,5	0,005
004	Novo horizonte, Via Antonio Cruânes Filho, Galzerano, Campo Belo.	C.S.	2 a 12	0,7	1,5	0,005
005	Rod. Bandeirantes, jd. Vanessa, jd. Caieira, Abílio Pedro, Chácara Antonieta, Belinha Ometto e Rod. Limeira- Irácemapolis, SP 151	C.S.E	2 a 12	0,7	1,5	0,005
006	Limeira Piracicaba SP 147 (Portal das Rosas)	E4	2 a 12	0,7	1,5	0,005
007	Rodovia Limeira Cosmópolis	E4	2 a 12	0,7	1,5	0,005
008 009 010 011 012 013 014	Do ponto 007 até o setor industrial Jaguari e Estrada Municipal Limeira 369	E4	2 a 12	0,7	1,5	0,005
015	Rede ferroviária Federal	-------	Até 12	0,3	0,6	-------
016	Ernesto Kuhl, Fênix, Flamboyant, Santa Eulália	H.C.	2 a 12	0,3	0,6	
Z7	Tatu, Córrego Itapema, Via Francisco D' Andréa	H.S.E.E4	2 a 12	0,3	0,6	------
Z8	Área de Expansão Urbana (Zona Corredor)	H.C.E. E4	Até 12	0,3	0,6	-------
Z9 001	Rua Piauí	H.C.E. S	Até 12	0,65	1,0	-------
002	Via Guilherme Dibbern, Alto da Graminha, Vitório Lucato, Santa Amália e Colina Verde	H.C.E. S	Até 12	0,65	1,0	-------
009	Colinas de São João e Pq. Das Flores.	H.C.E. S	Até 12	0,65	1,0	-------

Fonte: Zoneamento Municipal (1998); Organizado por Barbosa, L. A. (2007).

ANEXO 2: Modelo de questionário aplicado nos enclaves verticais (casas, lotes e sobrados)da cidade de Limeira-SP.

Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Campus de Rio Claro – SP
Curso de Pós Graduação em Geografia
Estudante: Luciana Antunes Barbosa

LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES SOBRE A MODALIDADE HABITACIONAL – "CONDOMÍNIOS"

1 - Dados pessoais:

Sexo: ( ) F Idade:_____ Naturalidade:_____
( ) M

Grau de Escolaridade: _____

Ocupação ou Profissão:_____

2 – Reside neste tipo de condomínio há quantos anos ?

3 – Quais razões fizeram com que você optasse por morar em um condomínio? (Assinale quantos achar necessário)

A) ( ) Melhoria no serviço de segurança
B) ( ) Status Social
C) ( ) Tranqüilidade no dia a dia
D) ( ) Acessos a sua residência controlado (não ser incomodado)
E) ( ) As opções oferecidas pelo condomínio (Lazer, infra – estrutura, beleza e conforto)
F) ( ) O ambiente natural / a paisagem
G) ( ) Localização privilegiada em relação ao centro ou local de trabalho
H) ( ) Espaço seguro para as crianças brincarem
I) ( ) Aumento da Renda
J) ( ) Necessidade de estar próximo a família e amigos que já residiam no local
L) ( ) Investimento Financeiro
M) ( ) Outras razões: _____
N) ( ) Quando adquiri o lote não era condomínio
Razões extraídas de Miño (1999). Alteradas por Barbosa, L. A. (2006)

4 – O imóvel é:

A) ( ) Próprio
B) ( ) Alugado

5 – Número de pessoas que vivem na residência? _____

6 – Já residiu em outro tipo de condomínio residencial ?

7 – Quais são os lugares que você e sua família mais freqüentam em Limeira – SP?

8 – Trabalha nesta ou em outra cidade?

9 –Quanto às compras:

A) O comércio central atende suas necessidades?

B) O Shopping da cidade atende suas expectativas? Quais outros que freqüênta?

C) Os serviços de vizinhança (Hipermercados, farmácias) atende suas necessidades?

10 – Serviços de Saúde que utiliza:

a) ( ) Público
b) ( ) Privado

( ) Ótimo
( ) Bom
( ) Regular
( ) Ruim

10.1 Educação:

( ) Público
( ) Privado

( ) Ótimo
( ) Bom
( ) Regular
( ) Ruim

11 – Qual é o principal lazer da família? Onde ele acontece? Nesta ou em outra cidade?

12– A família faz uso das áreas de lazer do condomínio?

( ) Sim ( ) sempre ( ) ás vezes
( ) Não ( ) nunca

13 – Qual a sua satisfação com a modalidade habitacional condomínio? Aspectos positivos e negativos:

Agradeço antecipadamente sua atenção. As informações serão tabeladas para preservar seus respectivos colaboradores. Obrigada.

ANEXO 3: Modelo de questionário aplicado nos enclaves duplamente fortificados em conjuntos (apartamentos)da cidade de Limeira-SP.

“UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA”- UNESP
Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Campus de Rio Claro – SP
Curso de Pós Graduação em Geografia
Estudante: Luciana Antunes Barbosa

LEVANTAMENTO DE INFORMAÇÕES SOBRE A MODALIDADE HABITACIONAL – “CONDOMÍNIOS EM ARRANHA CÉU”

1 - Dados pessoais:

Sexo: ( ) F Idade:_____ Naturalidade:_____
( ) M

Grau de Escolaridade: _____

Ocupação ou Profissão:_____

2 – Reside neste tipo de condomínio há quantos anos ?

3 – Quais razões fizeram com que você optasse por morar em um condomínio? (Assinale quantos achar necessário)

A) ( ) Melhoria no serviço de segurança
B) ( ) Status Social
C) ( ) Tranqüilidade no dia a dia
D) ( ) Acessos ao apartamento controlado (não ser incomodado)
E) ( ) As opções oferecidas pelo condomínio (Lazer, infra–estrutura, e conforto anunciados pelo promotor da obra)
F) ( ) A vizinhança do edifício
G) ( ) Localização privilegiada em relação ao centro ou local de trabalho
H) ( ) Na época do lançamento da obra o preço do imóvel era atrativo
I) ( ) Aumento da Renda
J) ( ) Morar em apartamento era uma idéia antiga
L) ( ) Investimento Financeiro
M)( ) Moradia mais funcional (pratica e pequena)
N) ( ) Outras razões: _____

4 – O imóvel é:

A) ( ) Próprio
B) ( ) Alugado

5 – Número de pessoas que vivem na residência? _____

6 – Onde residia antes de mudar para o apartamento (bairro ou outro tipo de condomínio)?

7 – Quais são os lugares que você e sua família mais freqüentam em Limeira – SP?

8 – Trabalha nesta ou em outra cidade?

9 –Quanto às compras:

A) O comércio central atende suas necessidades?

B) O Shopping da cidade atende suas expectativas? Quais outros shoppings que freqüenta na região?

C) Os serviços de vizinhança (Hipermercados, farmácias) atendem suas necessidades?

10 – Serviços de Saúde que utiliza:

( ) Público
( ) Privado

( ) Ótimo
( ) Bom
( ) Regular
( ) Ruim

( ) Público
( ) Privado

10.1 Educação:

( ) Público
( ) Privado

( ) Ótimo
( ) Bom
( ) Regular
( ) Ruim

11 – Qual é o principal lazer da família? Onde ele acontece? Nesta ou em outra cidade?

12– A família faz uso das áreas de lazer do condomínio e do estacionamento?

( ) Sim ( ) sempre ( ) ás vezes
( ) Não ( ) nunca

13 – Qual a sua satisfação com a modalidade habitacional condomínio? Aspectos positivos e negativos:
14- Qual o seu grau de satisfação com o agente promotor ou incorporador da obra?

15- Origem do agente promotor da obra?

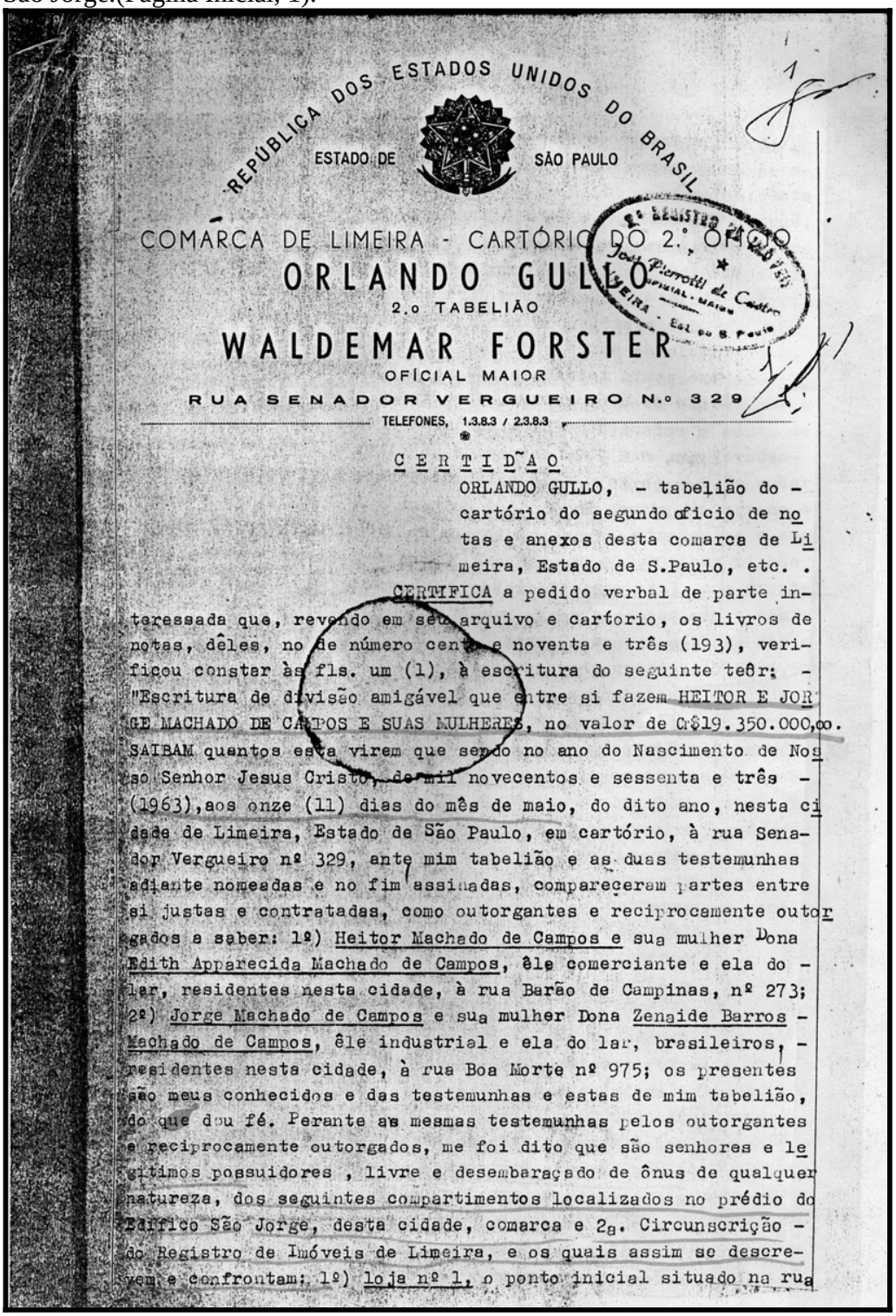
( ) Limeira
( ) São Paulo
( )Região
( ) Outro Estado

16 – Valor atual do condomínio_____

Agradeço antecipadamente sua atenção. As informações serão tabeladas para preservar a escrita dos seus respectivos colaboradores.

Obrigada.

ANEXO 4: Ficha Cadastral ou documento escritural que comprova a incorporação do Edifício São Jorge.(Página Inicial, 1).



REPÚBLICA DOS ESTADOS UNIDOS DO BRASIL

ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE LIMEIRA - CARTÓRIO DO 2.° OFÍCIO

ORLANDO GULLO

2.o TABELIÃO

WALDEMAR FORSTER

OFÍCIAL MAIOR

RUA SENADOR VERGUEIRO N.o 329

TELEFONES, 1.3.8.3 / 2.3.8.3

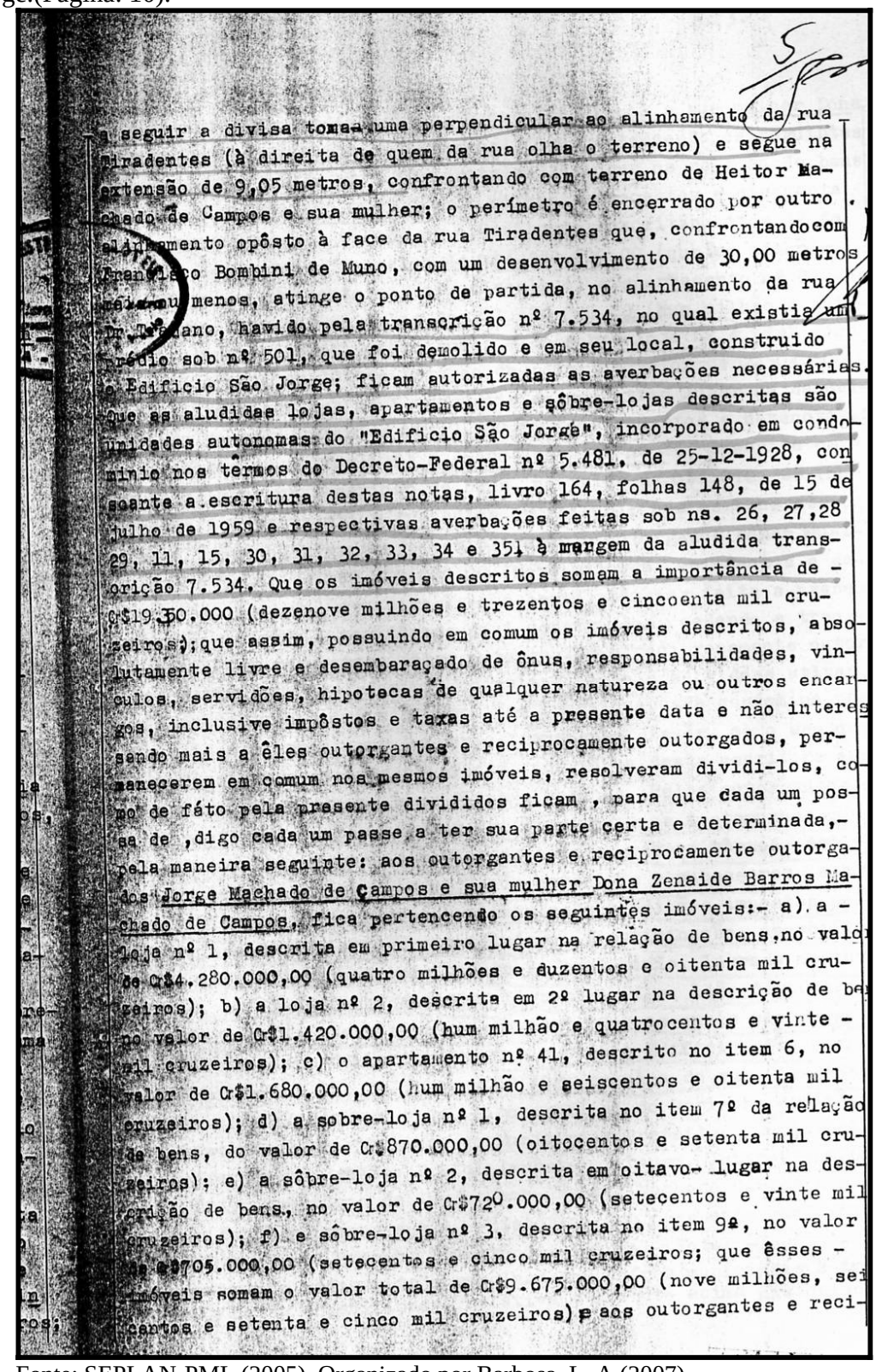
C E R T I D Ã O

ORLANDO GULLO, - tabelião do - cartório do segundo ofício de notas e anexos desta comarca de Limeira, Estado de S.Paulo, etc. .

CERTIFICA a pedido verbal de parte interessada que, revendo em seu arquivo e cartório, os livros de notas, dêles, no de número cento e noventa e três (193), verificou constar às fls. um (1), à escritura do seguinte teôr: - "Escritura de divisão amigável que entre si fazem HEITOR E JORGE MACHADO DE CAMPOS E SUAS MULHERES, no valor de Cr$19.350.000,00. SAIBAM quantos esta virem que sendo no ano do Nascimento de Nosso Senhor Jesus Cristo, de mil novecentos e sessenta e três - (1963),aos onze (11) dias do mês de maio, do dito ano, nesta cidade de Limeira, Estado de São Paulo, em cartório, à rua Senador Vergueiro nº 329, ante mim tabelião e as duas testemunhas adiante nomeadas e no fim assinadas, compareceram partes entre si justas e contratadas, como outorgantes e reciprocamente outorgados a saber: 1º) Heitor Machado de Campos e sua mulher Dona Edith Apparecida Machado de Campos, êle comerciante e ela do - lar, residentes nesta cidade, à rua Barão de Campinas, nº 273; 2º) Jorge Machado de Campos e sua mulher Dona Zenaide Barros - Machado de Campos, êle industrial e ela do lar, brasileiros, - residentes nesta cidade, à rua Boa Morte nº 975; os presentes são meus conhecidos e das testemunhas e estas de mim tabelião, do que dou fé. Perante as mesmas testemunhas pelos outorgantes e reciprocamente outorgados, me foi dito que são senhores e legítimos possuidores , livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza, dos seguintes compartimentos localizados no prédio do Edifício São Jorge, desta cidade, comarca e 2a. Circunscrição - do Registro de Imóveis de Limeira, e os quais assim se descrevem e confrontam: 1º) loja nº 1, o ponto inicial situado na rua

Fonte: SEPLAN-PML (2005). Organizado por Barbosa, L. A (2007).

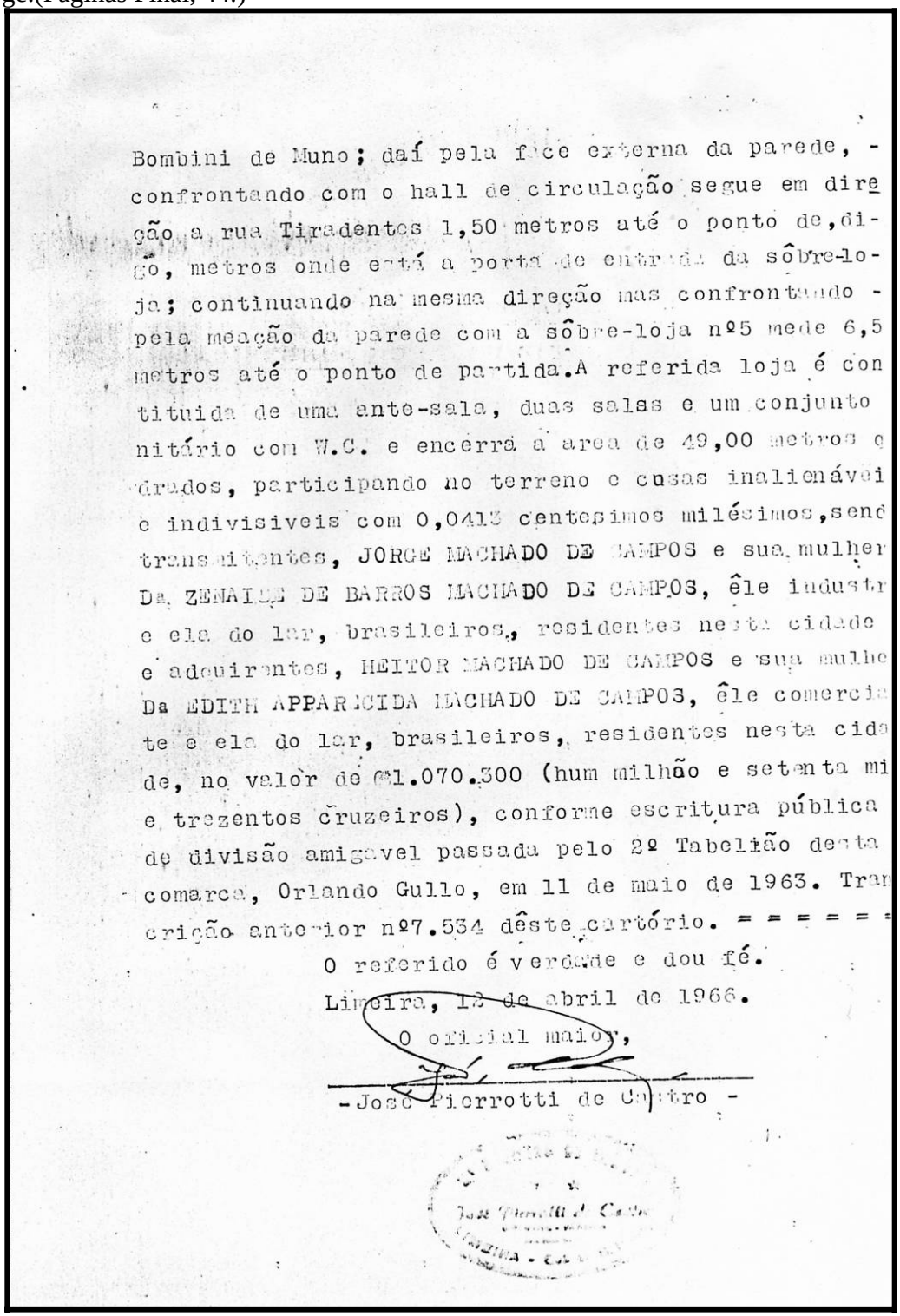
ANEXO 4: Ficha Cadastral ou documento escritural que comprova a incorporação do Edifício São Jorge.(Página: 10).



a seguir a divisa toma uma perpendicular ao alinhamento da rua Tiradentes (à direita de quem da rua olha o terreno) e segue na extensão de 9,05 metros, confrontando com terreno de Heitor Machado de Campos e sua mulher; o perímetro é encerrado por outro alinhamento opôsto à face da rua Tiradentes que, confrontando com Francisco Bombini de Muno, com um desenvolvimento de 30,00 metros mais ou menos, atinge o ponto de partida, no alinhamento da rua Dr. Teodoro, havido pela transcrição nº 7.534, no qual existia um prédio sob nº 501, que foi demolido e em seu local, construido o Edificio São Jorge; ficam autorizadas as averbações necessárias. Que as aludidas lojas, apartamentos e sôbre-lojas descritas são unidades autonomas do "Edificio São Jorge", incorporado em condominio nos têrmos do Decreto-Federal nº 5.481, de 25-12-1928, consoante a escritura destas notas, livro 164, folhas 148, de 15 de julho de 1959 e respectivas averbações feitas sob ns. 26, 27,28 29, 11, 15, 30, 31, 32, 33, 34 e 35 à margem da aludida transcrição 7.534. Que os imóveis descritos somam a importância de - Cr$19.350.000 (dezenove milhões e trezentos e cincoenta mil cruzeiros);que assim, possuindo em comum os imóveis descritos, absolutamente livre e desembaraçado de ônus, responsabilidades, vinculos, servidões, hipotecas de qualquer natureza ou outros encargos, inclusive impôstos e taxas até a presente data e não interessando mais a êles outorgantes e reciprocamente outorgados, permanecerem em comum nos mesmos imóveis, resolveram dividi-los, como de fáto pela presente divididos ficam , para que cada um possa de ,digo cada um passe a ter sua parte certa e determinada,- pela maneira seguinte: aos outorgantes e reciprocamente outorgados Jorge Machado de Campos e sua mulher Dona Zenaide Barros Machado de Campos, fica pertencendo os seguintes imóveis:- a). a - loja nº 1, descrita em primeiro lugar na relação de bens,no valor de Cr$4.280.000,00 (quatro milhões e duzentos e oitenta mil cruzeiros); b) a loja nº 2, descrita em 2º lugar na descrição de bens no valor de Cr$1.420.000,00 (hum milhão e quatrocentos e vinte - mil cruzeiros); c) o apartamento nº 41, descrito no item 6, no valor de Cr$1.680.000,00 (hum milhão e seiscentos e oitenta mil cruzeiros); d) a sobre-loja nº 1, descrita no item 7º da relação de bens, do valor de Cr$870.000,00 (oitocentos e setenta mil cruzeiros); e) a sôbre-loja nº 2, descrita em oitavo- lugar na descrição de bens, no valor de Cr$720.000,00 (setecentos e vinte mil cruzeiros); f) e sôbre-loja nº 3, descrita no item 9º, no valor de Cr$705.000,00 (setecentos e cinco mil cruzeiros; que êsses - imóveis somam o valor total de Cr$9.675.000,00 (nove milhões, seiscentos e setenta e cinco mil cruzeiros) e aos outorgantes e reci-

Fonte: SEPLAN-PML (2005). Organizado por Barbosa, L. A (2007).

ANEXO 4: Ficha Cadastral ou documento escritural que comprova a incorporação do Edifício São Jorge.(Páginas Final, 44:)



Bombini de Muno; daí pela face externa da parede, - confrontando com o hall de circulação segue em direção a rua Tiradentes 1,50 metros até o ponto de,dico, metros onde está a porta de entrada da sôbre-loja; continuando na mesma direção mas confrontando - pela meação da parede com a sôbre-loja nº5 mede 6,5 metros até o ponto de partida.A referida loja é constituida de uma ante-sala, duas salas e um conjunto nitário com W.C. e encerra a area de 49,00 metros q drados, participando no terreno e cusas inalienáveis e indivisiveis com 0,041% centesimos milésimos,send transmitentes, JORGE MACHADO DE CAMPOS e sua mulher Da. ZENAIDE DE BARROS MACHADO DE CAMPOS, êle industr e ela do lar, brasileiros, residentes nesta cidade e adquirentes, HEITOR MACHADO DE CAMPOS e sua mulhe Da EDITH APPARICIDA MACHADO DE CAMPOS, êle comercia te e ela do lar, brasileiros, residentes nesta cida de, no valor de Cr$1.070.300 (hum milhão e setenta mi e trezentos cruzeiros), conforme escritura pública de divisão amigavel passada pelo 2º Tabelião desta comarca, Orlando Gullo, em 11 de maio de 1963. Tran crição anterior nº7.534 dêste cartório. = = = = = =

O referido é verdade e dou fé.

Limeira, 13 de abril de 1966.

O oficial maior,

-José Pierrotti de Castro -

Fonte: SEPLAN-PML (2005). Organizado por Barbosa, L. A (2007).

ANEXO 5: Ficha Cadastral do Edifício Guidotti (1963).

PREFEITURA MUNICIPAL DE LIMEIRA 07/02/2007

FICHA IMOBILIÁRIA - DESCRITIVO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA FL _____

Inscrição:	0085-001-000	**Inscrição Unificada:**	
Proprietário:	CONDOMINIO EDIFICIO GUIDOTTI		
Documento:	Não Informado	**Data Última Alteração:**	27/11/1995
Observações:	UND.NAO TRIBUTAVEL		
Endereço do Imóvel:	CAMPINAS R/BARAO	**Número:**	485
Bairro:	CENTRO		
Complemento:		**Quadra:**	**Lote:**
Endereço de Entrega:	R BARAO DE CAMPINAS	**Número:**	485
Complemento:		**Bairro:**	CENTRO
Cidade:	LIMEIRA	**UF:** SP	**CEP:** 13480-210

Área do Terreno:	454,40	**Área Construída:**	6.695,88	**Área Piscina:**	0,00
Fator Topografia:	1,000	**Fração Ideal:**	0		
Face:	3	**Fundo Médio:**	29,00		
Topografia:	Plano	**Setor:**	1		
Muro/Calçada:	Com Ambos	**Situação:**	Esquina 2 Faces	**Alugado:**	NÃO

Tipo da Construção:	Popular	**Ano da Construção:**	1968
Categoria de Uso:	CANCELADO	**Estado de Conservação:**	Boa

Rua	Testada	Peso
VERGUEIRO R/SENADOR	16,20	3
CAMPINAS R/BARAO	29,00	1
	0,00	0
	0,00	0
	0,00	0

Isenção:

% Imposto	% Taxas	Descrição:

Remissão:

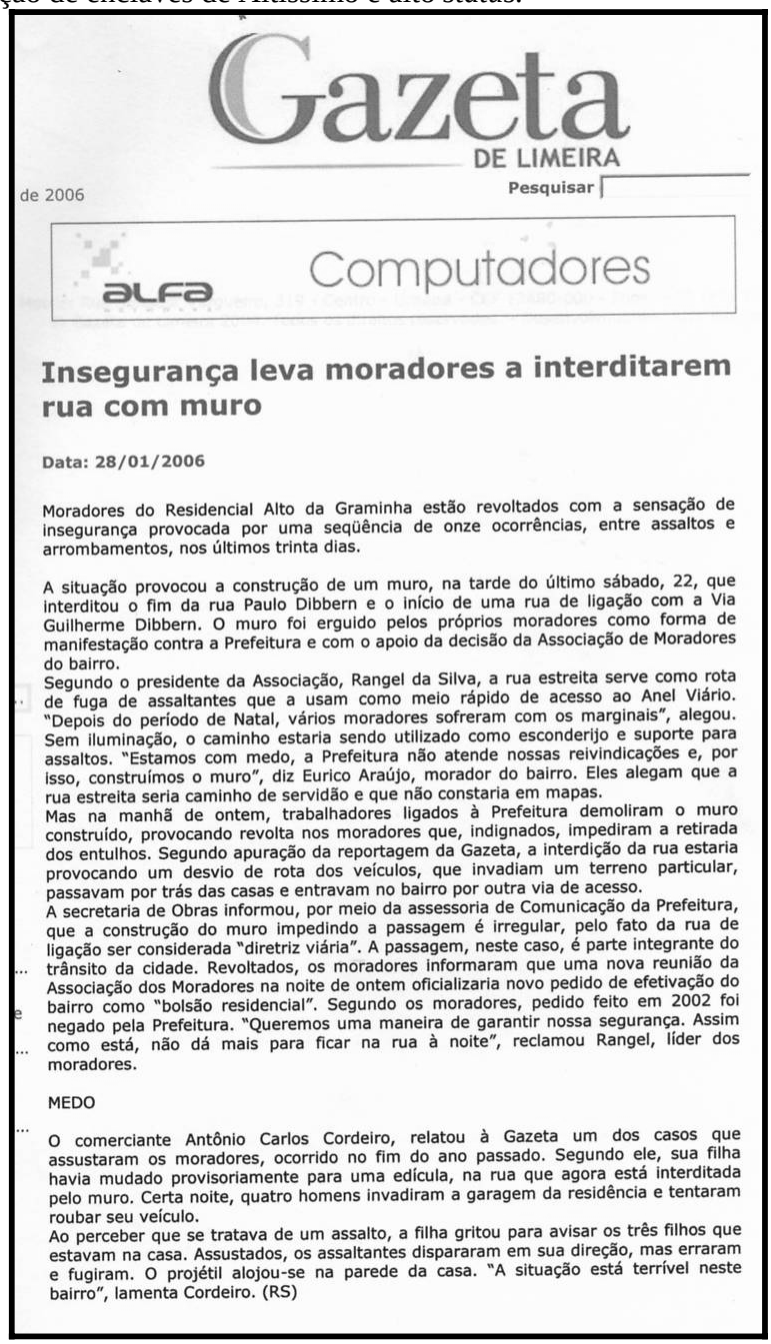
% Imposto	% Taxas	Descrição:

Ocorrências do Imóvel:

PRC.3107/3106 DE 080476 APR.060576 /DADOS:SUB SOLO414,98 /TERREO: 420,20m2 A REG. 6,75m2 /SOBRE LOJA 518,90m2 A REG. 8,70m2 /2o.ATICO 71,10m2(SALAO , COBERT.DEPOS.) /1o.ATICO 142,30m2 -CAIXA D' AGUA - CASA DE MAQ., DORM.COZ,BANH. /PRC.06102 DE 311063 APR.261263 /TERRENO: 454,40m2 -APTO ZELADOR:142,30 SUB SOLO: 414,98m2 -MIRANTE: 9,97m2 /TERREO:420,20TOTAL:6584,75 /SOBRE LOJA:518,90 /TIPO:15X338,56m2 ALT. ARCON DE 7456,99 P/ 6695,88m2 /ALT.ARTER DE :446,60 P/454,40m2 /RESP.CONST: ELETRO DOM.GUIDOTTI

Fonte: SEPLAN-PML (2007).

ANEXO 6: Reportagem do Jornal A Gazeta de Limeira-SP, dando ênfase ao medo do crime por parte dos moradores do Jardim Alto da Graminha em Limeira-SP; o bairro fica localizado num eixo de concentração de enclaves de Altíssimo e alto *status.*



Gazeta
DE LIMEIRA

de 2006 Pesquisar

ALFA Computadores

Insegurança leva moradores a interditarem rua com muro

Data: 28/01/2006

Moradores do Residencial Alto da Graminha estão revoltados com a sensação de insegurança provocada por uma seqüência de onze ocorrências, entre assaltos e arrombamentos, nos últimos trinta dias.

A situação provocou a construção de um muro, na tarde do último sábado, 22, que interditou o fim da rua Paulo Dibbern e o início de uma rua de ligação com a Via Guilherme Dibbern. O muro foi erguido pelos próprios moradores como forma de manifestação contra a Prefeitura e com o apoio da decisão da Associação de Moradores do bairro.

Segundo o presidente da Associação, Rangel da Silva, a rua estreita serve como rota de fuga de assaltantes que a usam como meio rápido de acesso ao Anel Viário. "Depois do período de Natal, vários moradores sofreram com os marginais", alegou. Sem iluminação, o caminho estaria sendo utilizado como esconderijo e suporte para assaltos. "Estamos com medo, a Prefeitura não atende nossas reivindicações e, por isso, construímos o muro", diz Eurico Araújo, morador do bairro. Eles alegam que a rua estreita seria caminho de servidão e que não constaria em mapas.

Mas na manhã de ontem, trabalhadores ligados à Prefeitura demoliram o muro construído, provocando revolta nos moradores que, indignados, impediram a retirada dos entulhos. Segundo apuração da reportagem da Gazeta, a interdição da rua estaria provocando um desvio de rota dos veículos, que invadiam um terreno particular, passavam por trás das casas e entravam no bairro por outra via de acesso.

A secretaria de Obras informou, por meio da assessoria de Comunicação da Prefeitura, que a construção do muro impedindo a passagem é irregular, pelo fato da rua de ligação ser considerada "diretriz viária". A passagem, neste caso, é parte integrante do trânsito da cidade. Revoltados, os moradores informaram que uma nova reunião da Associação dos Moradores na noite de ontem oficializaria novo pedido de efetivação do bairro como "bolsão residencial". Segundo os moradores, pedido feito em 2002 foi negado pela Prefeitura. "Queremos uma maneira de garantir nossa segurança. Assim como está, não dá mais para ficar na rua à noite", reclamou Rangel, líder dos moradores.

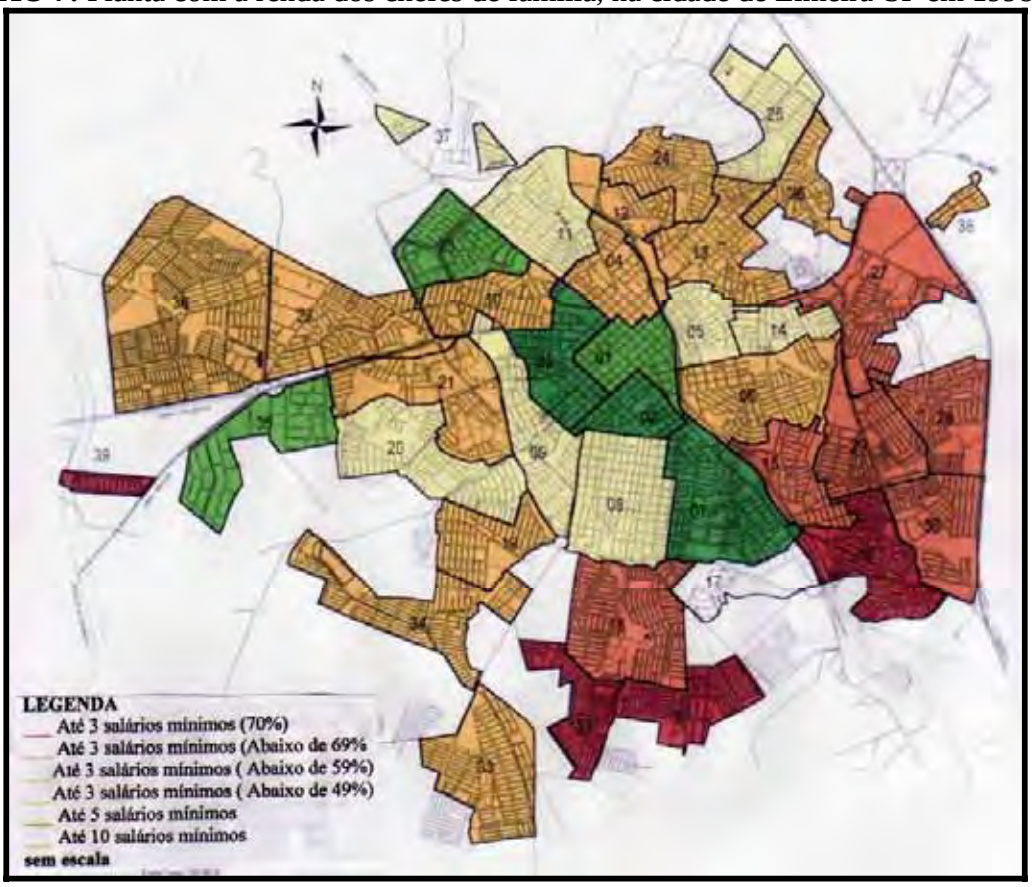
MEDO

O comerciante Antônio Carlos Cordeiro, relatou à Gazeta um dos casos que assustaram os moradores, ocorrido no fim do ano passado. Segundo ele, sua filha havia mudado provisoriamente para uma edícula, na rua que agora está interditada pelo muro. Certa noite, quatro homens invadiram a garagem da residência e tentaram roubar seu veículo.

Ao perceber que se tratava de um assalto, a filha gritou para avisar os três filhos que estavam na casa. Assustados, os assaltantes dispararam em sua direção, mas erraram e fugiram. O projétil alojou-se na parede da casa. "A situação está terrível neste bairro", lamenta Cordeiro. (RS)

Fonte: Gazeta de Limeira-SP, (p.1) 28 de jan. de 2006. Disponível em: <http://www.gazetadelimeira.com.Br.> Acesso em 28 de fev de 2001.

ANEXO 7: Planta com a renda dos chefes de família, na cidade de Limeira-SP em 1998.



Fonte: IBGE, 1998. Plano Diretor da PML (1999). Organizado e alterado por Barbosa, L. A. (2007).

ANEXO 8: Documento de convocação dos proprietários de lotes no Enclave Parque *Roland* (I e II) em Limeira-SP publicado em um dos jornais da cidade em 2006.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO PARQUE RESIDENCIAL ROLAND – MÓDULO 2 - ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - 04/09/2006 – CONVOCAÇÃO - Convoco os Senhores associados da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO PARQUE RESIDENCIAL ROLAND – MÓDULO 2, estabelecida à Avenida 3A/B, s/nº, Pq. Residencial Roland, Limeira-SP, para a ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, a realizar-se aos 04/09/2006, em 1ª convocação às 19h, com a presença mínima de 50% mais 1 dos associados, ou em 2ª convocação às 19h30, com a presença de qualquer nº de associados, no CARLTON PLAZA LIMEIRA, Salão Arara, Beija-Flor e Curiassu, sito à Rua Boulevard de La Loi, nº 601, Limeira-SP, a fim de deliberarem sobre os seguintes assuntos do dia:- a) Eleição de Diretoria Executiva e Conselho Fiscal; b) Deliberação acerca da contratação dos serviços de ronda de segurança para o Módulo 2 da Associação e forma de arrecadação para referida despesa; c) Apresentação do Planejamento de Segurança e sua forma de arrecadação para referida despesa; d) Discussão e deliberação quanto a construção do muro no perímetro da Associação e forma de arrecadação para referida despesa – Sérgio Braga Junior - Diretor Presidente.

ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO PARQUE RESIDENCIAL ROLAND – MÓDULO 1 - ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA - 28/08/2006 – CONVOCAÇÃO - Convoco os Senhores associados da ASSOCIAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS DO PARQUE RESIDENCIAL ROLAND – MÓDULO 1, estabelecida à Avenida 3A/B, s/nº, Pq. Residencial Roland, Limeira-SP, para a ASSEMBLÉIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, a realizar-se aos 28/08/2006, em 1ª convocação às 19h, com a presença mínima de 50% mais 1 dos associados, ou em 2ª convocação às 19h30, com a presença de qualquer nº de associados, no CARLTON PLAZA LIMEIRA, Salão Arara, Beija-Flor e Curiassu, sito à Rua Boulevard de La Loi, nº 601, Limeira-SP, a fim de deliberarem sobre os seguintes assuntos do dia:- a) Eleição de Diretoria Executiva e Conselho Fiscal; b) Deliberação acerca da contratação dos serviços de ronda de segurança para o Módulo 1 da Associação e forma de arrecadação para referida despesa; c) Apresentação do Planejamento de Segurança e sua forma de arrecadação para referida despesa; d) Discussão e deliberação quanto a construção do muro no perímetro da Associação e forma de arrecadação para referida despesa - Álvaro Roland Opsfelder - Diretor Presidente.

Fonte: Jornal de Limeira, Limeira-SP, terça feira 15 de ago. de 2006, Classificados, p. 15.
Organizado por Barbosa, L. A. (2007).