

**UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA**

**“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”**

**Campus Experimental de Ourinhos**

**PHILIP KHERLAKIAN**

**A TERRITORIALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO  
DE VINHEDO-SP E SUAS IMPLICAÇÕES**

Orientador: Prof. Dr. Lucas Labigalini Fuini

Ourinhos – SP  
Junho/ 2014

**UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA  
“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”**

**Campus Experimental de Ourinhos**

PHILIP KHERLAKIAN

**A TERRITORIALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO  
DE VINHEDO-SP E SUAS IMPLICAÇÕES**

*Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
à banca examinadora para obtenção do título  
de Bacharel em Geografia pela UNESP –  
Campus Experimental de Ourinhos.*

Ourinhos, Junho/ 2014

PHILIP KHERLAKIAN

**A TERRITORIALIZAÇÃO DOS LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO  
DE VINHEDO-SP E SUAS IMPLICAÇÕES**

*Trabalho de Conclusão de Curso apresentado  
à banca examinadora para obtenção do título  
de Bacharel em Geografia pela UNESP –  
Campus Experimental de Ourinhos.*

**COMISSÃO EXAMINADORA**

---

Prof. Dr. Lucas Labigalini Fuini (Orientador)  
Universidade Estadual Paulista – Campus de Ourinhos

---

Prof. Dr. Luciano Antonio Furini  
Universidade Estadual Paulista – Campus de Ourinhos

---

Prof. Dr. Amir El Hakim de Paula  
Universidade Estadual Paulista – Campus de Ourinhos

Ourinhos, Junho de 2014

## AGRADECIMENTOS

Aos meus pais Alberto e Cristina, pelo carinho, atenção e amor nestes meus 23 anos de vida. Pela educação rica em valores os quais cada vez mais julgo como algo para toda a minha vida, pelo amor incondicional em minha formação e trajetória, por me proverem na universidade, pelos conselhos nos momentos difíceis, por compartilharem das alegrias e tristezas, por me fazerem existir e por existirem em minha vida. Este trabalho de conclusão de curso é para vocês.

Para a dona Thereza, minha vó que eu amo tanto, mulher forte, um exemplo para mim em suas atitudes e a maneira de se levar a vida, minha segunda mãe.

A meus irmãos Patrick e Michel que ao longo desses anos de vivência puderam me propiciar infinitas experiências de vida contribuindo para minha maturidade, assim como o carinho que sinto pelos dois é infinito.

Ao professor Lucas por toda paciência e sabedoria em minha orientação. Obrigado por me guiar nos caminhos desta pesquisa e pela sinceridade em nossas conversas.

A todos meus companheiros e irmãos de república nestes onze semestres os quais eu residi em Ourinhos. Para a República Nova Tanga a qual até hoje agradeço pelo acolhimento e pela maneira como fui respeitado, para o irmão Feijão, para o pai Chassi, Lombriga, Frei e Criola.

Para a República Menininha agradeço imensamente pelos saberes e conversas compartilhadas com vocês B1 e Cleiton, Régis, Nohal e a você Gustavo, pessoa a qual pude ter o prazer de trabalhar no cursinho.

Para a República Gato que Mija que por mais que tenha sido curto meu período com vocês, é inegável a afinidade e as amizades que foram construídas, aos irmãos Hérnia com seu coração de ouro, ao Pato com sua energia positiva fantástica, ao Urso pelas boas prosas sempre bem contadas, ao Gari, Cebola, Dedão, Ourinhos, Jaú, C4 e ao Farofa também. Alexandre, muito obrigado, sem sua ajuda no geoprocessamento nunca entregaria esse trabalho.

Para o pessoal de Barão o qual se inicia a nova etapa em minha vida, sobretudo para você Emo.

A todos meus alunos do cursinho nestes cinco anos de projeto, ao Nalata, Polegar, Zacarias, Ana, Bocada, Bató, Valdívea, Ganso, Ju, e em especial a prof.<sup>a</sup> Andrea, muito obrigado por todas as lições de vida que pude aprender no CACUO.

Ao Tadeu, pessoa a qual considero um irmão. Obrigado pela força em minha pesquisa, por me ouvir nos momentos difíceis e pelos conselhos dados.

A Mônica, pessoa tão especial o qual pude conviver em minha vida durante alguns anos. Obrigado por ter compartilhado seus saberes, histórias, risadas e o seu tempo comigo.

*Esta fumaça que não existia  
Agora me impede de te olhar  
E o progresso que suja o horizonte  
Me tornou tão intolerante.  
Mais uma geração se perdeu  
Isso não pode ter sido sem querer  
E vimos o prédio crescer.  
E parados a ilha afundou  
Só soubemos nos matar  
As ilhas ... na ilha.*

Dead Fish - Reprogresso

## RESUMO

A segregação socioespacial tem sido uma dinâmica recorrente das cidades há séculos. Segregação esta que já ocorreu por motivos étnicos, religiosos mas que atualmente se apresenta sob a lógica do sistema capitalista e que ocorre em decorrência do poder aquisitivo do indivíduo. A segregação que antes era a imposição de um grupo dominante sobre um grupo dominado, passa a ter como companhia atualmente a segregação voluntária ou auto-segregação. O segmento da população com renda alta passa a desejar não mais residir, e por conseguinte, conviver na cidade com a pobreza, violência, sujeira entre tantos outros problemas urbanos, sobretudo, nas grandes cidades onde são intensificados. O município de Vinhedo-SP, localizado próximo a São Paulo e a Campinas, dois grandes centros urbanos, atualmente apresenta em sua estrutura espacial, assim como em sua paisagem, a presença marcante de condomínios e loteamentos fechados. Vinhedo possui cerca de um terço de seus lotes cadastrados (Prefeitura Municipal, 2014) em condomínios residenciais e loteamentos fechados, fazendo com que a exceção da maioria das cidades brasileiras se torne a regra para este caso. A territorialização deste tipo de atividade concomitante a desterritorialização da produção agrícola acabou por gerar mudanças sociais, econômicas e culturais para o município. O estudo do município sob o olhar da geografia urbana se faz necessário dada as peculiaridades existentes nesta realidade socioespacial.

**Palavras-chave:** Segregação Socioespacial; Territorialização; Condomínios Residenciais; Loteamentos Fechados.

## ABSTRACT

The socio-spatial segregation has been a recurring dynamic of cities for centuries. Segregation this has already happened on ethnic, religious but currently goes under the logic of the capitalist system which occurs due to the purchasing power of the individual. The segregation that was before the imposition of a dominant group over a dominated group, replaced as company currently voluntary segregation or self - segregation. The segment of the population with high income shall no longer wishes to live and therefore live in the city with poverty, violence, dirt among many other urban problems, especially in large cities where they are intensified. The municipality of SP - Vinhedo located near São Paulo and Campinas two major urban center, currently has in its spatial structure, as well as its landscape, the strong presence of closed condominiums and subdivisions. Vinhedo has about a third of its registered lots (City Hall, 2014) in residential condominiums and subdivisions closed causing the exception of most Brazilian cities to become the rule. The territorialization of this type of activity concomitant displacement of agricultural production eventually generate social, economic and cultural changes for the city. The study of the city from the perspective of urban geography is necessary given the peculiarities existing in this city.

**Keywords:** Socio-spatial segregation; Territorialization; Residential Condominium; Closed Allotments;

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

|                                                                                                                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 01 - Imagem recente de instalações ferroviárias abandonadas em Vinhedo .....                                                                                | 24 |
| Figura 02 – Companhias paulistas de Estradas de Ferro – trechos principais antigos e atuais tendo a rota entre os municípios de Jundiaí e Campinas destacado ..... | 25 |
| Figura 03 – Principais municípios produtores de uva no Estado de São Paulo, em 2010 .....                                                                          | 27 |
| Figura 04 - Imagem de fazenda produtora de café em Indaiatuba nos anos de 1910, município este vizinho à Vinhedo. ....                                             | 29 |
| Figura 05 - Logotipo da 50ª. Festa da Uva, realizada em Vinhedo no ano de 2011 .....                                                                               | 31 |
| Figura 06 - Condomínios residenciais e loteamentos fechados localizado no município de Vinhedo em 2013.....                                                        | 45 |
| Figura 07 - Quantidade de lotes nos loteamentos fechados e nos condomínios em Vinhedo.....                                                                         | 47 |
| Figura 08 - Tamanho médio dos lotes (em m2) nos loteamentos e condomínios fechados de Vinhedo.....                                                                 | 48 |
| Figura 09 - Tamanho médio dos lotes (em m2) nos loteamentos e condomínios fechados de Vinhedo .....                                                                | 60 |
| Figura 10 - A rodovia como elemento segregador em Vinhedo .....                                                                                                    | 67 |
| Figura 11 - Produção de uva por área colhida (hectares) por municípios selecionados entre 1990 e 2000. ....                                                        | 82 |
| Figura 12 - Quantidade de uva produzida em toneladas por municípios selecionados entre 1990 e 2010. ....                                                           | 83 |
| Figura 13 - Anúncios de lançamento de condomínios em Vinhedo .....                                                                                                 | 86 |

|                                                                                                                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Figura 14 - Imagem do vestígio da produção de uva no município de Vinhedo-SP. ....                                                                                                          | 87  |
| Figura 15 - Propriedade agrícola na divisa com o Condomínio Morada dos Executivos em Vinhedo – SP. ....                                                                                     | 88  |
| Figura 16 - Imagem do município de Vinhedo-SP.....                                                                                                                                          | 89  |
| Figura 17 - Interior da vinícola Ferragut, que faz parte da rota turística do Circuito das Frutas organizada pela Rizzatour, com trem que sai da Estação da Luz, em São Paulo-capital. .... | 99  |
| Figura 18 - Dados de áreas colhidas (em hectares) com uva em vermelho e café em azul de 1990 a 2010 no município de Vinhedo. ....                                                           | 101 |

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

AVIVI – Associação dos Vitivinicultores de Vinhedo

CF – Circuito das Frutas

CHF – Condomínios habitados fechados

COOPERVINHO – Cooperativa Agrícola Coopervinho Paulista

EMBRAESP – Empresa Brasileira

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia Estatística

SEADE – Fundação Sistema Estadual de Análise de Dados

## SUMÁRIO

|                                                                                           |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1. INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA .....                                                       | 13  |
| 2. OBJETIVOS .....                                                                        | 18  |
| 3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS .....                                                      | 19  |
| 4. RESULTADOS .....                                                                       | 22  |
| 4.1 Formação e ocupação do município de Vinhedo .....                                     | 22  |
| 4.2 Gênese dos condomínios e loteamentos fechados .....                                   | 33  |
| 4.2.1. Gênese dos condomínios residenciais no Brasil .....                                | 36  |
| 4.2.2. Legislação sobre os condomínios e loteamentos fechados .....                       | 39  |
| 4.2.3. Loteamentos fechados e condomínios residenciais em Vinhedo .....                   | 41  |
| 4.3 Agentes produtores do espaço urbano .....                                             | 49  |
| 4.3.1. O Estado .....                                                                     | 50  |
| 4.3.2. Os proprietários fundiários .....                                                  | 55  |
| 4.3.3. Promotores imobiliários .....                                                      | 58  |
| 4.3.4. Proprietários dos meios de produção .....                                          | 62  |
| 4.4. Segregação socioespacial .....                                                       | 68  |
| 4.4.1. Auto segregação .....                                                              | 75  |
| 4.5. Território .....                                                                     | 78  |
| 4.6. Implicações da territorialização dos loteamentos fechados .....                      | 80  |
| 4.6.1. Impacto dos condomínios na circulação intra-urbana .....                           | 89  |
| 4.6.2. Perfil dos que se auto segregam .....                                              | 92  |
| 4.6.3. Comércio e serviços .....                                                          | 94  |
| 4.6.4. Novas formas territoriais de resistência à territorialização dos condomínios ..... | 96  |
| 4.7. Quadro do D-T-R de Vinhedo .....                                                     | 102 |

|                               |     |
|-------------------------------|-----|
| 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS ..... | 107 |
|-------------------------------|-----|

|                   |     |
|-------------------|-----|
| REFERÊNCIAS ..... | 110 |
|-------------------|-----|

## 1. INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA

A segregação socioespacial no espaço urbano talvez seja tão antiga quanto o advento da cidade há muitos milênios. Por mais que não haja um consenso se as primeiras cidades surgiram na Mesopotâmia, Egito, China ou mesmo na Anatólia, entre 4000 a.C. e 3000 a.C. (SPOSITO, 2008), a segregação socioespacial se fez presente por fatores econômicos, religiosos ou mesmo étnicos, no florescer de diferentes civilizações, com o tempo, em diversos continentes de nosso planeta.

Atualmente, sob a lógica do modo capitalista de produção, esta dinâmica continua atuando ativamente na *urbe*<sup>1</sup> dado o individualismo “libertador” tão pregado pela ideologia neoliberal vigente. O capital, sendo o elemento preponderante de nossa sociedade, passa a também influir em diversos aspectos da cidade, sobretudo, no viés financeiro relacionado ao poder aquisitivo da população.

Diferentes dinâmicas de segregação socioespacial que outrora tiveram seu papel no desenho das cidades e da própria sociedade, hoje podem ser resumidas no poder de consumo do indivíduo. Por conseguinte, a segregação existente nas cidades atualmente está relacionada ao fator financeiro, pois, aqueles que possuem “condições” só se segregam voluntariamente, ao contrário da população pobre que é segregada contra seus interesses. Uma das dinâmicas de segregação socioespacial que caracterizam o espaço urbano contemporâneo são os condomínios residenciais, aparecendo na paisagem tecnificada das cidades do século XXI tanto na perspectiva horizontal, por meio de loteamentos, quanto na vertical, através de prédios e conjuntos de edifícios.

Os condomínios residenciais fechados apresentam suas origens em séculos passados. Há relatos da construção de moradias semelhantes à lógica que vemos na atualidade já no período feudal, só que estas eram dirigidas aos nobres (VIEIRA, 2008). Na Europa, em meio a Revolução Industrial e a ascensão da burguesia ao poder, surge a tentativa dos segmentos mais abastados economicamente de se isolarem do restante da

---

<sup>1</sup> Dicionário Aurélio, *urbe* do latim cidade.

sociedade, de se auto segregarem em espaços os quais não iriam conviver com a pobreza, sujeira ou violência existentes nas cidades. Esse isolamento, todavia, se deu por meio do controle e gerência de espaços que antes eram públicos, mas, que agora passam a ser privados.

É somente na segunda metade do século XX que o fenômeno dos condomínios passa a se espalhar por todo mundo, tanto para os países do centro quanto para os países da periferia do sistema capitalista (MARTINS, 2012), até chegar ao Brasil na década de 1970 (ROMA, 2008). Um tipo de moradia que vem acompanhada do alto padrão e do alto poder aquisitivo de seus moradores acaba trazendo em torno de si os valores simbólicos de nossa sociedade, acrescentando um *status* social para seus moradores.

Vinhedo se localiza no Estado de São Paulo, mais precisamente na região Metropolitana de Campinas, fazendo fronteira com os municípios de Campinas, Valinhos, Louveira, Itatiba e Itupeva. Seu território oscila entre os 700 e 1.000 metros acima do nível do mar e sua população é de 63.685 habitantes, contando com 1.997 pessoas na área rural e o restante na área urbana (IBGE, 2010). Localizada a 65 km da capital paulista e de 15 km de Campinas, Vinhedo vem adquirindo nas últimas décadas, características bem peculiares que o diferencia da maioria dos municípios nacionais. Constata-se, nos últimos anos, a presença marcante de condomínios residenciais e loteamentos fechados na cidade, implicado também na presença do fenômeno de segregação socioespacial.

O próprio nome do município de Vinhedo já explicita a atividade econômica que ocorrera em sua ocupação, bem como, no desenvolvimento econômico e urbano da cidade. Após a ocupação inicial ligada a agricultura de subsistência e construção de estabelecimentos para pouso de viajantes, na virada do século XIX o município já apresentava diversas roças de café em meio ao ciclo cafeeiro paulista (VIVEIROS, 2006). A uva acabou por tomar o lugar das plantações de café vinhedenses nas primeiras décadas do século XX e se territorializou na região de Jundiaí associada às demandas de mercado existentes na época e dos saberes do cultivo trazido pelos imigrantes europeus. Nos anos de 1970, todavia, a vitivinicultura existente na região começou a perder espaço para um novo

uso do solo, assim que os condomínios passaram a ocupar os espaços que antes estavam ligados à produção de uvas.

Na tentativa de converter áreas rurais em urbanas, para uma maior arrecadação de tributos, o poder público local acabou por atrair investimentos do capital imobiliário para a cidade na década de 1970 (PLANO DIRETOR, 2006). Este processo contou com as ações de outros agentes produtores do espaço urbano, como os proprietários de terra, no intuito estimularem o desenvolvimento do município e de favorecerem economicamente o próprio grupo.

Em decorrência da conjuntura do cenário econômico nacional, que apresentava um conjunto de fatores, dentre os quais, o crescimento e fortalecimento da classe média e alta com grande poder aquisitivo, o aumento nos índices de violência nos grandes centros urbanos, além dos problemas corriqueiros das grandes cidades somados à proximidade do município com estes grandes centros, demonstrou-se que havia as condições necessárias para que Vinhedo fosse palco da ação destes investimentos imobiliários.

Desde então, houve um crescimento vertiginoso no número de loteamentos fechados e condomínios residenciais no município e na região, implicando em diversas transformações na paisagem, na administração das finanças e do território, na estrutura espacial, preço da terra e até mesmo nos indicadores sociais do município. Essas transformações também geraram mudanças nas dinâmicas socioespaciais existentes, assim como, nas relações entre os diferentes grupos existentes.

Atualmente, segundo a prefeitura municipal de Vinhedo (2013), do total de registros de carnês de IPTU no município, 7.539 se encontram em lotes de condomínios e loteamentos fechados em relação a um total de 24.782. Ou seja, 30,4% dos lotes do município se localizam neste tipo específico de loteamento. Dos 126 loteamentos existentes na cidade, 31 são fechados acrescidos de 4 condomínios residenciais. De modo que 27,7% dos loteamentos não possuem um acesso livre para toda a população, caracterizando um dos aspectos do fenômeno de segregação socioespacial.

Analisar a relação das políticas públicas em relação a esta organização socioterritorial existente no município de Vinhedo é essencial para este trabalho, considerando o quanto das políticas e leis que são adaptadas para o cenário existente favorecem (ou favoreceram) e dificultam (ou dificultaram) a expansão dos condomínios residenciais fechados, considerando os possíveis benefícios e malefícios causados pelos mesmos.

Os condomínios e loteamentos fechados atraíram durante os últimos 40 anos uma população de alta renda, elites oriundas de outras partes do Estado ou do país, sobretudo, de Campinas e São Paulo. Para tomar dimensão desta realidade, é necessário analisar a renda per capita mensal brasileira, estadual e municipal, que são respectivamente: R\$ 767,02 (IBGE, 2010); R\$ 1.035,51 e; R\$ 1.493,32 (SEADE, 2010).

Não é somente a população local que se mostra mais rica do que a média nacional ou estadual por meio da renda per capita. Ao analisar o PIB per capita, obtivemos um resultado semelhante. O PIB per capita do município de Vinhedo em 2010 apresentava o valor de R\$ 105.886,00, em relação ao R\$ 30.264,00 da média estadual (SEADE, 2010). Essa diferença de 71,4% demonstra a riqueza produzida e existente na cidade, riqueza esta que se reflete em altos valores para outros indicadores sociais e econômicos além das relações existentes em seu território.

O município de Vinhedo faz parte do Circuito das Frutas, um projeto que desde inícios dos anos 2000 envolve proprietários rurais da região que vêm se organizando para a geração de renda no meio rural por meio do turismo e outras estratégias que agreguem valor a seus produtos na tentativa de resistir ao mercado imobiliário entre outros fatores.

A cidade apresentou um crescimento populacional intenso nas últimas décadas, indo de 21.494 habitantes em 1980 para 63.453 em 2010 (SEADE, 2010), demonstrando um crescimento de 195% da mesma em um período de 20 anos. Faz-se necessário citar que este período de intensa urbanização vinhedense não foi acompanhado do aumento intenso das cidades brasileiras, sobretudo, nas décadas de 1950, 1960 e 1970 (SANTOS, 2008). O crescimento intenso da cidade não ocorreu simultaneamente o processo de urbanização

concentrado de nosso país, ele ocorreu mais de uma década *a posteriori*, ou seja, essa urbanização seguia outra lógica a qual será analisada.

## **2. OBJETIVOS**

Em meio a realidade existente no município de Vinhedo devido a presença marcante dos condomínios e dos loteamentos fechados, o presente trabalho tem por objetivo a compreensão dos impactos resultantes deste tipo específico de moradia no território, considerando as políticas públicas, a paisagem, a economia e as relação existente entre os diferentes grupos que habitam o espaço urbano municipal.

Entre os objetivos específicos estão presentes: a) Compreender o por que da escolha do município de Vinhedo para ser palco dos investimentos do capital imobiliário; b) Caracterizar as razões da escolha do município de Vinhedo para ser o local de moradia de elites oriundas de outras partes do país; c) Analisar o impacto nas finanças municipais, assim como, a relação entre os altos indicadores sociais com a presença dos condomínios; d) Identificação dos agentes produtores do espaço urbano segundo a perspectiva utilizado por Corrêa (2005); e) Estudar as novas formas de organização para grupos que foram desterritorializados em decorrência da territorialização dos loteamentos fechados e condomínios.

### 3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Para que houvesse a consecução da pesquisa segundo os objetivos propostos, foi necessário em um primeiro momento, em termos empíricos, o levantamento histórico, geográfico e econômico do município de Vinhedo, para que posteriormente pudesse ser feita a análise da atual realidade, identificando os agentes produtores do espaço urbano, o perfil da população vinhedense, além de suas atividades econômicas, com a confecção de mapas, tabelas e gráficos. Os dados consultados foram obtidos em bancos de dados *online* (SEADE, IBGE) e em dados fornecidos pela Prefeitura Municipal e outros consultados na *Internet* (em imobiliárias locais, construtoras etc). Destaca-se que a pesquisa teve como foco os loteamentos fechados e os condomínios residenciais, considerando os processos metodológicos e os conceitos utilizados.

Como Santos (2008) afirma, a cidade é nada mais do que a soma desigual de diferentes períodos, daí a variância em sua arquitetura ou funções de suas estruturas, formato das ruas, material utilizado nas construções, altura dos prédios, relação das pessoas com o espaço urbano entre outros. Sendo assim, o entendimento do passado é essencial para compreensão do período atual.

A pesquisa sobre a ocupação e uso do solo no município de Jundiaí-SP fora de suma importância, já que Vinhedo foi um distrito de Jundiaí. O trabalho feito por Marques (2008), em sua dissertação de mestrado, relacionando o papel de Jundiaí com São Paulo e Campinas para entender o contexto de formação do município, contribuiu para a construção do saber relacionado à ocupação inicial vinhedense, quando ainda era uma vila, a Vila da Rocinha<sup>2</sup>. O livro escrito por Viveiros (2006) auxiliou na compreensão da história de Vinhedo.

Feito o levantamento bibliográfico e o estudo sobre o histórico de Vinhedo, foi buscada a correlação dos fatos citados com dados estatísticos para comprovação dos acontecimentos, sobretudo, no aspecto econômico, demonstrando o uso e ocupação do solo

---

<sup>2</sup> O município de Vinhedo se originou do local aonde havia a Vila da Rocinha em 1949.

vinhedense e os movimentos de territorialização e desterritorialização sob a perspectiva proposta por Haesbaert (2006).

Por meio da análise utilizada por Corrêa (2005) para o espaço urbano, pode-se identificar os agentes produtores desse tipo de espaço, sendo eles: os proprietários dos meios de produção, os agentes imobiliários, os proprietários das terras e o Estado. Nota-se, portanto, em Vinhedo, a ausência de uma população totalmente marginalizada e excluída da participação ativa na produção do espaço urbano.

Os autores Milton Santos e Flávio Villaça foram essenciais para o encaminhamento da pesquisa através da análise do espaço urbano por meio de uma perspectiva crítica, compreendendo a problemática existente nas relações sociais com seus reflexos no espaço. Por meio desta análise, identificou-se as diferentes classes sociais, ou mesmo, diferentes segmentos que habitam o espaço urbano e a maneira como estes se comportam ou mesmo competem pelas melhores áreas (VILLAÇA, 2001).

Os conceitos de território e de segregação socioespacial (ou mesmo de auto segregação) foram trabalhados sob a visão de diferentes correntes e concepções de autores diversos. Por ser um fenômeno que se consolidou recentemente no Brasil, os trabalhos acadêmicos nacionais a respeito do tema estão ligados à produção, sobretudo, de dissertações de mestrado e teses de doutorados em diferentes universidades. A discussão que vem sendo realizada por estes acadêmicos em suas teses e dissertações contribuíram para o amadurecimento teórico da pesquisa, além do acréscimo de conceitos e de interpretações acerca do espaço urbano e de como os loteamentos fechados e os condomínios residenciais influenciam na dinâmica da segregação socioespacial, política e economia.

Por meio da leitura de Haesbaert (2006), buscou-se caracterizar a relação das diferentes ocupações socioeconômicas do município no último século com os ciclos econômicos nacionais. Para estas ocupações, foram utilizados os conceitos propostos pelo autor de territorialização-desterritorialização-reterritorialização. A proposta do autor ressalta também a perspectiva cultural do processo e, no presente trabalho, caracterizamos também os aspectos políticos e econômicos presentes no movimento de T-D-R que põe,

lado a lado, condomínios/capital imobiliário e pequenos produtores agrícolas. Sendo assim, fora utilizado o método dialético para que houvesse a compreensão do espaço urbano dada as contradições existentes em seu desenvolvimento com o passar das décadas.

A utilização dos bancos de dados presentes nos *sites* do SEADE, IBGE e na Prefeitura municipal foram cruciais para comprovação das hipóteses apresentadas, além da identificação de diferentes dinâmicas socioeconômicas e espaciais identificadas nas diferentes etapas do projeto. Por meio da correlação entre os dados das instituições citadas anteriormente juntamente com a bibliografia levantada, mapas foram produzidos no SIG ArcGIS 9.0. no Laboratório de Geoprocessamento presente no campus da Unesp-Ourinhos.

A construção de um quadro qualitativo tendo como base os conceitos de territorialização, desterritorialização e reterritorialização expressa o fim da pesquisa apresentada por ser a soma dos esforços despendidos para o acúmulo teórico e da sistematização de dados para concluir a pesquisa com base nas hipóteses apresentadas.

O método da pesquisa fora cunhado em uma base materialista e dialética. Tanto as análises do espaço urbano quanto as pesquisas históricas e econômicas utilizadas na busca da problemática existente do tema aqui proposto são materialistas. A maneira como o território vinhedense e os diferentes grupos que se territorializaram são estudadas sob a perspectiva material não havendo porém, a exclusão das relações culturais, envolvem uma compreensão crítica e dialética, assim como nos apresenta Spósito (2004).

## 4. RESULTADOS

### 4.1. Formação e ocupação do município de Vinhedo

A formação do município de Vinhedo teve seu início em um roçado de milho na rota dos tropeiros e bandeirantes que se dirigiam a Goias, rota também conhecida como Estrada do Anhangüera<sup>3</sup>, entre as cidades de Campinas e Jundiaí (IBGE, 2013). É no ciclo da mineração, com as Bandeiras, que se esboça o povoamento do interior de São Paulo e ao longo das estradas foram sendo fixados pousos para os viajantes, iniciando-se a ocupação agrícola do solo.

É inegável que “a exploração de metais preciosos teve importantes efeitos na Metrópole e na Colônia. A corrida do ouro provocou em Portugal a primeira grande corrente migratória para o Brasil” (FAUSTO, 2002, p. 52). O autor prossegue constatando que esse fluxo migratório decorrente da exploração do ouro acabou por intensificar a colonização interiorana do território brasileiro, o desmatamento das florestas e o conflito com os indígenas.

Como Santos (2008) afirma, o sítio escolhido para o desenvolvimento da cidade está ligado à sua função inicial, uma vez que sua escolha depende da história, dos processos os quais aquele determinado grupo passou. No caso de Vinhedo, a função de hospedaria para os viajantes em meio a rota dos que se dirigiam para o interior brasileiro em busca de riquezas minerais foi o motivo da escolha do sítio.

Por mais que não houvesse a ocupação efetiva do território vinhedense como ocorrera no final do século XIX, já se desenhava as primeiras habitações e a produção de subsistência nos roçados ali presentes. Os primeiros colonizadores da área onde hoje se encontra Vinhedo, provavelmente se instalaram ali em meio ao Ciclo do Ouro na 2ª metade do século XVIII, tendo a função de pouso para os viajantes.

O local aonde havia o roçado foi batizado pelos viajantes de Rocinha, nome que posteriormente iria denominar a vila que ali se formaria. Na virada dos séculos XIX-XX, o

---

<sup>3</sup> Marques (2008), utiliza o nome dado pelo caminho utilizado pelos bandeirantes. Nome que posteriormente iria denominar a rodovia de hoje que realiza um trajeto semelhante.

território vinhedense era caracterizado pela monocultura cafeeira e roçados de subsistência para seus habitantes. Segundo Viveiros (2006), em 1908 a pequena Vila da Rocinha fora elevada ao *status* de distrito de Jundiaí através da lei 1.138, promulgada pelo governador Manuel Joaquim de Albuquerque Lins. Na época era a segunda estação mais movimentada da região, sendo menor apenas que a de Jundiaí.

A agricultura da região fora desenvolvida na segunda metade do século XIX, com mão de obra oriunda da Europa formada por colonos alemães e suíços, sendo estes os pioneiros, e nas décadas seguintes, por imigrantes italianos oriundos da região do Vêneto. Os imigrantes que inicialmente chegavam para trabalhar nas roças de café, muitas vezes como meeiros, acabavam por reunir suas economias a fim de comprar pequenas glebas de terras de seus patrões ou abrir comércios na cidade.

A chegada da estrada de ferro da Ingleza (São Paulo Railway) em 1880 e a inauguração da agência do correio em 1886 já explicitam a dinamização da Vila da Rocinha, bem como sua integração por meio da comunicação com outras partes do território nacional no final do século XIX. O serviço dos Correios permitia aos habitantes da vila estar a par das notícias que ocorriam no restante do território paulista, já que agora não era mais necessário o deslocamento de mais de 15 km para Jundiaí a fim de mandar ou buscar correspondências.

Andrade (1986) afirma que em uma economia moderna, com pessoas e mercadorias se deslocando com maior facilidade para diversos lugares, o sistema de transporte acaba por assumir grande importância em nosso cotidiano dada sua rapidez e capacidade de carga. Assim, com a chegada da Estrada de ferro possibilitou-se o escoamento da produção cafeeira para o porto de Santos, em um primeiro momento na Vila da Roçinha, assim como, em um segundo momento o transporte da produção de frutas, em especial, das uvas para a capital paulista. O transporte de uvas realizado pela São Paulo Railway tinha como destino o mercado municipal de São Paulo, onde o produto era vendido por comerciantes italianos (MARQUES, 2008).

**Figura 1 - Imagem recente de instalações ferroviárias abandonadas em Vinhedo.**

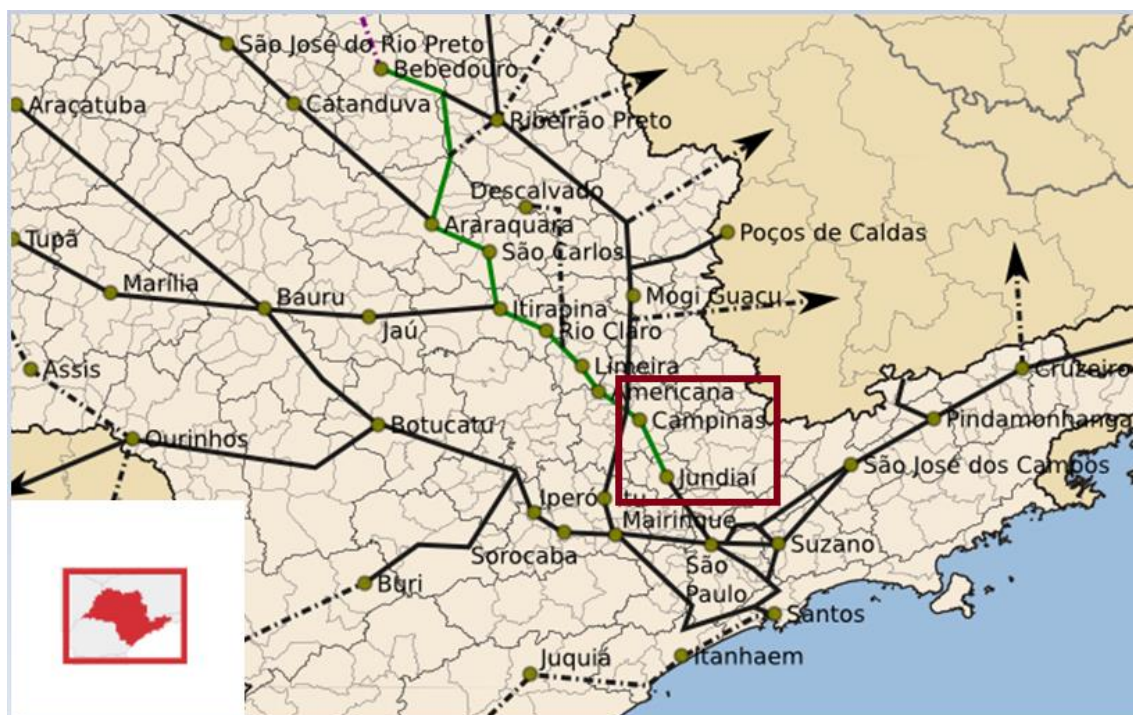


**Fonte:** [www.amantesdaferrovia.com.br](http://www.amantesdaferrovia.com.br).

Localizada no centro da cidade, a estação ferroviária de Vinhedo (*figura 1*) atualmente se encontra abandonada, tanto sua instalação quanto os vagões que ainda persistem no tempo. A estação fora utilizada durante alguns anos pelos escoteiros, hoje todavia, a mesma se caracteriza como uma rugosidade (SANTOS, 2004) na cidade pelo fato de não possuir nenhuma função social, por ser uma paisagem cristalizada de décadas anteriores. Poderia ser um espaço revitalizado no intuito de promover a cultura ou mesmo virar um museu, como ocorre em tantos municípios do interior paulista, todavia, há anos ela se encontra nestas condições.

Na *figura 2* abaixo, se identifica a área entre os municípios de Campinas e Jundiaí, sendo que Vinhedo se localiza na metade do caminho. O ramal ferroviário em destaque tem seu início na cidade de São Paulo.

**Figura 2 - Companhias paulistas de Estradas de Ferro – trechos principais antigos e atuais tendo a rota entre os municípios de Jundiaí e Campinas destacada.**



**Fonte:** [http://saber.sapo.ao/w/images/3/3b/Mapa\\_Tronco\\_Companhia\\_Paulista.png](http://saber.sapo.ao/w/images/3/3b/Mapa_Tronco_Companhia_Paulista.png)

**Organizado:** Philip Kherlakian.

Não se pode afirmar que Vinhedo se originou, como assentamento humano, somente do binômio café-ferrovia, como ocorrera em tantas outras cidades do Centro-Oeste paulista. Entretanto, o café fora importante para o início da ocupação do município, atraindo mão de obra imigrante para as lavouras de café, assim como, a ferrovia proporcionou um maior dinamismo econômico, social e informacional.

A vitivinicultura acabou por herdar configurações territoriais do ciclo do café, nela estavam contidas as bases materiais, os sistemas de engenharia (SANTOS, 2004), para a acumulação que a partir disto trouxe um maior dinamismo e integração ao território nacional. As ferrovias que existiam para escoar a produção cafeeira e a disponibilidade de mão de obra, fatores somados a certa acumulação por parte dos imigrantes (no caso de São Roque, os próprios barões do café), possibilitaram o desenvolvimento do plantio da uva.

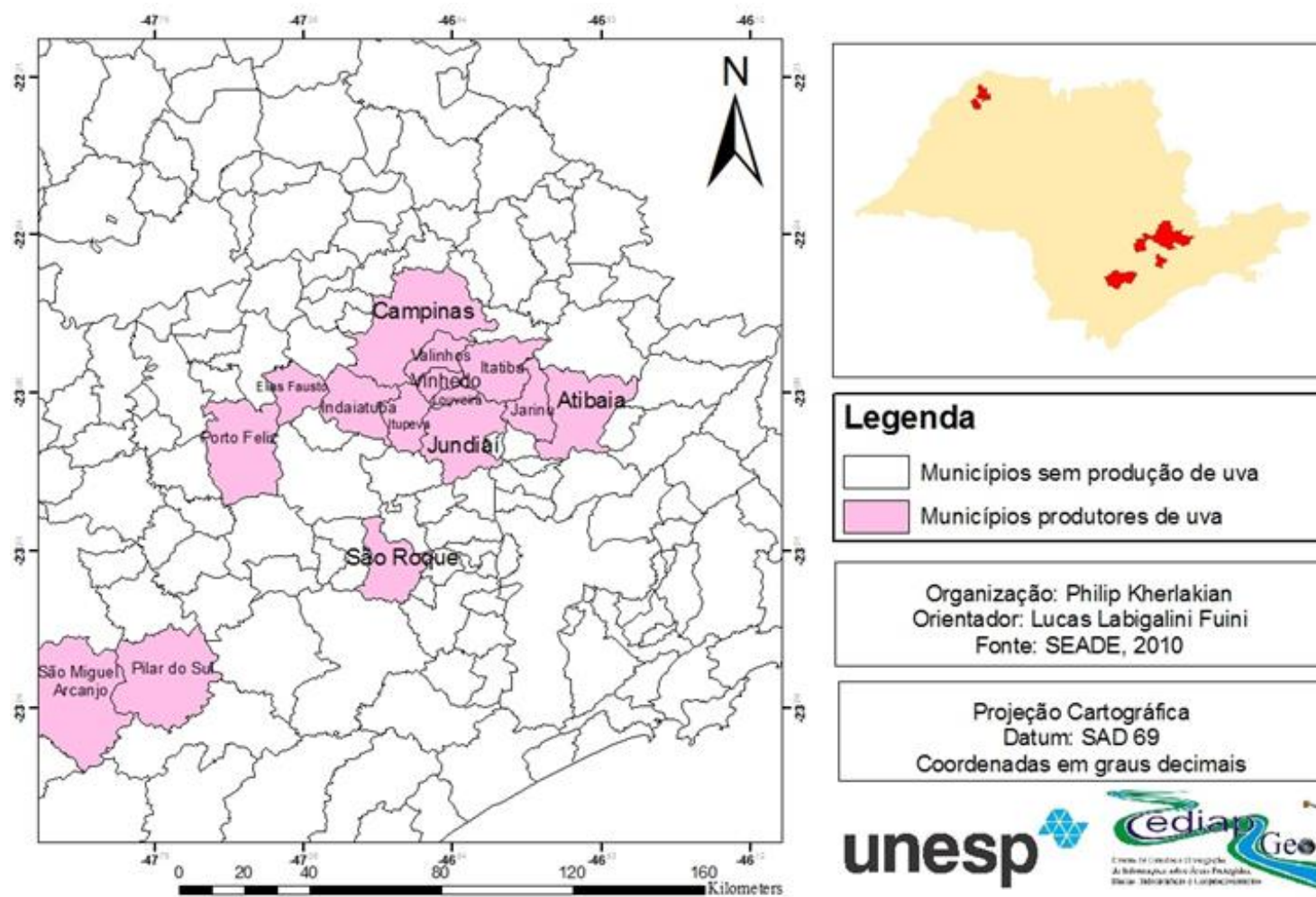
A localização próxima a São Paulo (aproximadamente 65 km), somada ao saber da técnica do plantio da uva oriundo dos imigrantes italianos, culminou em uma rápida e

expressiva expansão da produção de uva na região, sendo até nossos dias parte integrante do chamado *Circuito das Frutas*. No início do século XX, os colonos de Jundiaí passam a produzir vinhas não só para consumo doméstico, já se identificando uma produção em pequena escala nos sítios, concomitante à decadência da produção cafeeira na região (MATTOS, 1958). A policultura realizada pelos imigrantes também acabara por transformar a paisagem da região nas primeiras décadas do século XX, agora formada por cafezais e diversas hortas e pomares, sobretudo, de vinhedos (VIVEIROS, 2006).

Por ser um produto orgânico pericível, a uva necessitava ser produzida em uma área não muito distante de seu mercado consumidor. Em decorrência da chegada de dezenas de milhares de imigrantes italianos na capital, e acostumados a consumir uva e vinho, acabaram por criar uma demanda que intensificou o plantio da fruta nas regiões no entorno da capital e, em especial, no entorno de São Roque e de Jundiaí.

Na *figura 3* a seguir, estão espacializadas as áreas que em 2010, segundo dados do SEADE/IBGE, possuíam uma produção acima de uma tonelada de uva anualmente. Nota-se que dos 15 municípios em destaque, 9 são pertencentes ao *Circuito das Frutas*. A proximidade com São Paulo e com Campinas, dois grandes centros consumidores, também demonstra a necessidade da pequena distância das áreas produtoras em relação ao mercado consumidor para desenvolvimento histórico desta produção até a atualidade.

**Figura 3 – Principais municípios produtores de Uva no Estado de São Paulo, em 2010.**



**Fonte:** Seade, com dados do IBGE.

No início do século XX, enquanto na maioria das localidades do Centro Oeste paulista a monocultura cafeeira estava em movimento expansão, na região onde hoje se localiza o município de Vinhedo já se apresentava certo declínio da cultura, dando lugar à vitivinicultura e a outras culturas de frutas, fato este consumado pela crise do sistema capitalista em 1929, também a maior crise para a economia cafeeira que já existiu. Nas palavras de Viveiros (2006, p. 61):

Os vinhedos continuaram se desenvolvendo e tiveram novo estímulo a partir de 1929, quando aconteceu a quebra da Bolsa de Nova York e, em consequência, a maior de todas as crises da atividade cafeeira. As terras de desvalorizaram da noite para o dia, muitos fazendeiros perderam tudo e a solução foi vendê-las para os empregados ... só não faliu quem diversificou suas atividades [...].

O solo vinhedense também influenciou para que houvesse essa mudança do plantio do café para a uva nas primeiras décadas do século XX. Originário de rochas ácidas como granitos e gnaisses, o Argilossolo Vermelho-Amarelo, solo comum em Vinhedo, acaba, segundo o IAC (2000), por não apresentar uma drenagem regular, uma vez que os primeiros horizontes do solo são arenosos, via de regra, não conseguindo reter a água em seus poros. A *coffea arabica* e a *coffea canéfora*, segundo a Embrapa (2006), são os tipos de cafés mais produzidos no Brasil, sendo que ambas necessitam de solos bem drenados, ricos em húmus e levemente ácidos, como se caracterizam os Latossolos, presentes em grande parte do Centro-oeste paulista, ao contrário de alguns elementos constituintes do argilossolo vermelho-amarelo.

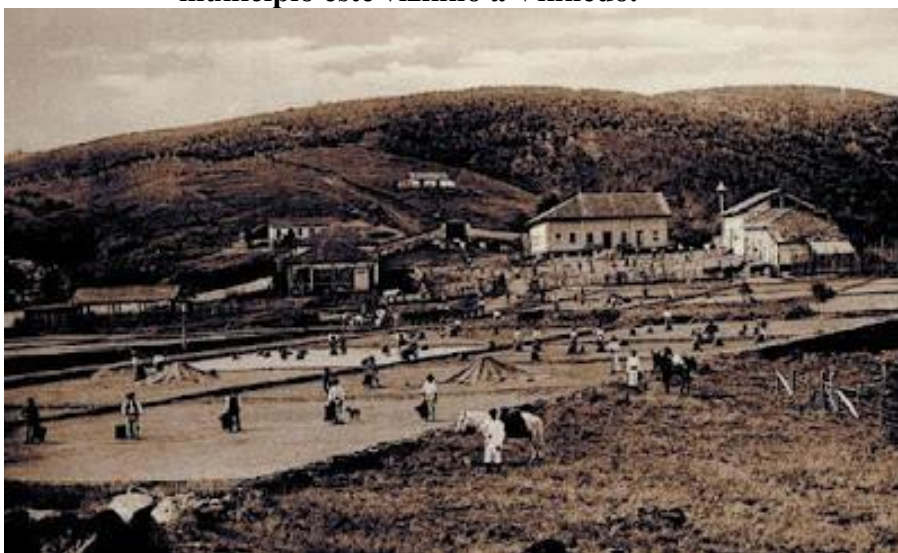
Silva (et. al, 2006) discorre sobre a história da uva niagara (*fox grape*) no Brasil. Oriunda dos EUA, esta espécie passou por uma mutação somática em nosso país, se transformando na denominada Niagara Rosada, e não na Niagara Branca como anteriormente. Desde os anos de 1960, a região de Jundiaí se constitui como uma importante área produtora de uva de mesa no Brasil, sobretudo da uva niagara rosada.

O fato do argilosso vermelho-amarelo não ser o mais apto para o plantio de café, combinado com as novas demandas da capital paulistana e com o declínio do preço internacional do café devido as sucessivas crises, levou à substituição de plantios. E o plantio de frutas na região de Jundiaí, em especial após 1930, se tornava mais atraente.

Com a crise do café, surge a necessidade da diversificação econômica, e o próprio Estado contribui com essa diversificação. Entre os exemplos podemos citar a criação da Seção de Frutas de Clima Temperado em Jundiaí no ano de 1936 que tinha por objetivo pesquisar as espécies mais adequadas para cada região, melhorar a qualidade da uva e do vinho já produzidos e incorporar novas variedades para o plantio (CARVALHO, 2012).

A venda de terras por parte dos cafeicultores no período de crise do café proporcionou uma mudança na estrutura fundiária local. Essa desconcentração de terras acabou por gerar um maior dinamismo na economia local, pois, o poder econômico não ficou concentrado em poucos latifundiários e proporcionou uma maior autonomia para os agricultores que agora passavam a ter sua própria terra, onde poderiam acumular para abertura de um comércio ou mesmo de uma pequena indústria, fatos estes que influenciariam nos investimentos do capital imobiliário no município nas décadas posteriores. Formou-se, então, uma espécie de acumulação primitiva de capital regional.

**Figura 4 - Imagem de fazenda produtora de café em Indaiatuba nos anos de 1910, município este vizinho à Vinhedo.**



**Fonte:** <http://historiadeindaiatuba.blogspot.com.br>.

Segundo Haesbaert (2006), não há um simples e unilateral movimento na destruição de territórios existentes e sim uma relação dialética entre a destruição de determinados territórios e a reconstrução de novos. Observamos neste caso o processo de desterritorialização da produção cafeeira dialeticamente relacionado ao de territorialização da produção da vitivinicultura, ou seja, as relações de poder construídas no e com o espaço

passam por mudanças tanto no sentido de dominação, quanto no de apropriação (HAESBAERT, 2006).

Nas palavras de Medeiros (2007, p. 5):

De certa forma, o processo de desterritorialização apresenta um viés econômico muito forte à medida que nega a reprodução de um determinado grupo em uma porção específica do território, fazendo com que ocorra seu deslocamento e a tentativa de reterritorialização (econômica, política, social, cultural) em outro lugar. Em ambos os processos (desterritorialização/reterritorialização), forças sociais, econômicas, políticas atuam como elementos de manutenção, exclusão ou atração (quando no processo de reterritorialização) de grupos envolvidos.

A desterritorialização do café na região Jundiaí ocorre concomitantemente com a territorialização da uva e outras frutas. As famílias antes detentoras de terras dirigidas para a produção de café deixam de exercer sua hegemonia como faziam antes e muito dos imigrantes habitantes da região passam agora a ter sua própria terra ou seu próprio comércio.

Neste mesmo período, das primeiras décadas do século XX, se observa uma reterritorialização da produção cafeeira em áreas do Centro-Oeste paulista, em detrimento de outras áreas mais próximas à capital paulista. Esta mudança (*desterritorialização*) se deu de maneira dialética, como nos afirma Haesbaert (2006), pois, há uma nítida mudança na paisagem, no uso e ocupação do espaço e nas próprias relações políticas e culturais. Entre os exemplos de novas relações culturais definidoras de novas qualidades territoriais, podemos citar a emergência de atividades, tais como, a tradicional *Festa da Uva de Vinhedo*, que já possui 52 edições<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> 52ª Festa da Uva em Vinhedo no ano de 2013 assim como a 4ª Festa do Vinho.

**Figura 5 - Logotipo da 50ª. Festa da Uva, realizada em Vinhedo no ano de 2011.**



**Fonte:** <http://www.showscampinas.com.br/2011/01/50-festa-da-uva-05-20022011-vinhedo.html>.

No ano de 1949, em meio à expansão da produção da uva, o bairro da Rocinha fora elevado a condição de município com cerca de 1.666 eleitores. Fora também neste ano que o nome de Vinhedo fora escolhido para o município, nome este oriundo da principal atividade econômica da cidade na época, a vitivinicultura. Segundo Viveiros (2006), no ano de 1948 já havia cerca de 11 milhões de pés de uvas plantados, evidenciando assim a territorialização da produção de frutas.

Essa territorialização das atividades relacionadas a produção de uva e outras frutas não perdurou muito, já que a partir dos anos de 1970 surge um novo movimento de territorialização, este agora ligado aos loteamentos e condomínios residenciais fechados e ao capital imobiliário, implicando por conseguinte, em uma desterritorialização da vitivinicultura. A análise desse processo dialética de Territorialização-Desterritorialização e Reterritorialização presentes no município de Vinhedo, correntes no século XX aos dias atuais, apresenta-se como o objetivo de pesquisa do presente trabalho.

Conforme os dados apresentados abaixo, pode-se observar o crescimento econômico do município e como este crescimento vem ocorrendo na última década.

**Tabela 1 – PIB (valor adicionado) na agropecuária, indústria, serviços e PIB per capita de Vinhedo na década de 2000 à 2010.**

| <b>Variáveis em R\$</b>                 | <b>2000</b>   | <b>2010</b>                          | <b>Taxa de Crescimento (%)</b> |
|-----------------------------------------|---------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>PIB (valor adicionado)</b>           | 1.123.000.000 | 6.718.000.000                        | 498,2                          |
| <b>Valor Adicionado da Agropecuária</b> | 1.000.000     | 7.000.000                            | 600                            |
| <b>Valor Adicionado na Indústria</b>    | 518.000.000   | 2.236.000.000                        | 332,5                          |
| <b>Valor Adicionado nos Serviços</b>    | 401.000.000   | 3.366.000.000                        | 739,4                          |
| <b>PIB per capita</b>                   | 23.873        | 105.886                              | 343,5                          |
| <b>Fonte:</b> SEADE, 2010.              |               | <b>Organizado:</b> KHERLAKIAN, 2013. |                                |

Por meio de uma análise da **tabela 1**, constata-se um crescimento intenso em todas as variáveis apresentadas, demonstrando que o município apresenta oportunidades e condições de investimentos para os três setores da economia. O PIB do setor industrial (valor adicionado) cresceu incríveis 332,5% em apenas uma década, mesmo com a crise econômica de 2008 e a tendência de retração da taxa de crescimento industrial.

O setor agropecuário, por mais que não represente 1% do valor do PIB municipal, cresceu 600% em 10 anos, expressando assim a ação que os produtores rurais vem tomando em conjunto. Em relação ao setor de serviços, se observa a maior taxa de crescimento, cerca de 739,4% na última década. Isto demonstra o perfil com o qual a cidade passa a se modelar em suas atividade econômicas, havendo a mudança do setor secundário para o terciário em termos de dinamismo da economia.

A atividade econômica ligada a produção de uvas que fora substituída pelo capital imobiliário acabou por se adaptar a nova realidade por meio de uma reestruturação de suas funções como, por exemplo, pelo turismo rural. Caracterizou-se, inicialmente, como uma dinâmica de desterritorialização da produção da vitivinicultura, pois, além de ter havido a mudança econômica do uso e ocupação do território municipal vinhedense, há também a perda do modo de vida o qual as pessoas dependiam.

Como Haesbaert (2006) afirma, nenhum território desterritorializado fica vazio ou mesmo deixa de ser um território. Todo movimento de desterritorialização é concomitante ao de territorialização de outro grupo naquela mesma área da superfície

terrestre, sendo que ambos são dialéticos dadas as contradições de sua coexistência, com negação de um processo pelo outro. Em meio ao processo de territorialização-desterritorialização, o grupo que fora desterritorializado acaba por buscar novas estratégias para sua sobrevivência no território local.

#### **4.2 Gênese dos e condomínios e loteamentos fechados**

O condomínio possui sua origem através da forma de estruturar o espaço sob uma lógica feudal na Europa na Idade Média. Como nos afirma Vieira (2008), em séculos posteriores, já em meio ao modo de produção capitalista, era o espaço se remodelando em busca do lucro e de locais que pudessem prover a habitação em si. A estrutura feudal, herdada de outro período, de outro modo de produção no qual se encontravam muitos dos fixos (estruturas) existentes, muitas vezes, acabava sendo um empecilho para a expansão e desenvolvimento da malha urbana.

As ruas estreitas e tortuosas típicas da cidade medieval não permitiam a circulação de muitas pessoas e de grande quantidade de mercadorias, limitando o comércio e a reprodução das relações capitalistas. Outro empecilho para a expansão e desenvolvimento da malha urbana seriam as muralhas das cidades, muralhas com mais 8 metros de altura acabavam por criar um entrave nesta expansão, um barreira física.

A origem do condomínio, ou seja, da propriedade horizontal no formato que conhecemos atualmente, tem sua origem, provavelmente, na Idade Média, em alguns países da Europa. Vários fatores contribuíram para o seu surgimento, entre eles a dificuldade de adquirir habitação independente dentro dos espaços emuralhados das cidades. Como as propriedades não podiam ser divididas nos planos verticais, permitindo sim a projeção espacial do domínio tanto para cima como para baixo, passaram, portanto, a ser fracionadas no sentido horizontal, isto é, as propriedades foram se desenvolvendo para cima (VIEIRA, 2008, p. 54).

Ainda, segundo Vieira (2008), o gradativo êxodo rural oriundo da industrialização da economia europeia, somado à deflagração da Primeira Grande Guerra, implicaram em uma necessidade de se repensar melhor a distribuição no uso e ocupação solo. A crise

habitacional, dada em um primeiro momento pela falta de espaços dentro dos muros das cidades, e posteriormente, pela urbanização sobre as áreas rurais periféricas das cidades, somadas a oferta de mão de obra e a necessidade de um melhor aproveitamento do solo, culminaram na emergência dessas novas estruturas espaciais urbanas.

Os condomínios verticais, já no início do século XX, além de serem símbolos da modernidade, se apresentavam como uma solução para o problema da crise habitacional, sobretudo, nos centros das cidades, sendo vistos também como um investimento rentável. A América acabou por não herdar a cidade feudal, como a Europa, e com as sociedades pré-colombianas praticamente extintas, suas estruturas espaciais em grande parte desaparecera também. Os condomínios verticais, em um primeiro momento, foram a solução para o problema da falta de espaço nas cidades europeias. Todavia, sua rentabilidade e funcionalidade foram exportadas para a América onde acabaram por caracterizar, com outros elementos, a paisagem urbana.

Além da busca pela maximização dos lucros por parte dos incorporadores imobiliários e das construtoras, os condomínios verticais atendem também hoje a outras demandas sociais, como a necessidade de maior segurança ou acréscimo de *status* para determinado segmento da população com maior poder aquisitivo. Em sua dissertação de mestrado, Miguel (2008) afirma que as primeiras manifestações relacionadas ao condomínio fechado são oriundas da segunda metade do século XIX, nos Estados Unidos. Isto ocorreu quando alguns subúrbios norte-americanos passaram a controlar o acesso de suas áreas, inclusive das ruas por meio de cercas e guaritas. A autora ainda discorre que os condomínios fechados são fruto de investimentos direcionados aos aposentados no Cinturão do Sol nos EUA.

Segundo Martins (2012), o fenômeno dos condomínios habitacionais fechados (CHF) remete a meados do século XVIII e final do século XIX, na Inglaterra, onde as “praças residenciais britânicas” surgem nos subúrbios românticos planejados em estilo anglo-americano. Em meio a esse contexto, este *habitat* burguês acaba por anteceder historicamente os condomínios residenciais fechados do século XX, onde havia o isolamento doméstico familiar concomitante à privatização de espaços públicos.

Os CHF têm suas origens em séculos passados, todavia, eles passam a adquirir as atuais características na década de 1960, na Califórnia, onde este tipo específico de produto imobiliário acaba por desenvolver um complexo sistema institucional de concepção, construção, comercialização e consumo de espaços residenciais (MARTINS, 2012). A formação destes espaços, fruto de investimentos imobiliários, acabou por acentuar a polarização entre grupos sociais, mais especificamente associados a preconceitos étnico-raciais, dada a incapacidade do Estado em prover à população serviços sociais de qualidade, em especial, serviços ligados a segurança pública.

Tanto Miguel (2008) quanto Martins (2012) afirmam que o fenômeno da “condominização” se constitui como uma dinâmica mundial envolvendo países do centro e da periferia do sistema capitalista. Ambas autoras caracterizam as peculiaridades de cada país, explicitando assim a sua heterogeneidade. Por exemplo: no Canadá estes tipos de investimentos imobiliários foram destinados a famílias de baixa renda (MIGUEL, 2008), já nos EUA e no Brasil, desde os anos 1970, estes empreendimentos imobiliários tem como foco os segmentos de alto poder aquisitivo na população.

Em Cingapura, os condomínios verticais nos anos 1980 acabaram por ser uma boa alternativa para o problema da falta de espaço (MIGUEL, 2008). No Brasil, vemos a forte tendência dos condomínios horizontais, e não somente dos verticais, dada a disponibilidade de *espaços vazios* existentes em nosso território. Assim, se faz necessário afirmar que:

As necessidades do novo regime de acumulação levam a uma maior dissociação dos respectivos processos e subprocessos, essa multiplicidade de ações fazendo do espaço um campo de forças multicomplexo, graças à individualização e especialização minuciosas dos elementos do espaço: homens, empresas, instituições, meio ambiente construído, ao mesmo tempo em que se aprofunda a relação de cada qual com o sistema mundo (SANTOS, 2004, p. 314)

Como Santos (2004) nos afirma, há toda uma complexidade de ações atuantes no espaço, havendo não só a dialética da luta de classes, mas a dialética entre o local e o global que por hora integra, hora fragmenta. “A localidade se opõe à globalidade, mas também se confunde com ela” (SANTOS, 2004, p. 321).

Como citado anteriormente, os condomínios residenciais e loteamentos fechados caracterizam um fenômeno global, este tipo de habitação padroniza diversas áreas em nosso mundo, tanto em países ricos, quanto pobres, expressando assim uma padronização nos formatos de segregação socioespacial urbana.

Vieira (2008), ao trabalhar com o conceito da sociedade de consumo, expressa o surgimento e expansão dos investimentos em condomínios e loteamentos fechados como uma solução simplista para um problema muito maior, havendo um retrocesso na cidadania conquistada em séculos anteriores. O recuo dos espaços públicos refletiria este retrocesso. Nesse sentido, faz-se necessário uma discussão sobre as políticas neoliberais nacionais e o intervencionismo do Estado brasileiro no sentido de prover moradias para toda a população.

Vieira (2008) relaciona o aumento vertiginoso no número de favelas com o aumento no número de investimentos imobiliários direcionados as elites, dada a incapacidade do Estado em cumprir seu papel de agente planejador da expansão do espaço urbano. O autor prossegue discorrendo sobre a crescente valorização do privado refletido nos condomínios residenciais, propondo uma caracterização através de quatro pontos de discussão:

- a) Há uma *apropriação privada* crescente de espaços comuns, culminando no bloqueio de vias públicas, fechamento de bairros inteiros e do “exclusivo” cada vez mais presente;
- b) Progressão das *identidades territoriais*, ou seja, cada vez mais se consolida a identidade de um grupo e este coletivo (residente dentro dos muros) acaba por se opor a tudo que é exterior, não existindo assim o respeito as diferenças;
- c) O *emuralhamento* da vida social, processo este marcado pelo distanciamento e confinamento social, com serviços telemáticos através dos quais os moradores não precisam sair de suas casas para terem acesso a suas necessidades;
- d) Por último, há o crescimento das *ilhas utópicas (degeneradas)*, ambientes isolados e homogêneos expressos nos condomínios fechados. O local onde se projeta uma imagem por meio da ação do *marketing* de vida alternativa de alto padrão e qualidade de vida

#### **4.2.1. Gênese dos condomínios residenciais no Brasil**

O Brasil colonial se especializou territorialmente sob uma lógica capitalista, através da relação entre metrópole e colônia, ou seja, acabamos por não herdar de maneira tão

marcante quanto a Europa ocidental estruturas advindas dos modos de produção hegemônicos. O fato da população brasileira passar a ser mais urbana do que rural somente na década de 1960 também explica o fato dos primeiros investimentos do capital imobiliário e das construtoras direcionadas à condomínios residenciais e a loteamentos fechados surgirem após os anos de 1970.

Os primeiros loteamentos fechados do Brasil surgiram no Estado de São Paulo na década de 1970, havendo uma intensificação deste processo durante as décadas seguintes devido à crise econômica do Estado brasileiro<sup>5</sup> na década 1980.

Belluzzo (1995) discorre sobre a política externa norte-americana na década de 1980 na qual a transformação do dólar como reserva universal através de uma elevação sem precedentes das taxas de juros implicou em crises nas economias da periferia do sistema capitalista, incluindo a do Brasil, devido às dívidas existentes por meio dos empréstimos internacionais das décadas anteriores. Em resumo, a crise econômica brasileira dos anos 1980 em muito se deve às políticas econômicas externas dos EUA que acarretaram na transferência dos investimentos públicos para os privados por parte das empreiteiras.

As muitas empreiteiras e construtoras que antes dirigiam seus investimentos para demandas de infraestrutura estatal passaram a destinar seus investimentos para a iniciativa privada, a fim de atender às necessidades do crescimento demográfico. Os condomínios residenciais e os loteamentos fechados se caracterizaram como um desses investimentos direcionados à iniciativa privada (RODRIGUES, 2007).

O primeiro condomínio residencial do Brasil (que na verdade é um loteamento fechado) fora o de Alphaville, localizado no Estado de São Paulo, entre os municípios de

---

<sup>5</sup> Em *Capitalismo e Socialismo em fins do século XX – Visão Marxista*, Armen Mamigonian elucida a política econômica norte-americana na década de 1980, da retomada da influência norte-americana perdida ao redor do globo. O autor discorre à respeito das políticas keynsianas internas, todavia, de políticas neoliberais para uso exterior dos EUA como: aberturas dos mercados financeiros e de mercadorias na América Latina e em inúmeros tigres asiáticos, dolarização cambial destes países e as cobranças de juros dos devedores, fatos estes que frearam o crescimento econômico brasileiro tendo em vista a alta dívida externa contraída na década de 1970 para o desenvolvimento das indústrias de base no país, dos programas de habitações populares ou mesmo da construção da infraestrutura básica.

Barueri e Santana do Parnaíba, junto às rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares. Lançado em 1974, ele é até hoje considerado o maior condomínio fechado do Brasil, que “ (...) segue o modelo das *edge cities* norte-americanas, ou seja, reúne residências, serviços e empregos, como numa minicidade (MIGUEL, p. 90, 2008).”

Fora na década de 1970, também, que houve o grande *boom* dos condomínios verticais, sobretudo, nas grandes cidades brasileiras. A classe média na época já se consolidava em nosso país e a insegurança somada à demanda do rico em se autosegregar (por diversos motivos), proporcionou uma grande expansão deste tipo de investimento imobiliário. Segundo Barbosa (2011, p. 2) “ [...] o condomínio como domínio coletivo, produto e mercadoria é uma estratégia fundamental à reprodução das elites na cidade através da valorização da propriedade privada”. Em outras palavras, o fenômeno da condominização brasileira foi concomitante com o fortalecimento e expansão da classe média urbana pós década de 1960, pois, trata-se da representação espacial resultante da reprodução das relações sociais capitalistas.

Vieira (2008) cita a crise do paradigma fordista no Brasil, a partir dos anos 1970, como um dos fatores do investimento de capital no setor imobiliário, mais precisamente no de loteamentos fechados e condomínios. Em meio a crise fordista, surgem novas formas “flexíveis” de se acumular capital, e se desenvolvem novos produtos em escala global para as mais variáveis necessidades de consumo, nas mais variadas esferas sociais (VIEIRA, 2008). Temos, portanto, os condomínios entre estas novas inovações para o consumo por parte das elites.

Ocorrendo paralelamente a esta transferência de investimentos do setor público para o privado por parte das empreiteiras, como citado anteriormente, a crise do Estado brasileiro também levou a um aumento do medo e da própria violência nas grandes cidades, sobretudo, a partir da década de 1980.

O Estado tende a privilegiar e a atender os interesses da classe dominante e seus segmentos (CORRÊA, 2005). Nas décadas de 1970 e 1980, a classe dominante ansiava por moradias de alto padrão onde os ricos não teriam de conviver com a pobreza em sua vizinhança, por meio de uma segregação voluntária entre muros e cercas vigiados por

seguranças. Este processo influenciou diretamente para que uma maior parcela da classe média e alta<sup>6</sup> buscasse segurança dentro dos condomínios residenciais e loteamentos fechados.

Os condomínios e loteamentos fechados expressam claramente os conflitos existentes no espaço, acentuados no terceiro mundo, pois quanto mais desigual a sociedade e a economia são, maior é o conflito. Santos (2004) comenta sobre um desses conflitos que se refere ao uso do próprio espaço. Para o autor há uma tendência de nossa sociedade em cada vez mais privatizar os espaços quando deveríamos estar caminhando para sua maior socialização.

#### **4.2.2. Legislação sobre os condomínios e loteamentos fechados**

Em diversos momentos desta pesquisa, observa-se o emprego de loteamentos fechados em conjunto com condomínios residenciais, principalmente quando o município de Vinhedo é abordado. É importante fazer essa distinção uma vez que há a diferenças entre esses dois tipos do uso do solo urbano, assim como, existe uma diferença em relação aos loteamentos abertos.

Todo loteamento que é inaugurado na cidade acaba por acarretar uma sobrecarga nos equipamentos urbanos, malha viária e nos serviços públicos, sendo assim, é necessário sempre um estudo prévio antes da abertura de algum. Os condomínios residenciais se enquadram nesta necessidade de estudos acrescido da intensificação da segregação socioespacial e todos os problemas acompanhados dela.

A etimologia da palavra condomínio remete ao substantivo no latim *dominium*, que significa direito de propriedade em conjunto com a preposição *com*, ou seja, em conjunto.

---

<sup>6</sup> A concepção da classe média aqui exposta não se resume a ideia de uma classe com renda intermediária entre os ricos e os pobres. Por classe média, compreende-se uma classe social presente no capitalismo moderno que se convencionou tratar como possuidora de um poder aquisitivo e de um padrão de vida e de consumo razoáveis, de forma a não apenas suprir suas necessidades de sobrevivência como também a permitir-se formas variadas de lazer e cultura, embora sem chegar aos padrões de consumo eventualmente considerados exagerados das classes superiores. A classe média surgiu como uma consequência da consolidação do capitalismo e não antes dele devido aos fatores de segmentação social em camadas, resultantes do desenvolvimento econômico; é um fenômeno típico da industrialização (SANSONE; FURTADO, 2014).

Em suma, a palavra condomínio significa direito a uma propriedade em conjunto, domínio coletivo de uma área (VIERA, 2008).

A Embraesp (2013) sintetiza a diferença entre condomínios e loteamentos, desse modo: o condomínio se caracteriza como uma área particular onde o valor do IPTU é dividido entre seus moradores, a instalação de portarias é permitida e todos os moradores têm de contribuir com uma taxa mensal de condomínio; já no loteamento (aberto), o morador só é dono do próprio lote, e as áreas comuns, ruas, praças são da prefeitura (áreas públicas) isentas de imposto, não existe síndicos e pode haver associações de moradores.

Segundo a lei 6.766/79, os loteamentos fechados:

(...) são os loteamentos convencionais, fechados por ato do loteador ou de uma associação de moradores. Acrescidos de uma guarita para controle e murados. Funcionam em sistema de condomínio, divisão de despesas (RODRIGUES, 2007, p.2).

Assim, torna-se necessária uma diferenciação entre loteamentos fechados e condomínios. Ainda segundo Rodrigues (2007, p. 3), condomínios são:

(...) regulamentados pela lei 4.591/64 onde tudo que está dentro da área do projeto é área privada. E no Código Civil (Lei 10.406/2002), os artigos 1314 a 1326, nos quais a figura do condomínio tem como característica básica o fracionamento da gleba em partes ideais. O proprietário tem a obrigação de participar com as despesas de conservação das áreas comuns e é permitida a barreira física, onde a autorização para a entrada é dada pelos proprietários.

Vieira (2008) discorre, em sua dissertação, sobre a evolução da legislação em relação aos condomínios, realizando um estudo das leis para se compreender a evolução do espaço urbano e de suas formas (i)materiais. Um exemplo é a ausência de empreendimentos, como condomínios, até a 1ª metade do século XX no Código Civil brasileiro. Os tipos de condomínios que eram previstos na lei pouco têm haver com o perfil dos atuais.

É na lei e nos regulamentos que os condomínios estão definidos com exatidão e é por meio desta análise que se observa os meios os quais os incorporadores imobiliários utilizam este saber para burlar o poder público e a legislação.

Nas palavras de Vieira (2008, p. 66-67):

O descumprimento da lei ocorre quando inicia-se a venda das unidades autônomas, pois o que são vendidos são os lotes, e os mesmos não estão vinculados a um processo (nem mesmo futuro) de construção das unidades autônomas. As construções geralmente são realizadas pelos proprietários dos lotes, que edificam moradias diferentes da planta que fora aprovada pela Prefeitura Municipal e registrada no cartório de imóveis. Nesse caso, verifica-se a omissão do poder público em fiscalizar a execução do projeto. Pode-se observar inúmeras falhas na condução do processo de implantação dos condomínios de fato por parte dos incorporadores e dos construtores. Cabe ao poder público, através da Prefeitura Municipal, e do Ministério Público fiscalizar tais práticas.

Unidades autônomas citadas acima se referem a divisão de uma única propriedade particular em diversas outras propriedades particulares menores sem que isto esteja previsto na planta do imóvel. Cabe ao poder público esta fiscalização, pois aos incorporadores e construtores interessa o lucro, independente dos fatores ambientais ou dos problemas no espaço urbano que os condomínios irão causar.

#### **4.2.3. Loteamentos fechados e condomínios residenciais em Vinhedo**

Essa busca de segurança e melhor qualidade de vida por parte das elites, tendo em vista o medo da violência nas grandes cidades brasileiras nos anos 1970, 1980 e 1990 é que se produziu e reproduziu toda uma estrutura espacial urbana peculiar no município de Vinhedo. A proximidade com São Paulo e Campinas, duas cidades tidas como ricas e violentas, acabaram por influenciar na escolha de Vinhedo como residência por parte das elites e dos investimentos do capital imobiliário em décadas passadas na produção de loteamentos fechados e condomínios.

Vinhedo acabou por oferecer além de uma maior segurança e melhores condições de deslocamento intra-urbanas, dado o caos dos congestionamentos no trânsito nas grandes cidades, maior contato com a natureza em decorrência da preservação existente na área, do sítio natural atrativo, bem como, uma menor poluição visual, sonora e atmosférica. Em suma, o município situado a menos de 70 km da capital pôde oferecer uma melhor qualidade de vida e conforto para seus moradores a preços menores (nas décadas iniciais

dos loteamentos fechados) do que em relação aos da capital ou Campinas, as chamadas amenidades.

No ano de 2013 o município possuía 35 loteamentos caracterizados como fechados ou condomínios residenciais, expressos na *tabela 2* abaixo.

**Tabela 2 - Nome dos loteamentos fechados ou condomínios e a quantidade de lotes e o tamanho médio dos lotes em metros quadrados no município de Vinhedo-SP.**

| <b>Nome do loteamento fechado ou condomínio</b> | <b>Quantidade de lotes</b> | <b>Tamanho médio do lote (m<sup>2</sup>)</b> |
|-------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------------------------|
| Bosque das Araras                               | 47                         | 1.300                                        |
| Bosque de Grevílea                              | 155                        | 525                                          |
| Chácaras do Lago                                | 316                        | 1.000                                        |
| Chácaras Recanto das Canjaranas                 | 353                        | 1.000                                        |
| Condomínio Estância Marambaia                   | 1818                       | 800                                          |
| Condomínio Vinhas da Vista Alegre               | 1080                       | 800/1.000                                    |
| Jardim América                                  | 119                        | 360                                          |
| Jardim Europa                                   | 32                         | 800                                          |
| Jardim II Paradiso                              | 15                         | 1.000                                        |
| Jardim Paulista                                 | 214                        | 576                                          |
| Jardim Paulista II                              | 32                         | 800                                          |
| Morada do Sol                                   | 65                         | 1.000                                        |
| Morada dos Executivos                           | 704                        | 1.000                                        |
| Recanto Florido                                 | 51                         | 1.200                                        |
| Recato dos Paturis                              | 276                        | 375                                          |
| Reserva da Mata                                 | 170                        | 250                                          |
| Residencial Condado Alpes de Vinhedo            | 151                        | 600                                          |
| Residencial Grap Village                        | 230                        | 250                                          |
| Residencial Ipê Velho                           | 25                         | 1.400                                        |
| Residencial Jardim das Palmeiras                | 116                        | 300                                          |
| Residencial São Miguel                          | 83                         | 420                                          |
| Residencial Terras de São Francisco I           | 210                        | 300/400                                      |
| Residencial Terras de São Francisco II          | 131                        | 360                                          |
| Residencial Terras de Vinhedo                   | 308                        | 600                                          |
| Residencial Villa di Treviso                    | 51                         | 800/1.000                                    |
| Residencial Villagio di Verona                  | 73                         | 420                                          |
| Santa Fé (Ref. Quadra A à quadra H)             | 73                         | 5.000/7.000                                  |
| Santa Fé (Ref. quadra I à quadra W)             | 317                        | 2.000/3.500                                  |
| Sol Vinhedo Village                             | 67                         | 1.000                                        |
| Vila Hípica I                                   | 91                         | 1.000                                        |

|                    |     |              |
|--------------------|-----|--------------|
| Vila Hípica II     | 113 | 800          |
| Vila Monte Verde   | ñ   | Ñ            |
| Villa D'oro        | 40  | 1.000/1.2000 |
| Vivenda das Vinhas | 16  | Ñ            |

**Fonte:** Prefeitura Municipal de Vinhedo, 2013. **Organizado:** Philip KHERLAKIAN. 2013.

A *tabela 2* evidencia que os investimentos do capital imobiliário em Vinhedo possuem uma ampla variação no público que deseja atender. Há o contraste de loteamentos que possuem apenas 250 m<sup>2</sup>, como o Residencial Grape Village, enquanto que no Loteamento Santa Fé há lotes com até 7.000 m<sup>2</sup>, prevalecendo uma característica de um loteamento fechado de chácaras. Este contraste também se estende para a quantidade de lotes existentes, pois, há loteamentos com mais de 1.800 lotes, enquanto alguns possuem apenas uma rua e menos 20.

Em relação a *tabela 2*, constata-se que além dessa diversidade quanto ao tamanho e quantidade dos lotes, há uma variação em relação à quantidade de benefícios oferecidos em cada loteamento ou mesmo em relação ao seu preço. Há diferentes loteamentos, com lotes de 300 m<sup>2</sup> sem construção a venda, com um preço que varia de R\$ 100.000,00 à R\$ 400.000,00, sendo que esta variação aumenta ainda mais para aqueles com áreas construídas. Ou seja, essa ampla diferença no preço dos terrenos se reflete no poder aquisitivo das pessoas que ali irão residir.

Segundo o IBGE (2013), Vinhedo possui uma área territorial de 81,74 km<sup>2</sup>, um tanto pequena em relação à alguns municípios do Estado de São Paulo. Todavia, se somarmos a área dos loteamentos fechados expressos na *tabela 2*, constata-se que estes apresentam uma área de 8,57 km<sup>2</sup>, sendo esta correspondente a 10,49% da área total do município. Poucos municípios do Brasil apresentam estas características. Tal soma realizada nesta pesquisa desconsidera determinados tipos de espaços, como áreas verdes, ruas, clubes, lagos entre outros, o que faria este número aumentar.

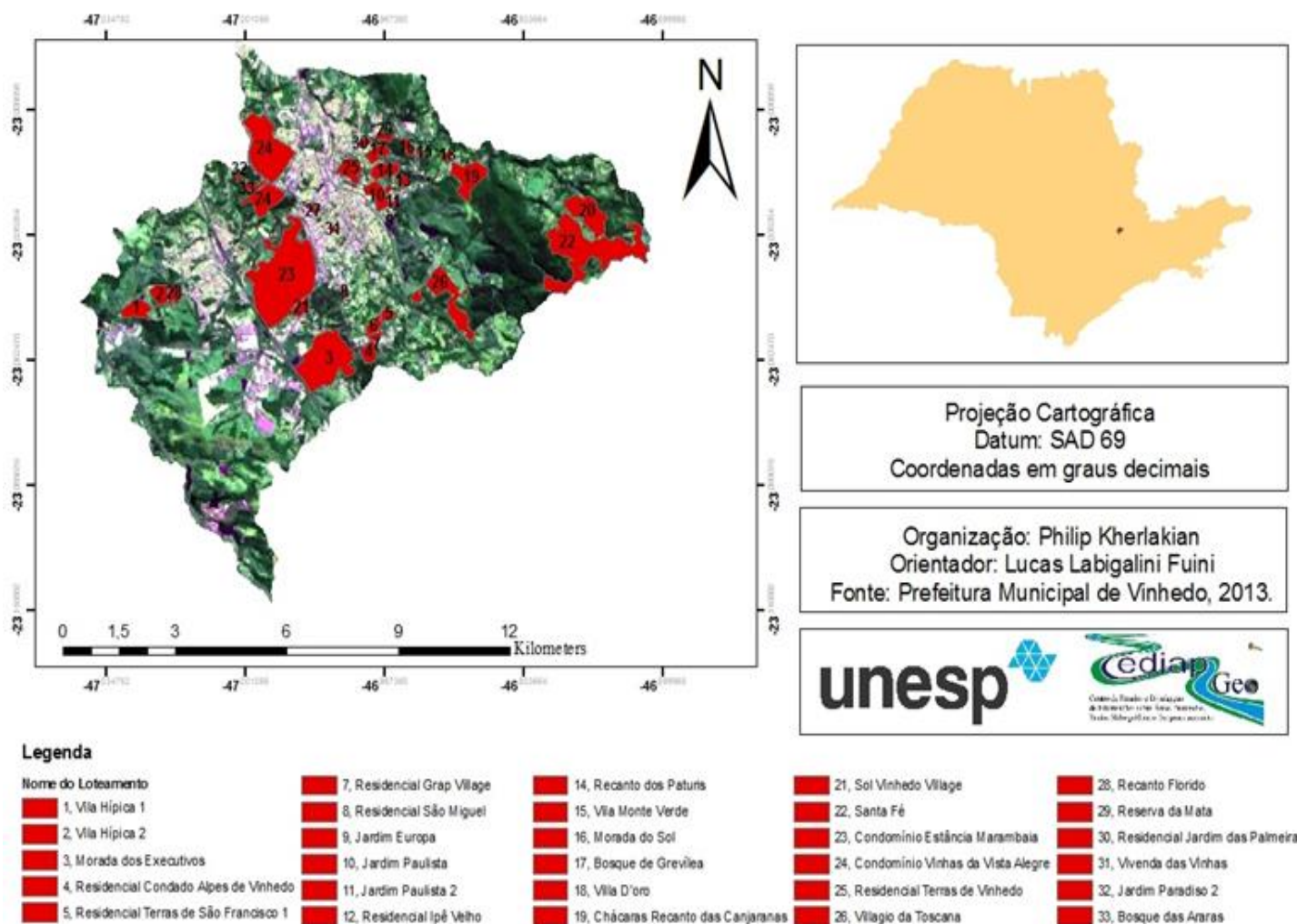
No Plano Diretor de Vinhedo se afirma que cerca de 98% da população vinhedense reside na área urbana, sendo esta correspondente a 40% da área do município. Tendo em vista o fato de que a maioria dos loteamentos fechados se encontra no perímetro urbano, se observa o quão intenso é a presença destes no espaço urbano e no cotidiano da população vinhedense.

Na página a seguir, na *figura 6*, estão espacializados os condomínios e loteamentos fechados no município. Nota-se, por meio da análise deste mapa, as suas diferentes formas, tamanhos e a própria localização.

Os maiores condomínios em área do município são: Condomínio Estância Marambaia, Condomínio Vinhas da Vista Alegre, Morada dos Executivos (São Joaquim) e Santa Fé. A exceção do Santa Fé, todos se localizam próximos a Estrada da Boaiada, sendo esta uma importante via de circulação intra-urbana de Vinhedo, realizando a ligação com município de Louveira e Valinhos e próximos a Rodovia Anhanguera. Uma parcela considerável da população que habita os condomínios trabalha em outros municípios e o fato da maioria destes condomínios ficarem próximos ou mesmo fazerem divisa com a rodovia, expressa a facilidade de seu acesso por parte de seus moradores.

Por meio de uma amostragem presente no Plano Diretor do município (2006), os seguintes dados são apresentados: cerca de 30% dos entrevistados do condomínio Marambaia não trabalhavam e a segunda parte mais expressiva de moradores trabalha em São Paulo; no condomínio São Joaquim (Morada dos Executivos), 50% não trabalhavam e outras parte dos moradores trabalham em Vinhedo, e no condomínio Vista Alegre temos 50% trabalhando em Vinhedo e em 2º lugar moradores trabalhando em Campinas. Esses dados demonstram uma pluralidade no perfil dos entrevistados em seus respectivos bairros, além do fato de muitos dos moradores trabalharem em outros municípios.

**Figura 6 –Condomínios residenciais e loteamentos fechados localizado no município de Vinhedo em 2013.**



**Fonte:** Prefeitura municipal de Vinhedo, 2013.

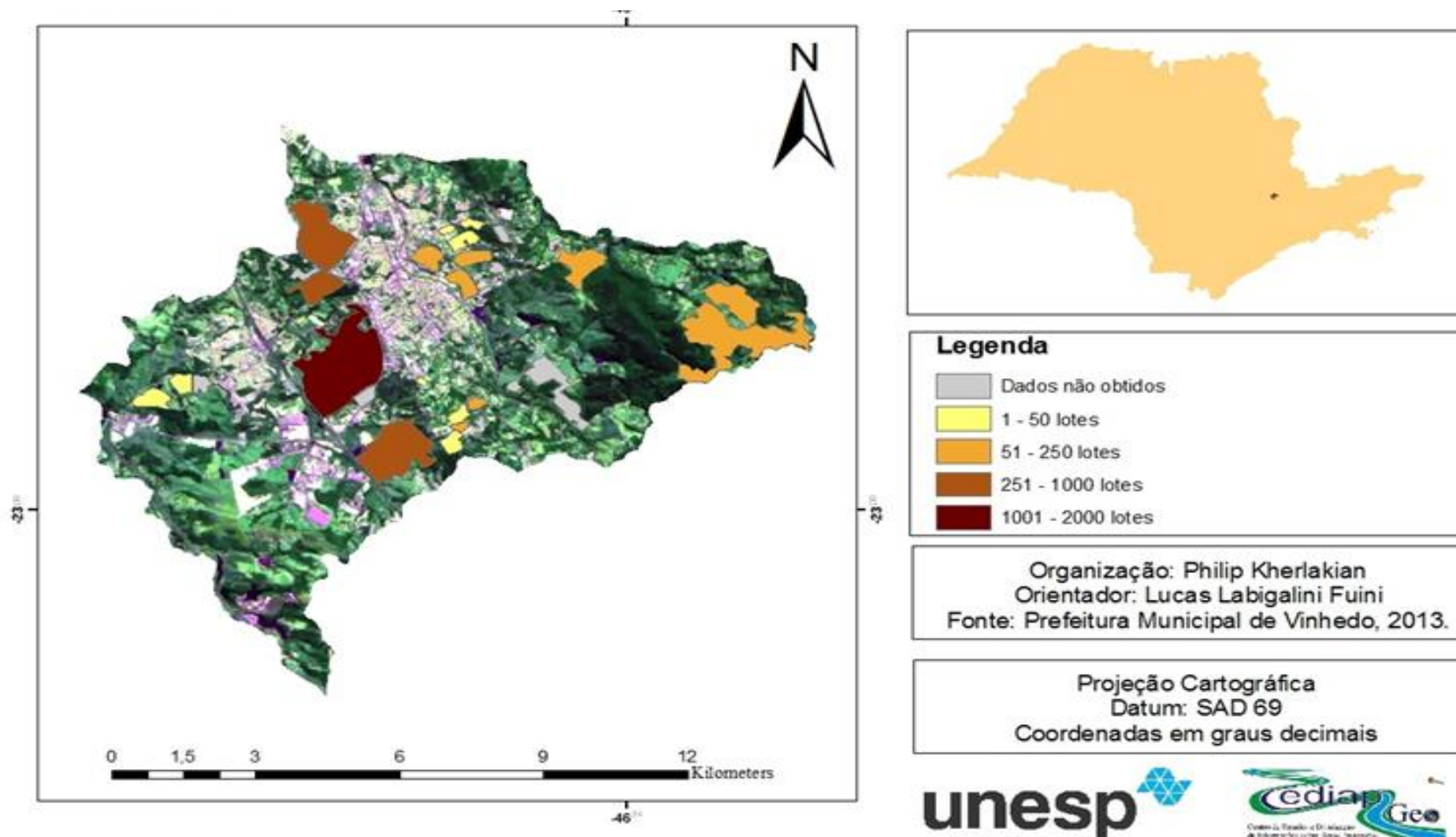
O loteamento fechado Santa Fé se localiza na periferia do município, em meio a área rural, na divisa com o município de Itatiba. Este se configura de maneira peculiar em relação aos outros três citados, seus lotes variam de 2.000 m<sup>2</sup> a 7.000 m<sup>2</sup>, além disso, não há comércios como mercados ou padarias próximos a este loteamento. A Rua do Observatório é a via de conexão do loteamento com o município, sendo esta também a via de ligação entre Vinhedo e o município de Itatiba. Segundo o Plano Diretor (2006), 50% dos moradores entrevistados trabalham em Vinhedo, e o segundo grupo mais significativa que trabalha em Campinas.

Não se pode afirmar que os condomínios se concentram em uma área específica do município, a exceção da porção sul na divisa com Louveira onde se encontra o distrito industrial (com maior concentração), os condomínios e loteamentos fechados se distribuem pelo restante do território. Essa distribuição se faz de maneira curiosa pois, há condomínios que se localizam a menos de 1 quilometro do centro, como o Jardim Paulista, Jardim Paulista 2, Jardim Europa e Vivenda das Vinhas, enquanto outros se localizam há mais de 5 km, como o Recanto Florido, Santa Fé, Chacáras do Lago e Vila Hípica 1 e 2.

Temos a presença de condomínios na beira de rodovias, estradas, vias vicinais ou simplesmente de ruas normais do cidade, em outras palavras, não há um padrão único para sua localização, tamanho do lote e quantidade dos lotes. Essa total heterogeneidade existente quanto a este perfil de loteamento se deve a quantidade considerável dos mesmos no município.

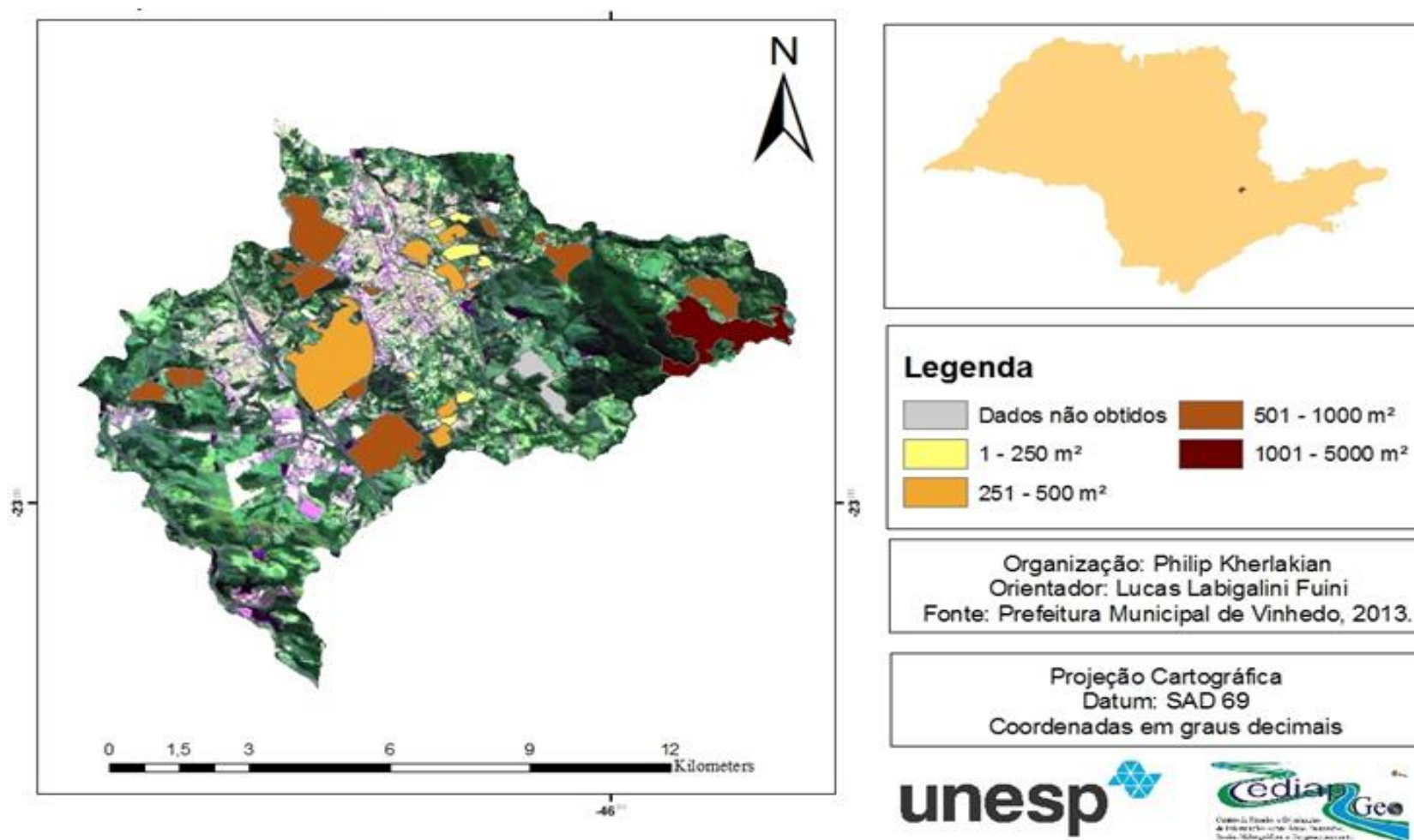
Utilizando a *tabela 2* como base, a seguir apresenta-se dois mapas demonstrando o perfil dos condomínios existentes no município.

**Figura 7 – Quantidade de lotes nos loteamentos fechados e nos condomínios em Vinhedo**



**Fonte:** Prefeitura municipal de Vinhedo, 2013.

**Figura 8 – Tamanho médio dos lotes (em m<sup>2</sup>) nos loteamentos e condomínios fechados de Vinhedo**



**Fonte:** Prefeitura municipal de Vinhedo, 2013.

Por meio da análise da *figura 7*, observa-se que o condomínio Marambaia é o único do município que possui mais de 1000 lotes. A presença de loteamentos fechados com mais de 50 lotes ou de 250 não segue um padrão. Os loteamentos fechados Jardim Paulista, Recanto dos Paturis e Terras de Vinhedo, apesar de possuírem mais de 250 lotes, se encontram em meio a cidade, com loteamentos abertos localizados em seu entorno.

Os condomínios Marambaia, Morada dos Executivos e Vista Alegre são os que mais lotes apresentam em sua constituição. Todos se localizam às margens da rodovia Anhanguera, sendo que os dois primeiros citados possuem acessos diretos para a rodovia e o terceiro para a Estrada da Boiada.

É possível observar uma ausência de condomínios na área central do município, acompanhando o rio Capivari no sentido centro-norte, em direção ao município de Valinhos. A ausência de condomínios e loteamentos fechados ali pode ser explicada pelo fato destes bairros já estarem consolidados e habitados por moradores de famílias tradicionais da cidade em um período anterior à 1974.

Em relação a *figura 8*, vemos que o Santa Fé, localizado a leste do município (já na divisa com o município de Itatiba) é o único que possui lotes acima de 1.000 m<sup>2</sup> registrados no IPTU, segundo a prefeitura municipal (2013). Há uma grande variedade no que diz respeito aos tipos de empreendimentos do capital imobiliário. Um fato interessante é que nenhum destes empreendimentos se caracteriza como um condomínio horizontal de casas pré-fabricas, o mais intenso em Vinhedo foi mesmo a venda de terrenos vazios. Por mais que hoje exista grupos imobiliários que reformem casas que já não possuem a estética condizente com a moda vigente, a venda de terrenos ainda é bem intensa.

### **4.3 Agentes produtores do espaço urbano**

Neste capítulo será abordado a produção do espaço urbano vinhedense, em especial, dos loteamentos fechados e condomínios residenciais sob a perspectiva utilizada por Corrêa (2005), ao caracterizar os agentes produtores do espaço urbano. Para discutir sobre estes agentes, se faz necessário antes, uma breve introdução sobre o que é o espaço urbano.

O espaço urbano, segundo Villaça (2001) é “aquele que envolve deslocamentos dos produtores e dos consumidores entre os locais de moradia e os de produção e consumo” (p.

23). O autor reforça a ideia do deslocamento (transporte) de pessoas como algo indissociável do espaço intra-urbano, dado a relação entre produtores e consumidores, todavia, não se faz somente dos deslocamentos, o espaço urbano se define também pelos objetos que estão expressos nas formas presentes na paisagem (VILLAÇA, 2001).

Para Corrêa (2005)

(...) o espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço (p. 12).

Corrêa (2005) então caracteriza as diferenças existentes no espaço urbano em decorrência do modo de produção vigente daquele tipo de cidade/civilização associada aos acúmulos de estruturas de outros tempos. Semelhante a Corrêa, Santos (2008) comenta o que para ele se define como paisagem urbana.

... a paisagem urbana pode ser definida como o conjunto de aspectos materiais, através dos quais a cidade se apresenta aos nossos olhos, ao mesmo tempo como entidade concreta e como organismo vivo. Compreende os dados do presente e os do passado recente ou mais antigo, mas também compreende elementos inertes (patrimônio imobiliário) e elementos móveis (as pessoas e as mercadorias) (p. 191).

A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos de classe que dela emergem (CORRÊA, 2005). As ações deles sempre estão condicionadas ao propósito dominante da sociedade capitalista, isto é, reprodução das relações de produção, culminando em um processo de acumulação onde há a fortes contradições entre os explorados e aqueles que exploram. Estes agentes, por sua vez, acabam construindo estas contradições expressas no espaço e em suas relações, sendo que eles podem atuar individualmente ou em conjunto.

#### **4.3.1 O Estado**

Em sua função como produtor do espaço urbano, o Estado, segundo Corrêa (2005), se caracteriza no modo de produção capitalista como “ (...) grande industrial, consumidor

de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo” (p. 24) demonstrando assim seu poder e sua influência nas cidades.

No planejamento intraurbano, como é bem apresentado por Souza (2001) em seu livro “*Mudar a Cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*”, o Estado, em conjunto com movimentos sociais e com as condições e dinâmicas naturais (rios, lagos, morros, tipo de solo entre outros), deve compreender e combater os atuais problemas urbanos existentes por meio de debates democráticos e conscientizadores. Ele assume um papel importante nessa transformação da *urbe*, em decorrência dos recursos oriundos da tributação da população que ele administra.

O Estado, além de ser um produtor do espaço urbano, também possui a função de agente regulador do uso do solo, sendo neste caso um agente que visa um maior equilíbrio das contradições existentes. O “Estado desempenha um papel fundamental para a construção da cidade capitalista, atuando em todas as categorias, exceto a dos segregados, como produtor do espaço urbano de sua influência na parte jurídica” (CORRÊA, 2005, p. 24).

Santos (2008) comenta sobre o papel do “grande papel na criação de novas estruturas urbanas ou na modernização de antigas estruturas; o ritmo e as modalidades do crescimento econômico das cidades subdesenvolvidas são cada vez mais determinados pela ação do Estado” (p. 99). Essa intervenção espacial do Estado pode ser feita de maneira moderada ou de maneira autoritária, e dependendo da política adotada cidades, ocorrerá uma estagnação ou decréscimo em detrimento do crescimento de outras cidades.

A ação de controle e de orientação do Estado para sua atuação no espaço urbano são resultados: de investimentos encorajando a industrialização ou a própria urbanização; para o controle de movimentos da população; controle dos movimentos de capital por meio da proteção alfandegária ou mudanças na lei; e a redistribuição equitativa das rendas, quando a população urbana passa a consumir mais estimulando o comércio e a reprodução das relações capitalistas (SANTOS, 2008).

Nos mandatos do prefeito José Gasparini<sup>7</sup>, de 1976 a 1983 e de 1988 a 1993, fora adotada uma política de atração de novos moradores para o município de Vinhedo através de ações que convertaram áreas rurais em áreas urbanas, em especial, em loteamentos fechados, como nos mostra o Plano Diretor de 2006<sup>8</sup>. O poder público municipal teve como alvo nesta estratégia de urbanização do município as elites residentes em grandes cidades, como São Paulo (65 km) e Campinas (20 km), que desejavam um local mais seguro, calmo e barato para residir dado o medo da violência, o caos nos transportes, a ausência de áreas verdes para lazer nestas cidades e alto custo imobiliário nas metrópoles.

Como parte integrante dessa política pública, houve a transformação das chácaras de recreio (áreas rurais) em loteamentos, podendo-se observar a iniciativa do poder público influenciando na produção do espaço urbano local. O interesse do poder público da época em adotar essa política, advém do fato de alguns políticos serem donos de propriedades rurais, ou seja, esta urbanização gerou um ganho mútuo. A prefeitura aumentou a arrecadação de impostos que poderiam ser reinvestidos em setores sociais ou de infraestrutura, e os políticos/donos de terras, puderam acumular capital com a venda de suas propriedades. Como afirma Miño (2004, p. 59):

(...) a ideia do poder municipal como zelador dos interesses coletivos deve ser assumida como um ideal não cumprido ou, pelo menos, não cumprido totalmente. Em geral, a ação do poder municipal mostra uma mistura de interesses públicos e privados – que pode ir dos interesses próprios do prefeito até os interesses de grupos locais dominantes.

Miño (2004) elucida, em sua tese de doutorado, a relação existente entre o poder público e a sociedade no que diz respeito à estruturação e reestruturação do espaço urbano. O Estado deve se apresentar como redutor das contradições existentes, mesmo que somente na aparência, pois, a contradição é um aspecto marcante da sociedade capitalista e do espaço produzido por ela.

No caso de Vinhedo, as contradições são facilmente identificadas na paisagem do município por meio da segregação imposta pelos loteamentos fechados e condomínios.

---

<sup>7</sup> Prefeito José Gasparini teve dois mandatos no município de Vinhedo sendo o primeiro de 1976 a 1983 e o segundo de 1988 a 1993. Membro do partido ARENA e posteriormente do PDT.

<sup>8</sup> Plano Diretor do município de Vinhedo, 2006 p. 20.

Todavia, deve-se considerar também o alto padrão de vida do município, não se observando a presença de favelas ou bairros periféricos sem a presença de infraestrutura de serviços ou transportes mínima.

A relação existente entre o espaço urbano e o poder municipal se dá por meio do “poder no espaço” e do “poder do espaço”, elementos que envolvem as definições e alterações das normas legais, a política tributária e de investimentos em infraestrutura (MIÑO, 2004). Em Vinhedo, o “poder no espaço” culminou em um incentivo a uma política de urbanização visando moradores com alto padrão de renda que posteriormente acabou refletindo no “poder do espaço”, momento em que os primeiros loteamentos fechados que foram bem sucedidos acabaram por atrair novos investidores, aumentando o número de condomínios no município e intensificando a segregação socioespacial.

Santos (2004, p. 336) discorre sobre

(...) o conflito pelo uso dos recursos públicos destinados às infraestruturas. A corporatização do território, com a destinação prioritária de recursos para atender às necessidades geográficas das grandes empresas, acaba por afetar toda sociedade, já que desde modo a despesa pública ganha um perfil largamente desfavorável à solução de problemas sociais e locais.

Em 2012, fora instituído o decreto nº 015 que dispõe sobre a suspensão da emissão de diretrizes para implantação de condomínios urbanísticos, residenciais, verticais e horizontais, abrangendo vilas e prédios de apartamentos e dá outras providências. No decreto são apresentados 4 artigos que expressam a atuação do poder do Estado no sentido de regulador das leis existentes em nossa sociedade. A seguir há a os 2 principais artigos expressos no decreto.

**Art. 1º** - Fica suspensa, pelo prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável por igual período a emissão de diretrizes para a implantação de condomínios urbanísticos, residenciais, verticais e horizontais, abrangendo vilas e prédios de apartamentos, respeitadas aquelas emitidas até o dia 23 de dezembro de 2011, conforme documento integrante do Termo de Ajustamento de Conduta – TAC, celebrado com o Ministério Público do Estado de São Paulo, pelo Promotor de Justiça Curador do Meio Ambiente, da Ordem Habitacional e Urbanística;

**Art. 2º** - A suspensão de que trata o artigo 1º deste Decreto não abrange empreendimentos de interesse social ou loteamentos residenciais abertos, nos termos da Lei Federal nº 6.766 de 19 de dezembro de 1979, e demais normas pertinentes.

A Lei nº 10.257/01<sup>9</sup> norteou a decisão da 1ª Vara do Ministério Público em Vinhedo, definindo que a condição de aprovação de loteamentos oriundos desmembramentos no município, regidos pela Lei nº 4.591/64, deve ser feita mediante um estudo prévio de impacto de vizinhanças, bem como com a obrigação do cumprimento de medidas compensatórias, como a construção de equipamentos públicos antes da concessão de um novo loteamento fechado.

O capital imobiliário, ao escolher suas áreas de atuação no espaço para atender a demanda das elites, muitas vezes recebe o apoio do Estado com a construção de uma infraestrutura, facilitando o deslocamento das mercadorias e pessoas, bem como no auxílio da atração nos setores de serviços e comércio, visando atender o segmento rico que ali irá se instalar (VILLAÇA, 2001). O autor expõe claramente como o Estado, que deveria ser um redutor das contradições existentes no espaço, acaba por atuar pontualmente seguindo “interesses peculiares”, agindo com omissão para com as periferias marginalizadas.

A política do prefeito Gasparini nos anos de 1970 fora inspirada nos modelos de condomínios suburbanos norte-americanos (Plano Diretor 2006). Ao transformar terras rurais em urbanas, havia o objetivo de se aumentar a arrecadação de impostos na prefeitura, objetivo este que foi alcançado como nos mostra a *tabela 3*.

**Tabela 3 – Arrecadação de impostos municipais e de IPTU no município de Vinhedo no período de 1980 a 2009**

| Variáveis                                          | 1980      | 1990      | 2000       | 2009       |
|----------------------------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|
| <b>Total de arrecadação de impostos municipais</b> | 3.697.665 | 5.386.166 | 30.181.189 | 43.986.262 |
| <b>Arrecadação de IPTU</b>                         | 2.206.067 | 1.415.025 | 20.869.220 | 21.995.521 |
| <b>IPTU em relação ao total (%)</b>                | 59        | 26        | 69         | 50         |

<sup>9</sup> Lei 10.257/01 relacionada ao Estatuto da Cidade regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal e estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: < <http://prespublica.jusbrasil.com.br/legislacao/101340/estatuto-da-cidade-lei-10257-01>>

**Fonte:** SEADE, 2009.

**Organizado:** Philip Kherlakian

A presença de loteamentos fechados em Vinhedo acarretou um grande impacto nas finanças municipais. Em cerca de 3 décadas, a arrecadação de impostos municipais aumentou cerca de 11 vezes, enquanto que o número da população apenas triplicou. Como demonstra a *tabela 3*, nota-se também a importância da arrecadação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), já que em 2009 correspondia a 50% da arrecadação total de impostos do município.

Esse alto valor na arrecadação de IPTU, de mais de 21 milhões de reais em 2009, para uma cidade com pouco mais de 60 mil habitantes, está intimamente relacionado às propriedades de alto padrão. Ou seja, pelo fato de haver numerosos empreendimentos imobiliários que visam a elite de nossa sociedade, o imposto cobrado nas propriedades destes loteamentos acaba por ser de valores mais altos do que do restante do município.

No caso de Vinhedo, há loteamentos fechados cujas ruas foram asfaltadas pela municipalidade, contando também com todo um aparato estrutural básico, como luz e água, em espaços privatizados, indicando que o Estado, com dinheiro do povo, acaba por prover essa infraestrutura a um espaço privado afim de valorizar estas áreas para uma maior acumulação de seus empreendedores.

#### **4.3.2. Os proprietários fundiários**

As chácaras de recreio são propriedades, heranças de outros períodos da história de Vinhedo. As glebas de terras dos cafeicultores compradas por imigrantes italianos, alemães e suíços nas primeiras décadas do século XX, foram sendo divididas entre os filhos com o passar das gerações, até se chegar às pequenas chácaras que produziam pouco excedente, produção esta geralmente ligada a uva. Portanto, adquiriram mais uma característica de moradia e lazer do que receptoras de atividades do setor primário.

Muitas destas chácaras foram vendidas para moradores da capital paulistana que desejavam passar os fins de semana em Vinhedo para, posteriormente, serem incorporadas

pelos investimentos de empreendedores imobiliários. Segundo Corrêa (2005, p. 16), os proprietários fundiários estão

[...] particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isto significa que estão fundamentalmente interessados no *valor de troca* da terra e não no seu *valor de uso*.

Assim como as fazendas, estas chácaras (*propriedades menores*) foram alvo de investimentos do capital imobiliário. Observa-se que 18 dos 35 loteamentos fechados do município são compostos por áreas inferiores a 10 hectares, assim, mais da metade dos loteamentos fechados foram construídos em áreas que anteriormente abrigavam minifúndios<sup>10</sup>. Cerca de 6 loteamentos fechados ainda possuem uma área inferior a 3,5 hectares. Os proprietários destas chácaras acabaram por exercer pressão junto ao Estado (Prefeitura), interferindo no processo de definição das leis de uso do solo e zoneamento urbano.

Os atuais loteamentos fechados são oriundos de pequenas propriedades, em alguns casos, de fazendas antigas fragmentadas relacionadas à produção de frutas e cujos proprietários fundiários tiveram um papel importante na urbanização do município. Segundo dados do Censo-IBGE (Seade, 2010), em 1980, Vinhedo já apresentava uma taxa de urbanização de 97%, contra 88% do Estado de São Paulo, enquanto que no Brasil esta taxa era de 67%.

Cerca de 46,8% das UPA's (Unidades de Produção Agropecuária) de uva rústica em 2003, no município de Vinhedo, possuíam até um 1 hectare, nas propriedades de 1 a 2 hectares a produção de uva vinhedense ficava em torno de 25,5%, de 2 a 5 hectares, 25,3% e, de 5 a 10 hectares, a produção ficou nos 4,3% (SILVA et al, 2006). Observa-se a ausência de propriedades produtoras de uva maiores do que 10 hectares no município, ao contrário de cidades como Campinas, Louveira, Itatiba, Jundiaí, Porto Feliz e Itupeva que possuem propriedades maiores de 20 hectares. Estes dados acabam por comprovar a pequena concentração fundiária no município, elemento que facilitou a ação dos incorporadores.

---

<sup>10</sup> Segundo a classificação federal. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm).

Os autores também observaram em seu trabalho que somente 20% dos produtores em Vinhedo utilizam algum tipo de assistência técnica, enquanto que a média da região é de 37,5%. Evidencia-se, mais uma vez assim, o caráter de produção familiar.

A composição de grupos produtores nas formas de cooperativismo, associativismo ou sindicalismo pode viabilizar a assistência técnica, otimizando lucros e criando oportunidades para pequenos produtores. Há tentativas de organização de produtores na região, tanto em associações quanto em cooperativas, com a meta de facilitar a compra de insumos, organização da comercialização e assistência técnica para o produtor (SILVA et al, 2006, p. 38).

Por mais intenso que seja o fenômeno da especulação imobiliária, se observa as novas formas de organização dos produtores rurais para sobreviverem nas atividades típicas do campo, nem sempre aderindo passivamente a novas culturas ou maneiras de se viver. Em Vinhedo há uma associação de vitivinicultores, a AVIVI<sup>11</sup>, uma cooperativa de vinhos, a COOPERVINHO<sup>12</sup>, e o município também faz parte do *Circuito das Frutas*<sup>13</sup>.

A competição existente no mercado de vinhos é uma dinâmica que em muito vem contribuindo para formação de novas áreas urbanas em Vinhedo, seja por meio de loteamentos abertos, seja por meio de condomínios ou loteamentos fechados. Os pequenos produtores de Vinhedo não conseguem competir, dada a escala de produção, com outros vinhos do mercado nacional ou mesmo internacional. O fato de garrafas importadas e nacionais de qualidade serem vendidas nos mercados com preços abaixo de R\$ 25,00 impossibilitam os produtores rurais de venderem seus produtos acima deste preços. Impossibilita-s sua participação, pois, para agregar valor aos produtos se faz necessário investimentos consideráveis para o plantio, manuseio e cultivo de uvas de espécies importadas necessitando do capital que os pequenos produtores não possuem.

---

<sup>11</sup> AVIVI – Associação dos Vitivinicultores de Vinhedo esta em funcionamento desde 2004. A associação tem por objetivo organizar, capacitar e construir estratégias junto aos pequenos produtores locais para agregar valor aos produtos e para preservar suas terras dada a pressão constante feita pelo mercado imobiliário.

<sup>12</sup> COOPERVINHO – Cooperativa Agrícola Coopervinho Pauslita. A cooperativa visa adequação dos vinhos locais nas normas existentes para a entrada destes produtos em novos mercados. Reuniões são feitas também buscando uma capacitação dos produtores, assim como sua organização na busca do aperfeiçoamento da produção.

<sup>13</sup> Circuito das Frutas – A associação foi fundada com o objetivo de desenvolver, estruturar, organizar e divulgar o turismo rural no Circuito das Frutas. Sem fins lucrativos, a entidade não possui nenhum cunho partidário, social ou político.

Os agricultores se vêm em uma situação conflitante na qual o preço de suas terras passam a valer enormes quantias em decorrência da especulação imobiliária, enquanto que a produção de uva de mesa pouco lucro provê aos produtores e o vinho local não almeja competir com os grandes produtores presentes nas prateleiras dos supermercados.

Resta assim ao produtor rural, no atual cenário local, a comercialização da propriedade, por mais que este prefira a vida na zona rural e deseja conservá-la para seus descendentes, e por mais que haja ação de novas estruturas de produção como associações, cooperativas ou mesmo o consórcio do Circuito das Frutas, a venda da terra e enriquecimento instantâneo passam a ser a alternativa mais viável a ser feita.

#### **4.3.3. Os promotores imobiliários**

A ação deste agente produtor do espaço urbano fora a que mais transformou a estrutura espacial urbana de Vinhedo nas últimas décadas. Sua ação modificou toda a dinâmica municipal, trazendo serviços e comércios específicos a fim de atender a demanda dos segmentos sociais de alta renda que seriam atraídos pelos investimentos do capital imobiliário. Esta mudança também implicou em uma maior arrecadação de impostos por parte da prefeitura, bem como na privatização de diversos espaços públicos no município.

Devido a proximidade de Vinhedo com grandes centros urbanos e dada as demandas por parte das elites nestes centros por segurança, lazer, melhor qualidade de ar, de vida, espaços residenciais amplos e uma maior presença da natureza no cotidiano, foram os elementos que estimularam empreendimentos dos condomínios no município de Vinhedo, além do menor custo de fazê-lo no interior.

Não fora uma mera casualidade e sim um conjunto de complexas relações entre diferentes agentes de nossa sociedade e do próprio espaço. Dentre estes agentes, temos um Estado cada vez mais endividado nos 1970 e 1980, incapaz de controlar a intensa urbanização nas grandes cidades brasileiras, bem como prover segurança a seus habitantes, em especial, a classe abastada, dado o aumento da violência *pari passu* a segregação socioespacial.

Para Corrêa (2005, p. 19), a “incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade da estrutura”. A partir da incorporação é que há acumulação, processo chave para que haja a reprodução do sistema capitalista, visando sempre o lucro. Corrêa (2005) ainda discorre que a atuação dos promotores imobiliários se faz de maneira desigual em nossa sociedade, reforçando a segregação. Essa atuação se dá de maneira diferenciada, pois, investimentos relacionados com as camadas populares são menos rentáveis do que os direcionados às elites.

Os motivos do capital imobiliário focar investimentos em condomínios fechados direcionados as elites são elucidados por Barbosa (2011). Para a autora, os condomínios possibilitam um rápido desenvolvimento territorial, assim como a valorização espacial em um curto período de tempo, não só na área escolhida como em seu entorno. Em complemento, segundo Corrêa (2005, p. 22):

A existência de uma demanda solvável saturada e de uma não-solvável insatisfeita explica o interesse do capital imobiliário em obter ajuda do Estado, de modo a tornar viável a construção de residências para as camadas populares: créditos para os promotores imobiliários, facilidades para desapropriação de terras, e créditos para os futuros moradores.

Deste modo, o uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflitos entre indivíduos e usos. Esse pleito será, por sua vez, orientado pelo mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto limitado de escolhas de vida (CARLOS, 2008).

Com a ampliação das bases capitalistas sobre o território, a urbanização adquire novas características e incorpora novas lógicas, cada vez mais associadas aos interesses do mercado, neste caso, fundiários e imobiliários, que contribuem para dar novos conteúdos econômicos, sociais e culturais aos espaços da cidade, originando transformações na estruturação das cidades (ZANDONADI, 2008, p. 69).

Recentemente, Vinhedo também fora alvo de investimentos de construtoras direcionados à moradias populares. O Estado por sua vez cumpriu seu papel ao financiar estes imóveis com todo o aparato jurídico no bairro da Capela.

Barbosa (2011) discute o uso do *marketing* ou mesmo do *geomarketing* na produção do espaço urbano, mais especificamente sobre os condomínios residenciais fechados. Há todo um planejamento para que estas estratégias de investimentos se desenvolvam, estratégias estas ligadas ao imaginário coletivo e com a construção de um *status* para aqueles que possuem o poder aquisitivo alto possam consumir suas demandas. A seguir a *figura 9* demonstra o *geomarketing* presente em Vinhedo.

**Figura 9 – Fachada e outdoor do loteamento fechado Ville D'ior no município de Vinhedo.**



**Fonte:** Philip KHERLAKIAN, 2013.

O fechamento de um espaço público onde se passa a oferecer segurança, posteriormente com um acréscimo de um embelezamento de área somado a opções de lazer, é o que acaba levando a uma valorização espacial, algo fundamental para a especulação imobiliária. Como Roma (2008) afirma, os promotores imobiliários não só promovem a venda da segurança do condomínio, como difundem a insegurança urbana.

Carlos (2008) descreve bem o fenômeno relacionando às empreiteiras e/ou imobiliárias no processo de produção de loteamentos. Após uma valorização considerável das terras (especulação), estas empresas passam a agir na compra delas com os

proprietários fundiários, concomitante aos trâmites burocráticos a serem vencidos nas instâncias (*diga-se de passagem, ocorrem em vários casos o simples desrespeito da legislação*). “Os preços dos lotes nem sempre são determinados pela lei da oferta e demanda, mas pela renda de monopólio em função do poder de compra, vinculada à venda do verde, do privilégio de morar bem ” (CARLOS, 2008, p. 153).

Em relação ao preço dos lotes, pode-se fundamentar a abordagem com o conceito de localização trabalhado por Villaça (2001). Para o autor, a localização urbana é resultado de dois atributos sendo eles:

Uma rede de infraestruturas: vias, redes de água, esgotos, pavimentação, energia, etc. Possibilidades de transporte de produtos de um ponto a outro, de deslocamento de pessoas e de comunicação. Dentre essas possibilidades, a de deslocamento do ser humano (para os locais de trabalho, de compras, serviços, de lazer, etc) dominará a estruturação do espaço intra-urbano, já que, entre os deslocamentos de matérias e os do ser humano, dominará o último. Por outro lado, a necessidade de deslocamento do ser humano dominará as de comunicação na estruturação do espaço intra-urbano pois, como vimos, o custo das comunicações por fax, telefone ou televisão é praticamente o mesmo em qualquer ponto do espaço urbano (p. 23).

A explicação apresentada por Villaça em muito contribui pois, como será citado no subcapítulo abaixo, há bairros em Vinhedo segregados não somente pela Rodovia Anhanguera, sua principal segregação se dá no valor dos terrenos e dos imóveis. Morar a oeste da rodovia significa morar na área do centro e na parte rica da cidade, provida de uma ampla estrutura de serviços e lazer; a leste, dada a distância existente em relação aos serviços e de outras estruturas para o consumo e realização humana na sociedade capitalista, acaba havendo uma desvalorização imobiliária.

Atualmente existem mais de 25 imobiliárias em Vinhedo, um município com pouco mais de 60 mil habitantes. Este fato expressa a presença marcante do capital imobiliário e dos serviços relacionados a este no município. Por meio de uma rápida navegação na internet, se pode encontrar centenas de opções para compra de lotes e casas, bem como para aluguéis de imóveis residenciais em Vinhedo.

#### 4.3.4. Proprietários dos meios de produção

A indústria teve um papel importante para a produção do espaço urbano vinhedense, ela atraiu moradores para o município e trouxe consigo trabalhadores especializados que possuíam demandas relacionadas ao alto poder de consumo.

Em 1925 fora inaugurada a primeira indústria vinhedense no bairro Vila da Rocinha, sendo aberta por três sócios imigrantes italianos que vieram ao Brasil em décadas anteriores trabalhar nos cafezais campineiros. A fábrica de tecidos Storani (Fiação Sant'Ana) tinha como clientes a Força Pública de Minas Gerais e era um exemplo típico da conduta dos primeiros imigrantes que guardavam sua renda afim de investir em novas áreas (VIVEIROS, 2006). Em 1947 é fundada a cerâmica Jatobá e, em 1953, a Carborundum, em dinâmicas semelhantes.

Verifica-se que o processo de industrialização que ocorreu em Vinhedo na primeira metade século XX pode se enquadrar em um trinômio proposto por Langenbuch (1968), trinômio este baseado na ferrovia, áreas planas extensas e água fluvial. Quando haviam áreas com as características citadas anteriormente, já havia uma pré-disposição para o florescimento de indústrias dada as facilidades existentes.

As antigas fábricas do município de Vinhedo se localizavam não mais distantes que 2 km da estação ferroviária. Basicamente, as que não se situavam na área onde se localiza o centro da cidade, estavam próximas à linha férrea que, por sua vez, se situava em uma área de várzea plana passando próxima ao centro.

Segundo Viveiros (2006, p. 73), “ [...] a mudança que já se deslumbrava em meados dos anos 1960 era de um município essencialmente agrícola que trilhava rapidamente o caminho da industrialização.” Somando-se às três indústrias formadas nas décadas passadas, neste período Vinhedo ainda contava com fábricas artesanais para a produção de sandálias e chapéus.

Na década de 1970 fora criado a Distrito Industrial de Vinhedo, em uma região periférica do município, bem ao lado da rodovia da Anhanguera (SP-330), local estratégico dado o escoamento da produção, além de ser uma via que se dirige diretamente para a

capital paulista. As instalações mais marcantes foram a *Gessy Lever*<sup>14</sup>, hoje conhecida como Unilever, que por sua vez acabou por induzir a abertura de outras indústrias de grande porte, até a chegada do Centro de Distribuição da *Wolkswagen*<sup>15</sup>, estrutura logística essencial para o funcionamento das operações da empresa no território brasileiro.

**Tabela 4 - Principais atividades industriais no município de Vinhedo-SP em 2009.**

| <b>Valor adicionado fiscal ao setor industrial (em reais)</b> | <b>Participação em relação ao total</b> |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Material de transporte - Montadoras e Autopeças               | 29,72%                                  |
| Minerais não Metálicos                                        | 10,68%                                  |
| Papel e Celulose                                              | 6,97%                                   |
| Total dos três setores juntos                                 | 47,37%                                  |

**Fonte:** SEADE-IBGE, 2009. **Organizado:** Philip Kherlakian

A *tabela 4* nos mostra a importância do Centro de Distribuição da Wolkswagen para a economia local, cerca de 29,72% do valor fiscal adicionado ao setor industrial é oriundo de montadoras e autopeças. O setor de minerais não metálicos, composto pela produção de cerâmica, gesso e vidro, aparece em segundo lugar, setor este ligado a construção civil e favorecido pela constante especulação imobiliária presente no mercado de imóveis do município.

A indústria sempre teve um papel de destaque para o desenvolvimento do município, a atração de novos moradores dadas as oportunidades de emprego desenvolveram o setor de serviços e o comércio local de maneira intensa, sobretudo, a partir da década de 1980. Somente em 2008 é que a participação do setor de serviços no

<sup>14</sup> Unilever é uma transnacional oriunda do Reino Unido. A unidade localizada em Vinhedo fabrica gêneros de limpeza e higiene, havendo destaque para desodorantes, hidratantes e condicionadores, em especial da marca Seda como está apresentada no site da empresa. Informações disponíveis no site: < [http://www.unilever.com.br/aboutus/unilever\\_no\\_brasil/anos70/anos70\\_linkrelacionado4.aspx](http://www.unilever.com.br/aboutus/unilever_no_brasil/anos70/anos70_linkrelacionado4.aspx)>.

<sup>15</sup> O centro de distribuição de peças da Wolkswagen localizado no distrito industrial de Vinhedo assume uma importância grande para a distribuição de peças em escala nacional. O projeto que incluiu a transferência do ABC para o interior paulista em Vinhedo gerando uma economia de 20% nas operações de estocagem e distribuição da empresa. Disponível em < [http://www.vwbr.com.br/ImprensaVW/page/Centro-de-distribuicao-de-Pecas-e-Acessorios-em-Vinhedo-\(SP\).aspx](http://www.vwbr.com.br/ImprensaVW/page/Centro-de-distribuicao-de-Pecas-e-Acessorios-em-Vinhedo-(SP).aspx)>.

PIB (valor adicionado) do município superou os valores da indústria, podendo-se afirmar que este evento está atrelado, entre outros fatores, à crise do sistema capitalista nos últimos anos, com a queda, entre 2007-2008, de participação da indústria no PIB municipal de 53% para 39%.

A quantidade de empregos oferecidos pela indústria acaba por demonstrar sua importância para a economia local nos últimos 20 anos. Abaixo, na *tabela 5*, identifica-se o destaque da indústria.

**Tabela 5 – Áreas de empregos no município de Vinhedo no período de 1991 a 2010.**

| <b>Áreas de empregos</b>                                                                  | <b>1991</b> | <b>2000</b> | <b>2010</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Empregos formais total</b>                                                             | 9.010       | 13.854      | 30.294      |
| <b>Empregos formais da indústria</b>                                                      | 5.304       | 6.588       | 14.177      |
| <b>Empregos formais do comércio atacadista e do comércio e reparação de veículos</b>      | 936         | 2.171       | 4.904       |
| <b>Empregos formais dos serviços</b>                                                      | 2.209       | 4.802       | 10.642      |
| <b>Empregos formais da agricultura, pecuária, produção florestal, pesca e aquicultura</b> | 6           | 121         | 88          |
| <b>Empregos formais na construção</b>                                                     | 239         | 172         | 483         |

**Fonte:** SEADE, 2010.

**Organizado:** Philip Kherlakian

Observa-se na tabela que os empregos formais relacionados às indústrias variaram nos anos de 1991 (58%), 2000 e 2010, respectivamente 58%, 47% e 46% em relação ao total de empregos formais existentes no município, sendo este o principal setor empregatício do município. Como afirma Viveiros (2006), junto com as políticas de criação de condomínios residenciais nas décadas de 1970 e 1980, os empregos oferecidos pela indústria foram um dos principais fatores que influenciaram no aumento populacional do município nas últimas décadas. A indústria de produtos de minerais não metálicos emprega 1.996 pessoas, sendo o setor industrial que mais emprega no município, a indústria relacionada a fabricação de veículos automotores, reboques e carrocerias emprega 1.400 e a de produtos relacionados a celulose e papel 1.097.

Faz-se necessário também tratar do papel da indústria na urbanização e desenvolvimento do município considerando sua grande influência. Muitos dos diretores e funcionários de altos cargos no setor secundário local buscaram residir próximos ao local onde mantêm seus respectivos empregos. A própria vinda de diversas indústrias para o município atraiu uma mão de obra especializada com grande poder aquisitivo. É notável que muitos trabalhadores empregados em altos cargos nas indústrias de Vinhedo residam em algum condomínio ou loteamento fechado do município.

Corrêa (2005, p. 13) faz a ressalva, explicando que

A especulação fundiária, geradora do aumento do preço da terra, tem duplo efeito sobre as suas atividades. De um lado onera os custos de expansão a medida em que esta pressupõe terrenos amplos e baratos. De outro, o aumento do preço dos imóveis, resultante do aumento do preço da terra, atinge os salários da força de trabalho: gera-se assim uma pressão dos trabalhadores visando salários mais elevados, os quais incidirão sobre a taxa de lucro das grandes empresas, reduzindo-a.

Assim, não é de interesse direto que os proprietários dos meios de produção promovam diretamente a especulação imobiliária, a menos que estes também possuam investimentos neste setor, algo que não ocorreu conforme notamos em nossa pesquisa.

O distrito industrial de Vinhedo se localiza no setor sul do município, logo ao lado da Rodovia Anhanguera (SP – 330). No seu entorno se localizam os bairros da Capela, Vila Hípica, Novos Palmares e Bela Vista. A exceção do segundo, os outros três se constituem como bairros populares, como o próprio Plano Diretor afirma.

Estes bairros acabam por se tornar uma alternativa para as famílias com menor poder aquisitivo. Sua proximidade com o distrito industrial e a distância para com o centro do município, onde estão concentrados os serviços e comércios em geral, explica o seu baixo valor em relação aos terrenos e imóveis no restante da cidade. Estes bairros tiveram seu desenvolvimento alavancado, sobretudo, a partir dos anos de 1980, com a instalação de parte das indústrias do município (Plano Diretor 2006).

É interessante observar o papel que a rodovia Anhanguera assume em relação a estes bairros. Dada a distância com o centro (aproximadamente 5 km) e a proximidade com as indústrias, a rodovia passa assumir um papel de barreira segregadora pois, de um lado,

há condomínios residenciais fechados e do outro há indústrias e bairros de operários. Nas palavras de Corrêa (2005, p. 15), “nas grandes cidades onde a atividade fabril é expressiva, a ação espacial dos proprietários industriais leva à criação de amplas áreas fabris em setores distintos das áreas residenciais nobres onde mora a elite, porém próximas às áreas proletárias”.

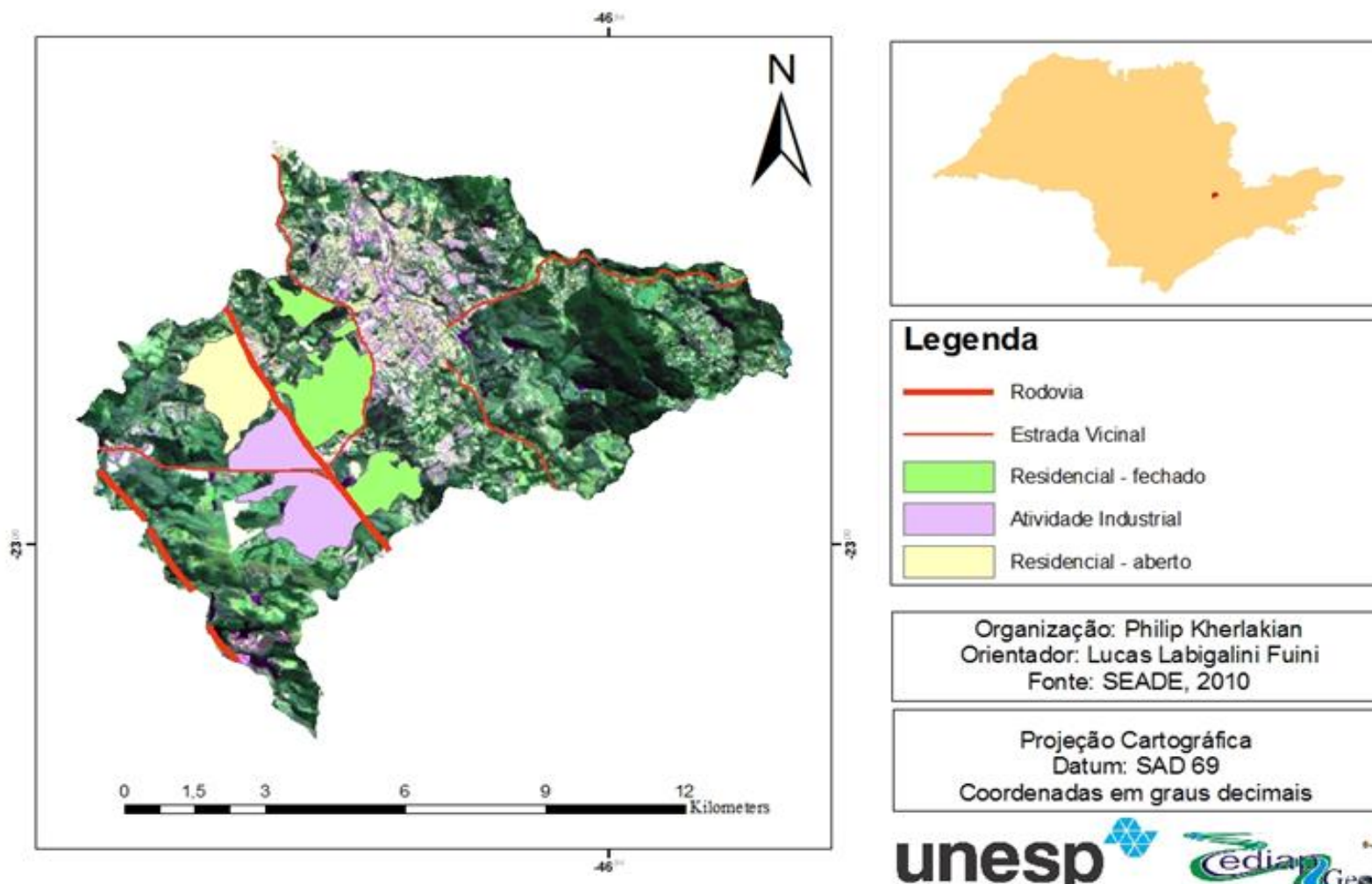
A *figura 10* demonstra como ocorre essa dinâmica de segregação vinhedense em decorrência da presença da Rodovia Anhanguera.

O elemento que permite a intensificação do fluxo da capital paulista com o interior também assume a forma de um “muro segregador” para com uma parcela de moradores da cidade. A Anhanguera não permite uma continuidade dos bairros, ela é literalmente uma barreira física que separa a elite residente nos condomínios dos bairros voltados ao operariado. A rodovia adquire, portanto, a condição de prática interte pois, como afirma Santos (2004), se observa na paisagem algo de um tempo passado, um espaço construído que restou de processos como a acumulação, supressão e superposição, representa ora um desafio ou uma vantagem para as pessoas que tendem de conviver com ela. Na citação, a diante o autor reforça esta ideia de herança espacial ou rugosidade afirmando que:

O processo social está sempre deixando heranças que acabam constituindo uma condição para as novas etapas. Uma plantação, um porto, uma estrada mas também a densidade da distribuição da população, participam dessa categoria de prático-inerte, a prática depositada nas coisas, tornada condição para novas práticas (SANTOS, 2004, p.140)

O desenvolvimento destes bairros fora concomitante à construção de loteamentos fechados do município e a vinda de indústrias internacionais e regionais, sendo que os moradores destes bairros, além de serem operários, também trabalham em atividades dentro dos condomínios, como: limpadores de piscina, seguranças, empregadas domésticas, motoristas, babás, cozinheiros, jardineiros entre outros.

**Figura 10 - A rodovia como elemento segregador em Vinhedo**



**Fonte:** Prefeitura municipal de Vinhedo, 2013.

Kon (2004) explica o fenômeno da terceirização das atividades empregatícias no Brasil a partir dos anos 1980, o qual devido à robotização e informatização da produção no setor secundário, a necessidade de mão-de-obra diminuiu de maneira intensa culminando na demissão em massa do trabalhador de indústria brasileiro. Os trabalhadores demitidos acabaram por ocupar suas atividades no setor de serviços (terciário), na sua grande maioria, em serviços informais sem carteira assinada, por conseguinte, sem direitos trabalhistas.

A mão de obra empregada dentro dos muros dos condomínios e loteamentos fechados em Vinhedo se voltam a atividades do setor de serviços, como: segurança, limpeza, babás entre outros, trabalham em muitos casos, sem carteira assinada e/ou são autônomos. Esse fato demonstra a terceirização de uma economia da periferia do sistema capitalista, a do Brasil, que deveria ter sido acompanhada com mudanças na nossa legislação para se permitir os direitos trabalhistas a essa massa de trabalhadores desfavorecidos (KON, 2004).

Por meio da análise de cidades do “Terceiro mundo” espalhadas por diferentes continentes, Santos (2008) acaba tratando daquilo que denomina de um setor terciário artificialmente inchado, ao contrário do que ocorre nos países do centro do sistema capitalista, onde há um setor terciário evoluído e não inchado fruto de uma acumulação histórica além da presença tecnológica.

#### **4.4 Segregação socioespacial urbana**

O conceito de segregação socioespacial urbana é essencial para o desenvolvimento e compreensão do objeto de estudo trabalhado no presente trabalho, devido a presença marcante de condomínios e loteamentos fechados no município de Vinhedo, dado que nestas áreas do espaço urbano só reside e economicamente se territorializa (HAESBAERT, 2006) quem detém dinheiro para compra e manter imóveis de grandes dimensões e só tem acesso a estes bairros quem recebe autorização de seus moradores.

Como nos aponta Zadonadi (2008), o conceito de segregação socioespacial vem sendo debatido pela ciência geográfica e por outras ciências humanas desde o início do século XX. Este conceito aparece primeiramente em estudos ligados a concentrações de tipos de população dentro de um dado território. A segregação socioespacial não se

caracteriza como um fenômeno novo no processo de estruturação urbana, entretanto, tem sido acentuada nas últimas décadas do século XX devido a reprodução da lógica do capital financeiro e monopolista no espaço urbano (MARISCO, 2003).

Beltrão Spósito (1999) cita o caso de diversas cidades européias que possuíam bairros, mais precisamente *ghetos* para os habitantes judeus, os quais viviam confinados entre muros em determinadas áreas das cidades. Este fato citado demonstrava uma segregação socioespacial oriunda do modo de produção pretérito e se caracterizava como de corte étnico/cultural, pouco importando o poder aquisitivo daquele grupo.

Segundo Roma (2008), somente a análise socioespacial em nossa sociedade capitalista é capaz de englobar todos os processos que constituem a segregação. O adjetivo socioespacial deve acompanhar a análise da segregação, pois, ela só é compreendida por completo quando se estuda as relações do social e do espacial, além de suas inter-relações. O conceito de segregação socioespacial vem associado da relação entre capital x trabalho x estruturação do espaço urbano, na qual se observa uma divisão social do espaço, isto é, uma diferenciação das áreas ocupadas pelos pobres e pelos ricos (ROMA, 2008).

Carlos (2008) observa que a segregação esta fundada na existência da propriedade privada do solo urbano, que diferencia a capacidade de consumo do cidadão para com a habitação. A segregação seria o resultado da diferenciação de renda entre os diferentes segmentos sociais, da ação desigual do Estado no espaço urbano e da mercantilização do solo urbano, e assim, o espaço, ao virar uma mercadoria, acaba por adquirir o seu valor de troca.

Marisco (2003) relaciona o fenômeno da segregação com a atuação do Estado, sendo que o mesmo acaba por reforçá-la, já que longe de democratizar o acesso aos meios de consumo coletivos, acaba por promover sua elitização. A valorização da terra ocorre muitas vezes por meio da atuação do Estado através da construção de diversos equipamentos urbanos, possibilitando uma melhora na qualidade de vida e na paisagem urbana, ou seja, investimentos que deveriam beneficiar a sociedade em geral beneficiam certas classes sob a égide das hierarquias do poder econômico (MARISCO, 2003).

Podemos citar o fato do Estado atuar na valorização de áreas privadas por meio de gastos públicos, atendendo assim à interesses privados. Todavia, quando um grupo de pessoas marginalizadas ocupa uma área privada abandonada e sem utilidade alguma, este

mesmo Estado comumente mostra “seus braços” em ações de expulsão dessas pessoas das áreas ocupadas. Como Harvey (2001, p. 80) afirma, “O uso do Estado como instrumento de dominação de classe cria uma contradição adicional”. “O Estado atua como um gestor e regulador do acesso aos meios de consumo coletivos pelas diferentes classes e frações de classe, conforme sua renda, posição social, econômica e política” (MARISCO, 2003, p. 13). Desse modo, o acesso desigual a estes meios de consumo gera um padrão de uso seletivo do solo urbano.

Villaça (2001) destaca a atuação desigual do Estado no espaço urbano, criado assim áreas providas de uma boa infraestrutura e áreas carentes destes investimentos, implicando, em uma luta de interesses pela localização destes investimentos na perspectiva de residência das diferentes classes sociais. “Os loteamentos populares, em sua esmagadora maioria, não dispõem de condições básicas de infraestrutura; alguns não têm sequer a escritura de propriedade (...). São irregulares, ignorando as normas de loteamento como consta na lei” (CARLOS, 2008, p.156). O Estado acaba agindo sob interesse de alguns, pois, além de não se proporcionar moradias para toda a população, há a omissão perante o cumprimento da lei, permitindo essa expansão urbana precarizada e desordenada.

Corrêa (2005) também conceitua este fenômeno como a dinâmica espacial da segregação, pois a dinâmica é fruto da reprodução das classes sociais no espaço urbano em um período, sendo que determinada área pode ser habitada por um grupo social, e a partir de certo momento, passa a ser habitada por um grupo de *status* inferior ou superior. O autor acaba por importar o conceito de “áreas sociais”, dos autores Shevky e Bell, que auxiliam na compreensão do conceito de segregação. Áreas sociais são:

[...] áreas marcadas pela tendência à uniformidade da população em três conjuntos de características: *status* socioeconômico (renda, *status* ocupacional, instrução, etc.), urbanização (mulheres na força de trabalho, fase do ciclo de vida, isto é, solteiros, casais jovens com filho pequenos, etc.) e etnia (CORRÊA, 2005, p.60).

Verifica-se que o conceito de áreas sociais se relaciona com a segregação socioespacial e que esta segregação (área social) ocorre basicamente pelos três conjuntos acima citados e que dão certa homogeneidade à população de determinado bairro. Ao relacionar estas abordagens com os condomínios e com a lógica do capital imobiliário,

temos uma segregação imposta pela condição socioeconômica do indivíduo, já que estes investimentos visam apenas o lucro.

Relacionando a ideia de uniformidade já expressa por Corrêa (2005), Villaça (2001) afirma que diferentes classes sociais tendem cada vez mais a se concentrarem em diferentes bairros, todavia, isto não impede que duas classes sociais possam crescer em um mesmo espaço. Villaça (2001) identifica a segregação no espaço urbano como resultado de disputas entre diferentes classes que habitam a cidade por determinadas localizações, localizações estas que despertam interesses nas classes devido à fatores que podem variar no tempo, dadas as transformações incessantes que ocorrem em nossa sociedade (SPOSITO, 1999).

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 *conjunto de bairros* da metrópole”. O autor trata também da incapacidade explicativa do modelo básico de segregação socioespacial urbana pautado na relação espacial *centro x periferia*, pois, nas metrópoles brasileiras passa a ocorrer, cada vez mais, bairros de elites localizados na periferia do município, sendo um exemplo o de *Alphaville*, localizado no município de Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo.

As classes sociais que habitam a cidade possuem ações interdependentes umas das outras explicitando, assim, a complexidade das relações existentes no espaço urbano. Enquanto que determinado segmento busca a valorização do preço da terra para assim lucrar mais, outros buscam (e lutam) apenas por um espaço para moradia minimamente digna, sendo que cada um usa as ferramentas que tem disponível. Essa complexidade não exclui o modelo de *centro x periferia*, entretanto revela sua incapacidade de explicar a segregação socioespacial no espaço urbano como um modelo único.

“Em razão de suas vantagens locacionais, o preço da terra e dos imóveis é aí (no centro) o mais elevado.” (CORRÊA, 2005, p. 40). Corrêa (2005) parte de uma perspectiva histórica do período do capitalismo concorrencial para explicar a importância do centro da cidade, assim, como o porquê da concentração de atividades e serviços nessas áreas centrais. Corrêa (2005) e Villaça (2001) apresentam as razões da crescente valorização do centro.

A região central das cidades, em sua grande maioria, possuem elementos como; infraestrutura, acesso a serviços, lazer, comunicação, água, energia entre outros, o que

explica a valorização dos imóveis, culminando no deslocamento do segmento de baixa renda para a periferia, assim como na descentralização de diversas atividades comerciais dado o preço dos imóveis (CARLOS, 2008).

O fato dos loteamentos fechados e condomínios venderem as ideias de segurança, lazer e qualidade de vida, combinados a um infraestrutura que o poder público provê na construção destes bairros, acaba por agregar valor a esses imóveis e segregar as pessoas no espaço.

Como citado anteriormente no presente trabalho, em Vinhedo é nítido a imposição que a Rodovia Anhanguera cria no município como um elemento segregador, além de ser a via de escoamento de pessoas e mercadorias. O preço dos imóveis no lado oeste da rodovia é menor do que à leste, e a segregação ocorre pois, grande parte da população não tem dinheiro para residir próximo ao centro (lado leste) onde se encontram os serviços, lazeres e outras estruturas necessárias para a vivência cotidiana de nossa sociedade.

Os bairros da Capela, Vila Hípica, Jardim Von Zuben, Novos Palmares e Bela Vista estão localizados a oeste da rodovia, onde os imóveis são mais baratos. Estes bairros são caracterizados por moradias populares e pela ausência de serviços mais específicos para a população como, médicos, comércio ou mesmo atividades de lazer. Isso cria a necessidade de deslocamento das pessoas destes bairros para o centro da cidade e demonstram algumas desvantagens de se residir ali.

O bairro Vila Canudos se configura como uma exceção do município nesta relação do preço das terras com a segregação. Resultado do aterro de um bréjo nas margens do rio Capivari nos anos 1980, este faz fronteira com o centro da cidade ao estar localizado na planície fluvial que acompanha o caminho da ferrovia. O bairro apresenta no preço dos imóveis valores baixos comparado com seu entorno, fazendo com que o mesmo seja composto predominantemente por trabalhadores de renda mais baixa.

A cidade, sob o modo de produção capitalista, acaba por refletir em sua paisagem as contradições existentes em nossa sociedade. Como afirma Villaça (2001), em detrimento de haver espaços privilegiados na cidade, há uma disputa para quem irá habitá-los. As contradições da sociedade capitalista vêm a tona através desta luta de classes que tem como um de seus palcos a cidade. “A dimensão de luta aparece quando se introduz a segregação

por classe” (VILLAÇA, 2001, p. 148), segregação esta oriunda do poder aquisitivo do indivíduo ou da família.

Em Vinhedo, observa-se a ausência do poder público em algumas áreas periféricas da cidade. Como fora o caso do bairro do Vale Verde, no ano de 2010, onde, devido a precariedade da iluminação pública, houve o aumento da violência urbana. Há também o caso do bairro Jardim Floriano, sofrendo com a falta de asfalto e transporte público em suas instâncias, ambos localizado à oeste da Anhanguera. No bairro do Altos do Morumbi, em decorrência da estrutura péssima das ruas, os moradores chegaram a reclamar na mídia televisa local criticando a ausência de serviços da prefeitura (<http://www.tvb.com.br/> e <http://jornaldevinhedo.com.br/>).

No bairro João XIII, durante anos não houve recapeamento das ruas, acarretando em estragos ainda maiores nos períodos de chuva. Em 2010, determinadas obras de apelo visual foram feitas no bairro (<http://www.vinhedo.sp.gov.br/noticia.php?id=1586>). Estes exemplos só reforçam as ideias de Villaça (2001), refletindo que o poder público atua conforme o interesse daqueles que estão no poder. Se observa nestes casos a diferença de atuação da prefeitura comparando os bairros elitizados e os bairros de classes sociais não abastadas.

Ao apresentar os fatores de análise da morfologia do tecido urbano, Santos (2008) identifica o plano urbano, equipamentos urbanos de base e serviços, habitações e os imóveis de uso comercial como elementos que implicam na segregação socioespacial, dadas as diferenças existentes nos setores de uma mesma cidade. Os bairros ricos se beneficiam da maioria dos equipamentos urbanísticos, enquanto que os bairros pobres são privados do uso da maioria destes. A segregação econômica deriva, segundo Santos (2008), dos preços dos aluguéis e dos terrenos onde frequentemente a segregação acaba por se tornar étnica.

Em relação à segregação étnica, podemos citar a dissertação de mestrado de Miguel (2008), em que faz uma abordagem da presença/ausência de negros em condomínios horizontais fechados no município de Piracicaba, citando o fato de que condomínios na Arábia Saudita e na África do Sul serem habitados quase que totalmente por brancos estrangeiros. No Brasil, a autora conclui que há uma grande semelhança com os países

citados anteriormente, sendo nítida a ausência da população negra em condomínios residenciais ou loteamentos fechados, como também acontece em Vinhedo<sup>16</sup>.

É necessário considerar não somente os fatores econômicos, mas também os socioculturais, para que haja uma melhor análise da segregação urbana e do cotidiano de determinadas populações, sendo possível compreender as relações existentes entre espaço e cultura (MARISCO, 2003). A segregação territorial presente na efetivação de qualquer prática social contribui para o estudo do espaço urbano.

Vieira (2008, p. 30) afirma que “ao deixar de viver o comunitário, o público, para cada vez mais viver o privado, as relações sociais vão se empobrecendo, as entidades sociais, políticas tornam-se desorganizadas e o consumidor, já com muito pouco de cidadão, transforma-se em consumido”. O autor trabalha com a ideia dos loteamentos fechados e condomínios residenciais serem *necessidades* fomentadas pela mídia, que ao mesmo tempo que notícia o medo, passa também a ideia do *status* de sua moradia por meio de seus programas. Villaça (2001) conclui que “a segregação é um processo necessário à dominação social, econômica e política por meio do espaço”.

Como citado anteriormente, o poder público influenciou diretamente no desenvolvimento do espaço urbano vinhedense recentemente com o decreto nº 015/2012, no qual há a suspensão da implantação de condomínios residenciais e loteamentos fechados no município. A segregação é necessária para que haja a dominação social (VILLAÇA, 2001), todavia, quando esta se dá de maneira muito intensa, como é o caso de Vinhedo, o Estado atua tentando amenizar as contradições existentes.

Houve literalmente o cessar da expansão deste tipo de habitações pois, estaria havendo uma urbanização desordenada, segundo o Ministério Público. Fora necessário uma interrupção deste processo para análise da atual situação no intuito de gerar novas estratégias visando a preservação do meio ambiente e a não intensificação da segregação.

---

<sup>16</sup> No Plano Diretor de 2006 não há nenhuma menção à etnia dos moradores dos setores estabelecidos, todavia, há uma predominância de moradores descendentes de europeus (brancos) nos loteamentos fechados e nos condomínios residenciais no município.

#### 4.4.1. Auto segregação

Ao analisar os condomínios e os loteamentos fechados, torna-se imprescindível o trabalho com o conceito de auto segregação. Torna-se necessário, antes, pontuar que não será utilizado o hífen em auto segregação nesta pesquisa pois, segundo a Nova Reforma Ortográfica, só há o emprego do hífen quando o prefixo terminar em vogal e a segunda palavra se iniciar com a mesma vogal<sup>17</sup>. Todavia, em diversas referências utilizadas no trabalho, fora observado o uso de auto-segregação.

Este definido foi por Roma (2008) como um grupo de pessoas que afastam-se, isolam-se e que negam os espaços públicos e procuram a separação socioespacial por vontade própria. Quando estes grupos sociais decidem residir em condomínios residenciais ou loteamentos fechados, negam os espaços públicos que os fazem conviver com a pobreza, com a diferença, mas, ao mesmo tempo, apropriam-se do espaço público, mesmo que coletivamente para fechar os loteamentos e restringir seu acesso.

A dinâmica de auto segregação é bem elucidada por Vieira (2008, p. 50), afirmando que:

A auto-segregação alicerçada em *condomínios fechados* é o mecanismo onde as classes mais abastadas dos centros urbanos tem buscado para a solução de seus problemas como os citados acima. A auto-segregação parece buscar em si a autonomia e a pretensão de criação de um espaço ideal de vida em comunidade. Com este ideal almeja-se deixar de fora tudo o que supostamente não seja ideal, o que é perigoso, feio, violento. Tal fato se configura em um escapismo, pois, os que buscam a auto segregação necessitam no seu cotidiano de serviços como empregadas domésticas, porteiros, entre outros serviços prestados por pessoas estranhas ao condomínios.

A citação demonstra claramente que por mais que as elites tentem se isolar do restante da população no espaço urbano, isso não ocorre de fato, já que os funcionários dos condomínios (*trabalhos que não possuem uma alta remuneração no geral*) são justamente a porção da população com as quais o segmento de alta renda não deseja conviver. Se transforma em uma contradição tal processo onde não há o desejo de convívio, todavia, há a necessidade que um grupo trabalhe para manter os confortos do outro.

---

<sup>17</sup> Texto disponível em: <<http://www.brasilecola.com/gramatica/emprego-do-hifen.htm>>.

Os conceitos de “segregação voluntária” e “involuntária” são utilizados por Villaça (2001). A auto segregação esta relacionada à segregação voluntária, processo este ligado às classes média e alta da população brasileira. Souza (2003) expõe à respeito da segregação induzida, na qual as pessoas moram em suas residências, mas, não por desejo e sim porque são forçados a isso, além disso, o autor relaciona a auto segregação com as pessoas que desejam se apartar ou se afastar o máximo possível da cidade.

Para Villaça (2001, p. 152),

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 excluídos, ou seja, quando os ricos começam ir para a periferia.

O autor continua a discussão sobre o conceito de segregação e auto segregação ao afirmar que “a segregação é um processo dialético, em que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros” (VILLAÇA, 2001, p. 148). Essa luta pela melhor localização no espaço urbano é que desencadeia estas dinâmicas de segregação.

Miño (2004) caracteriza os condomínios e loteamentos fechados como uma prática segmentada de acesso restrito. Do ponto de vista da relação público/privado, o fato de se privatizar ruas e espaços de lazer intra-muros faz com que esses investimentos do capital imobiliário retirem da cidade a inter-relação entre casa x rua, espaço privado x público e a vida protegida dentro dos muros x vida aberta aos outros.

Vieira (2008, p. 45) relaciona o processo de auto segregação com duas dimensões, sendo elas a espacial e a social. “Na dimensão espacial, observa-se uma divisão de classes que determina os que estão incluídos e os excluídos”, sendo que os incluídos são aqueles que devido ao seu poder de consumo, podem melhor satisfazer seus anseios enquanto indivíduos.

É no processo de auto segregação que as elites, providas de um alto poder de compra e mobilidade residencial, se isolam e se concentram em determinadas áreas da cidade para reprodução de seu poder político e social (VIERIA, 2008).

Como Carlos (2008) afirma, a ocupação do indivíduo na cadeia do processo do processo produtivo é que irá determinar onde este irá residir. Nos condomínios irão habitar aqueles que estão no topo da cadeia deste processo, sendo na maioria dos casos os próprios donos dos meios de produção e profissionais liberais de alta especialização. Em outras palavras, é esta parcela da população que possui o poder aquisitivo, além do desejo de se auto segregarem nas cidades.

Os condomínios residenciais atualmente se apresentam como a maior expressão do fenômeno de auto segregação no espaço urbano e Vinhedo é um exemplo claro disto. O processo que vem ocorrendo há 4 décadas no Estado de São Paulo se concentrou na região metropolitana de São Paulo, todavia, atualmente se constata um crescimento notório deste tipo de empreendimento imobiliário no interior paulista, seguindo os eixos sentido Campinas e Sorocaba (EMBRAESP, 2011).

Começa a fazer parte da realidade dos municípios destes dois eixos o convívio com condomínios residenciais em uma quantidade considerável no espaço urbano. Entretanto, não se observa um plano em conjunto para o estudo dos impactos desta dinâmica, ou mesmo, o retardo da expansão deste tipo de moradia que vem acontecendo de maneira acentuada. O que se observa é o capital imperando novamente em um processo relativamente novo, havendo uma certa omissão para os reais impactos disto.

Em sua dissertação, Vieira (2008) discute sobre a violência urbana relacionada ao fenômeno de segregação socioespacial, vincula-a, sobretudo, a fatores biopsicosociais, ou seja, relacionados a uma construção cultural devido a soma do biológico, social e psicológico. A violência urbana não esta relacionada a fatores somente econômicos, seria muito simplista apontar a pobreza e a má distribuição de renda como seus motivos únicos, todavia, quando o econômico se torna o preponderante em nossa sociedade, surge a aspiração pelo simbólico, pelo ter material.

Em suma, os condomínios são mais um resultado do caos do espaço urbano, no qual por meio de seguranças armados, cercas elétricas, sistemas de vigilância, entre outros aparatos, se constata a inclusão de mais uma forma de violência no cotidiano. A população que vive com medo e que possui dinheiro ou anseios por uma melhor qualidade de vida acaba comprando esse tipo de empreendimento.

Em meio a esta dinâmica de auto segregação, se observa em Vinhedo uma territorialização segregadora das elites. Partindo da perspectiva de território-econômico, proposta por Haesbaert (2006), temos o solo urbano como mercadoria, como reflexo da divisão do trabalho. Carlos (2008) afirma que dependendo da ocupação na escala da cadeia produtiva em que o indivíduo se coloca, maior ou menor será seu poder aquisitivo e, por conseguinte, melhor ou pior será seu local de residência na cidade.

Essa territorialização segregadora e econômica é fruto do poder de consumo das elites dos grandes centros urbanos. Pode-se considerar uma territorialização, pois, como fora apresentado no presente trabalho, os condomínios passam a ser parte da realidade vinhedense dada a sua quantidade e capacidade de estruturar as relações socioespaciais. Está colocada a disputa pelas melhores áreas, onde a qualidade de vida é melhor, entretanto, essa luta pelos melhores locais nada mais é do que uma dentre tantas outras que refletem a luta de classes em nossa sociedade (VILLAÇA, 2001).

#### **4.5. Território**

O território se apresenta como um conceito amplo, permeando diversos ramos da ciência, de matriz filosófica materialista, naturalista, filosófica ou mesmo próxima do subjetivismo da psicologia. Este conceito é utilizado como categoria de análise de diversas ciências, diversificando, assim, a sua perspectiva e amplitude. A citação abaixo demonstra perfeitamente o uso do conceito de território.

Enquanto o geógrafo tende a enfatizar a materialidade do território, em suas múltiplas dimensões (que deve[ria] incluir a interação sociedade-natureza), a Ciência Política enfatiza sua construção a partir de relações de poder (na maioria das vezes, ligada à concepção de Estado); a Economia, que prefere a noção de espaço à de território, percebe-o muitas vezes como um fator locacional ou como uma das bases da produção (enquanto “força produtiva”); a Antropologia destaca sua dimensão simbólica, principalmente no estudo das sociedades ditas tradicionais (mas também no tratamento do “neotribalismo” contemporâneo); a Sociologia o enfoca a partir de sua intervenção nas relações sociais, em sentido amplo, e a Psicologia, finalmente incorpora-o no debate sobre a construção da subjetividade ou da identidade pessoal, ampliando-o até a escala do indivíduo (HAESBAERT, 2006, 37).

A abordagem do território ainda varia segundo o método empregado na pesquisa científica o que reforça sua amplitude diante das várias formas de análise. As questões subsequentes a este conceito são indissociáveis à condição humana. “Não há como definir o indivíduo, o grupo, a comunidade, a sociedade, sem ao mesmo tempo inserí-los num determinado contexto geográfico, territorial (ibid, p. 20)”.

É possível assim, compreender uma sociedade organizada sob um determinado modo de produção, sob uma determinada cultura, entre outros aspectos, que permeiam o ser humano analisando o território. A maneira como a espécie humana se relaciona no espaço geográfico é expressa no uso do território.

Raffestin (1993, p. 144) discorre sobre as diferenças entre território e espaço. para o autor, “(...) o território se apóia no espaço, mas não é o espaço. É uma produção a partir do espaço. Ora, a produção, por causa de todas as relações que envolve, se inscreve num campo de poder”. O conceito de território está atrelado então, às relações de poder que determinados grupos sociais exercem sobre/com o espaço através de jurisdições diferenciadas e, sobretudo, das relações sociais ali existentes.

Este conceito é visto por muitos autores como o “espaço controlado”. A partir do momento que não são todos que podem transitar, vagar ou utilizar aquele espaço, ou mesmo sendo o caso de pessoas de uma mesma sociedade fazendo usos diferentes do espaço dada a limitação imposta pela força e pelo poder, temos assim o território.

A evolução do território vem sido discutida na ciência geográfica desde o final do século XIX. Conceito este aparecendo como primordial para Ratzel em seu *lebensraum* ou espaço vital, o qual discutia a possibilidade de uma nação progredir e se desenvolver dado os recursos existentes em seus territórios nacionais ou coloniais.

O conceito evoluiu muito aparecendo sob diversas perspectivas, não havendo uma correta ou uma errada. Haesbaert (2006) propõe três categorias para a análise do conceito: (1) *político ou jurídica*, sendo esta relacionada a ação do Estado sobre o território por meio de suas instâncias além da lei fiscalizada pelo mesmo; (2) *cultural ou simbólica-cultural*, baseada nas relações dos indivíduos ou de determinados grupos da sociedade no território e; (3) *econômica*, sendo esta a visão de território atrelada aos recursos materiais necessários para a produção de diversos setores de nossa sociedade a fim de manter nossa subsistência ou padrões de consumo.

Santos (2004) discorre sobre o território como algo apropriado e usado e que este sentimento de pertencimento e uso só ocorrem com a espécie humana. O autor faz a diferença da territorialidade animal com a humana quando afirma que “... pressupõe também a preocupação com o destino, a construção do futuro (p. 17)”, coisas que os animais não possuem. A ideia de território está intimamente associada com o Estado.

Para Santos (2004) também:

[...] o território termina por ser a grande mediação entre o Mundo e a sociedade nacional e local, já que, em sua funcionalização, o “Mundo” necessita da mediação dos lugares, segundo as virtualidades destes para usos específicos. Num dado momento, o “Mundo” escolhe alguns lugares e rejeita outros e, nesse movimento, modifica o conjunto dos lugares, o espaço como um todo (2004, p. 338).

No presente trabalho o conceito de território estará ligado à noção de relações de poder exercidas no uso do espaço urbano. As relações existentes no espaço urbano em uma sociedade capitalista são condicionadas pelas relações capitalistas e todo o seu conjunto de valores, logo, estas relações de poder são basicamente construídas encima de relações financeiras, em outras palavras afeitas ao poderio econômico.

Torna-se inevitável trabalhar com a perspectiva cultural-simbólica sem excluir a econômica e a jurídica, uma vez que ambas estão interligadas no que diz respeito a aprovação, construção, venda e os impactos espaciais que os condomínios e loteamentos fechados acabam por acarretar as cidades.

#### **4.6 Implicações da territorialização dos loteamentos fechados**

Em meados da década de 1970, ocorreram profundas mudanças na organização territorial do município de Vinhedo. Essas mudanças implicaram em alterações fundiárias, na renda dos moradores, paisagem, serviços relacionados ao padrão de consumo, arrecadação de impostos por parte do poder público, gastos com serviços sociais, atividades econômicas exercidas no município, novas formas de organização de determinados segmentos sociais, entre outros.

As mudanças citadas são oriundas da territorialização de loteamentos fechados e condomínios residenciais que se deram, tanto no sentido concreto, com a imposição de

muros que separam os moradores dos loteamentos fechados do restante da população, quanto no sentido simbólico, já que para aqueles que residem dentro dos muros se constata um *status social* que os diferenciam daqueles que não vivem ali.

Como Haesbaert (2006) afirma, todo movimento de territorialização é dialeticamente combinado com um movimento de desterritorialização. O café que outrora fora a principal atividade econômica de Vinhedo nas primeiras décadas do século XX, foi substituído pela produção de frutas, sobretudo, pela uva. Nos anos de 1970, entretanto, essa produção da vitivinicultura cedeu lugar aos loteamentos fechados e condomínios residenciais. Em suma, houve um processo de desterritorialização da uva.

Caracterizou-se como uma dinâmica de desterritorialização a decadência do plantio de uva dada as transformações mencionadas, pois, como Haesbaert (2006, p. 67) afirma, desterritorialização “antes de significar desmaterialização, dissolução de distâncias, deslocalização de firmas ou debilitação dos controles fronteiriços, é um processo de exclusão social, ou melhor, de exclusão socioespacial”. Abaixo, na *tabela 4* pode-se obter uma melhor visualização desta dinâmica que vem ocorrendo em Vinhedo há décadas.

**Tabela 6 - Evolução da população, da produção de uva e do número de loteamentos fechados no município de Vinhedo.**

| Ano          | População | Número de loteamentos fechados (absoluto)* | Produção de uva (ton) |
|--------------|-----------|--------------------------------------------|-----------------------|
| 1970  - 1980 | 21.494    | 3                                          | Ñ                     |
| 1981  - 1990 | 33.355    | 7                                          | 6.023                 |
| 1991 - 2000  | 47.065    | 19                                         | 2.658                 |
| 2001  - 2010 | 63.453    | 31                                         | 1.320                 |

\* Não obtive os dados referentes a 4 loteamentos fechados.

**Fonte:** SEADE, 2010 e Prefeitura Municipal de Vinhedo, 2009.

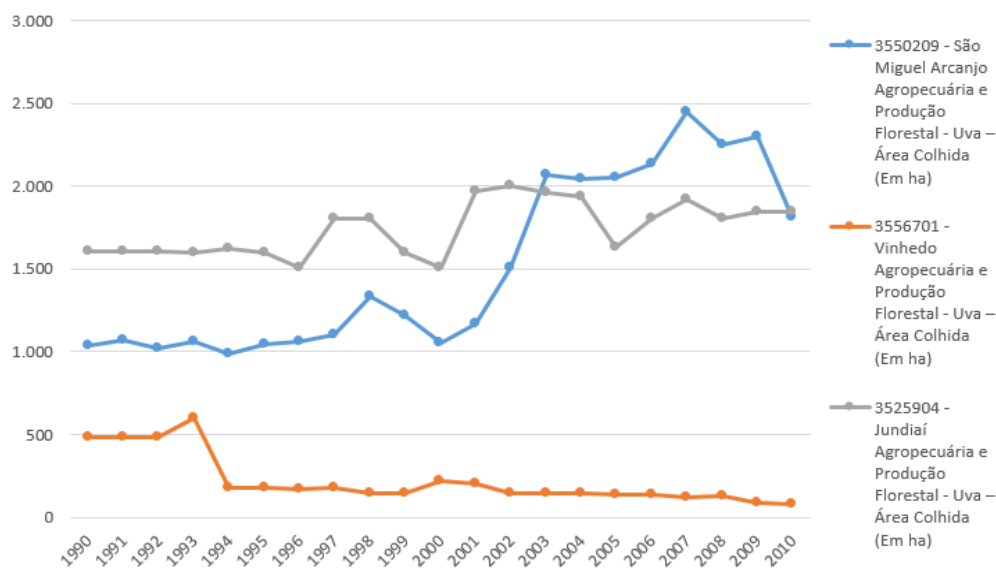
**Organizador:** Philip KHERLAKIAN 2013.

Torna-se claro esta relação dialética de territorialização x desterritorialização entre a produção da vitivinicultura e a atuação do capital imobiliário. Na *tabela 4* acima, se observa a implantação de 3, 4, 12 e 12 loteamentos fechados respectivamente nas décadas de 1970, 1980, 1990 e no início do século XXI. Tomando por base o ano de 1980 até os dias atuais, temos em Vinhedo um aumento na população de 195% e no número de

loteamentos fechados 116%, enquanto que para a produção de uva há uma redução de 78% até o ano de 2010.

A uva vem perdendo suas áreas de produção em decorrência das ações dos incorporadores, sendo estes os promotores imobiliários e os proprietários fundiários ligados à produção de uva. A paisagem se transforma a partir do momento que se identifica mais muros na cidade do que vinhedos. Segundo dados do gráfico da *figura 11*, considerando importantes os maiores centros produtores de uva no Estado (Jundiaí e S. Miguel Arcanjo) e Vinhedo, a área (em hectares) voltada à produção de uva vinhedense teve queda de impressionantes 602%, ocorrendo uma rápida retração das áreas de plantio que passaram a ter outras destinações. Enquanto isso, no mesmo período, apesar de não ocorrer de forma linear, os municípios de Jundiaí e de S. Miguel Arcanjo aumentaram suas áreas de produção, em respectivamente, 14,9% e 74,7%. Entre 2003 e 2009, o município de S. Miguel Arcanjo ultrapassou Jundiaí e foi o maior produtor do Estado, posição perdida em 2010 novamente para Jundiaí.

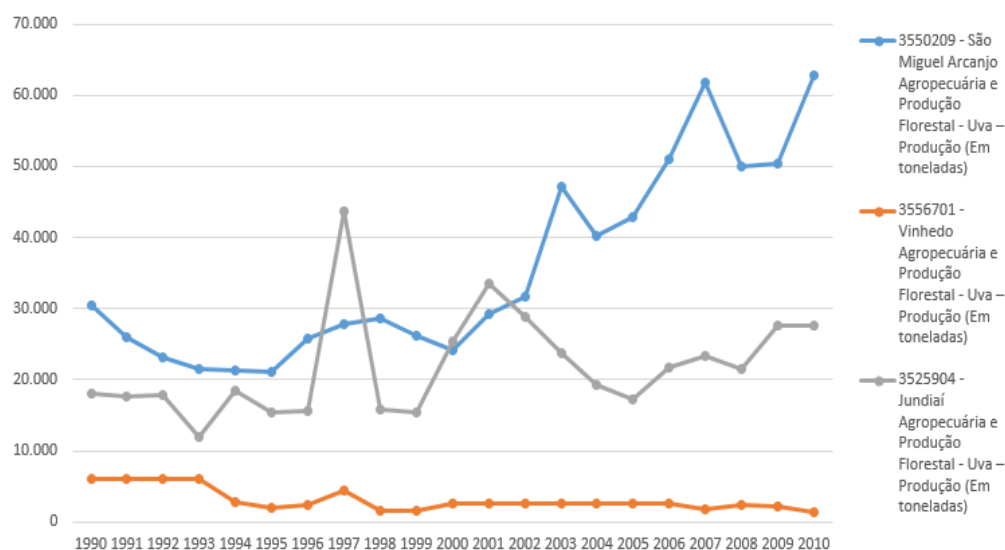
**Figura 11 – Produção de uva por área colhida (hectares) por municípios selecionados entre 1990 e 2000.**



**Fonte:** Pesquisa PAM-IBGE.

A produção de Vinhedo, em toneladas de uva, também apresentou significativa queda entre 1990-2010, de mais de 456% das quantidades produzidas (*figura 12*). Tal dado demonstra a intensidade da desmobilização da economia da pequeno agricultura fútilcola voltada à vitivinicultura, com à ascensão do mercado imobiliário e crescente valorização de propriedades. Deu-se também um fenômeno de desterritorialização com fortes impactos culturais sobre o perfil do trabalho de colheita agrícola e os saberes relacionados a essa prática. Em comparação, nos últimos vinte anos analisados, Jundiá apresentou crescimento de sua produção vitícola em 52,6%, enquanto que o município de S. Miguel Arcanjo, o maior produtor do Estado, apresentou crescimento de 105,7% em sua produção de uvas.

**Figura 12 – Quantidade de uva produzida em toneladas por municípios selecionados entre 1990 e 2010.**



**Fonte:** Pesquisa PAM-IBGE.

Para Santos (2004), a desterritorialização está associada à desculturização, pois, “quando o homem se defronta com um espaço que não ajudou a criar, cuja história desconhece, cuja memória lhe é estranha, esse lugar é a sede de uma vigorosa alienação” (p. 328). Para os habitantes tradicionais de Vinhedo na década de 1970, a chegada dos condomínios e todas as mudanças acarretadas por estes não lhe eram comuns, ainda mais

para os produtores de uva que passaram a ter uma constante valorização de suas propriedades devido ao anseio por parte dos incorporadores em comprá-las.

O fato dos loteamentos fechados e condomínios venderem as ideias de segurança, acesso ao lazer e qualidade de vida combinados a infra-estrutura que o poder público proveu e ainda prove na construção destes bairros acabou por agregar valor às propriedades ligadas a produção de uva, como bem exemplifica Carlos (2008, p. 88) à seguir.

Os fatores que determinarão a formação do preço vinculam-se principalmente à inserção de determinada parcela no espaço urbano global tendo como principal ponto de partida a localização do terreno (por exemplo, no bairro), a acessibilidade em relação aos lugares ditos privilegiados (escolas, *shopping*, centros de saúde, de serviços, lazer, áreas verdes etc.), acesso à infra-estrutura existente (água, luz, esgoto, asfalto, telefone, vias de circulação, transporte), à privacidade; e, secundariamente, temos os fatores vinculados ao relevo, que se refletem nas possibilidades e custos de construção. Finalmente um fator importante: o processo de valorização.

Para se ter uma ideia da mudança espacial ocorrida em Vinhedo a partir da década de 1970 e de seu impacto nas relações territoriais existentes, pode-se citar o exemplo dos três primeiros condomínios inaugurados no município. Os condomínios Estância Marambaia, Vinhas da Vista Alegre e Morada dos Executivos, ao serem abertos, somavam 3.602 lotes em um município que, na virada da década, possuía apenas 33.355 habitantes. Em 2013, segundo a Prefeitura municipal, estes três condomínios representavam ainda 10,7% dos lotes existentes no município. Torna-se evidente, deste modo, a crescente incorporação de áreas rurais pelo capital imobiliário para a construção de loteamentos residenciais visando as elites, sobretudo de cidades mais prósperas, por meio da análise da tabela apresentada anteriormente.

A territorialização baseada nos loteamentos fechados e condomínios vem amparada nas relações de poder de gerência e de controle do território, sendo estas relacionadas à questão do acesso restrito e controlado desta porção do espaço, e também na parte simbólica anteriormente citada. Em relação ao território simbólico, observa-se que os habitantes que residem nestas porções da cidade acabam por escolher estas áreas devido à segurança, localidades de fácil acesso (próximo à rodovias e estradas vicinais), às belezas

existentes no interior dos muros, bem como pelas áreas de lazer, como por exemplo, a presença de lagos, áreas verdes, academias, piscinas, e de uma maneira mais implícita, esta escolha muitas vezes se dá pelo *status* social que ela implicará.

Nos anúncios (*figura 13*), se observa o apelo dado a elementos da cultura europeia (Suíça, Giesta<sup>18</sup>, Toscana<sup>19</sup>) e ao conforto, tranquilidade e segurança, elementos raros nas áreas metropolitanas da realidade brasileira, inclusive trazendo a perspectiva da homogeneidade social (população branca e de alta renda), dando-nos a possibilidade de afirmar que aspiram à constituição de um *não lugar*.

Segundo Augé (1995), os não-lugares identificam-se com os espaços em oposição ao lar, a residência, espaços estes não personalizados, como aeroportos, rodoviárias, estações de metrô, supermercados. Quando pensamos no lugar geográfico como o espaço de referência para as relações cotidianas e criação de identidades territoriais historicamente definidas, podemos dizer que os condomínios ensejam um “*não-lugar*” pois criam um espaço alternativo à vida de relações sociais, evitando o encontro entre pessoas e aderindo ao isolamento voluntário.

Em oposição, os não-lugares não se definem como identitários, relacionais ou históricos. Através dos não-lugares se descortina um mundo provisório e efêmero, comprometido com o transitório e com a solidão. Os não lugares são a medida de uma época que se caracteriza pelo excesso factual, superabundância espacial e individualização das referências, muito embora os lugares e não-lugares sejam polaridades fugidias (RIETH, 1995, p. 271).

---

<sup>18</sup> Arbusto de flores amarelas de origem europeia comum na zona mediterrânea, ao norte de Portugal ([www.significados.com.br](http://www.significados.com.br)).

<sup>19</sup> Região central da Itália, sendo uma de suas maiores em área e n. de habitantes. Sua capital é Florença ([www.wikipedia.com.br](http://www.wikipedia.com.br))

**Figura 13 – Anúncios de lançamento de condomínios em Vinhedo**



**Fontes:** <http://imoveis.mitula.com.br>.

Assim, Corrêa afirma que (2005, p. 11):

(...) a complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (2005, p. 11).

Na *figura 14*, observa-se uma imagem retirada do *Google Maps* onde é possível identificar um vestígio da produção de uva (1) tendo em seus arredores um loteamento

fechado e dois condomínios residenciais, sendo estes: Condomínio Morada dos Executivos (2), Condomínio Estância Marambaia (3) e Morada do Sol (4).

**Figura 14- Imagem do vestígio da produção de uva no município de Vinhedo-SP.**



**Fonte:** [www.googlemaps.com.br](http://www.googlemaps.com.br)

**Organizado:** Philip KHERLAKIAN

Na imagem 12 apresentada anteriormente, pode-se identificar o encontro da linha vermelha (produção de uva - 1) com a linha violeta (Condomínio Morada dos Executivos – 2), onde há literalmente uma ruptura na paisagem entre duas diferentes realidades. De um lado temos um vinhedo de uma pequena propriedade agrícola, enquanto que ao fundo da foto apresentada, há um muro com arame farpado e cerca elétrica do condomínio citado. A fotografia acaba por expressar bem todo este processo de territorialização e desterritorialização no qual existe uma disputa por áreas entre o novo e os modos mais antigos de se viver a vida baseados na agricultura.

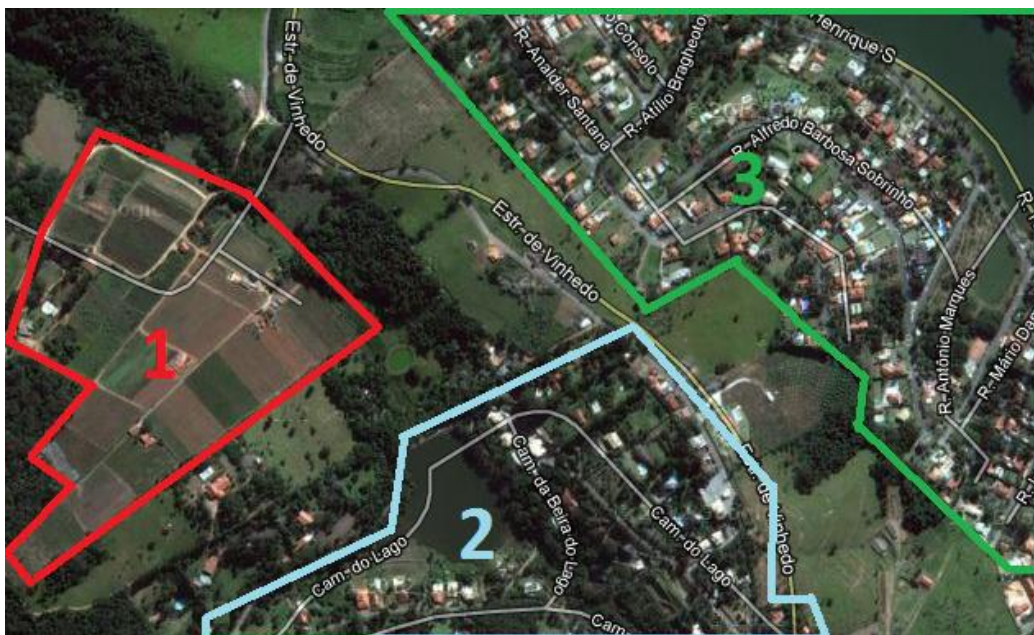
**Figura 15 – Propriedade agrícola na divisa com o Condomínio Morada dos Executivos em Vinhedo – SP.**



**Fonte:** Philip KHERLAKIAN

Na *figura 16*, a seguir, podemos observar outra área ligada a vitivinicultura rodeada por loteamentos fechados. Desta vez, a figura expressa uma paisagem na porção leste do município há quilômetros da apresentada anteriormente. O capital imobiliário literalmente acabou por sufocar as áreas ligadas à produção de frutas e que devido a especulação imobiliária, acabaram cedendo lugar ao mercado de terras. Transformou-se, neste caso, a terra, como valor de uso, em valor de troca. Na *figura 14*, temos a área 1 como um vestígio da vitivinicultura, enquanto que as áreas 2 e 3 representam respectivamente dois loteamentos fechados, o Santa Fé e o Chácaras do Lago.

**Figura 16 - Imagem do município de Vinhedo-SP.**



**Fonte:** <http://www.googlemaps.com.br>

**Organizado:** Philip KHERLAKIAN

Assim, corre-se o risco de se perder os vínculos dos moradores com sua identidade histórico-territorial diante da “modernidade arrasadora” imposta pelos condomínios residenciais fechados.

A memória coletiva é apontada como um cimento indispensável à sobrevivência das sociedades, o elemento de coesão garantidor da permanência e da elaboração do futuro. (...) hoje, diante de uma sociedade e uma cultura em perpétua agitação, a cultura do movimento é apontada como o dado essencial da anomia<sup>20</sup> (SANTOS, 2004, p. 329)

#### **4.6.1. Impacto dos condomínios na circulação intra-urbana**

O processo espacial da segregação se faz presente dada a dinâmica de locomoção no espaço urbano imposta pela presença dos condomínios e loteamentos fechados que acabam por limitar os fluxos de pessoas ou mesmo mercadorias e impõe uma nova lógica de poder e gerência sob o território (CORRÊA, 2005).

<sup>20</sup> Falta de objetivos e perda de identidade (Dicionário Priberam da Língua Portuguesa).

Para Santos (2008, p. 215), a circulação no espaço urbano é um fenômeno resultante da “distribuição espacial das atividades econômicas e do *habitat* das diferentes categorias sociais, como o motor da evolução urbana”. A partir do momento que neste espaço fragmentado e articulado há diferentes atribuições para seus diferentes bairros (áreas), surge por conseguinte, diferentes necessidade dos deslocamentos. O fluxo urbano depende do horário do dia, do período histórico, dada as constantes transformações urbanas (interesse da classe dominante) e na tecnologia, e por vezes do período do ano, como ocorre nos fluxos relacionados ao turismo.

Ao escrever sobre os fluxos urbanos, Santos (2008, p. 216) conclui que “os fluxos de circulação mais concentrados correspondem às artérias mais comerciais que se relacionam com o fenômeno que faz do centro das cidades um lugar de reunião para quase todas as categorias da sociedade urbana”. Para o geógrafo, os bairros periféricos acabam por sofrer com a falta de transportes organizados, culminando com o surgimento de meios alternativos de transporte.

Em relação ao fluxo de mercadorias, embora essencial para a existência do nosso atual sistema econômico, muitas vezes assume um papel menos significativo na lógica intraurbana dada a própria logística existente em relação ao setor secundário e terciário, em outras palavras, da circulação de pessoas e mercadorias. Em Vinhedo o fluxo de mercadorias produzidas no Distrito Industrial em pouco influi no tráfego da cidade, já que o distrito se localiza “às margens” da Rodovia Anhanguera, sendo esta o principal canal de ligação da capital paulistana com esta região do interior do Estado.

A circulação agora precede a produção devido a complexidade dos círculos de cooperação em amplas escalas geográficas, sendo necessário por a produção em movimento, fato este que se evidencia na proximidade do Distrito Industrial vinhedense com o aeroporto de Viracopos (Campinas), por se localizar distante do centro (preço da terra barato somado a facilidade de não haver congestionamentos) e por ser cortado pela Rodovia Anhanguera (SANTOS, 2004).

No Plano Diretor de Vinhedo há um capítulo dirigido ao sistema viário municipal, explicitando os problemas enfrentados pelo município dada a sua estrutura urbana, além dos fatores resultantes de sua inserção na Região Metropolitana de Campinas. Destaca-se, no Plano Diretor, um de seus trechos principais:

A inexistência de condições adequadas de acessibilidade e estruturação do sistema viário de Vinhedo é perceptível na formação da cidade, em especial pela falta de hierarquia viária estabelecida e estruturadora do funcionamento da mobilidade do município bem como pela formação dos loteamentos fechados do município. As dificuldades que hoje são apresentadas pelo município, nada mais são, do que um reflexo do processo de estruturação urbana do território em termos de mobilidade, gerando deseconomias de aglomeração, causando congestionamento, elevando o custo dos transportes, aumentando o tempo de deslocamento, piorando a condição ambiental, ou seja, deteriorando a qualidade de vida da população em geral (PLANO DIRETOR, 2006).

Dentre os problemas viários de Vinhedo, apontados no Plano Diretor, estão: a falta de comunicação entre as vias existentes; o fato de motoristas tentarem driblar o pedágio da Rodovia Anhanguera e acabam entrando no município, acarretando congestionamentos, além da falta de estacionamentos na parte central da cidade. Os loteamentos fechados acabam por prejudicar também o traçado e a locomoção das rotas de ônibus do município, gerando assim mais congestionamentos.

Andrade (1986) discorre à respeito das rodovias no território brasileiro, as quais se caracterizam como sucessoras dos antigos caminhos de diligências e de carruagens, e se desenvolveram no século XX, graças à utilização do automóvel no transporte de passageiros e do caminhão no transporte de cargas. A Estrada da Boiada que em outros tempos fora o caminho mais comum realizado pela população local e na circulação de mercadorias, quando a carroça e as mulas eram os meios de transporte, atualmente se encontra congestionada de automóveis e motos nos horários de pico no município.

É necessário considerar o nosso atual modelo de sociedade que se baseia no consumismo e na utilização de automóveis individuais (SANTOS, 2004). O problema dos fluxos intra-urbano são em grande parte fruto da lógica consumista relacionada ao individualismo dos automóveis representando uma ascensão social ou simplesmente o sentimento de maior liberdade para ir a locais que antes não se tinha acesso ou acesso limitado.

No contexto de Vinhedo, em que os loteamentos fechados influem diretamente nos fluxos urbanos municipais, o perspectiva da dinâmica espacial da segregação, trabalhada por Corrêa (2005) em muito contribui para esta discussão. O deslocamento dos bairros

periféricos para o centro da cidade se dá por meio de poucas vias. Se faz necessário afirmar que não há um subcentro no município e que a maioria dos serviços necessários ao cotidiano humano na sociedade capitalista ocorrem no lado leste da Rodovia Anhanguera.

Os modelos de centralidade e periferia apresentados por Khol, Burgess ou Hoyt<sup>21</sup> não explicam totalmente o deslocamento dos diferentes segmentos que habitam Vinhedo. Nos bairros populares localizados na periferia encontramos uma demanda de deslocamento para o centro, todavia, os loteamentos fechados e condomínios localizados também na periferia já se inserem em uma nova lógica.

Villaça (2001) apresenta esta nova lógica, na qual o morador do condomínio tenta ao máximo não interagir com os demais habitantes da cidade, vivendo no cotidiano de um mundo paralelo. Indo da casa para o trabalho, para as escolas e serviços de saúde particulares, para o shopping por meio de rodovias e estradas vicinais, evitando sempre o contato com a classe trabalhadora ou com a violência, congestionamentos e o “caos” da vida urbana. Esse tipo de habitante da cidade, comentado anteriormente, caracteriza uma quantidade considerável da população vinhedense, moradora de condomínios ou loteamentos fechados em sua grande maioria.

#### **4.6.2. Perfil dos que se auto-segregam**

A territorialização dos loteamentos fechados e condomínios também contribuiu para a fixação de um novo perfil de morador no município. Houve a ocupação de um segmento de alta renda oriundo de outras cidades, em sua grande maioria de São Paulo capital e de Campinas, levando à transformação dos indicadores sociais de Vinhedo, além de transformações na paisagem e nos serviços.

“As cidades dos países subdesenvolvidos exibem uma extraordinária mistura de nacionalidades e etnias” (SANTOS, 2008, p. 43). A extraordinária mistura a qual o autor comenta se deve a presença ameríndia, européia, africana e asiática (chineses e japoneses) nas cidades do continente americano.

---

<sup>21</sup> Corrêa em *O espaço urbano* discute brevemente os modelos clássicos de segregação socioespacial relacionando-os com seus respectivos períodos históricos e países de origem (p. 67).

O interessante é que ao analisar o perfil dos moradores de loteamentos fechados e condomínios residenciais em Vinhedo, nota-se a total predominância de um grupo branco com descendência européia e não a intensa mistura citada no parágrafo anterior. Um fato curioso é que no plano diretor de 2006, a questão étnica em nenhum momento é abordada, mesmo no capítulo que trata das características populacionais de cada setor da cidade.

Os problemas históricos existentes na construção da sociedade brasileira que nos remetem ao século XVI e XVII ainda apresentam suas cicatrizes na atualidade. Pode-se confirmar tal afirmação partindo do princípio que nestes espaços (condomínios e loteamentos fechados), só reside aqueles que possuem um poder aquisitivo alto, muito maior do que a média nacional, pessoas que de alguma maneira sobressaíram no mercado e se tornaram “bem-sucedidas”.

[...] com o crescimento urbano e o uso capitalista do solo, a solidariedade antiga se exerce menos facilmente. Os indivíduos se separam em função dos salários e o intercâmbio de se torna mais difícil. À lei da origem, geográfica ou étnica, substitui-se a lei do poder aquisitivo (SANTOS, 2008, p. 44).

Identifica-se um perfil de morador quando a “lei do poder aquisitivo” citada acaba por se relacionar com características étnicas que possuem suas raízes na ocupação e formação da sociedade brasileira. A ausência da população de cor preta ou parda se faz presente na realidade dos condomínios e loteamentos fechados, expressando ainda este descompasso existente entre os descendentes colonizadores europeus, daqueles que vieram da África e foram escravizados por séculos em solo americano.

Miguel (2008) apresenta em sua tese outro ponto que vai além do fator sócio-econômico e histórico, a não identidade com o lugar (condomínios fechados) e a resistência a esse tipo de moradia por parte da população negra.

O indivíduo não-negro, para consumir o espaço do condomínio fechado, precisa atender os quesitos financeiros principalmente, ou seja, ter condições econômicas suficientes para arcar com as despesas que requer este tipo de moradia, portanto ele só passa por um filtro econômico. Um indivíduo negro na mesma condição de consumo passaria por um filtro

econômico mais “estrito”, ou seja, incluídos aí o social e o racial (MIGUEL, 2008, p. 117).

A autora prossegue na discussão afirmando que os negros se auto segregam pois não fazem parte dos grupos sociais e não considerados iguais ao restante do segmento (*de moradores de condomínios*) pois, “... suas características fenotípicas são diferentes da maciça maioria dos moradores do condomínio fechado, e a história do país traz em seu percurso o preconceito racial, que é velado, mas que em alguns momentos vem à tona” (MIGUEL, 2008, p. 118).

Por mais que não existam dados concretos à respeito da presença ou ausência da população negra nos condomínios e loteamentos fechados em Vinhedo, basta apenas conversar com moradores ou funcionários ou mesmo circular por entre estes espaços para notar este fato.

#### **4.6.3. Comércio e serviços**

Ao analisar as formas de comércio da cidade, se identifica as categorias espaço-tempo materializadas em objetos sociais. Por meio desta análise, observa-se o quanto a população de alta renda territorializada em conjunto com os condomínios influenciam na instalação de lojas especializadas, com produtos de alto valor na hora das vendas.

No município há em apenas alguns bairros populares afastados, como a Capela, João XXIII, Jardim Três Irmãos e Vila Miriam a presença de comércios varejistas do tipo secos e molhados, estabelecimentos mais tradicionais muitas vezes conhecidos como “vendas” ou merceárias, neles são vendidos produtos do gênero alimentício nacional e produtos de limpeza.

No restante do município, se constata a presença de hipermercados e redes de supermercados, como os *Supermercados Dia* (rede espanhola que foi vendida à rede francesa Carrefour), e existem dois na cidade, um a leste e outro a oeste da Anhanguera, as redes *Carrefour*, *Extra* e *ASP* também se fazem presentes em solo vinhedense, além disso, há outros mercados locais como Russi (oriundo de Jundiaí e também presente em Valinhos) e o Infanger, que pertence a uma família vinhedense.

Para um município com pouco mais de 60 mil habitantes o fato de haver hipermercados de alcance nacional e internacional presentes em demonstra como os pequenos mercados, mais tradicionais, perderam espaço nas últimas décadas. Se observa a reprodução das maneiras de consumo advindas dos grandes centros urbanos, isto é, as redes citadas acima estão presentes em São Paulo ou Campinas, e como muitos destes moradores migraram para Vinhedo, seus anseios como consumidores acabam se materializando por meio destas empresas.

O fácil acesso, a questão da segurança, estética, facilidade na variedade de produtos que podem ser consumidos, além de se localizarem em pontos estratégicos no município, implicam no sucesso destas empresas nas cidades onde se instalam.

Na tabela 7 abaixo temos os dados relacionados ao comércio municipal.

**Tabela 7 – Comércio varejista e atacadista no município de Vinhedo de 2000 a 2010.**

| <b>Tipo de comércio</b> | <b>2000</b> | <b>2010</b>   | <b>Crescimento (%)</b> |
|-------------------------|-------------|---------------|------------------------|
| <b>Varejista</b>        | 79.022.673  | 153.243.574   | 107                    |
| <b>Atacadista</b>       | 57.076.589  | 2.699.705.577 | 4.629                  |
| <b>Valor total</b>      | 163.099.262 | 2.852.949.151 | 1.649                  |

**Fonte:** SEADE, 2010.

**Organizado:** KHERLAKIAN, Philip.

O crescimento do comércio varejista em cerca de 107% em 10 anos não se compara ao ramo atacadista, que cresceu incríveis 4.629%, superando a importância do varejista para economia local.

Em relação ao comércio voltado para o público de alta renda, a rua João Corazari, localizada no centro da cidade, apresenta diversas lojas de roupas voltadas para o público feminino, com artigos de alto preço. Paralela a rua João Corazari, temos a rua Manuel Matheus, uma das principais vias de circulação intra-urbana onde também se localizam algumas boutiques para consumidores de grande poder aquisitivo. Nesta rua também há uma presença maciça de consultórios médicos privados, sobretudo, na parte próxima a Santa Casa municipal.

Na avenida Independência estão presentes comércios relacionados a produtos com alto valor agregado. Nela também estão presentes duas franquias, sendo uma delas o Burger King e a Cachaçaria Água Doce. Na estrada da Boaiada, localizada logo na entrada do município, para quem acessa a cidade pela rodovia Anhanguera, há a presença de outras franquias e de outros comércios ligados a decoração de interiores.

A estrutura do comércio urbano é expressa pela centralidade, sendo esta relacionada a acessibilidade ao consumo de locais estratégicos e a cotidianidade, a qual caracteriza um tempo determinado historicamente pela prática comercial e suas formas espaciais (PINTAUDI, 2002).

#### **4.6.4. Novas formas territoriais de resistência à territorialização dos condomínios**

Atualmente os pequenos produtores rurais de Vinhedo se organizam na tentativa de resistir as incorporações ocorridas pelo capital imobiliário. Observa-se assim, mais uma vez o homem (no caso um grupo) reaprendendo, substituindo sua incompreensão com a nova dinâmica pelo conhecimento ainda que fragmentado na tentativa de sobreviver ao espaço competitivo (SANTOS, 2004).

Sua relação com o novo morador se manifesta dialeticamente como territorialidade nova e cultura nova, que interferem reciprocamente, mudando-se paralelamente territorialidade e cultura; e mudando o homem. Quando essa síntese é percebida, o processo de alienação vai cedendo ao processo de integração e de entendimento, e o indivíduo recupera a parte do seu ser que parecia perdida (SANTOS, 2004, p. 329).

Desde os anos 1990, o setor rural de Vinhedo já não correspondia a nem 1% do PIB (valor adicionado) do município. A riqueza oriunda do campo que outrora fora o motor do desenvolvimento da cidade, hoje se concentra em poucas áreas do território vinhedense. Segundo o Plano Diretor (2006), a área urbana conta com mais de 40% do total do município, além disso, os 11 milhões de pés de uva do final da década de 1940 (VIVEIROS, 2006) não chegam a 100 mil nos dias de hoje (AVIVI, 2013).

Atualmente há no município algumas organizações que representam a tentativa dos produtores rurais de resistirem as pressões do mercado imobiliário. Estas organizações podem ser exemplificadas por meio da Avivi (Associação dos Vitivinicultores de Vinhedo), uma cooperativa liga à produção de vinhos, a Coopervinho; e o Consórcio do Circuito das Frutas do qual Vinhedo é integrante desde início dos anos 2000.

Desde o ano 2000, Vinhedo integra o CF (Circuito das Frutas), sendo este uma estratégia baseada na cooperação entre alguns municípios da região de Campinas e Jundiaí (Atibaia, Indaiatuba, Jarinu, Jundiaí, Itatiba, Itupeva, Louveira, Morungaba, Valinhos e Vinhedo) na busca pela agregação de valor aos produtos rurais. Este Circuito se caracteriza, sobretudo, por propostas de integração do turismo rural com a fruticultura. Fuini (2013, p. 2) afirma que o Circuito das Frutas (CF), pode ser definido como um:

[...] território, pois, é reconhecido por um processo de produção e apropriação do espaço geográfico por agentes sociais (Prefeituras, produtores rurais, instituições públicas estaduais), tendo dimensões concretas (produção agrícola e movimento de turistas), funcionais (entidades formalizadas, regulamentos, estatutos e leis) e culturais e simbólicas (imagem interna e externa do Circuito das Frutas, tradição da produção de frutas típicas, as festas tradicionais, etc.).

O CF, dentro outras instituições, demonstra estas novas formas de organização dos produtores ao resistir o fenômeno da especulação imobiliária, combinando a criação de renda para as famílias dos agricultores com a preservação de suas terras e modos de vida tradicionais. No *site* do CF estão elucidados alguns objetivos desta associação, entre eles: incentivar e promover a atividade turística no meio rural e urbano; auxiliar e apoiar, de maneira técnica e prática, os associados de diferentes segmentos interessados em investir na atividade turística; conscientizar a sociedade para a importância do turismo rural; estimular a ampliação, integração e debates relacionados aos negócios turísticos entre outros.<sup>22</sup>

Fuini (2013) aborda o Circuito das Frutas como uma manifestação de governança territorial na qual o público e o privado buscam, com seus recursos, a construção de territórios para o turismo. O autor também conclui que houve um intenso movimento de desterritorialização de famílias que eram de pequenos produtores na região devido à

<sup>22</sup> Objetivos do Circuito das Frutas disponível em:

<[http://www.circuitodasfrutas.com.br/php2/index.php?option=com\\_content&task=view&id=2&Itemid=2](http://www.circuitodasfrutas.com.br/php2/index.php?option=com_content&task=view&id=2&Itemid=2)>.

incorporação imobiliária, além do fato de muito dos trabalhadores que chegam para trabalhar na zona rural ficarem pouco tempo e migrarem para a cidade na busca de melhores empregos com melhores salários.

Se faz necessário assim uma breve discussão sobre o conceito de turismo dentre essas novas formas de organização. Segundo Cruz (2003, p. 4):

[...] turismo é uma modalidade de deslocamento espacial, que envolve a utilização de algum meio de transporte e ao menos um pernoite no destino; esse deslocamento pode ser motivado por diversas razões, como lazer, negócios, congressos, saúde e outros motivos, desde que não correspondam a formas de remuneração direta.

Utilizando-se dos conceitos da OMT (Organização Mundial do Turismo), a autora prossegue sua discussão afirmando da importância do planejamento turístico e de sua gestão para a sociedade. “O turismo ... é antes de mais nada, uma prática social, que envolve o deslocamento de pessoas pelo território e que tem no espaço geográfico seu principal objeto de consumo” (ibid, p. 5).

Nota-se em Vinhedo, no bairro localizado próximo ao portal da cidade, a presença da vinícula *Ferragut*, com cerca de 2 mil pés de uva na propriedade, o turismo rural é bem explorado ali. Localizada há cerca de 1 quilometro dali, existe outra propriedade de uva com mais de mil de pés de posse da família Azolim, também expressando a presença de tentativas de explorar o turismo rural no município.

**Figura 17 – Interior da vinícola Ferragut, que faz parte da rota turística do Circuito das Frutas organizada pela Rizzatour, com trem que sai da Estação da Luz, em São Paulo-capital.**



**Fonte:** <http://turismoruralmt.blogspot.com.br/>.

Cruz (2003), ao analisar o turismo rural, discorre sobre a apropriação do espaço geográfico em áreas rurais, onde há a imposição da lógica turística promovendo uma reorganização destes espaços, não só acrescentando objetos, como também, mudando os objetos preexistentes e seus significados. Em Vinhedo, esse turismo significa uma alternativa ou mesmo o caminho para os pequenos produtores de uva preservarem suas terras. Nas recentes reuniões da Avivi o turismo rural, passa a ser estudado como alternativa para uma futura geração de renda e empregos.

A tradição da viticultura é ainda forte em Vinhedo e na região, mesmo com tantos centros urbanos próximos, pois, os conhecimentos da produção vem sendo passados de geração a geração, mantendo a qualidade do produto que ainda é respeitada em todo o país (SILVA et. al, 2006). Em relação a esta qualidade, pode-se afirmar que as associações buscam primordialmente este acréscimo de qualidade do produto devido a pequena escala de produção em comparação com outras regiões produtoras do país.

A Avivi em parceria com a prefeitura municipal, no ano de 2012, proporcionou um auxílio de crédito agrícola da esfera de dezenas de milhares de reais para pequenos produtores rurais ligados a produção de uva e vinho. O intuito deste auxílio é o acréscimo

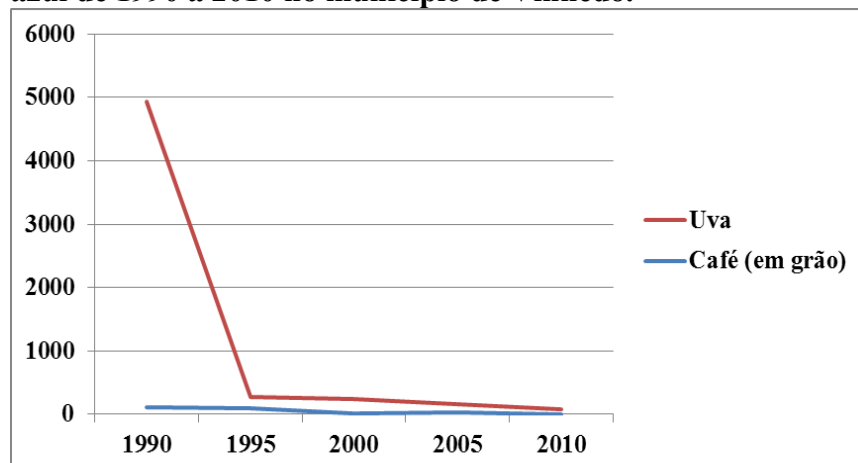
na qualidade da produção local, bem como no aumento da própria produção. A associação de produtores fora fundada em 2004 e já chegou a ter mais de 30 famílias integrantes. Hoje com cerca de 15 famílias, busca-se alternativas para preservação de terra dos agricultores por meio de capacitações, reuniões mensais, compra de materiais, estratégias de mercado para agregar valor aos produtos com parcerias no poder público e no poder privado.

O fato é que os pequenos produtores vinhedenses enfrentam grandes problemas, sobretudo, na competição d mercado com vinhos de grandes empresas nacionais e internacionais. Pelo fato da produção municipal ser pequena, o lucro sobre cada garrafa acaba por elevar o preço do produto, tornando-o menos competitivo, sendo assim, os produtores agora passam a investir na produção de sucos, geléias ou mesmo em uvas de melhor qualidade. Atualmente esta se plantando em algumas propriedades vinhos das espécies Merlot, Carbernet Savgnon e Shiraz, sendo novidades para o cenário nacional.

Há uma reterritorialização dos habitantes que antes eram donos das propriedades ligadas à vitivinicultura. Com a venda de suas terras para a construção de loteamentos, muitos destes ex-proprietários passaram a residir nos próprios loteamentos que ali se formariam sob o investimento do capital imobiliário. Curiosamente observa-se que alguns moradores de condomínios que teriam herdado terras, passam a residir nestes novos espaços.

Como representado no gráfico da *figura 17*, a queda da produção local vem acompanhada principalmente pela queda nas áreas plantadas de café e uva. Fora escolhido as duas culturas para construção deste gráfico em decorrência de ambas já terem sido plantadas em grande escala no município. Atualmente, segundo dados do SEADE-IBGE (2010) a produção de café é inexistente.

**Figura 18 - Dados de áreas colhidas (em hectares) com uva em vermelho e café em azul de 1990 a 2010 no município de Vinhedo.**



Fonte: SEADE, 2010.

Organizado: KHERALKIAN, 2013.

Concomitante ao movimento de expansão dos condomínios (e de sua área), há o movimento de retração das áreas antes destinadas a produção de uva e de toda a população empregada neste setor. Nas palavras de Haesbaert (2006), “estas múltiplas faces da dimensão econômica do discurso sobre a desterritorialização mostram ainda sua vinculação indissociável com processos de natureza mais estritamente política e cultural”.

Em artigo de Verdi, et. al, de 2005 e intitulado “*Arranjo produtivo local: Identificação das possibilidades da viticultura na Região de Campinas*”, já se apontava esse cenário adverso para a fruticultura e para a vitivinicultura em especial, com a ocorrência de disputas pelo controle territorial de áreas dos municípios da região do Circuito das Frutas:

Esse “espraiamento” da urbanização nas áreas com baixa densidade, caracterizado pelo estabelecimento de grandes empreendimentos em áreas rurais destinados às faixas de renda mais elevadas, constitui uma significativa ameaça para a fruticultura. A expansão imobiliária, sobretudo dos condomínios fechados, contribui para a valorização das terras. Assim, a venda de propriedades agrícolas vem se constituindo uma opção bastante atraente aos produtores de uva da região. Uma observação da paisagem regional já revela que uma boa parte da produção de uva é realizada junto aos muros dos grandes condomínios fechados, fato que contribui para a geração de conflitos de interesses e desestímulos à produção (p. 83).

Houve então a formação de uma nova elite e do crescimento intenso da classe média nos grandes centros urbanos do Brasil, a partir dos anos 1960, sendo que estes segmentos desejam novos “produtos” para o consumo e os condomínios foram um exemplo disto. Essa elite passa a habitar territórios que outrora estavam ligados à produção rural.

Por mais que o efeito motivador deste deslocamento populacional para Vinhedo tenha sido de cunho econômico, a desterritorialização da vitivinicultura implicou em perdas e mudanças políticas e culturais na cidade. O ordenamento nacional e global se sobrepôs ao local neste mundo de escalas tão integradas como vemos atualmente para criação de novas territorialidades, mais segregadoras, em municípios no entorno da capital paulista.

#### **4.7. O quadro da D-T-R do município de Vinhedo**

A utilização da obra de Haesbaert (2006) se constitui como uma base da fundamentação teórica e da perspectiva a qual o presente trabalho analisa, estuda e propõe soluções para o território vinhedense e suas dinâmicas.

Em decorrência do estudo da ocupação e formação socioespacial do município durante a pesquisa, foi construído um quadro qualitativo sobre a territorialização, desterritorialização e reterritorialização no contexto municipal. Este modelo leva em consideração os agentes que se territorializaram no município nos últimos 150 anos.

Antes de começar a definição dos conceitos e das dinâmicas, se faz necessário pontuar que já havia pessoas residindo na área onde hoje se encontra Vinhedo em períodos anteriores à 1860, todavia, não pude encontrar registros de uma ocupação indígena ou mesmo de uma ocupação efetiva que não fosse de pequenos roçados juntamente com pousadas para os viajantes. Outro fator que dificulta a análise de dados do século XIX ou de séculos anteriores é que Vinhedo fazia parte do município de Jundiá.

O fluxograma proposto aqui, parte de quando a presente pesquisa pôde encontrar registros históricos da formação e ocupação efetiva do território. Entende-se como ocupação efetiva do território o período histórico no qual Vinhedo deixa de ser composta somente por algumas hospedarias e roçados de subsistência e passa a ter áreas de produção agrícola com excedentes para sua comercialização.

A ocupação efetiva do futuro município ocorreu com a expansão da monocultura cafeeira na 2ª metade do século XIX, período que já apresenta registros da implantação do café no município de Jundiaí (MARQUES, 2008). Neste período o café já se expandia das áreas além do vale do Paraíba do Sul para o eixo da Rodovia Anhanguera (Jundiaí, Campinas até no entorno de Ribeirão Preto), desmatando assim as áreas de vegetação nativa da Mata Atlântica do interior existente.

O desmatamento da cobertura vegetal nativa, juntamente com a implantação da monocultura cafeeira, trouxe consigo imigrantes europeus para trabalhar nas fazendas no intuito de se atender às demandas mundias, produção esta que era escoada pela ferrovia presente no município.

Se atribui a esta nova dinâmica existente um processo de territorialização dada as mudanças espaciais, sociais, culturais, políticas e econômicas que ocorreram. Se iniciou um novo uso solo daquela área que implicou em mudanças nas relações do homem com a natureza e do próprio do próprio homem x homem. É importante frisar a concepção de Raffestin (1993) sobre o território como uma área de espaço controlado, ou nas palavras de Haesbaert (2006), o território é amparado nas relações de poder do homem sobre o homem.

Os colônos italianos e suíços que vieram na 2ª metade do século XIX para Vinhedo trouxeram consigo sua religião, hábitos europeus e saberes técnicos, propiciando um maior dinamismo à economia local. Muitos dos colonizadores guardavam suas economias para a compra de seu próprio lote ou para a abertura de algum comércio, em outras palavras, os poucos espaços dedicados a agricultura de subsistência passaram a ser compostos por atividades visando a acumulação e reprodução de uma lógica capitalista.

Por mais que não haja registros confirmando o poder dos cafeicultores que outrora ali residiram, utilizando-se como base o relato de outras regiões cafeicultoras do Estado de São Paulo, é muito provável a ligação deles com a lei e com o poder público local.

Pelos motivos já elucidados anteriormente nesta pesquisa, houve a substituição da monocultura cafeeira pela produção de frutas, em especial a uva, já na 2ª década do século XX. Em suma, os motivos da mudança do plantio foram: (1) demanda da capital paulista por frutas, sendo que grande parte desta demanda ocorreu com a vinda de imigrantes italianos que já tinham o hábito de consumir esta fruta; (2) os saberes já conhecidos pelos moradores vinhedenses na técnica do plantio (muitos deles já plantavam na Itália); (3)

facilidades no transporte da produto que embora perecível, se encontrava próximo do local-centro consumidor, pouco mais de 60 km da capital por meio da ferrovia; (4) constante desvalorização do café no mercado internacional e; (5) pelas dificuldades encontradas no desenvolvimento do plantio de café em Vinhedo dada a composição química do solo além de uma frequência anual de geadas.

O motivo da mudança da cultura plantada no município pode ter uma ligação com aspectos econômicos, todavia, suas implicações abarcaram diversos setores que compõem o território.

Observa-se que paralelo ao desenvolvimento da vitivinicultura na região de Jundiaí e de outros municípios participantes do atual Circuito das Frutas, nas primeiras décadas do século XX, há uma crescente expansão da monocultura cafeeira para o oeste do Estado de São Paulo além da região do norte do Paraná. Assim como no início do século XIX o café já se expandia em solos paulistas e não mais em solos cariocas, vimos um processo semelhante a este quando o café penetra no interior paulista, enquanto que nas áreas mais antigas de plantio havia uma mudança na ordem econômica.

A este processo classificamos como reterritorialização da atividade cafeeira, já que enquanto em uma área não era mais viável o plantio do café em comparação com outras culturas, em outras o seu plantio era extremamente rentável. Reterritorialização esta que leva consigo toda uma estrutura política e social marcada pelos grandes barões ou pela rivalidade existente entre os coronéis, pela concentração fundiária e pelas desigualdades entre donos das terras e seus trabalhadores.

Em meados da década de 1970 o Brasil, mais especificamente São Paulo, já apresentava as condições necessárias para a implantação de loteamentos fechados e condomínios planejados por empresários. Havia um mercado consumidor considerável e havia empresas com capital acumulado para este tipo de investimento também em Vinhedo.

Este município localizado à aproximadamente uma hora de carro da capital paulista apresentava um clima agradável, devido a altitude (entre 700 m e 1.000 m) e a preservação ambiental, além das belezas existentes na paisagem marcada por morros e vales. O município apresentava extensas áreas para a possível expansão urbana, além de uma prefeitura que incentivava este tipo de negócio.

Como consequência deste processo, tivemos a construção dos primeiros loteamentos fechados na década de 1970, e posteriormente houve a crescente valorização e expansão fundiária deste perfil de loteamento que acabou por resultar na incorporação das áreas periféricas do município, áreas agrícolas onde antes havia em grande parte plantações de uva, acabaram por se transformar em condomínios e loteamentos fechados.

A queda da produção de uva e a diminuição das áreas de seu plantio foram sendo acompanhadas do aumento expressivo da população municipal e dos condomínios e loteamentos fechados, assim como no preço da terra. Como já fora apresentado anteriormente, é evidente a sobreposição dos empreendimentos imobiliários sobre as áreas rurais.

Houve e há uma territorialização dos condomínios na cidade que não se caracteriza de maneira apenas secundária no espaço urbano vinhedense, como em tantas outras cidades paulistas, mas sim com um papel primaz no que se diz respeito à captação de impostos, quantidade de população residente e da própria mobilidade urbana.

Os antigos produtores de uva atualmente tentam se organizar de novas maneiras para preservação de seu modo de vida e da sua própria terra. É importante frisar que não se trata somente da preservação da terra e do meio de subsistência econômica, mas sim, de todo um conjunto de valores culturais existentes nos agricultores. Valores estes que se perdem sob a lógica individualista existente nos condomínios.

Aos produtores que sobreviveram à incorporação imobiliária e ainda hoje possuem suas terras, observa-se novas maneiras de organização para resistir as constantes ofertas por suas terras por parte dos incorporadores. Estas novas maneiras de se organizarem são classificadas como reterritorialização.

A seguir, há o fluxograma expressando as dinâmicas de territorialização, desterritorialização e reterritorialização de Vinhedo, tendo como base os ciclos econômicos do município e suas representações espaciais. A proposta deste trabalho é a de expressar o D-T-R sob uma perspectiva econômico-material, política e cultural, mas com certa ênfase com ênfase nas características econômicas.

**Quadro 1 – A compreensão da formação territorial do município de Vinhedo sob as dinâmicas do D-T-R.**

| <b>Período</b>              | <b>Movimento de territorialização</b>                                                                    | <b>Movimento de desterritorialização</b>                                                                                               | <b>Reterritorialização</b>                                                                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1860 até 1915</b>        | Ocupação efetiva do município com influência do ciclo da monocultura cafeeira                            |                                                                                                                                        |                                                                                                                               |
| <b>1916 até 1975</b>        | Vitivinicultura e plantio de outras frutas como figo e morango com a demanda oriunda da capital paulista | Após a crise de 1929 e dado o preço do café no mercado, sua monocultura é substituída pelas frutas, sobretudo, a uva                   | Crescente expansão cafeeira para o Centro-Oeste paulista                                                                      |
| <b>1976 até dias atuais</b> | Capital imobiliário através dos loteamentos fechados e condomínios além de uma maior presença industrial | A crescente valorização fundiária faz com que se torne mais rentável a venda da terra rural do que sua utilização por meio de plantios | Os antigos agricultores passam a residir nos loteamentos fechados ou se especialização em atividades ligadas ao turismo rural |

**Fonte:** Philip Kherlakian, 2014.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os investimentos do capital imobiliário acabaram por reestruturar o espaço urbano no município de Vinhedo através de um novo tipo de territorialização. Os 31 loteamentos fechados e os 4 condomínios residenciais que atualmente existem substituem áreas que outrora eram ligadas, na sua grande maioria, à vitivinicultura.

As propriedades ligadas ao setor primário encontram grandes dificuldades para sua manutenção, pois, em decorrência da especulação imobiliária causada pelos loteamentos fechados, se torna muito mais vantajoso sua venda e há a impossibilidade da incorporação de novas terras para o plantio dado seu alto preço. Comprova-se, assim, o processo de desterritorialização da vitivinicultura, com a queda vertiginosa da produção de uva do município nas últimas 2 décadas (SEADE, 2010).

Em conjunto com a desterritorialização da uva, houve a crescente territorialização dos condomínios, passando de 3 na década de 1970, para 35 em 2014, respondendo hoje por 27,7% dos loteamentos e 30,4% dos lotes do município (Prefeitura Municipal de Vinhedo, 2013). As imagens, fotos e dados de diferentes fontes do presente trabalho expressam a sobreposição de um sobre o outro.

O processo da auto-segregação se faz presente em Vinhedo tanto no cotidiano da população quanto na lógica mercadológica e dos fluxos urbanos que se estabelecem a partir deles nesta territorialização. Em relação a mobilidade urbana, no próprio Plano Diretor (2006) estão expressas as dificuldades existentes em decorrência da grande quantidade de loteamentos fechados e condomínios. A formação destes “arquipélagos” de bairros com acesso restrito, acabam por intensificar o volume do tráfego nas vias municipais.

As relações de poder existentes relacionadas ao acesso de determinadas áreas muitas vezes acaba por deixar implícito o poder simbólico existente ao se residir em um loteamento fechado. Presente na mídia entre personalidades famosas ou mesmo nos programas da televisão aberta, o condomínio (e também os loteamentos fechados) se caracterizam como moradias de pessoas ricas, das elites que herderam um patrimônio ou que com seu “esforço, venceram na vida”.

Não se pode negar todo simbolismo por viver atrás dos muros, cercas elétricas e seguranças o acarretam. O condomínio hoje é sinônimo de sucesso na vida, ele diferencia

quem reside nele de quem não, havendo uma conotação positiva para quem o habita, muitas vezes um sentimento de admiração pelo sucesso financeiro na vida daquele sujeito ou daquela família.

Os loteamentos fechados e condomínios cresceram de forma caótica no município de Vinhedo, no sentido de não se concentrarem em nenhuma região em específico e por não possuírem um padrão quanto ao tamanho ou número de lotes. A exceção existente em muitas das cidades do Brasil, acaba por se estabelecer uma regra que constitui aproximadamente um terço dos lotes do município onde a lógica da segregação socioespacial impera. Como afirmado anteriormente, há um verdadeiro arquipélago deste perfil de imóveis.

Desde 2006 foram instituídas políticas voltadas para um melhor zoneamento do município, no sentido do combate ao processo da segregação socioespacial por meio da incorporação imobiliária, fazendo com que diversas famílias tivessem que residir na periferia do município, geralmente aquelas que não possuem condições financeiras para residir em Vinhedo dado seu alto custo. Dentre estas políticas se destaca a não proliferação de loteamentos fechados desde 2011.

O espaço urbano vinhedense acaba por ser resultado de dinâmicas em uma escala macroespacial e de dinâmicas locais oriundas de uma ocupação própria e peculiar. O poder público nos anos 1970 pode ver a crescente demanda por parte das elites nos grandes centros urbanos por loteamentos fechados em áreas com imóveis maiores e mais baratos, maior segurança e outras amenidades locais (conforto, tranquilidade, natureza), e tendo em vista esta demanda, se planejou para que houvesse o direcionamento deste tipo de investimento no município.

Aliado aos investimentos do capital imobiliário, com a venda de terras por parte dos proprietários fundiários, pode-se constatar uma desterritorialização da produção de uva acompanhada dialéticamente (HAESBART, 2006) da territorialização dos loteamentos fechados. Não fora um pacto ou um mero acaso, mas sim, uma complexa relação entre os agentes produtores do espaço urbano somadas as vantagens locais de Vinhedo.

O crescente número de imóveis em loteamentos fechados acabou por resultar em um aumento da arrecadação de impostos do município, dado as taxas mais altas na cobrança. O dinheiro arrecado fora investido, parcialmente, em setores sociais e Vinhedo apresenta hoje

um dos maiores IDH (Índice de Desenvolvimento Humano) do Brasil a décadas. Este tipo de empreendimento o qual o município almejou um dia, hoje se caracteriza como uma realidade resultado de diferentes forças econômicas, sociais, políticas e culturais implicando em vantagens e desvantagens para o espaço urbano e para o território municipal como um todo. Mas, aquilo que não se pode negar, é que esse perfil de territorialização, com alta concentração de renda em termos espaciais, conduziu ao quadro de segregação socioespacial e auto-segregação que marca atualmente o cotidiano e a vida de relação de Vinhedo.

## REFERÊNCIAS

- ANDRADE, Manuel C. *Geografia Econômica*. São Paulo: Atlas, 1986.
- BARBOSA, Luciana A. Os condomínios habitacionais e a valorização do espaço através das estratégias de *marketing* no Estado de São Paulo/Brasil. ENCUESTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA. Costa Rica. Revista Geográfica de América Central, Número Especial EGAL, 2011, p. 1-15.
- BELLUZZO, L. G. M. . O Declínio de Bretton Woods e a Emergência dos Mercados Globalizados. *Economia e Sociedade*. Campinas, n.4, p. 11-20, 1995.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo: Edusp, 2008.
- CARVALHO, Joice Maria Rodrigues Maximo. *Análise da produção vitivinícola no município de São Roque-SP*. Trabalho de conclusão de curso – Unesp Ourinhos. Ourinhos, 2012.
- CHELOTTI, Marcelo Cervo. A dinâmica territorialização-desterritorialização-reterritorialização em áreas de reforma agrária na campanha gaúcha. *Campo-Território: revista de geografia agrária*. Uberlândia: n. 15, v. 8, p. 1-25, 2013.
- CORRÊA, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. São Paulo: Ática, 2005.
- CRUZ, Rita de Cássia Ariza. *Introdução à geografia do turismo*. São Paulo: Roca, 2003.
- EMPRESA BRASILEIRA DE ESTUDOS DE PATRIMÔNIO. Disponível em: <<http://www.embraesp.com.br/>> . Acesso em 15 abril de 2014.
- EMPRESA BRASILEIRA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA. Disponível em: <<http://www.sapc.embrapa.br/>>. Acesso em 20 de novembro de 2013.
- FAUSTO, Boris. *História concisa do Brasil*. São Paulo: Edusp, 2002.
- FUINI Lucas L. Os Circuitos Turísticos como manifestações atuais da governança territorial: O caso do Circuito das Frutas do Estado de São Paulo. Anais do XV Encontro Nacional da Anpur, Recife, UFPE, abril de 2013, 18 p.
- FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/>>. Acesso em 20 de dezembro de 2013.
- HAESBAERT, Rogério. *O Mito da Desterritorialização: Do fim dos territórios à Multiterritorialidade*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA ESTATÍSTICA. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/>>. Acesso em 15 de dezembro de 2013.
- INSTITUTO AGRONÔMICO DE CAMPINAS. Disponível em: <<http://www.iac.sp.gov.br/areasdepesquisa/cafe/>>. Acessado em 20 de agosto de 2013.
- KON, Anita. *Economia de Serviços*. Teoria e Evolução no Brasil. Rio de Janeiro: Elseiver Editora, 2004.
- LANGENBUCH, Jurgen R. *Estrututuracção da Grande São Paulo: estudo de geografia urbana*. Tese (doutorado) Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Filosofia Ciências e Letras de Rio Claro. Universidade de Campinas. Campinas: 1968.
- MAMIGONIAN, Armen. Capitalismo e socialismo nos fins do século XX (visão marxista). *Ciência Geográfica*, AGB-Bauru, 2001.
- MARISCO, Luciane Maranha de Oliveira. *A Norma e o fato: abordagem analítica da segregação sócioespacial e exclusão social a partir dos instrumentos urbanísticos*. Tese (doutorado). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia. Orientador: Raul Borges Guimarães. Presidente Prudente:, 2003.
- MARQUES, Juliano Ricardo. *Jundiaí, um impasse regional – O papel do município de Jundiaí entre duas regiões metropolitanas: Campinas e São Paulo*. Dissertação (Mestrado em Geografia). USP, FFLCH. São Paulo, 2008.
- MARTINS, Marta. *Condomínios habitacionais fechados: (im)precisões conceptuais. Apontamentos para um sobre urbanidade e autonomia, segregação e qualidade de vida*. VII Congresso português de sociologia. Universidade do Porto, 2012. Disponível em: <[http://www.aps.pt/vii\\_congresso/papers/finais/PAP1442\\_ed.pdf](http://www.aps.pt/vii_congresso/papers/finais/PAP1442_ed.pdf)>.
- MATOS, Dirceu Lino. *Vinhedo e Viticultores de São Roque e Jundiaí*. Dissertação de Doutorado em Geografia. USP, FFLCH. São Paulo, 1951.
- MEDEIROS, Rosa Maria Vieira. Re-territorialização e identidade: o significado dos assentamentos para economia dos municípios: os casos de Hulha Negra, Aceguá e Candiota na Campanha Gaúcha (RS). IX COLÓQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA. Porto Alegre: UFRGS, 2007. p. 1-17.
- MIÑO, Oscar Alfredo Sobarzo. *Os espaços da sociabilidade segmentada: A produção do espaço público em Presidente Prudente*. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia. Presidente Prudente, 2004.
- MIGUEL, Yaisa D. C. *O consumo do espaço residencial: um estudo da presença/ausência da população negra nos condomínios horizontais fechados em Piracicaba-SP*. Dissertação (mestrado) apresentada à Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas do Campus de Rio Claro. Rio Claro, 2008.

PINTAUDI, Silvana M. A cidade e as formas de comércio. In: CARLOS, Ana Fani A. (Org.). *Novos caminhos da Geografia*. São Paulo: Contexto, 2002, p. 143-159.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VINHEDO. Disponível em: <<http://www.vinhedo.sp.gov.br/> acessada dia 10 de janeiro, 2013>.

RAFFESTIN, Claude. *Por uma geografia do poder*. São Paulo: Ática, 1993.

RIETH, Flávia. Resenha de “*Não-lugares: Introdução à uma antropologia da modernidade*”, de Marc Augé. *Horizontes Antropológicos*. Porto Alegre, ano 1, n. 2, p. 270-271, jul/set 1995.

RODRIGUES, Silvia. *Loteamentos fechados e condomínios residenciais: Uma iniciativa publica ou privada*. São Paulo, 2007.

ROMA, Cláudia Marques. *Segregação socioespacial em cidades pequenas*. Dissertação (Mestrado em Geografia). UNESP/Faculdade de Ciências e Tecnologia, Campus de Presidente Prudente. Presidente Prudente, 2008.

SANSONE, Lívio; FURTADO, Cláudio A. *Dicionário crítico das ciências sociais dos países de fala oficial portuguesa*. Salvador: EdUFBA, 2014.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço: técnica e tempo. Razão e emoção*. São Paulo: Edusp, 2004.

SANTOS, Milton. *Manual da geografia urbana*. São Paulo: Edusp, 2008.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria Laura. *O Brasil: Território e sociedade no início do século XXI*. Rio de Janeiro: Record, 2004.

SILVA, Priscila R., VERDI, A. R., FRANCISCO, V. L. F. S., BAPTISTELLA, C. S. L. Tradição do cultivo da uva niagara no Estado de São Paulo. *Informações Econômicas*. São Paulo, v. 36, n. 1, p. 33-42, jan 2006.

SOUZA, Marcelo Lopes. *ABC do desenvolvimento urbano*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SOUZA, Marce Lopes. *Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. *Capitaliso e urbanização*. São Paulo: Contexto, 2008.

SPÓSITO, Eliseu S. *Geografia filosofia*. SP: Edunesp, 2004.

- VERDI, Adriana R.; SILVA, Priscilla R.; FRANCISCO, Vera L. F. S.; AMARO, Antonio A.; BAPTISTELLA, Celma S. L. Arranjo produtivo local: identificação das possibilidades da viticultura na Região de Campinas. *Agricultura*, São Paulo, IEA, v. 52, n. 2, p. 73-86, jul./dez. 2005.
- VIEIRA, Waldir. *Condomínios residenciais: segregação, auto-segregação e segregação imposta no município de Rio Claro (SP)*. Dissertação (Mestrado em Geografia). UNESP/Instuto de geociências e ciências exatas, Campus de Rio Claro. Rio Claro, 2008.
- VILLAÇA, Flávio. *O espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.
- VIVEIROS, Ricardo. *Vinhedo: O principado dos paisanos*. Prefeitura de Vinhedo, 2006.
- ZANDONADI, Júlio C. *Novas centralidades e novos habitats: caminhos para a fragmentação urbana em Marília-SP*. Dissertação (mestrado em geografia). UNESP/Faculdade de Ciências e Tecnologia, Campus de Presidente Prudente. Presidente Prudente, 2008.