



**UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
“JULIO DE MESQUITA FILHO”
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS E CIÊNCIAS EXATAS
CAMPUS RIO CLARO**

Trabalho de Graduação

Curso de Graduação em Geografia

Condomínios residenciais fechados:
Um estudo de caso no município de Itu-SP.

Giovanna Fioravanti Savioli

Prof(a).Dr(a). Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza (orientadora)

Rio Claro (SP)

2012

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Câmpus de Rio Claro

Giovanna Fioravanti Savioli

Condomínios residenciais fechados:
Um estudo de caso no município de Itu-SP.

Trabalho de Graduação apresentado ao
Instituto de Geociências e Ciências
Exatas - Câmpus de Rio Claro, da
Universidade Estadual Paulista Júlio de
Mesquita Filho, para obtenção do grau de
Bacharel em Geografia.

Rio Claro - SP

2012

Giovanna Fioravanti Savioli

Condomínios residenciais fechados:
Um estudo de caso no município de Itu-SP.

Trabalho de Graduação apresentado ao
Instituto de Geociências e Ciências
Exatas - Câmpus de Rio Claro, da
Universidade Estadual Paulista Júlio de
Mesquita Filho, para obtenção do grau de
Bacharel em Geografia.

Comissão Examinadora

Profa. Dra. Silvia Ap. Guarnieri Ortigoza (orientadora)

Prof. Dr. Auro Aparecido Mendes

Profa. Dra. Bernadete Castro Oliveira

Rio Claro, _____ de _____ de _____.

Assinatura do(a) aluno(a)

assinatura do(a) orientador(a)

AGRADECIMENTOS

Agradeço em primeiro lugar a Deus por esta conquista tão sonhada.

Dedico um agradecimento especial a minha família, principalmente, aos meus avós que estiveram presentes durante todo o processo de desenvolvimento deste trabalho, dando-me muito amor, carinho e incentivo.

Um agradecimento mais que especial aos meus pais Wilson e Marilise que, como sempre, estiveram junto comigo, me apoiando e me ensinando a não desistir facilmente, além de vivenciarem integralmente o trabalho. Obrigada pela compreensão nos momentos mais difíceis e estressantes deste. Amo muito vocês!

A minha irmã Stefania que sempre me incentivou. Obrigada por tudo!

Em especial aos amigos que conquistei durante esses quatro anos da minha vida. A eles que fizeram destes anos os mais incríveis vividos até então. Obrigado por fazerem parte da minha vida! Sentirei muita falta de vocês! Mas prometo que volto.

Agradeço ainda aos amigos de antes Bruno, Vanessa e Karoline que sempre me receberam com carinho quando voltava para casa. Obrigada pela compreensão e por nunca desistirem de mim, apesar da distância.

À Professora Dr.^a Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza, um agradecimento especial, pela orientação e pelo cuidado que teve com o meu trabalho.

Por fim, agradeço a todos que torceram por mim. Muito Obrigada!

RESUMO

Desde meados do século XX, observamos um desenvolvimento pautado no capitalismo e na globalização. Sob este contexto, surge uma nova maneira de pensar e de produzir habitações, os condomínios residenciais horizontais fechados, tendo o seu início nos Estados Unidos. Atualmente, estes também aparecem como tendência no Brasil. A sua implantação tem gerado problemas tanto sociais quanto espaciais, uma vez que a produção e o consumo do espaço urbano se dão de maneiras diferentes nas diversas classes sociais. Este processo teve início na década de 1970, tendo sido exclusivo as regiões metropolitanas até a década de 1980, quando começou a atingir as cidades médias. Assim, ressaltando alguns pontos, como a produção e o consumo do espaço urbano e o processo de construção de condomínios em cidades médias brasileiras, este trabalho pretende descrever e analisar a dinâmica dos condomínios residenciais na cidade de Itu (SP).

Palavras-chave: urbanização, consumo do espaço, condomínio fechado, Itu.

ABSTRACT

Since the middle of the XX century, observed a guided development in capitalism and globalization. In this context, a new way of thinking and producing dwellings, closed horizontal residential condominiums, with its beginnings in the United States. Currently, these also appear as a trend in Brazil. Their deployment has generated both social and spatial problems, since the production and consumption of urban space are given in different ways in different social classes. This process began in the 1970s and was unique to metropolitan areas until the 1980s, when it began to achieve medium-sized cities. Thus, highlighting some points, such as the production and consumption of urban space and the construction of condominiums in average Brazilian cities, this paper aims to describe and analyze the dynamics of residential condominiums in the city of Itu (SP).

Keywords: urbanization, consumption of space, gated community, Itu.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1

Localização do município de Itu no Estado de São Paulo.....19

FIGURA 2

Outdoor do condomínio em construção Residencial Vila Bella.....27

FIGURA 3

Mapa esquemático das rodovias de Itu.....31

FIGURA 4

Revista divulgando os principais condomínios horizontais da cidade e no destaque, texto sobre os condomínios ituanos.....32

FIGURA 5

Outdoors com propaganda de condomínios horizontais.....33

FIGURA 6

Folders e propaganda de condomínios em jornal municipal.....34

FIGURA 7

Propaganda de condomínios em revista imobiliária.....34

FIGURA 8

Logotipo e portaria do condomínio City Castelo.....36

FIGURA 9

Logotipo e vista aérea do condomínio Jardim Plaza Athénée.....37

FIGURA 10

Portaria do condomínio Jardim Plaza Athénée.....37

FIGURA 11	
Portaria sul do condomínio Terras de São José I.....	38
FIGURA 12	
Mapa esquemático do condomínio Terras de São José I.....	38
FIGURA 13	
Logotipo, localização e portaria do condomínio Terras de São José II.....	39
FIGURA 14	
Logotipo e portaria do condomínio Vila Real de Itu.....	40
FIGURA 15	
Logotipo e portaria do condomínio Bothanica Itu.....	41
FIGURA 16	
Logotipo e portaria do condomínio Paraíso Marriot.....	42
FIGURA 17	
Logotipo e portaria do condomínio Campos de Santo Antonio I.....	42
FIGURA 18	
Construção da portaria do condomínio Campos de Santo Antonio II.....	43
FIGURA 19	
Folder com a localização dos condomínios Campos de Santo Antonio I e II....	43
FIGURA 20	
Portaria e matéria de capa da Revista Casa Vogue sobre o condomínio Fazenda Kurumin.....	44
FIGURA 21	
Portaria do condomínio Jardim Theodora.....	44

FIGURA 22	
Logotipo e vista aérea do condomínio Jardim Theodora.....	45
FIGURA 23	
Portaria dos condomínios Portal de Itu I e II.....	45
FIGURA 24	
Logotipo e vista aérea dos condomínios Portal de Itu I e II.....	46
FIGURA 25	
Logotipo e portaria do condomínio Village Castelo.....	46
FIGURA 26	
Logotipo e vista aérea do condomínio Portella.....	47
FIGURA 27	
Portaria do condomínio Portella.....	47
FIGURA 28	
Logotipo e portaria do condomínio Residencial Vila Aldeã de Espanha.....	48
FIGURA 29	
Logotipo e portaria do condomínio Chácaras Flórida.....	49
FIGURA 30	
Logotipo e portaria do condomínio Residencial Parque do Varvito.....	49
FIGURA 31	
Portaria do condomínio Portal da Vila Rica.....	50
FIGURA 32	
Logotipo e vista aérea do condomínio Portal da Vila Rica.....	50

FIGURA 33	
Logotipo e portaria do condomínio Santa Mônica.....	51
FIGURA 34	
Logotipo e portaria do condomínio Vila das Hortênsias.....	51
FIGURA 35	
Logotipo e portaria do condomínio Xapada Parque Ytu.....	52
FIGURA 36	
Mapa esquemático com a localização dos principais condomínios de Itu.....	52
FIGURA 37	
Casas dos condomínios Rio Amazonas e Rio Tocantins.....	53
FIGURA 38	
Portaria do condomínio Donna Lila.....	54
FIGURA 39	
Logotipo e portaria do condomínio Villagios D'Italia.....	54
FIGURA 40	
Portaria de condomínios verticais em Itu: Spazio Parque Inca, Residencial Yasmin, Spazio Ilha do Mel e Residencial Villaverde.....	55

LISTA DE TABELAS

TABELA 1

Evolução da população urbana brasileira no século XX.....18

TABELA 2

Comparação entre os condomínios ituanos.....60

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	13
CAPÍTULO I - O PROCESSO URBANO: início de tudo.....	16
1.1 – A Urbanização Brasileira.....	16
1.2 – A cidade de Itu.....	19
CAPÍTULO II - O PROCESSO DOS CONDOMÍNIOS: uma análise regressiva.....	23
2.1 – Um breve histórico do processo de construção dos condomínios.....	23
2.2. – A descaracterização do centro e o início dos condomínios em Itu.....	30
CAPÍTULO III - CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM ITU: descrição e análise.....	31
3.1. Condomínios horizontais.....	35
3.1.1. Condomínios de alto padrão.....	35
3.1.2. Condomínios de classe média-alta.....	41
3.1.3. Condomínios de classe média.....	48
3.2. Condomínios horizontais com casas prontas.....	53
3.3. Condomínios verticais.....	55
3.4. Análise dos resultados da pesquisa.....	56
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	58
REFERÊNCIAS.....	62

INTRODUÇÃO

As cidades se expandiram sob o contexto do êxodo rural. Ganharam, cada vez mais, importância social, política e econômica. Santos (1994) refere-se à cidade como um meio ambiente construído, que em seu processo de construção se torna o retrato da diversidade das classes, das diferenças de renda e dos modelos culturais.

O crescimento populacional do mundo foi acelerado e acompanhado por um crescimento ainda mais rápido da população urbana, sendo que, em meados do século XX, quase um terço da população vivia em locais urbanos.

Sob este contexto surge um novo modo de pensar a moradia, um local no qual seriam encontrados os elementos mais procurados pela população das classes sociais mais abastadas, como segurança, áreas verdes e de lazer e convivência com pessoas da mesma classe.

O surgimento dos condomínios residenciais fechados provocou uma revolução na sociedade com a migração dos condomínios para a periferia, uma vez que inverteu o padrão de centro-rico e periferia-pobre.

O condomínio é caracterizado por Caldeira (2000) como

[...] um novo padrão de segregação espacial e desigualdade social na cidade. Este novo modelo de segregação substitui, aos poucos, o padrão dicotômico centro-rico/periferia-pobre. Dá-se lugar a outros tipos de espaços segregados, fragmentados e heterogêneos, derivados de transformações nos padrões de moradias dos mais ricos e dos mais pobres – melhorias da periferia combinada com o empobrecimento da classe trabalhadora e deslocamento das classes média e alta para fora do centro, das recentes dinâmicas econômicas e suas distribuições de atividades – crescimento do setor terciário e da desindustrialização, reversão das costumeiras tendências de crescimento demográfico, e por fim, do aumento do crime violento e do medo, que faz com que pessoas de classes distintas busquem moradias mais seguras.” (CALDEIRA, 2000, p.254)

Portanto, observa-se a importância desse tema para a Geografia, uma vez que a instalação dos condomínios fechados altera a dinâmica intra-urbana. O presente trabalho pretende refletir sobre esse processo no município de Itu,

localizado no interior de São Paulo, distando, aproximadamente, 100 km da capital do Estado.

O objetivo principal do trabalho foi identificar e analisar os diferentes tipos de condomínios encontrados na cidade de Itu e as quais classes sociais eles se destinam. Para tanto, tornou-se necessário o resgate da gênese e do crescimento dessa forma residencial no mundo, no Brasil e em Itu.

Objetivou-se, ainda, verificar e interpretar a sua espacialidade e dispersão no espaço urbano, para que se pudesse refletir sobre as consequências da reprodução dos condomínios na dinâmica intra-urbana.

A metodologia utilizada para o desenvolvimento deste estudo consistiu inicialmente no levantamento bibliográfico das obras pertinentes ao assunto do trabalho, com a leitura das obras selecionando as diferentes contribuições dos autores com relação ao tema e aspecto tratado. Em seguida, iniciou-se a coleta de dados e informações pertinentes na prefeitura do município, nas imobiliárias locais e nos condomínios citados no presente trabalho, além do registro fotográfico dos mesmos. Cabe ressaltar que a construção e a atualização do banco de dados referente aos condomínios residenciais no município demandaram bastante tempo, uma vez que foi encontrada muita dificuldade na obtenção dos dados junto à prefeitura municipal, precisando recorrer a diversas visitas técnicas em muitas imobiliárias.

A base teórica da pesquisa está assentada nas seguintes obras: “A Urbanização Brasileira” de Milton Santos, “Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo” de Teresa Pires do Rio Caldeira e “O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade” de Maria Encarnação Sposito.

A obra de Milton Santos foi importante, posto que analisa e discute as características do crescimento urbano brasileiro considerando os processos econômicos, territoriais e sociais. Além disso, trata em seu livro do processo brasileiro de urbanização, resgatando todo o processo histórico envolvido. Trazendo, ainda, dados e tabelas que contribuíram para um melhor entendimento do ocorrido, juntamente com uma explicação de como e quando

o processo urbano brasileiro começou. Analisa, por último, o futuro desse processo e suas conseqüências no desenvolvimento do Brasil.

A obra de Teresa Caldeira contribuiu no que diz respeito ao entendimento de como ocorreu o processo urbano que possibilitou a implantação cada vez mais intensa de condomínios fechados, chamados por ela de enclaves fortificados. Traz em seu livro o histórico do processo e a busca pela compreensão de como esse fenômeno se desenvolveu tão rapidamente no Brasil. Com isso, analisa, ainda, a valorização do privado em detrimento do público.

Por fim, a obra de Maria Encarnação Sposito contribuiu no desenvolvimento do estudo, pois traz o histórico do processo brasileiro de construção de condomínios fechados. A autora apontou, ainda, os arranha-céus como o princípio da produção de condomínios habitacionais nas cidades brasileiras, analisando, na sequência, a sua importância para o desenvolvimento do país, uma vez que estes surgem juntamente com o processo de industrialização.

Somente a partir da leitura dessas obras e de muitas outras foi possível à realização desse estudo, que está estruturado da seguinte maneira:

O primeiro capítulo, intitulado **O PROCESSO URBANO: início de tudo**, traz o resgate histórico do processo de urbanização brasileira e, também, do município ituano, expondo de que maneira ocorreu o surgimento e o desenvolvimento da cidade de Itu.

O segundo capítulo recebe o título de **O PROCESSO DOS CONDOMÍNIOS: uma análise regressiva**. Nele será realizado um resgate histórico buscando compreender a gênese, o desenvolvimento e a consolidação dos condomínios na dinâmica urbana, tanto na escala local (Itu) quanto na escala global (Brasil e mundo).

O terceiro e último capítulo, **CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM ITU: descrição e análise**, traz uma descrição geral dos principais condomínios observados no município, além de uma análise sobre a sua dispersão ao longo do território da cidade.

Capítulo I

O PROCESSO URBANO: início de tudo

Neste primeiro capítulo será contemplada, inicialmente, a exposição do processo de urbanização ocorrido no Brasil, resgatando-se a sua gênese e as etapas enfrentadas para o seu desenvolvimento, como as políticas e os ciclos econômicos ao longo da história.

Na segunda parte deste capítulo será realizada a regressão histórica do município de Itu, sendo expostos a sua fundação, o seu desenvolvimento econômico e o processo de urbanização. Para tanto, serão apresentados dados e informações que permitirão conhecer o panorama geral do município.

1.1 – A Urbanização Brasileira¹

O Brasil durante muitas décadas foi um país exclusivamente agrícola, não havendo, portanto, um desenvolvimento urbano. Somente a partir do período colonial é que se observa a formação de núcleos urbanos, principalmente, no litoral, uma vez que ali se concentrava a sede do poder político e religioso.

Vilas e pequenas cidades foram criadas para auxiliar as atividades da agricultura da cana-de-açúcar. Porém, com o declínio desta, houve a ascensão da atividade mineradora, a qual contribuiu para o avanço em direção ao interior, proporcionando um aumento no número de núcleos urbanos no país.

É somente no século XVIII que o processo de urbanização se realiza e a casa da cidade ganha mais importância para o fazendeiro ou senhor do engenho.

¹ Este item está baseado nas obras de Santos (1994), Bonduki (1998) e Sposito (1994).

De modo geral, porém, é a partir do século XVIII que a urbanização se desenvolve e 'a casa da cidade torna-se a residência mais importante do fazendeiro ou do senhor de engenho, que só vai à sua propriedade rural no momento do corte e da moenda da cana' (BASTIDE, 1978, p. 56). Mas foi necessário ainda mais um século para que a urbanização atingisse sua maturidade, no século XIX, e ainda mais um século para adquirir as características com as quais a conhecemos hoje. (SANTOS, 1994, p. 19).

A urbanização brasileira passa a ganhar amplitude apenas no século XIX. Em 1872, apenas três capitais tinham população acima de cem mil habitantes, são elas: Rio de Janeiro, Salvador e Recife.

A industrialização intensificou o processo de urbanização através da transformação da produção do espaço e do desenvolvimento tecnológico aliado às indústrias, o que causou a concentração da população em torno dos centros urbanos.

Segundo Bonduki (1998), entre as décadas de 1940 e 1980 houve a inversão do local da residência da população brasileira, ou seja, as pessoas saíram do meio rural para o meio urbano, proporcionando um aumento na taxa de urbanização do país. Entre os anos de 1960 e 1980, cerca de 50 milhões de habitantes se mudaram para as cidades.

O forte movimento de urbanização é verificado após o final da segunda guerra mundial, com o elevado crescimento demográfico resultante do aumento da natalidade e da diminuição na taxa de mortalidade. Além disso, a integração territorial do país através das estradas de ferro, até então desconectadas facilitou esse movimento. Porém, se o crescimento urbano não é acompanhado por aumento e uma distribuição igual dos investimentos em infraestrutura, as desigualdades socioespaciais são geradas ou acentuadas.

A tabela 1 mostra a evolução da população brasileira, sendo observado um aumento significativo a partir do ano de 1960, consolidando-se nas décadas seguintes.

Evolução da população urbana brasileira no século XX – Segundo dados do IBGE

Ano	População total	População urbana	Índice de urbanização
1950	51.994.397	18.782.891	36,1%
1960	70.070.457	31.303.034	44,7%
1970	93.139.027	52.084.984	55, 9%
1980	119.002.706	80.436.409	67, 5%
1991	146.825.475	110.990.099	75, 6%
2000	169.799.170	137.953.959	81, 3%
2010	190.755.799	160.997.894	84,4%

Tabela 1: evolução da população urbana no século XX.
Fonte: SANTOS, 1994. Adaptado por SAVIOLI, G. F., 2011.

Nos anos de 1970, houve um aumento no número de cidades com mais de vinte mil habitantes, estas anteriormente, eram chamadas de cidade média. Devido ao crescimento dos núcleos urbanos e de suas populações, decidiu-se convencionar que as cidades médias teriam mais de cem mil habitantes.

As cidades se transformaram rapidamente para acompanhar as necessidades e o modo de vida da população naquele momento. Sposito (1994) define a cidade de hoje como sendo

... o resultado cumulativo de todas as outras cidades de antes, transformadas, destruídas, reconstruídas, enfim, produzidas pelas transformações sociais ocorridas através dos tempos, engendrados pelas relações que promovem estas transformações. (SPOSITO, 1994, p.11).

Portanto, as cidades são de suma importância para o desenvolvimento da vida em sociedade. E é assentado na produção e reprodução do espaço urbano que o processo de construção dos condomínios ocorre, acompanhando todas as variações estruturais das cidades ao longo dos anos.

Para a melhor compreensão do desenvolvimento dos condomínios na cidade de Itu, será realizado um resgate histórico referente à urbanização do município.

1.2 – A cidade de Itu²

O município de Itu localiza-se na região oeste do Estado de São Paulo e pertence à região administrativa de Sorocaba. Encontra-se na Depressão Periférica Paulista, sendo banhado pelo rio Tietê, que integra a bacia hidrográfica do rio Paraná.

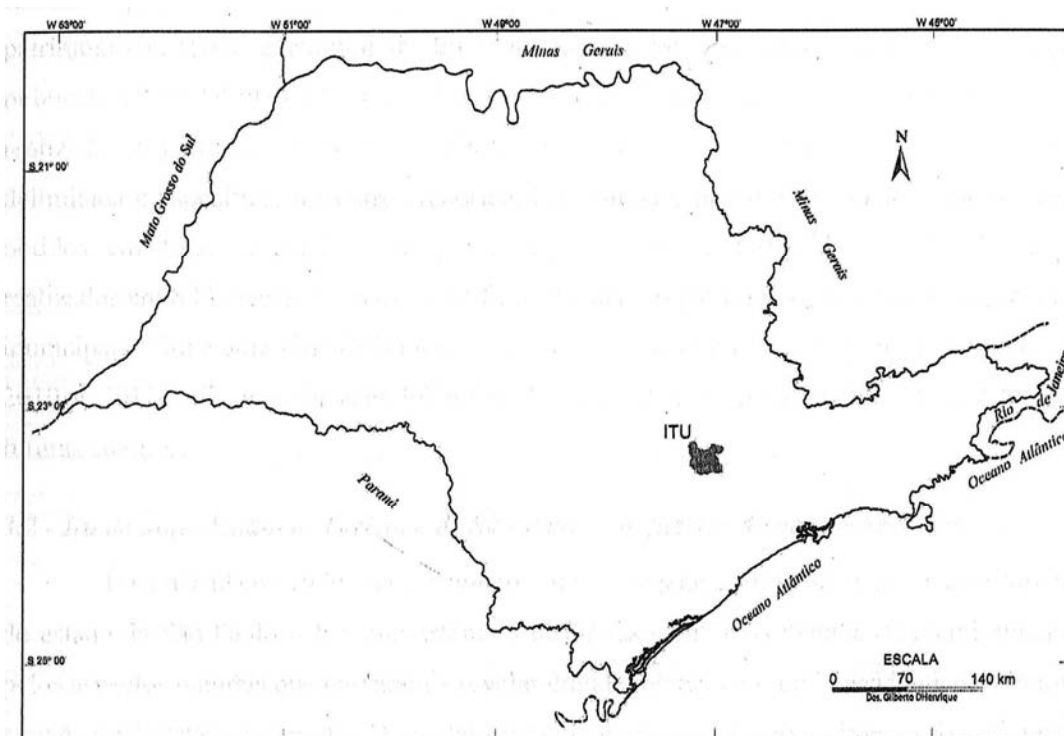


Figura 1: Localização do município de Itu no Estado de São Paulo
Fonte: OLIVEIRA, R. F. de, 2011

A cidade foi fundada em 1610, ano em que Domingos Fernandes e seu genro, Cristóvão Diniz construíram uma capela dedicada a Nossa Senhora da Candelária. Eles receberam a posse das terras dos campos do Pirapitingui como sesmaria em 1604. Então, adotaram o dia 02 de Fevereiro como data de

² Este item está baseado nas obras de Nardy Filho (2000).

aniversário de Itu, uma vez que coincidi com o dia de Nossa Senhora da Candelária.

Em começo do ano 1610 Domingos Fernandes e seu genro Christovam Diniz, deixando a vila de Parnahyba onde residiam com os seus, vão aos campos do Pirapetinguy e no lugar denominado Ytú-guassú, lugar assim denominado porque daí, partindo da estrada das monções seguia o caminho dos índios que ia ao grande salto do antigo Anhemby, e aí, no entroncamento desses dois caminhos, levantaram uma capela dedicada a Nossa Senhora da Candelária.”(...) Foi, portanto a capela fundada por domingos Fernandes a verdadeira origem da atual cidade de Itu. (NARDY FILHO, 2000, v. 1, p. 34-35)

O município apresenta um vasto patrimônio histórico e natural. No século XVII, Itu foi o povoamento mais distante do litoral brasileiro, sendo chamada de “Boca do Sertão”.

A região servia para o descanso dos viajantes que vinham ao planalto paulista em busca de indígenas para escravizar e à procura de metais e pedras preciosas. Serviu, ainda, a missões jesuíticas e para a instalação de famílias de colonos que vinham trabalhar nas lavouras de Domingos Fernandes.

O município se desenvolveu tanto que em 1680, a Vila de Itu já era considerada a mais rica das vilas da capitania. Iniciaram-se, então, algumas atividades de comércio e serviços, ocasionando um aumento da população.

Durante aproximadamente 100 anos, entre os anos de 1657 e 1750, a Vila de Itu era apenas um pequeno núcleo, com menos de 100 casas, que estavam concentradas ao redor do pátio da antiga Matriz e em uma única rua que partia do pátio e ia até a primeira capela do povoado. Porém, em 1760, havia cerca de 110 casas e uma rua a mais, que era chamada de Palma, atualmente, sendo conhecida como Rua dos Andradas.

Itu era considerada a maior produtora de cana-de-açúcar durante o período Imperial, portanto, tanto as lavouras de cana quanto as de algodão foram expandidas. Isto deixou um grande volume de dinheiro em circulação, sendo este, responsável pela abertura de uma série de novas atividades econômicas. Em 1776, a Vila cresceu, e contava agora com 180 casas, mas ainda com as mesmas ruas de antes.

Era a vila de Itu, pelo tempo a que vamos a referir-nos, 1788 a 1796, um dos mais importantes, senão o mais importante centro agrícola da Capitania de São Paulo, tanto assim que o capitão-general governador D. Bernardo José de Lorena, em seu relatório, apresentado em 1793, ao governo da metrópole, diz: ‘... só a vila de Itu faz mais de cinqüenta mil arrobas de açúcar por ano e vai em aumento’. (NARDY FILHO, 2000, v. 5 p. 14).

Entre os anos 1836 e 1854, a Vila vivenciou sua fase de maior crescimento, na qual existiam mais de 800 casas. Devido sua importância política e econômica, em fevereiro de 1842, Itu foi elevada a condição de cidade. No mesmo ano, participou ativamente da revolução liberal que se iniciava em várias partes do país, reunindo uma força de 300 homens, que se uniram à tropa do Brigadeiro Rafael Tobias de Aguiar, de Sorocaba.

Com a crise no mercado açucareiro em 1860, o plantio da cana foi substituído pelo café, o que provocou a entrada de imigrantes europeus, principalmente, italianos na cidade, para trabalhar nas fazendas. Nesta época, Itu já contava com cerca de mil casas.

A participação de Itu na política Nacional teve grande destaque na realização da Primeira Convenção Republicana do país em 1873, na qual foi criado o Partido Republicano Paulista. Com isso, a cidade de Itu começou a ser conhecida como “Berço da República”.

O café era considerado à base da economia do município até 1935, ano no qual teve sua maior produção, porém, em seguida decaiu devido à concorrência de outras áreas de plantio e ao esgotamento de suas terras. A partir de 1950, indústrias se instalaram na cidade, principalmente as de cerâmica, provocando uma grande migração rural em busca de trabalhos nas fábricas. A cidade, então, começou novamente a crescer, propiciando a abertura de diversos loteamentos na periferia.

Santos (2005) expõe a importância da construção das rodovias para a instalação de novas indústrias no município entre os anos de 1960 e 1980, uma vez que o município estaria ligado aos grandes centros urbanos.

A construção da Rodovia Castelo Branco, em 1968, acelerou o processo atraindo mais indústrias, que hoje se localizam nas margens das vias de acesso à cidade. Em 1980, a Rodovia do Açúcar também se consolidou como importante via de acesso acelerando o crescimento de Itu, que mesmo assim, felizmente conserva rico patrimônio histórico, o que contribuiu para que em 1979 se tornasse a primeira Estância Turística do estado de São Paulo. (SANTOS, 2005, p.69)

Portanto, a cidade de Itu vivenciou os principais ciclos econômicos do estado de São Paulo, como o bandeirantismo, a cana-de-açúcar, o café, a indústria e por fim, o desenvolvimento do setor de serviços na década de 90.

O município de Itu conta com uma área total de 640 km², tendo sua população, aproximadamente, em 159.400 habitantes (segundo estimativa do IBGE, 2010), sendo que a urbana representa em torno de 93% do total (SEADE, 2009). Localiza-se na Região Administrativa de Sorocaba, estando a aproximadamente 20 km a norte de Sorocaba, 40 km a sul de Campinas e pouco menos de 100 km a oeste de São Paulo. Atualmente, o valor de seu PIB está concentrado no setor de serviços, seguida pela indústria e, por fim, a agricultura com colaboração praticamente nula.

Capítulo II

O PROCESSO DOS CONDOMÍNIOS: uma análise regressiva

Este segundo capítulo está dividido em duas partes, com diferentes escalas espaciais para a análise sobre o desenvolvimento dos condomínios residenciais fechados. No primeiro item será exposto um breve histórico sobre o desenvolvimento do processo de condominização no Brasil e no mundo, e como este novo modo de morar se espalhou, ganhando cada vez mais adeptos. E o segundo item tratará especificamente do desenvolvimento dos condomínios fechados no município de Itu, resgatando os conteúdos essenciais de processo.

2.1 – Um breve histórico do processo de construção dos condomínios

O processo de construção de condomínios tanto horizontais quanto verticais é observado há muito tempo no Brasil e no Mundo. Neste capítulo serão realizados um resgate histórico referente à gênese desse processo e uma análise de sua forma de crescimento.

O Brasil e o mundo passaram por intensas transformações, deixando de serem agrícolas para se tornarem industriais, saindo, portanto, de uma sociedade primitiva pautada no coletivo para uma sociedade capitalista que promove o individualismo.

No contexto de profundas transformações produtivas e de sérias implicações na organização do espaço urbano, observa-se o surgimento dos condomínios fechados (horizontais e verticais) e loteamentos fechados, como sendo o grande supridor das carências vividas pela sociedade tais como: violência, perda do convívio nos espaços públicos, privacidade e maior proximidade com a natureza. (VIEIRA, 2008, p. 01).

Os condomínios horizontais se aproveitaram, então, dessas transformações sofridas na sociedade para se afirmarem enquanto novo modelo de vida urbana, posto que encontraram pessoas buscando um novo ambiente para morar com suas famílias.

Os primeiros condomínios fechados observados datam da década de 1960, sendo encontrados na América do Norte, especialmente nos Estados Unidos. Porém, esta nova maneira de morar difundiu-se muito rapidamente por todo o mundo, conforme afirma Miguel (2008)

O fenômeno da condominização, enquanto uma tendência, se faz presente em diversos países como: Estados Unidos, México, Colômbia, Argentina, Chile, Costa Rica, Venezuela, China, Inglaterra, França, Portugal, Espanha, Rússia, Turquia, Síria, Líbano, Arábia Saudita, África do Sul, Malásia, Filipinas e Indonésia. Em todos eles é sempre visto, pelos usuários, como uma forma de estar juntos de seus semelhantes e protegidos das adversidades da cidade. (MIGUEL, 2008, p. 81).

Os condomínios, deste modo, surgem sob a ótica da segregação urbana, na qual pessoas da mesma classe social querem morar apenas com seus semelhantes, ou seja, sem contato com as demais classes, sendo assim, de uma maneira homogênea.

Podemos observar duas formas de segregação:

[...] distinguindo a 'segregação voluntária' da 'involuntária'. A primeira 'se produz, quando o indivíduo, por sua própria iniciativa, busca viver com outras pessoas de sua classe'. A segregação involuntária ocorreria quando o 'indivíduo ou uma família' se vêem obrigados, pelas mais variadas forças, a morar num setor, ou deixar de morar num setor ou bairro da cidade. (VILLAÇA, 2001, p. 147).

A rápida expansão deste tipo de moradia se deve a três aspectos, sendo eles: ao aumento da violência urbana, a falta de segurança e ao comprometimento da qualidade de vida. Estes empreendimentos possuem aceitação cada vez maior por parte de seus consumidores, posto que são vendidos como a solução para todos esses problemas, além de conferir status e promover a homogeneidade social interna. Para tanto, a necessidade de morar com seus semelhantes é um dos fatores que impulsionaram o desenvolvimento dos condomínios.

No Brasil, o primeiro condomínio fechado a ser lançado, foi o Alphaville em 1974, localizado em São Paulo, entre os municípios de Barueri e Santana. Segundo Caldeira (2000), os condomínios fechados começaram a serem construídos somente nos anos de 1970, com o aumento do mercado imobiliário e do financiamento estatal.

Caracterizam-se condomínios horizontais fechados os conjuntos de habitações cercados por muros, com entrada única, geralmente controlada por dispositivos como guaritas. São conjuntos, como sugere a denominação, não verticalizados, nos quais as unidades habitacionais possuem acessos independentes e geralmente estão dispostas em lotes definidos. (TRAMONTANO, M.; SANTOS, D. M., 1999, p. 2).

A implantação do Alphaville, que seguiu o modelo das edge cities norte-americanas, provocou a construção de novos condomínios fechados nas demais regiões da Grande São Paulo e nos municípios vizinhos.

Entretanto, somente a partir de 1980, é que surgem os condomínios verticais no bairro do Morumbi, os quais eram destinados as classes sociais mais ricas, sendo que estes, eram equipados com instalações esportivas, áreas de lazer e de serviços, de uso exclusivo dos moradores. (CALDEIRA, 2000).

Essa nova maneira de morar difundiu-se com tanto sucesso que alcançou até as classes de menor renda, através de condomínios verticais com áreas e infraestruturas menores, sendo assim, menos sofisticados.

O condomínio horizontal fechado, como tipologia, é acessível a diferentes setores sociais e suas respectivas rendas, mas, frequentemente, suas habitações são destinadas aos extratos das chamadas classe média e alta, que abrangem uma parcela significativa da população. (TRAMONTANO, M.; SANTOS, D. M., 1999, p. 2).

Com isso, a “mundialização do consumo” consegue transformar qualquer bem em mercadoria, visando atender a lógica do mercado, pautado no capital. Neste contexto, o mercado imobiliário impõe novos hábitos de consumo, principalmente, baseado no estilo de vida urbano. Barbosa (p.180, 2007) afirma que “... o condomínio é um dos modos pelos quais a cidade e o urbano transformaram-se em mercadorias.”.

Visando a sua concretização, as cidades médias passam a ser vistas como o local ideal para o desenvolvimento dessa nova tendência em moradia.

“Na sociedade de consumo atual, as mudanças no processo produtivo são rapidamente transplantadas para as cidades de porte médio através de uma hierarquia urbana que reproduz as tendências mundiais nos lugares.” (BARBOSA, 2007, p.50)

Com isso, as cidades médias tiveram um crescimento econômico e populacional acelerado, sendo obrigadas a se reestruturarem para atender ao modo de vida das regiões metropolitanas, visto que receberam suas indústrias, tecnologias e informações (desconcentração industrial).

Conforme afirma Gomes (2002), “os condomínios fechados representam uma das formas de necessidades-signos criadas pela sociedade de consumo, prometendo proporcionar segurança, privacidade, homogeneidade e ascensão social”.

Os condomínios fechados horizontais se adaptaram rapidamente as cidades médias, pois encontraram um espaço amplo para se desenvolver e uma classe média em busca da afirmação de seu status. Adicionado a isto, encontraram uma população com medo, devido ao aumento da criminalidade nestas cidades. Deste modo,

As propagandas veiculadas para atrair compradores centram-se no resgate de uma maneira de morar que, em princípio, proporciona uma melhor qualidade de vida - relações de vizinhança, liberdade para crianças brincarem nas ruas, abundância de espaços verdes, etc. -, mas, principalmente, na questão da segurança – muros altos, guaritas de controle de acesso, vigilância particular e sistemas de segurança sofisticados. (TRAMONTANO, M.; SANTOS, D. M., 1999, p. 4).

Para tanto, as estratégias publicitárias empregadas pelas construtoras em atrair consumidores para seus produtos são inúmeras. A mais utilizada é a venda da idéia de morar em um paraíso na terra, conforme é possível observar na figura 2. Esta divulga a promessa do “lugar perfeito para sua qualidade de vida”.



Figura 2: Outdoor do condomínio em construção Residencial Vila Bella.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

Outro fator importante para o desenvolvimento dos condomínios é a existência de extensas áreas livres para a construção desses novos empreendimentos. Esta busca fez com que a periferia recebesse cada vez mais a população de renda mais alta, alterando, assim, o paradigma urbano de centro-rico e periferia-pobre.

Desde modo, a periferia agora abriga também as classes mais abastadas da cidade, porém, este fato não altera positivamente a relação que elas mantêm com as classes baixas, pelo contrário, as cidades por meio da segregação socioespacial demonstram materialmente as enormes contradições da sociedade de classes. Essas contradições socioespaciais podem ser observadas na paisagem urbana uma vez que as construções são dotadas de muros altos e vigiadas 24 horas por dia, para que ninguém, exceto os moradores, tenha acesso às casas.

Villaça (2001) expressa de uma maneira bem clara esse pensamento, uma vez que

A obsessão de construir muros e cercas fechando os bairros dos mais ricos ocorre não só num momento de incerteza econômica e de medo da criminalidade, mas também quando os mais ricos começam a ficar mais próximos dos pobres e miseráveis excluídos, ou seja, quando os ricos começam a ir para a periferia. Note-se, contudo, que essa maior proximidade dos ricos aos pobres excluídos não nega a existência de segregação. (VILLAÇA, 2001, p. 152).

Observa-se, portanto, que o desenvolvimento dos condomínios fechados tornou-se um tema de suma importância para a compreensão da nova dinâmica urbana e do atual pensamento da sociedade não só brasileira como mundial.

Assim, este tema vem sendo muito estudado por cientistas devido a sua rápida difusão pelas cidades. Nos últimos anos, têm surgido inúmeros trabalhos acerca do processo de condominização em cidades médias brasileiras. Para reafirmar isto, serão citados alguns dos estudos mais importantes sobre o tema.

Barbosa (2007) estudou o processo de produção e consumo do espaço urbano em Limeira–SP, através dos condomínios fechados. Estes foram destacados como um “modo de vida urbano” pautado no enclausuramento habitacional. Suas conseqüências para a sociedade intra e extramuros foram avaliadas a partir da visão dos próprios moradores destes enclaves.

Spósito (2007) realizou um estudo acerca da expansão dos condomínios horizontais fechados na cidade de Sorocaba-SP, que se concentram ao longo da rodovia Raposo Tavares e em direção à Rodovia Castelo Branco, no eixo rodoviário que liga Sorocaba a Itu. E, também, em Presidente Prudente, no qual os empreendimentos se concentram ao sul da cidade, partindo deles, a acessibilidade ao *shopping center* é facilitada pela proximidade e pelas vias de acesso.

Miguel (2008) estudou a presença e ausência de famílias negras nos condomínios fechados, utilizando como estudo de caso, a cidade de Piracicaba. Para isto, observou alguns pontos importantes, como a produção e o consumo do espaço urbano, o processo de condominização em cidades médias e a questão racial.

Negri (2008) desenvolveu um trabalho sobre o processo de produção da segregação sócio-espacial urbana em Rondonópolis – MT. Discutiu, ainda, o desenvolvimento econômico urbano da cidade e as conseqüências que este crescimento acelerado provocou em suas populações.

Por fim, Vieira (2006) estudou o processo de segregação sócio-espacial na cidade de Rio Claro-SP, tendo como base o aumento dos condomínios fechados neste município.

Portanto, pode-se inferir que o estudo do processo de enclausuramento habitacional em cidades de porte médio é de grande importância para o entendimento da produção do espaço urbano no Brasil. Além disso, o condomínio envolve o pensamento e a sociedade de uma época.

Portanto, o pensamento de Barbosa (2007) contribui para aprofundar a nossa reflexão.

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. (BARBOSA, 2007, p.27)

Nota-se que a implantação de condomínios em cidades médias, principalmente, provoca muitos efeitos como a reestruturação do centro, a produção de uma nova periferia e a fragmentação da cidade, segregando-a sócio e espacialmente.

2.2. – A descaracterização do centro e o início dos condomínios em Itu

A descaracterização dos centros urbanos tem se tornado comum, atualmente, na sociedade brasileira. Esse processo conta com o esvaziamento e a decadência das áreas centrais de muitas cidades, tão valorizados no passado.

Em Itu, esta situação também é observada, encontrando-se no centro, principalmente, comércios e igrejas históricas. Ocorreu um certo esvaziamento residencial do centro tradicional ao mesmo tempo em que houve a aceleração do processo de crescimento urbano direcionado as periferias.

Na década de 1970, o uso residencial ainda era predominante no centro das cidades. Porém, com a chegada de migrantes, o centro se popularizou e a classe média, até, então, moradora do local, deixou aos poucos o espaço. Com a idéia dos condomínios residenciais fechados que apareciam na zona de expansão da malha urbana, as classes mais ricas decidiram se deslocar para a periferia do município.

O primeiro condomínio residencial em Itu foi implantado no ano de 1975. A partir dele, a cidade passou a ser conhecida pelo estilo de vida privado. O condomínio “Terras de São José I”, foi o primeiro condomínio residencial fechado de alto padrão do Brasil, recebendo as famílias mais ricas da capital e do município, o que deu espaço para o comércio na zona central de Itu.

A implantação do condomínio gerou uma revolução no mercado imobiliário da cidade. Inspirado nos condomínios fechados dos Estados Unidos, a novidade proporcionou ao município, a geração de muitos empregos diretos e indiretos nos mais diversos ramos.

A segurança, a privacidade e a qualidade de vida são os principais atrativos desse novo modo de morar. Segundo dados obtidos junto às imobiliárias ituanas, atualmente a cidade conta com, aproximadamente, 80 condomínios residenciais fechados.

Capítulo III

CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS EM ITU: descrição e análise

Como mencionado no capítulo anterior, o município de Itu vem sendo caracterizado como o lugar ideal para se morar ou manter uma casa para o final de semana, devido à tranquilidade que proporciona aos seus moradores e a proximidade com as grandes cidades.

Itu é cercada por diversas rodovias que facilitam o acesso para o município. As principais rodovias encontradas na cidade são: a Rodovia do Açúcar que liga Itu a Piracicaba, a Rodovia Castelo Branco que proporciona uma via de acesso rápido de São Paulo e Sorocaba e a Rodovia Santos Dumont que liga Campinas a Itu.



Figura 3: Mapa esquemático das rodovias de Itu.
Fonte: <http://www.itu.com.br/turismo/acesso/>

Estas facilidades e proximidades fazem de Itu um município ideal para abrigar condomínios residenciais fechados tanto de alto padrão quanto destinados as classes médias.

O mercado imobiliário ituano vem se aquecendo mais a cada ano, principalmente, pela difusão dessa nova maneira de pensar a moradia. Realizando um acesso rápido pelos websites das imobiliárias ituanas, pôde-se constatar que em todas há um espaço reservado apenas para imóveis localizados dentro de condomínios horizontais, o que reafirma a intensa procura por este tipo de imóvel.

Ainda na cidade de Itu, é distribuída pelas ruas uma revista produzida pelas imobiliárias que contém os principais condomínios residenciais horizontais ituanos. Nesta revista encontram-se fotos dos condomínios e as informações básicas sobre a infraestrutura que cada um oferece ao seu morador.



Figura 4: Revista divulgando os principais condomínios horizontais da cidade e no destaque, texto sobre os condomínios ituanos.

Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

Encontra-se, ainda, na revista um texto reafirmando o quão maravilhoso é morar em um condomínio fechado na cidade de Itu. *“Morar em condomínios horizontais se tornou a verdadeira opção em termos de qualidade e estilo de vida. Com segurança e amplas opções de lazer e descanso, os condomínios ituanos evoluíram a marca dessa tríade e hoje se destacam na busca nacional*

por imóveis de alto padrão. E para além do campo do bem-estar familiar e pessoal, a região compreende um investimento financeiro certo de valorização imobiliária por importantes fatores, tais como a proximidade com Campinas e São Paulo, uma logística de primeiro mundo, pertinho do Aeroporto de Viracopos e grandes vias, como a Castelo Branco...”. (Revista Itu em Condomínios, 2011, p. 12)

As construtoras também possuem estratégias de marketing para o sucesso de seus empreendimentos. Observam-se espalhados pela cidade *outdoors* com propagandas dos novos lançamentos em condomínios fechados, além da distribuição de folders com fotos e informações destes. As figuras 5, 6 e 7 são exemplos destas estratégias.



Figura 5: Outdoors com propaganda de condomínios horizontais.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.



Figura 6: Folders e propaganda de condomínios em jornal municipal.
Fonte: Jornal Periscópio, Itu, 08 de setembro de 2012.



Figura 7: Propaganda de condomínios em revista imobiliária.
Fonte: Guia imobiliário Itu – Cenário, ano 1, ed. 2, fev/mar.

O intenso investimento em propagandas se reflete no aumento da demanda por condomínios fechados. Estas estratégias mostram-se, portanto, muito eficientes, principalmente, quando vendem a idéia de morar com segurança e qualidade de vida em pleno centro urbano.

O município de Itu é um exemplo de cidade média que adquiriu esse pensamento. Atualmente, a cidade possui em torno de 80 condomínios, destes 35 são condomínios fechados horizontais e 45 são condomínios verticais, sendo o público alvo desses empreendimentos, principalmente, as classes médias e altas.

O primeiro condomínio residencial fechado de Itu foi o “Terras de São José I”, implantado no ano de 1975. A partir dele inúmeros outros surgiram com propostas e conceitos variados, buscando atingir o maior número possível de

compradores. Em seguida será realizada uma descrição geral dos principais condomínios fechados encontrados no município. As informações expostas ao longo deste item foram obtidas por meio de pesquisa junto às imobiliárias de Itu.

3.1. Condomínios horizontais

Na cidade de Itu há predominância de condomínios residenciais horizontais, devido, principalmente, a busca dos moradores por grandes terrenos e muitas áreas verdes. A preferência por este tipo de moradia se justifica uma vez que proporcionam tranquilidade e ar puro, desejos dos moradores de uma grande cidade. Para um entendimento maior da importância desse novo modo de morar na cidade, os condomínios horizontais foram divididos em três categorias: de alto padrão, de classe média-alta e de classe média.

3.1.1. Condomínios de alto padrão

Os condomínios de alto padrão atendem a população com renda mensal acima de 30 salários mínimos. Estes empreendimentos foram os primeiros a serem construídos na cidade e os principais responsáveis por tornar Itu um celeiro de condomínios e do ideal de vida repleta de tranquilidade e privacidade. Assim, por meio dessa pesquisa foram identificados os principais empreendimentos deste tipo para uma análise mais completa.

O condomínio “City Castelo” foi lançado no ano de 1974, sendo localizado na rodovia Castelo Branco e estando apenas a 50 minutos de São Paulo e a 35 minutos do aeroporto de Viracopos. Possui completa infraestrutura tanto na parte de segurança, com portaria 24 horas com monitoramento de vídeo e acesso aos proprietários mediante impressão digital, quanto na parte de lazer, com bosques, quadras, piscinas e lagos para pesca esportiva.

O condomínio conta, ainda, com lotes em média de 2.000 e 3.000m², no valor aproximado de R\$300.000,00. Percebe-se, contudo, que este empreendimento é destinado à população das classes mais abastadas, sendo totalmente elitista. Observa-se que as casas deste condomínio são tidas como casas de final de semana, uma vez que a grande maioria dos proprietários não reside em Itu, mas sim na capital paulista.

Portanto, este empreendimento é um exemplo do que os consumidores desse tipo de moradia procuram nos municípios do interior paulista, tranquilidade e ar puro. Além de uma bela casa onde possam descansar do estressante ritmo em que vivem.



Figura 8: Logotipo e portaria do condomínio City Castelo.
Fonte: www.swaitu.com.br

Em contrapartida, o condomínio “Jardim Plaza Athéneé” está localizado em frente ao único shopping da cidade, o “Itu Plaza Shopping”, sendo esta uma das regiões mais valorizadas e movimentadas do município. Com lotes de 1.000m² no valor médio de R\$ 450.000,00, apresenta total infraestrutura e área verde de mais de 65.000m². Encontra-se em uma localização privilegiada com shopping, hipermercado e escola a poucos metros de distância.

O referido condomínio, como se pode perceber pelo valor dos terrenos, é destinado à população de maior renda do município, além de moradores de outras cidades que mantêm casas para os finais de semana e férias. Além disso, o empreendimento vende o ideal de morar junto à natureza em pleno centro urbano e comercial, para tanto, paga-se um valor imenso por toda esta comodidade.



Figura 9: Logotipo e vista aérea do condomínio Jardim Plaza Athénée.
Fonte: www.boffimoveis.com.br



Figura 10: Portaria do condomínio Jardim Plaza Athénée.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

O condomínio “Terras de São José” foi construído no ano de 1975, sendo o primeiro do município e um dos primeiros de alto padrão do país. Recentemente, foi considerado o melhor e mais bem estruturado condomínio de alto padrão do Brasil. Localiza-se próxima a rodovia Castelo Branco e dista apenas 2 km do centro de Itu.

O referido empreendimento possui 992 lotes com área média unitária de 2.300m², sendo mais de 750 casas construídas com aproximadamente 300 famílias residentes. Os lotes custam em torno de R\$ 1.000.000,00, porém, já não se encontra terrenos a venda. Estes números nos indicam que a maioria das casas é destinada ao lazer, sendo, portanto, seus proprietários de outras cidades, principalmente, da capital paulista.



Figura 11: Portaria sul do condomínio Terras de São José I.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

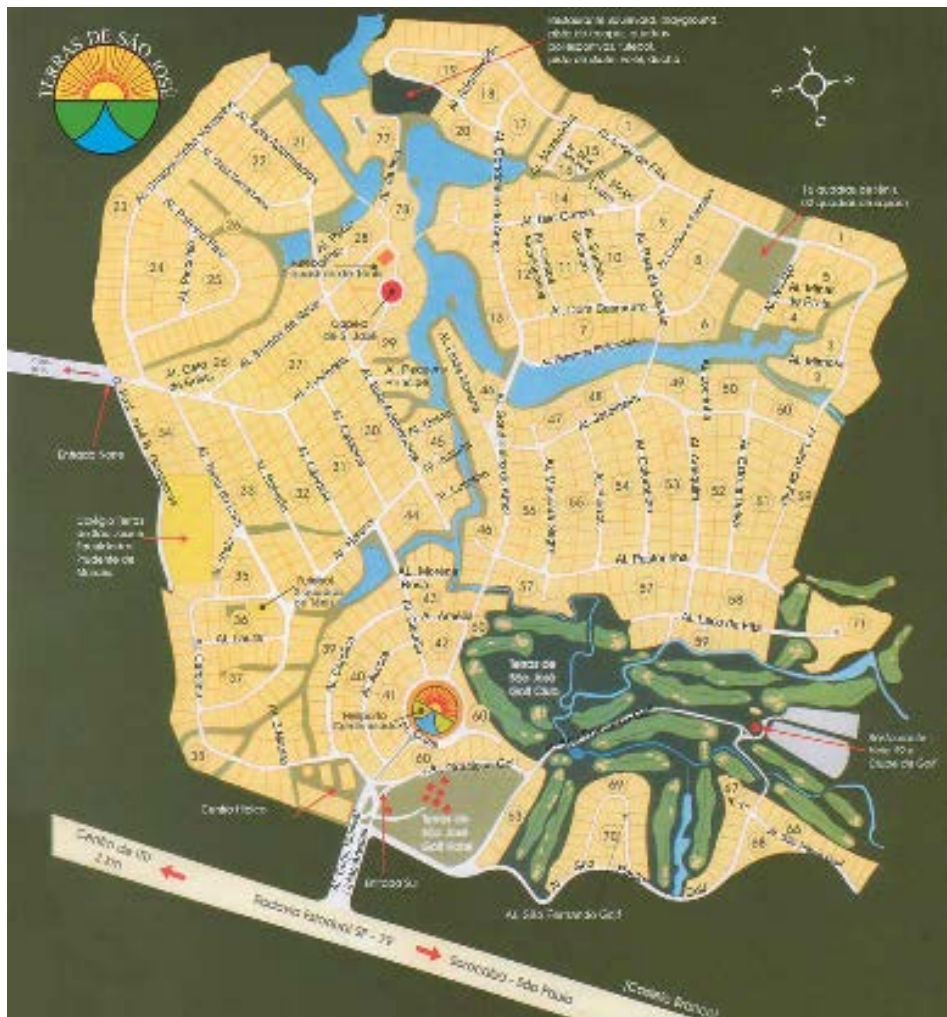


Figura 12: Mapa esquemático do condomínio Terras de São José I.
Fonte: www.itu.imb.br

Devido ao grande sucesso desse empreendimento, foi lançado no ano de 2010, o condomínio “Terras de São José II”, localizado na rodovia Marechal Rondon, a 10 minutos do centro de Itu e 50 minutos de São Paulo. Este contém 1.152 lotes com tamanho médio de 2.500m², infraestrutura semelhante ao primeiro e custo médio dos terrenos em R\$ 600.000,00.

O condomínio ainda está em fase de implantação, porém, seus terrenos já estão à venda. Este empreendimento visa atender ao público das grandes cidades que buscam no interior, principalmente, tranquilidade, sendo, portanto, um lugar para se descansar aos finais de semana e não uma residência permanente.



Figura 13: Logotipo, localização e portaria do condomínio Terras de São José II.
Fonte: www.itu.imb.br

O condomínio “Fazenda Vila Real de Itu” foi lançado no ano de 1976, sendo um dos primeiros no município, e encontrando-se no km 113,5 da rodovia Marechal Rondon. Este é dotado de completa infraestrutura de serviços, com restaurante, loja de conveniência, capela e biblioteca, de lazer com trilhas, piscinas, quadras esportivas e campo de futebol, e de segurança. Esses condomínios fazem parte dos novos modelos que reúnem num mesmo espaço um complexo multifuncional.

O referido empreendimento possui 940 lotes, sendo 359 residências prontas e outras 43 em construção, com terrenos a partir de 3.000m², no valor de R\$ 600.000,00 cada.



Figura 14: Logotipo e portaria do condomínio Vila Real de Itu.
Fonte: www.icmm.com.br

Portanto, é possível inferir que os condomínios horizontais de alto padrão não são destinados apenas a população ituana, visto que apenas poucas casas possuem residentes permanentes. São, deste modo, a segunda casa de seus proprietários, sendo usadas apenas quando necessário.

3.1.2. Condomínios de classe média-alta

Os condomínios horizontais dedicados a classe média-alta configuram-se como empreendimentos de grande procura no município. Os moradores, em sua grande maioria, são ituanos que trabalham na cidade e possuem renda mensal entre 15 e 30 salários mínimos, segundo dados do IBGE.

Nos empreendimentos desse tipo encontrou-se uma diversidade quanto à localização e a forma de residência. Foi observado tanto condomínios instalados na rodovia quanto na região central do município, além de residências como casas ou chácaras. Com isso, procurou-se analisar estes diversos tipos de condomínios.

O condomínio “Bothanica Itu” encontra-se na saída de Itu no sentido rodovia Marechal Rondon. Este está em fase de construção, não apresentando ainda nenhum imóvel pronto, porém, com a infraestrutura já implantada. O condomínio possui lotes de 800 a 1.000m², com valores aproximados de R\$ 200.000,00.



Figura 15: Logotipo e portaria do condomínio Bothanica Itu.
Fonte: www.boffimoveis.com.br

Já o condomínio “Chácara Paraíso Marriot” encontra-se no km 78 da rodovia Castelo Branco, estando a apenas 10 km do centro de Itu e 15 km do centro de Sorocaba. Oferece segurança completa (24 horas) e ótima

infraestrutura com quadra de tênis, piscina e outros atrativos. Este empreendimento possui apenas chácaras, cujos valores que podem variar de R\$ 300.000,00 a R\$ 1.500.000,00.



Figura 16: Logotipo e portaria do condomínio Paraíso Marriot.

Fonte: www.boffimoveis.com.br

O condomínio “Campos de Santo Antonio” é um dos mais tradicionais da cidade de Itu, lançado no ano de 1981, estando localizado no km 102 da rodovia Marechal Rondon, a apenas 7 km do centro da cidade. Possui infraestrutura completa com portaria 24 horas e câmeras de monitoramento, além da estrutura de lazer que conta com: quadras de tênis, piscinas, quadra poli-esportiva e campo de futebol. O condomínio apresenta 714 lotes em tamanho padrão aproximado de 800m², no valor de R\$ 300.000,00, não havendo, porém, mais nenhum terreno a venda.

Com o grande sucesso desse empreendimento, após trinta e um anos, encontra-se em construção o “Campos de Santo Antonio II” ao lado do primeiro, com lotes a partir de 700m², no valor aproximado de R\$ 260.000,00.



Figura 17: Logotipo e portaria do condomínio Campos de Santo Antonio I.

Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.



Figura 18: Construção da portaria do condomínio Campos de Santo Antonio II.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

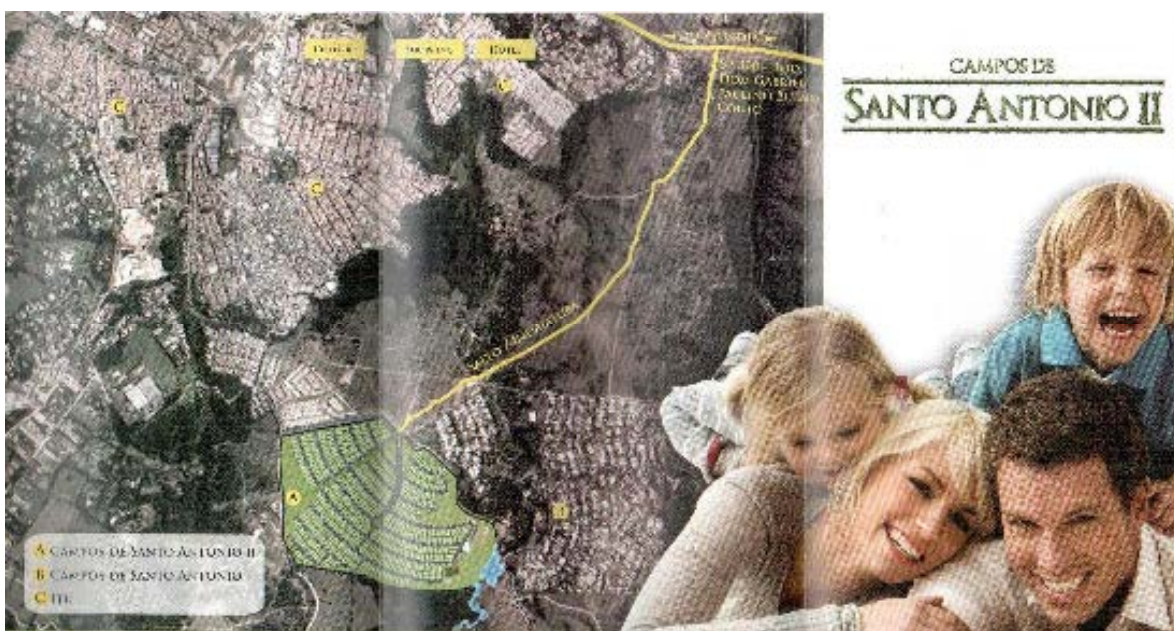


Figura 19: Folder com a localização dos condomínios Campos de Santo Antonio I e II.
Fonte: www.fonsecaimoveisitu.com.br

Já o condomínio “Fazenda Kurumin” é um empreendimento destinado às classes abastadas. Apresenta fácil acesso pela rodovia Castelo Branco e encontra-se a 8 minutos de Itu e 40 minutos de São Paulo. Possui infraestrutura completa de segurança e lazer, com centro hípico, cachoeiras e trilhas. Os terrenos são a partir de 1.000m² com valores iniciais de R\$ 135.000,00.

O condomínio vende o ideal bucólico de morar no campo, com tranquilidade, ar puro e muito verde, porém, sem deixar de desfrutar da comodidade encontrada na vida urbana. Encontra-se em fase inicial, estando

em construção às primeiras casas, contudo, nota-se que o empreendimento visa os moradores paulistanos, uma vez que enfatiza a vida tranqüila que proporciona.

Este condomínio foi até a matéria de capa da revista “Casa Vogue”, que o divulgou para a população da cidade de São Paulo, vendendo o ideal de natureza pura a poucos minutos da capital paulista.



Figura 20: Portaria e matéria de capa da Revista Casa Vogue sobre o condomínio Fazenda Kurumin.

Fontes: www.boffimoveis.com.br e www.casavogue.globo.com

Outro condomínio a ser destacado é o “Jardim Theodora” que está localizado próximo a rodovia Santos Dumont que dá acesso a cidade de Campinas. Apresenta completa infraestrutura com portaria central, quadra de tênis, piscinas, pista de cooper e capela, sendo que seus lotes medem em média 600m², no valor aproximado de R\$ 300.000,00. O empreendimento atende a classe alta, porém, neste caso, a maioria dos proprietários reside e trabalha no município de Itu.



Figura 21: Portaria do condomínio Jardim Theodora.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.



Figura 22: Logotipo e vista aérea do condomínio Jardim Theodora.

Fonte: www.boffimoveis.com.br

Outro condomínio importante é o “Portal de Itu”. Este foi um dos primeiros a serem construídos no município, sendo, portanto, muito conhecido e valorizado pela população ituana. Considerado pelos moradores como um dos melhores condomínios urbanos, estando localizado a 1,5 Km do centro histórico da cidade de Itu, na saída do município pela rodovia Santos Dumont, sentido Campinas. Possui 550 lotes de 280 m² a 400 m², no valor médio de R\$ 300.000,00, apresentado infraestrutura completa.

O condomínio fez tanto sucesso que nos anos 2000 foi construída a sua segunda versão, o “Portal de Itu II”, localizado em frente ao primeiro. Este apresenta portaria e segurança 24 horas, porém, a parte do lazer se encontra no primeiro. Contém 123 lotes de 280,00 m² à 400,00 m², com valores médios de R\$ 300.000,00. No entanto, já não se encontram terrenos a venda em nenhum dos dois condomínios.



Figura 23: Portaria dos condomínios Portal de Itu I e II, respectivamente.

Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.



Figura 24: Logotipo e vista aérea dos condomínios Portal de Itu I e II.
Fonte: www.boffimoveis.com.br

O condomínio “Parque Village Castelo” está situado no km 80 da rodovia Castelo Branco entre as cidades de Sorocaba e Itu. O empreendimento conta com total infraestrutura de segurança e lazer, como campo de futebol e playground. Possui 327 lotes com terrenos a partir de 1.500m² cada, sendo que 110 são residências já construídas. O valor médio dos lotes é de R\$ 250.000,00.



Figura 25: Logotipo e portaria do condomínio Village Castelo.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

Por fim, o condomínio “Portella” é um dos principais condomínios urbanos da cidade, pois está localizado apenas 1,4 km de distância do centro histórico de Itu. O empreendimento possui toda a infraestrutura necessária para se viver, como segurança 24 horas, piscina e quadras, apresentando 206 lotes em

tamanho padrão de 360 m² e valores médios de R\$ 300.000,00. Entretanto, não há terrenos disponíveis para venda.



Figura 26: Logotipo e vista aérea do condomínio Portella.
Fonte: www.itu.imb.br



Figura 27: Portaria do condomínio Portella.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

Desde modo, é possível concluir que estes condomínios se apresentam das mais diversas formas e atendem tanto o público ituano como ao de outras cidades na mesma proporção, diferentemente dos outros dois tipos. Estes se configuram, portanto, como muito importantes para o município, confirmando, assim, sua notoriedade.

3.1.3. Condomínios de classe média

Os condomínios destinados a classe média atendem a população com renda familiar entre 6 e 15 salários mínimos, se adaptando, portanto, rapidamente aos interesses dos cidadãos. Estes se configuram como uma alternativa de moradia para a população que deseja sair do centro comercial de Itu. Além disso, são os que ocorrem em maior quantidade na cidade, com novos lançamentos quase que anualmente.

Para a melhor compreensão de como estes empreendimentos se caracterizam, foram escolhidos alguns deles para demonstrar seu comportamento e sua dinâmica no município.

O condomínio “Residencial Vila Aldea de España” localiza-se na periferia do município, próximo a saída no sentido rodovia Castelo Branco. Este conta com portaria 24 horas e ronda motorizada. Contém 60 lotes, com dimensões aproximadas de 250m², com valor médio de R\$ 150.000,00. Devido ao grande sucesso, não se encontram mais lotes a venda neste local, e por isso, encontra-se em fase de construção o “Residencial Vila Aldea de España II”, localizado ao lado do primeiro e apresentando as mesmas características.



Figura 28: Logotipo e portaria do condomínio Residencial Vila Aldea de España.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

Já o condomínio “Chácara Flórida” é um condomínio de chácaras, utilizado tanto para fins de moradia, quanto como casa de campo. Está localizado na rodovia Marechal Rondon, apresentando lotes de 2.000 m², com

valor aproximado de R\$ 180.000,00. O condomínio conta com portaria 24 horas com seguranças. Existem apenas alguns poucos lotes a venda.



Figura 29: Logotipo e portaria do condomínio Chácaras Flórida.
Fonte: www.swaitu.com.br

O condomínio “Residencial Parque do Varvito” encontra-se próximo a Rodovia do Açúcar e ao lado do Parque do Varvito. Possui 130 lotes com terrenos a partir de 250m², no valor médio de R\$ 180.000,00. Conta com portaria 24 horas, quadra poliesportiva e bosque, sendo que este empreendimento atende a população no que esta necessita.



Figura 30: Logotipo e portaria do condomínio Residencial Parque do Varvito.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

Ao lado, observa-se a presença do condomínio “Portal da Vila Rica” localizando-se, portanto, próximo a Rodovia do Açúcar e, também, ao “Parque do Varvito”. Este apresenta infraestrutura completa de segurança e lazer, com 285 lotes de 450m² (tamanho médio) no valor aproximado de R\$ 200.000,00. Porém, este condomínio não contém mais lotes disponíveis para compra. A

grande maioria de seus moradores vive em Itu, sendo apenas uma pequena parcela das casas de proprietários de outras cidades.



Figura 31: Portaria do condomínio Portal da Vila Rica.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.



Figura 32: Logotipo e vista aérea do condomínio Portal da Vila Rica.
Fonte: www.boffimoveis.com.br

Outro condomínio a ser destacado é o “Santa Mônica” que está localizado na estrada velha entre Itu e Salto, a cinco minutos do centro de Itu. O empreendimento é dotado de completa infraestrutura para atender as necessidades de seus proprietários. Possui 67 lotes a partir de 800m² cada, no valor aproximado de R\$ 320.000,00.



Figura 33: Logotipo e portaria do condomínio Santa Mônica.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

Há, ainda, o condomínio “Vila das Hortênsias” localizado na periferia do município próximo a saída na Rodovia do Açúcar. O empreendimento conta com infraestrutura completa de segurança e lazer, com piscinas e campo de futebol. Porém, é um condomínio que está estruturado apenas em uma rua, na forma de “U”. Possui lotes com tamanhos médios de 300m², no valor aproximado de R\$ 200.000,00, porém, já não se encontram terrenos disponíveis para compra.



Figura 34: Logotipo e portaria do condomínio Vila das Hortênsias.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

Por fim, o condomínio “Xapada Parque Ytu” é um empreendimento com ótima localização urbana, apenas dez minutos do centro de Itu, às margens da Rodovia de Açúcar. Possui 515 lotes com dimensões de 800m² a 1.000m², oferecendo infraestrutura com conforto, lazer e segurança. O valor médio dos lotes é de R\$ 230.000,00.



Figura 35: Logotipo e portaria do condomínio Xapada Parque Ytu.
Fonte: <http://itu.olx.com.br>

Desta forma, estes condomínios configuram-se como maioria em Itu e destinam-se quase que exclusivamente aos moradores ituanos. Assim, auxiliam na configuração atual da cidade, com a valorização da vida em condomínio.



Figura 36: Mapa esquemático com a localização dos principais condomínios de Itu.
Fonte: www.itu.imb.br

3.2. Condomínios horizontais com casas prontas

O município de Itu conta ainda com condomínios residenciais fechados que vendem as casas já prontas e não só os terrenos, nos quais são construídas as casas. Neste outro estilo de condomínio podem-se destacar quatro empreendimentos na cidade, sendo eles: Rio Amazonas, Rio Tocantins, Dona Lila e Villagios D'Italia.

O primeiro é um condomínio com ares de vila, visto que possui apenas uma rua. O empreendimento localiza-se próximo à rodovia Santos Dumont e conta com 22 casas iguais, além de total infraestrutura. O valor médio de uma residência neste condomínio é de R\$ 270.000,00, entretanto, não há mais casas a venda.

Outro condomínio importante é o residencial “Rio Tocantins” encontrando-se na região central do município. Este empreendimento busca também o ideal de morar em um vilarejo, possuindo apenas 32 casas iguais, no valor médio de R\$ 320.000,00. Além disso, conta com piscina, campo de futebol e portaria 24 horas. Contudo, também, não possui casas a venda.

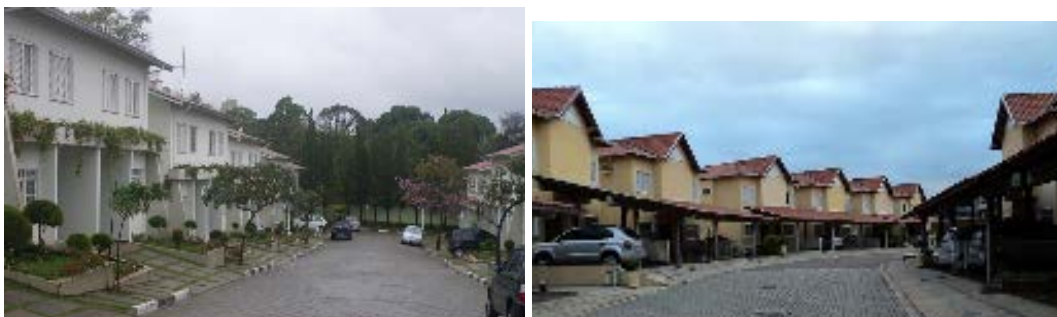


Figura 37: Casas dos condomínios Rio Amazonas e Rio Tocantins, respectivamente.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

O condomínio “Donna Lila” localiza-se no sentido Porto Feliz, possuindo no total 64 residências, no valor aproximado de R\$ 200.000,00 cada. Porém, não há mais casas disponíveis para a compra. Apresenta infraestrutura com playground, quadra, jardim, além de portaria e segurança 24 horas.



Figura 38: Portaria do condomínio Donna Lila.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

Por fim, o condomínio “Villagios D'Italia” está localizado próximo ao condomínio “Campos de Santo Antônio”, possuindo casas padronizadas de 2 e 3 dormitórios em terrenos de 200m², no valor estimado de R\$ 250.000,00. O empreendimento também é dotado de completa infraestrutura e possui poucas casas disponíveis para a venda.



Figura 39: Logotipo e portaria do condomínio Villagios D'Italia.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

3.3. Condomínios verticais

No município de Itu encontram-se ainda mais uma forma de condomínio, os verticais. Este tipo de empreendimento, porém, não atrai tanto o interesse dos compradores quanto os horizontais, apesar do grande número de edifícios residenciais observados.

Os condomínios verticais localizam-se principalmente na região central do município e destinam-se à população de classe média ituana. Com isso, é possível concluir que os moradores destes empreendimentos trabalham e residem de fato em Itu e, portanto, buscam uma residência próxima ao centro e a todas as facilidades da vida urbana, aliada a segurança proporcionada pelos condomínios fechados.



Figura 40: Portaria de condomínios verticais em Itu: Spazio Parque Inca, Residencial Yasmin, Spazio Ilha do Mel e Residencial Villaverde, respectivamente.
Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

3.4. Análise dos resultados da pesquisa.

Conforme exposto ao longo deste capítulo, o município de Itu se destaca na questão referente aos condomínios residenciais fechados, principalmente, os horizontais.

Realizando uma reflexão acerca desse processo de produção do espaço residencial, pode-se inferir que a rápida evolução dos condomínios ocorre devido à proximidade de Itu com cidades maiores como São Paulo, Campinas e Sorocaba. Além disso, o município possui uma vasta área, proporcionando extensos terrenos em áreas verdes, nos quais é possível o desenvolvimento dos condomínios.

Através dos dados encontrados referentes ao valor dos lotes foi possível concluir a qual classe o empreendimento é destinado. O tipo do produto tem relação direta com o público-alvo. O município, inicialmente, contava apenas com condomínios de alto padrão, sendo estes os mais reconhecidos no país, o que o tornou uma potência neste tipo de moradia. Porém, estes não se destinavam à população ituana, uma vez que esta não possui poder aquisitivo tão alto.

O reconhecimento do município provocou nas demais classes à vontade de também morar em um condomínio fechado. Com isso, foram lançados os empreendimentos destinados às classes média-alta e média, que, atualmente, são a maioria na cidade de Itu e que possuem, como exposto anteriormente, toda a infraestrutura que este necessita.

O desejo de morar em condomínio fechado se difundiu rapidamente entre a população ituana. Uma prova disso é o fato de que praticamente todos os condomínios, destinados a classe média descritos nesta pesquisa, não possuem mais lotes a venda. Observa-se que a procura por este tipo de imóvel apresenta um crescimento constante, justificando, assim, o lançamento de novos empreendimentos residenciais a cada ano no município.

Outro ponto que chama a atenção é a distribuição espacial dos condomínios sobre o território municipal. Estes ocupam, prioritariamente, a borda da cidade, sendo esta, portanto, cercada pelos diversos condomínios horizontais fechados.

A expansão da malha urbana da cidade segue, principalmente, o eixo rodoviário da Castelo Branco, que liga Itu a Sorocaba. Nota-se que houve uma diminuição na distância entre as zonas urbanas destes dois municípios, o que nos permite inferir que está ocorrendo um rápido um processo de conurbação, provocado, principalmente, pela proliferação dos condomínios nas faixas periurbanas.

A construção, portanto, destes condomínios altera a dinâmica da cidade, pois agora a população precisa se deslocar percorrendo maiores distâncias para chegar ao local desejado, uma vez que se mudou para a periferia do município em busca de conforto, segurança e status.

Esta alteração na dinâmica urbana exige dos gestores públicos uma atenção ainda maior com as vias de acesso, que permitem o deslocamento dos munícipes. Além disso, demanda uma melhoria no transporte público, visto que a população de menor renda e a que mais utiliza este tipo de transporte é empurrada cada vez mais para longe do centro urbano.

Outro ponto a ser ressaltado é o maior investimento em infraestrutura, uma vez que as construções estão cada vez mais longe dos centros urbanos. Observa-se, porém, que apenas à parte da periferia ocupada pelos ricos é que recebe esse investimento. Os demais moradores que moram na periferia pobre sofrem com o descaso dos governos municipais.

Contudo, os impactos dos condomínios são muito maiores na questão social do que na política. Este processo contribui para a segregação das classes, dado que aqueles que podem pagar querem morar com seus semelhantes, provocando a homogeneidade na sociedade de classes. Outro impacto observável é a acentuação da fragmentação do espaço urbano.

Com isso, o processo de enclausuramento colabora, ainda, na disseminação do medo pelos demais, visto que o ambiente público é tido como o perigoso, o arriscado. Desta forma, ocorre à intolerância entre as classes e o convívio torna-se ainda mais difícil, provocando uma reclusão maior e assim, sucessivamente, como um círculo vicioso.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste estudo, procurou-se expor o desenvolvimento dos condomínios em uma cidade média, que é Itu. Para isto, inicialmente, foi realizado um resgate histórico acerca do processo de urbanização ocorrido no Brasil e no município analisado.

Este resgate serviu de base para a compreensão do processo de condominização, que acontece simultaneamente em diversas cidades do país e do mundo, se tornando uma tendência mundial de organização urbana e uma nova maneira de pensar a moradia. No Brasil, esse fenômeno ocorre de forma mais intensa em cidades de porte médio, uma vez que estas possuem grandes áreas para a expansão urbana.

O condomínio fechado, enquanto nova forma de moradia se apresentou nas paisagens das cidades brasileiras a partir da década de 1970, visto que aumentou a apropriação e o consumo do espaço urbano, que passaram a ser entendidos de outra maneira.

No que diz respeito à evolução no tempo e no espaço dos condomínios residenciais fechados em Itu, pode-se constatar que, os mesmos surgem na cidade, também, na década de 1970, sendo os primeiros destinados às classes mais ricas.

Para compreender o desenvolvimento dos condomínios no município de Itu, foi necessário analisar as mudanças ocorridas, primeiramente, no centro urbano e depois por toda a cidade. O principal aspecto a ser considerado é a alteração na dinâmica urbana, no qual ocorreu a descentralização do centro, com as famílias mais ricas deslocando suas residências para a periferia.

A pesquisa foi pautada na análise dos principais condomínios residenciais observados na cidade de Itu. Em seu início buscou-se listar estes condomínios e dividi-los em categorias, sendo elas: condomínios horizontais, subdivididos em três tipos, condomínios horizontais com casas já prontas e condomínios verticais.

Os condomínios horizontais foram divididos em relação às quais classes sociais estes se destinam. Os condomínios de alto padrão visam atender as populações mais ricas, sendo dedicados, principalmente, aos moradores da capital paulista, que buscam no interior tranquilidade, ar puro e contato com a natureza. A proximidade e a facilidade das rodovias incentivaram ainda mais a manutenção de uma casa para finais de semana por estas populações. Estes condomínios se localizam ao longo do eixo de circulação interurbano, notadamente, o da Rodovia Castelo Branco e da Rodovia Santos Dumont.

Os condomínios horizontais de classe média-alta atendem a população ituana mais abastada que busca segurança e áreas verdes, aliada a tranquilidade de morar próxima ao centro da cidade, uma vez que estes bordeiam o município, com exceção do condomínio Jardim Theodora.

Os condomínios horizontais de classe média são os mais encontrados no município, com o lançamento de novos empreendimentos a cada ano. Estes se destinam a população ituana que procura, principalmente, segurança e tranquilidade para a criação dos filhos. Os condomínios deste tipo estão localizados em bairros, sendo, portanto, os mais próximos do centro urbano.

Existem ainda no município os condomínios horizontais com casas já prontas. Estes empreendimentos visam atender a população de classe média, uma vez que o valor das casas é alto. A única diferença entre estes dois últimos condomínios citados é o fato de que em um são vendidos os terrenos e no outro, as casas já construídas de modo igual, sendo a infraestrutura de lazer e segurança muito semelhante.

Por fim, os condomínios verticais também são observados no município, porém, não de forma expressiva. Estes se localizam, principalmente, na região central da cidade e são destinados a classe média ituana. Os moradores destes empreendimentos buscam a facilidade da residência próxima ao centro urbano, aliada a segurança que um condomínio fechado proporciona.

A tabela 2 apresenta um resumo dos condomínios em relação a classe social e ao tipo de construção a qual cada um pertence.

Comparação entre os condomínios ituanos.

Condomínios	Classe média (6 a 15 s.m.)	Classe média-alta (15 a 30 s.m.)	Classe alta (acima de 30 s.m.)	Horizontal	Vertical
Aldea de España	X			X	
Bothanica Itu		X		X	
Campos de Santo Antonio I e II		X		X	
Chácaras Flórida	X			X	
Chácara Paraíso Marriot		X		X	
City Castelo			X	X	
Dona Lila	X			X	
Fazenda Kurumin		X		X	
Jardim Theodora		X		X	
Parque do Varvito	X			X	
Plaza Atheneé			X	X	
Portal de Itu I e II		X		X	
Portal da Vila Rica	X			X	
Portella		X		X	
Residencial Villaverde	X				X
Residencial Yasmin	X				X
Rio Amazonas	X			X	
Rio Tocantins	X			X	
Santa Mônica	X			X	
Spazio Ilha do Mel	X				X
Spazio Parque Inca	X				X
Terras de São José I e II			X	X	
Vila das Hortênsias	X			X	
Vila Real			X	X	
Village Castelo		X		X	
Villagios D'Itália	X			X	
Xapada Parque Ytu	X			X	

Tabela 2: Comparação entre os condomínios ituanos.

Fonte: SAVIOLI, G. F., 2012.

Com o desenvolvimento dessa pesquisa foi possível compreender que os condomínios, em suas diferentes formas, se adaptaram perfeitamente com as características geográficas do município de Itu. Tais características foram fundamentais para a proliferação dos condomínios em Itu os quais serão elencados e analisados a seguir.

A localização do município é um fator muito importante para o crescente número de condomínios construídos ao longo dos anos. A proximidade e o fato

de estar cercado por diversas rodovias, facilitam o acesso e o deslocamento das pessoas para o município.

Outro ponto a ser analisado é a extensa área da cidade de Itu, que proporciona o desenvolvimento de empreendimentos com terrenos amplos, produzindo a sensação de conforto e privacidade aos moradores. Além disso, promovem o contato direto com a natureza.

Devem ser considerados ainda aspectos de âmbito nacional, que são o medo e a insegurança, que tomaram conta da população brasileira nas mais diversas cidades, com os mais variados tamanhos. A busca por condomínios fechados demonstra exatamente isto. Abre-se mão da vivência em sociedade por um ideal de segurança e homogeneidade, no qual se acredita ser a solução para os dilemas urbanos.

A compreensão e a reflexão acerca do consumo do espaço pela temática da moradia, pautada no processo de expansão do condomínio residencial fechado é de fundamental relevância, porque permite o estudo de um fenômeno urbano cada vez mais presente nas cidades médias brasileiras e a inserção de uma questão relativamente nova para a Geografia Urbana.

O presente estudo pretende, ainda, contribuir para a manutenção e a atualização do banco de dados referente aos condomínios residenciais no município, uma vez que foi encontrada muita dificuldade na obtenção dos dados junto à prefeitura municipal.

Espera-se assim, que esta pesquisa tenha apresentado subsídios importantes que venham despertar novas questões e estimular novos estudos sobre essa temática tão relevante nos dias atuais.

REFERÊNCIAS

BARBOSA, L. A. **Faces da produção do espaço urbano em cidades médias: “os enclaves residenciais fortificados” em Limeira – SP.** 2007. 333f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas – Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2007.

BONDUKI, N. G. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria.** São Paulo: Estação Liberdade, 2004.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Ed. 34, Edusp, 2000.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano.** São Paulo: Ática, 1989.

DICIONÁRIO HOUAISS DE SINÔNIMOS E ANTÔNIMOS. Instituto Antônio Houaiss de Lexicografia e Banco de Dados da Língua Portuguesa S/C Ltda. Rio de Janeiro: Objetiva, 2003. 953p.

EXECUTIVOS IMOBILIÁRIOS – Cooperadores das imobiliárias de Itu. Disponível em: <<http://itu.imb.br>>.

FERREIRA, A. B de H.; **Novo dicionário da língua portuguesa.** Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1986. 1838p.

FERREIRA, C. R. T. **Avaliação da degradação ambiental urbana através da percepção ambiental: o caso do alto da Bacia do Limoeiro, Presidente Prudente – SP.** 2001. 124f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2001.

GOMES, P. C. C. **A condição urbana: ensaios de geopolítica da cidade.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

GUERRA, A. J. T.; CUNHA, S. B. da (orgs). **Impactos ambientais urbanos no Brasil.** Edição 1. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. 416p.

IMOBILIÁRIA BOFF IMÓVEIS. Disponível em:
<<http://www.boffimoveis.com.br>>.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE. Disponível em:
<<http://www.ibge.gov.br>>. Acesso em: 02 out 2011.

MAIA, D. S. **Lotes e ruas: componentes para a análise da produção dos loteamentos fechados.** In: SOBARZO, O.; SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.). Cidades médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 155-173.

MARIA, M. de G. **Novas formas de ocupação urbana: os loteamentos fechados em São José dos Campos.** 2008. 158f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos, 2008. Disponível em: <<http://biblioteca.univap.br/dados/000002/0000025F.pdf>>. Acesso em: 25 jun 2012.

MIGUEL, Y. D. de C. **O consumo do espaço residencial: um estudo da presença/ausência da população negra nos condomínios fechados em Piracicaba – SP.** 2008. 139f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2008.

MIGUEL, Y. D. de C.; ORTIGOZA, S. A. G. **A segregação sócio-espacial contemporânea.** Disponível em:
<http://egal2009.easyplanners.info/area05/5761_Carvalho_Miguel_Yaiza_Domingas.doc>. Acesso em: 15 fev 2012.

NARDY FILHO, F. **A cidade de Itu**. v.1 e v.5 . Itu: Ottoni Editora, 2000.

NEGRI, S. M. **O processo de segregação sócio-espacial no contexto do desenvolvimento econômico da cidade de Rondonópolis – MT**. Tese (Doutorado em Geografia) – Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2008.

OLIVEIRA, R. F. de. **Reestruturação Urbana no Centro de Itu (1990-2010) e a Questão do Patrimônio Histórico e Cultural**. Relatório de Qualificação de Mestrado - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2011.

ORTIGOZA, S. A. G. **Geografia e consumo: dinâmicas sociais e a produção do espaço urbano**. Universidade Estadual Paulista. Instituto de Geociências e Ciências Exatas – IGCE. Rio Claro, 2009.

PREFEITURA DE ITU. Disponível em: <<http://www.itu.sp.gov.br>>.

QUIROGA, K. B. S. **Natureza e progresso em Itu no séc XIX**. Disponível em: <<http://www.pph.uem.br/cih/anais/trabalhos/797.pdf>>. Acesso em: 09 fev 2012.

REVISTA CAMPO & CIDADE. Edição nº 6. Abril, 2000.

_____. Edição nº 44. Agosto/Setembro, 2006.

_____. Edição nº 70. Janeiro/Fevereiro, 2011.

REVISTA ITU EM CONDOMÍNIOS. Edição nº 1. Março, 2011.

ROLNIK, R. **São Paulo, 450 anos**. Disponível em: <<http://raquelrolnik.files.wordpress.com/2009/08/saopaulo450anos.pdf>>. Acesso em: 02 jul 2012.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 2 ed. São Paulo: Editora Hucitec, 1994. 157p.

SANTOS, V. L. dos. **Além do rural: os vínculos topo-biofílicos na interação visitantes e paisagem rural**. Tese de Doutorado – Instituto de Geociências e Ciências Exatas – Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2005. Disponível em: <<http://www.acervodigital.unesp.br/handle/123456789/30085>>. Acesso em: 20 jul 2012.

Sistema Estadual de Análise de Dados - SEADE. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/produtos/perfil/>>. Acesso em: 02 out 2011.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**. 1 ed. São Paulo: Editora Contexto, 1994. 80p.

_____. **Loteamentos fechados em cidades médias paulistas**. In: _____. (Org.). Cidades médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 175-197.

_____. **O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade**. Tese de Doutorado, FFLCH, USP, São Paulo, 1991.

_____. **Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista**. In: IX Coloquio Internacional de Geocrítica. Universidade Federal do rio Grande do Sul. Porto Alegre, 28 de maio – 1 de junho, 2007. Disponível em: <<http://www.ub.edu/geocrit/9porto/encarna.htm>>. Acesso em: 10 ago 2012.

SWA Imóveis Itu – Condomínios e Empreendimentos. Disponível em: <<http://www.swaitu.com.br>>.

TEIXEIRA, C. M.; **Alphaville e Alphaville**. Arquitexto, v.21, nº 02, fev 2002. Disponível em: <http://www.vitrivius.com.br/arquitextos/arq021_02.asp>. Acesso em: 15 fev 2012.

TRAMONTANO, M.; SANTOS, D. M. **Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados**. In: II Congresso Internacional El Habitar. Buenos Aires: Anales, 1999. Disponível em: <<http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html>>. Acesso em: 15 jun 2012.

UEDA, V. **Loteamentos fechados e a produção do espaço urbano: algumas reflexões para o debate**. In: SOBARZO, O.; SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.). Cidades médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006. p. 235-241.

VIEIRA, G. F. **A descentralização na terra da convenção – Itu/SP**. Disponível em: http://www.dge.uem.br/semana/eixo4/trabalho_77.pdf>. Acesso em: 09 fev 2012.

VIEIRA, W. **Condomínios residenciais: segregação, auto-segregação e segregação imposta no município de Rio Claro (SP)**. 2008. 147f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro, 2008.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001. 373p.

910h.3 Savioli, Giovanna Fioravanti
S267c Condomínios residenciais fechados : um estudo de caso
no município de Itu-SP / Giovanna Fioravanti Savioli. - Rio
Claro : [s.n.], 2012
66 f. : il., figs., tabs., fots., mapas

Trabalho de conclusão de curso (bacharelado - Geografia)
- Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e
Ciências Exatas
Orientador: Silvia Ap. Guarnieri Ortigoza

1. Geografia urbana. 2. Urbanização. 3. Consumo do
espaço. 4. Segregação espacial. I. Título.