



UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA
"JÚLIO DE MESQUITA FILHO"

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

ISABELA CASALECCHI BERTONI

**UMA CIDADE SEM LIMITES: ENCLAVES FORTIFICADOS RESIDENCIAIS
HORIZONTAIS EM BAURU (SP) - 2000-2020**

BAURU
2024

ISABELA CASALECCHI BERTONI

**UMA CIDADE SEM LIMITES: ENCLAVES FORTIFICADOS RESIDENCIAIS
HORIZONTAIS EM BAURU (SP) - 2000-2020**

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

Orientador(a): Prof. Associado Jefferson Oliveira Goulart

BAURU
2024

Bertoni, Isabela Casalecchi.

Uma cidade sem limites: enclaves fortificados
residenciais horizontais em Bauru (SP) - 2000-2020 /
Isabela Casalecchi Bertoni - Bauru, 2024

176 f. : il.

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

Orientador: Jefferson Oliveira Goulart

1. Bauru. 2. Enclaves fortificados residenciais
horizontais. 3. Espaços fechados. 4. Segregação
socioespacial. I. Universidade Estadual Paulista.
Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design.
II. Título.

ATA DA DEFESA PÚBLICA DA DISSERTAÇÃO DE MESTRADO DE ISABELA CASALECCHI BERTONI, DISCENTE DO PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO, DA FACULDADE DE ARQUITETURA, ARTES, COMUNICAÇÃO E DESIGN - CÂMPUS DE BAURU.

Aos 27 dias do mês de maio do ano de 2024, às 09:00 horas, no(a) meet.google.com/hfj-vkhp-qup, realizou-se a defesa de DISSERTAÇÃO DE MESTRADO de ISABELA CASALECCHI BERTONI, intitulada **UMA CIDADE SEM LIMITES: ENCLAVES FORTIFICADOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS EM BAURU (SP) - 2000-2020**. A Comissão Examinadora foi constituída pelos seguintes membros: Professor Doutor JEFFERSON OLIVEIRA GOULART (Orientador(a) - Participação Virtual) do(a) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / FAAC/Unesp/Bauru, Professor Doutor ESTEVAM VANALE OTERO (Participação Virtual) do(a) Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo / Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design de Bauru, Professor Doutor MÁRCIO JOSÉ CATELAN (Participação Virtual) do(a) Departamento de Geografia / Faculdade de Ciências, Tecnologia e Educação de Ourinhos - FCTE/Unesp. Após a exposição pela mestrande e arguição pelos membros da Comissão Examinadora que participaram do ato, de forma virtual, a discente recebeu o conceito final: **aprovada**. Nada mais havendo, foi lavrada a presente ata, que após lida e aprovada, foi assinada pelo(a) Presidente(a) da Comissão Examinadora.

Professor Doutor JEFFERSON OLIVEIRA GOULART

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Coordenação de Aperfeiçoamento Pessoal de Nível Superior (CAPES) pelo apoio financeiro concedido, o qual foi essencial para a realização desta pesquisa.

Meu sincero agradecimento ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGARQ) da Universidade Estadual Paulista, por proporcionar um ambiente acadêmico de estímulo à pesquisa.

Agradeço à minha mãe Fabiana, a meu pai Marcus, meu irmão Matheus, meus avós Tereza e José, por tanto. Vocês são parte fundamental de todas as minhas conquistas.

Agradeço especialmente, meu orientador, Prof. Dr. Jefferson Oliveira Goulart, por ser uma grande referência para mim. Por toda dedicação, orientação e principalmente ao incentivo na realização entusiasta desta pesquisa.

Agradeço ao Eduardo da Silva Correa, colega pesquisador e geógrafo, pela valiosa contribuição ao processo cartográfico e pela perspectiva geográfica imprescindível.

Aos meus amigos do mestrado, Carlos Botelho e Thais Ramos Leite, agradeço a construção conjunta e amizade potente. Foi uma honra conhecê-los nesse percurso.

Ao Thales Augusto, meu grande companheiro.

Estendo meus agradecimentos aos estimados membros da banca examinadora, Dr. Márcio José Catelan e Dr. Estevam Vanale Otero, por suas valiosas contribuições e críticas para construção deste trabalho.

RESUMO

Enclaves fortificados são espaços privados, fechados e marcados por muros e ostensivos sistemas e segurança de acesso controlado, para moradia, lazer, consumo ou trabalho. Esta pesquisa analisa particularmente a difusão de uma dessas modalidades – os enclaves fortificados residenciais horizontais, popularmente nomeados como “condomínios fechados” – nas duas primeiras décadas do séc. XX em Bauru, município de porte médio do centro-oeste paulista. Tomou-se como hipótese que a combinação do “medo da violência urbana”, o *status*, a busca por homogeneização social e os atrativos do mercado imobiliário para os que comercializam e consomem esses produtos são razões determinantes para sua difusão. A lógica de insulamento altera o caráter da vida pública e produz espaços baseados na segregação, de modo que o próprio espaço construído contribui para encontros seletivos, marcados pela segregação. A pesquisa compreendeu revisão da literatura, caracterização da evolução urbana recente da cidade e coleta de dados quantitativos a respeito da localização desses empreendimentos, suas dimensões físicas, características arquitetônicas e impactos urbanísticos. Os resultados evidenciam expressiva expansão de enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru entre 2000 e 2020, com a implantação de 26 empreendimentos que abrigam uma parcela significativa da população local, refletindo práticas de segregação socioespacial e fragmentação urbana e moldando uma nova configuração periférica que desafia as tradicionais noções de centro e periferia. A investigação corroborou tendências observadas em muitas cidades contemporâneas, nas quais a segregação socioespacial desafia as definições convencionais e redefine as dinâmicas urbanas com notável protagonismo do mercado imobiliário na produção do espaço urbano.

Palavras-chave: Bauru; enclaves fortificados residenciais horizontais; espaços fechados; segregação socioespacial.

ABSTRACT

Fortified enclaves are private spaces, enclosed and marked by walls and ostentatious security systems with controlled access, intended for residence, leisure, consumption, or work. This research particularly analyzes the diffusion of one of these modalities—the horizontal residential fortified enclaves, popularly known as "gated communities"—in the first two decades of the 21st century in Bauru, a medium-sized municipality in the central-west region of São Paulo state. The hypothesis posited that the combination of the "fear of urban violence," status, the pursuit of social homogenization, and the attractions of the real estate market for those who market and consume these products are determining reasons for their diffusion. The logic of insulation changes the character of public life and produces spaces based on segregation, so that the built space itself contributes to selective encounters marked by segregation. The research included a literature review, characterization of the recent urban evolution of the city, and collection of quantitative data regarding the location of these developments, their physical dimensions, architectural characteristics, and urban impacts. The results show a significant expansion of horizontal residential fortified enclaves in Bauru between 2000 and 2020, with the implementation of 26 developments that house a significant portion of the local population, reflecting practices of socio-spatial segregation and urban fragmentation and shaping a new peripheral configuration that challenges traditional notions of center and periphery. The investigation corroborated trends observed in many contemporary cities, where socio-spatial segregation challenges conventional definitions and redefines urban dynamics with notable prominence of the real estate market in the production of urban space.

Keywords: Bauru; horizontal fortified residential enclaves; closed spaces; socio-spatial segregation.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Alternativas à concentração da atividade industrial - planos rodoviários de 1940-1950	39
Figura 2: Regionalização administrativa unificada do estado de SP e seus polos (1960-1970).....	41
Figura 3: Evolução Urbana de Bauru	51
Figura 4: Vista aérea Bauru (1978).....	53
Figura 5: Bauru - Av. Rodrigues Alves (1983)	54
Figura 6: Distribuição de Conjuntos Populares em Bauru	56
Figura 7: Bauru - Localização da Avenida Getúlio Vargas	61
Figura 8: Av. Getúlio Vargas e a região de expansão de loteamentos de acesso controlado	61
Figura 9: Residencial Vista Bella, Ribeirão Preto (SP)	71
Figura 10: Sistemas de segurança em Bauru (SP).....	71
Figura 11- Portaria Ilha de Capri fronteira com Ocupação Irregular Jd. Europa	72
Figura 12: Edifício Penthouse, São Paulo (SP)	72
Figura 13: Localização do condomínio Ilha de Capri e favela do Jardim Europa, Bauru (SP)	85
Figura 14: Localização de Bauru no estado de SP	100
Figura 15: Área Urbanizada de Bauru – 2005-2020	101
Figura 16: Área Urbanizada de Bauru – 2005-2020 [com imagem de satélite]	102
Figura 17: Mapa de ampliações do perímetro urbano de Bauru – 2000-2020.....	103
Figura 18: Classificação Hierárquica do Arranjo Populacional de Bauru (SP).....	104
Figura 19: Lei Municipal nº 2.339/1982 / Loteamentos Fechados	108
Figura 20: Lei Municipal nº 2.339/1982 / Condomínios Imobiliários	109
Figura 21: Lei Municipal nº. 5.631 / Zoneamento e Coeficientes de Aproveitamento.....	109
Figura 22: Projeto de Lei n.º 90/22 – Processo n.º 166/22	110
Figura 23: Projeto de Lei n.º 90/22/ Condomínios de lotes - Processo n.º 166/22.....	111
Figura 24: Zonas caracterizadas pela ocupação do solo (2021)	112
Figura 25: Residências de alto padrão em condomínio de Bauru	119
Figura 26: Localização dos Loteamentos com convênio em Bauru	120
Figura 27: Vias intraurbanas de acesso em Bauru	122
Figura 28: Produção do Espaço Urbano – Infraestrutura e atrativos	123
Figura 29: Atrativos e infraestrutura próximos aos enclaves	124
Figura 30: Farmácia em frente ao Villaggio 2.....	125
Figura 31: Clínica estética em frente ao Villaggio 2	125
Figura 32: Escola FourC – Villaggio 1 e 2.....	126
Figura 33: Mapa de Localização de 'Condomínios de lote'	128
Figura 34: Enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru– 2000-2020	131
Figura 35: Todo os enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru - 2000-2020.....	132
Figura 36: Bauru – Evolução dos indicadores de homicídio doloso	137
Figura 37: Bauru – Indicadores de violência urbana.....	137
Figura 38: Homicídio Doloso – Bauru, Presidente Prudente, Piracicaba e Marília	139
Figura 39: Homicídio Doloso – Bauru, Presidente Prudente, Piracicaba e Marília	139
Figura 40: Anúncio imobiliário Empreendimento Cyrela Bauru	141
Figura 41: Anúncio imobiliário Villaggio 2	142
Figura 42: Portaria Villaggio 2.....	146
Figura 43: Portaria Residencial Paineiras.....	146
Figura 44: Portaria Cidade Jardim	147
Figura 45: Portaria Spazzio Verde	147
Figura 46: Portaria Villaggio 2 com sistemas de identificação de visitantes	148
Figura 47: Portaria Spazzio Verde com diferenciação de acesso.....	148
Figura 48: Sistema ostensivo de segurança Spazzio Verde.....	150

Figura 49: Sistema ostensivo de segurança Ilha de Capri.....	150
Figura 50: Sistema ostensivo de segurança Lago Sul.....	151
Figura 51: Sistema ostensivo de segurança - Lago Sul	151
Figura 52: Ambiente monitorar 24 horas - Alphaville.....	152
Figura 53: Caminhabilidade externa - Spazzio Verde.....	153
Figura 54: Entornos do Lago Sul.....	153
Figura 55: Anúncio imobiliário 'Proteger e zelar'	154
Figura 56: Anúncio imobiliário 'Vida 5 estrelas'	155
Figura 57: Anúncio Residencial Guestier III.....	158

LISTA DE TABELAS

Tabela 1: Evolução da população urbana e expansão territorial urbana Bauru (1970-1996)	52
Tabela 2: Expansão territorial urbana de Bauru – 1970-1996	52
Tabela 3: ‘Loteamentos com convênio’ em Bauru	116
Tabela 4: ‘Condomínios de Lotes’ em Bauru.....	127
Tabela 5: Bauru – Indicadores de Violência	137

ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH	Banco Nacional de Habitação
CDHU	Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
CEPAL	Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (ONU)
COHAB-Bauru	Companhia de Habitação Popular de Bauru
EUA	Estados Unidos da América
FAUUSP	Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo
FGTS	Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
LUOS	Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Bauru) – Lei Municipal nº 5.631/2008
PDDI	Política de Desenvolvimento e Desconcentração Industrial
PDP	Plano Diretor Participativo de Bauru (2008)
PDU	Política de Desenvolvimento Urbano
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PND	Plano Nacional de Desenvolvimento
Proálcool	Programa Nacional do Alcool
RA	Região Administrativa
REURB	Lei de Regularização Fundiária Urbana - Lei Federal nº 13.465/2017
RMSP	Região Metropolitana de São Paulo
SEPLAN	Secretaria Municipal de Planejamento Urbano (Bauru)
SEPROCOP	Secretaria Municipal de Projetos Comunitários (Bauru)
SBPE	Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo
SFH	Sistema Financeiro de Habitação
TJSP	Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
VTI	Valor de Transformação Industrial
ZODI	Zona de Ocupação Dirigida

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	13
CAP. 1	19
OS PADRÕES DA URBANIZAÇÃO BRASILEIRA E BAURUENSE	19
1.1 PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA URBANIZAÇÃO BRASILEIRA.....	19
1.2 DESCONCENTRAÇÃO INDUSTRIAL E A INTERIORIZAÇÃO DO DESENVOLVIMENTO	35
1.3 A URBANIZAÇÃO BAURUENSE.....	46
CAP. 2	66
ENCLAVES FORTIFICADOS E ESPAÇOS FECHADOS: DUAS ABORDAGENS DE UM MESMO FENÔMENO.....	66
2.1 A LÓGICA DA SEGREGAÇÃO	67
2.2 OS ENCLAVES FORTIFICADOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS	81
CAP. 3	98
A DIFUSÃO DOS ENCLAVES FORTIFICADOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS NA CIDADE SEM LIMITES	98
3.1 A CONFIGURAÇÃO CONTEMPORÂNEA DE BAURU E OS ENCLAVES FORTIFICADOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS.....	99
3.1.1 <i>Conformação urbana e socioeconômica de Bauru.....</i>	99
3.1.3 <i>Enclaves fortificados residenciais fechados no território bauruense.....</i>	113
3.1.4 <i>As ações do mercado imobiliário local</i>	133
3.2 RAZÕES E CONSEQUÊNCIAS DOS ENCLAVES.....	134
3.2.1 <i>O tema da violência e sua percepção</i>	135
3.2.2 <i>O protagonismo do mercado imobiliário na expansão urbana.....</i>	157
3.2.3 <i>Segregação socioespacial</i>	162
CONSIDERAÇÕES FINAIS	165
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	170

INTRODUÇÃO

O cerne desta pesquisa concentra-se na investigação sobre os enclaves fortificados residenciais horizontais nas duas primeiras décadas do séc. XXI no município de Bauru, cidade situada no centro-oeste paulista.

Ao reconhecer a relevância deste tema no contexto urbano contemporâneo e a lacuna de estudos urbanos sobre realidades não-metropolitanas, a pesquisa buscou identificar as razões subjacentes à disseminação desses empreendimentos, ao mesmo tempo em que também investigou o ambiente circundante e as implicações urbanísticas, sociais e ambientais que deles resultam. A difusão de “condomínios fechados” em Bauru no período contemporâneo demanda uma análise aprofundada para elucidar as motivações que impulsionaram essa expansão, considerando fatores como a percepção de insegurança urbana, o prestígio social que envolve esses empreendimentos, a busca de homogeneização social de seus consumidores e os estímulos oferecidos pelo mercado imobiliário, assim como o retorno financeiro almejado pelos investidores.

Do conceito amplo de enclaves fortificados/espços fechados, a pesquisa se deteve apenas sobre a modalidade dos enclaves fortificados residenciais horizontais (“condomínios/loteamentos fechados”), a razão desta escolha metodológica foi motivada pelo fato de esses empreendimentos consumirem extensas áreas de terra urbana e transformarem grandes porções do território urbano em espços fechados. Essas características alteram as dinâmicas intraurbanas, impactando significativamente a estrutura social e espacial da cidade.

A pesquisa adotou a hipótese de que a combinação do “medo da violência urbana”, o *status* social, os incentivos e a busca pelo insulamento social e os atrativos oferecidos pelo mercado imobiliário ensejam elementos cruciais que impulsionam a disseminação dos enclaves fortificados residenciais horizontais nas cidades. Esse fenômeno impacta o tecido urbano, influencia a vida pública e gera espços de segregação que redefinem os encontros sociais e limitam o acesso democrático aos espços públicos, enfim, consumam-se elementos que reforçam a segregação socioespacial.

A segregação socioespacial constitui um fenômeno marcante na configuração urbana das cidades brasileiras. Esta dinâmica é evidenciada pela distribuição desigual de recursos como habitação, serviços públicos e infraestrutura, resultando em uma heterogeneidade acentuada em termos de qualidade de vida, acesso a recursos essenciais e oportunidades socioeconômicas entre diferentes territórios da mesma cidade. São processos que reforçam a estratificação social, limitando a mobilidade social e perpetuando ciclos de pobreza e marginalização. A distribuição espacial desigual de recursos e serviços contribui para a cristalização de barreiras sociais e econômicas, configurando um ambiente urbano que intensifica as divisões socioespaciais.

Assim, “a segregação resulta da radicalização e do aprofundamento de múltiplas formas de distinção, de segmentação, de desigualdades e, portanto, de diferenciação, sem que a recíproca seja sempre verdadeira” (SPOSITO; GÓES, 2016, p.81). O termo “socioespacial” é utilizado para qualificar o substantivo, tornando-o mais preciso e enfatizando que o processo só pode ser compreendido através das articulações e codeterminações entre condições sociais e espaciais, e como se expressa tanto social quanto espacialmente.

A pesquisa indica que um novo padrão de segregação urbana está emergindo, caracterizado pela criação de enclaves fortificados/espços fechados. Esse fenômeno é parte complementar de um processo mais amplo de privatização da segurança e de transformação das concepções de espaço público. Embora a segregação seja um traço histórico estrutural das cidades, os mecanismos e normativas que a fomentam têm evoluído significativamente.

Trata-se de uma pesquisa qualitativa que, metodologicamente, recorreu à revisão da literatura, à caracterização urbanística do município de Bauru, objeto do estudo e à pesquisa documental. Mesmo delimitada como uma investigação de natureza qualitativa, descritiva e exploratória, os procedimentos metodológicos também compreenderam a mensuração quantitativa e a correspondente distribuição territorial de enclaves fortificados residenciais horizontais no município de Bauru, com respectiva produção cartográfica.

Preliminarmente, procedeu-se à revisão sistemática da literatura, coleta de dados primários e secundários para caracterização da expansão urbana do município e

catalogação de enclaves fortificados residenciais horizontais, além de incursão de campo exploratória para verificação *in loco*.

A pesquisa foi desenvolvida em três etapas: num primeiro momento, foi desenvolvida a revisão bibliográfica relativa aos padrões da urbanização brasileira e bauruense. Essa incursão adotou um diálogo com referencial bibliográfico interdisciplinar, nos campos da Arquitetura e Urbanismo, do Planejamento Urbano e Regional, da Antropologia Urbana, da Sociologia Urbana, da Geografia, da História e da Ciência Política/Políticas Públicas, os quais contribuíram para o estudo e a análise dos dados históricos.

A segunda etapa compreendeu a fundamentação teórica dos enclaves fortificados e espaços fechados, com ênfase na tipologia dos enclaves fortificados residenciais horizontais, recorrendo a uma dupla abordagem complementar, da Antropologia Urbana e da Geografia, a partir das quais se evidenciam as motivações e consequências do fenômeno.

Finalmente, a terceira etapa consistiu na coleta, catalogação e sistematização de dados empíricos pertinentes à implantação dos enclaves fortificados residenciais horizontais no recorte temporal 2000-2020, com produção de mapas territorializados desses empreendimentos, além da análise dos dados obtidos e seus efeitos socioespaciais em diálogo com a literatura teórica. Esse levantamento de informações sobre o município de Bauru foi executado por meio do acesso a dados fornecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, análise da legislação urbanística (Plano Diretor, leis relativas ao parcelamento e uso do solo e outras normas), IBGE, Fundação Seade, COHAB-Bauru. Tais informações foram complementadas com pesquisa de campo, observação *in loco*, visitas técnicas e registros fotográficos dos locais de interesse, para assim compreender e analisar o contexto em que se inserem os enclaves fortificados residenciais horizontais e suas condições locais de existência, dimensionando os problemas existente nas estruturas físicas e nas configurações sociais que os distinguem.

É importante destacar as dificuldades enfrentadas no acesso aos dados essenciais para esta pesquisa. Em particular, o acesso e obtenção de informações junto à Prefeitura Municipal de Bauru, notadamente em razão da relocação física da Secretaria de Planejamento (Seplan) e da falta de dados organizados de maneira

sistemática referente ao parcelamento do solo e aos enclaves residenciais fechados horizontais. Além disso, registro as limitações de acesso aos dados censitários do IBGE de 2022, uma vez que as informações atualizadas estão previstas para divulgação somente em junho de 2024. Dessa forma, não foi possível incluir esses dados atualizados, o que limitou a abrangência da análise.

Sinteticamente, o objetivo geral da pesquisa consistiu em investigar a difusão e os efeitos socioespaciais dos enclaves fortificados residenciais horizontais (popularmente conhecidos como “condomínios fechados”) no município de Bauru (SP), os quais se caracterizam pelo insulamento social e acesso controlado, analisando o contexto em que se inserem e suas motivações, dimensionando suas consequências urbanísticas, sociais e ambientais e, ademais, as formas através das quais se acentua a segregação socioespacial na cidade a partir das dinâmicas imobiliárias correspondentes.

Subsidiariamente, os objetivos específicos consistiram em: a) analisar a trajetória recente de expansão urbana de Bauru e suas principais características, colocando em evidência a permanência (ou não) do padrão centro-periferia a partir da difusão dos enclaves fortificados/espacos fechados; b) catalogar a produção quantitativa de enclaves fortificados residenciais horizontais no recorte selecionado 2000-2020; c) catalogar a produção de enclaves fortificados residenciais horizontais, situá-los espacialmente e relacioná-los aos padrões de expansão urbana do município; d) identificar as principais motivações para a difusão dos enclaves fortificados residenciais e analisar seus impactos para as diferentes formas de segregação urbana; e) analisar o formato legal desses empreendimentos e a conduta do poder público, relacionando-os com a normativa urbanística (Plano Diretor, legislação de parcelamento do solo e outras).

Cumpridas todas as etapas da pesquisa, a dissertação foi estruturada da seguinte forma:

O Cap. 1 (“Os padrões da urbanização brasileira e bauruense”) aborda as principais características da urbanização brasileira, tomando como recorte prioritário a segunda metade do séc. XX em razão de sua simbiótica relação com a industrialização do país: o impacto do modelo nacional-desenvolvimentista; a clivagem centro-periferia e a oposição “cidade legal” x “cidade ilegal”; a desconcentração industrial e a

interiorização do desenvolvimento no período da ditadura por meio de políticas de descentralização e seus efeitos no interior paulista e particularmente em Bauru. No âmbito estritamente local, o foco recai sobre a urbanização de Bauru a partir da década de 1950: o perfil terciário e de polarização regional da economia local; a consolidação dos vetores de expansão urbana conforme as distinções socioespaciais; fragmentação socioespacial; os impactos das políticas habitacionais (notadamente da COHAB-Bauru) e o renitente do problema da moradia como condicionantes dos padrões de expansão urbana local; a difusão de vazios urbanos e a disponibilidade e oferta de terras nas franjas da cidade; o perfil, o protagonismo e o dinamismo do mercado imobiliário local.

O Cap 2. (“Enclaves fortificados e espaços fechados: definições diferentes para um mesmo fenômeno urbano”) trata teoricamente os conceitos-chaves: a conceituação do tema/problema com base na revisão bibliográfica, notadamente dos campos da Antropologia Urbana e da Geografia; o contexto e origens do fenômeno originalmente nas grandes concentrações urbanas e sua irradiação para além das grandes regiões metropolitanas para cidades médias, caracterização na qual se enquadra o município de Bauru; e os efeitos e consequências urbanísticas, sociais e espaciais desse fenômeno.

O Cap. 3 (“A difusão dos enclaves fortificados na cidade Sem Limites”) investiga empiricamente o caso bauruense. São abordados o contexto local e as principais características do surgimento do fenômeno na cidade mediante análise de sua configuração urbanística, da produção do mercado imobiliário e da legislação municipal que se reporta à regulamentação dessa modalidade específica de empreendimento. Assim, procede-se à quantificação, identificação e distribuição territorial dos enclaves fortificados residenciais horizontais, ensejando um quadro contemporâneo da caracterização urbanística e arquitetônica desses empreendimentos: inserção no tecido social, acessibilidade/mobilidade, disponibilidade de serviços.

Finalmente, a seção de “Considerações Finais” formula hipóteses explicativas que abordam as transformações na estrutura urbana e social de Bauru. Primeiramente, observa-se que as periferias, tradicionalmente associadas à habitação de populações de menor renda, agora também abrigam segmentos mais ricos da sociedade. Isso

reflete uma mudança significativa na dinâmica socioespacial dessas áreas. Em segundo lugar, a busca pelo insulamento social nos enclaves fortificados residenciais horizontais tem motivação na percepção da violência urbana (não necessariamente nos indicadores reais), no *status* e na homogeneidade social de vizinhança, o que é facilitado pelas tipologias arquitetônicas e pelo predominante transporte motorizado (automóvel) nos deslocamentos intraurbanos. E finalmente, a difusão dos enclaves em Bauru é inseparável do protagonismo do mercado imobiliário na expansão urbana local.

CAP. 1

OS PADRÕES DA URBANIZAÇÃO BRASILEIRA E BAURUENSE

Este capítulo introdutório foi organizado em três seções complementares, cada uma delas dedicada a abordagens específicas de investigação. A primeira seção se debruça sobre os principais traços que definiram o processo brasileiro de urbanização. Tais características são delineadas a partir de um variado repertório de referências que contemplam as marcantes condições resultantes desse processo.

A segunda seção empreende uma análise das ações em nível nacional e estadual relacionadas à desconcentração industrial e à interiorização do desenvolvimento. Tal análise é realizada de forma abrangente, visando à compreensão ampla desse processo e de seus desdobramentos na configuração do desenvolvimento de cidades médias no interior do estado de São Paulo. Dessa forma, busca-se examinar a crescente importância que as cidades médias do interior paulista passaram a desempenhar a partir da segunda metade do século XX.

Por fim, a última seção concentra sua análise no objeto central da pesquisa: o município de Bauru. Por meio de uma abordagem sócio-histórica, empreende-se uma análise sobre o desenvolvimento urbano local e suas fundamentais características de urbanização, com ênfase no período das políticas desenvolvimentistas. Essa abordagem visa obter uma visão abrangente do progresso que moldou a cidade em sua evolução recente.

1.1 Principais características da urbanização brasileira

Tomando como recorte prioritário a segunda metade do século XX, a urbanização no Brasil, apesar de constituir um fenômeno espacial com suas próprias categorias analíticas e conceituais, está intrinsecamente ligada à adoção e consolidação do modelo desenvolvimentista a partir de 1930, com o fim da Velha República e a ascensão do varguismo. A partir de então, o país adotou um padrão de substituição de importações que promoveu a industrialização pesada e determinou fluxos migratórios intensos que contribuíram decisivamente para a urbanização brasileira e para a acentuação de intensas assimetrias regionais.

Não foi uma trajetória linear e tampouco homogênea, mas essas mudanças impactaram o espaço urbano em diversos aspectos do território nacional. Houve um aumento na concentração econômica e demográfica no centro-sul do país, assim como investimentos significativos tanto do setor público quanto do setor privado nas indústrias de base e na matriz energética. No entanto, tais transformações também resultaram em desigualdades profundas no acesso à infraestrutura urbana, levando a disparidades socioespaciais complexas. Dessa forma, o ambiente urbano construído escancara a simbiose entre modernização e desenvolvimento do atraso (MARICATO, 2003b).

A partir da década de 1930, portanto, emergiram novas condições políticas, institucionais, econômicas e sociais que impulsionam a industrialização no país e, dessa forma, o mercado interno ganhou uma atenção que se mostrará crescente no país, por meio de uma nova lógica econômica e territorial (SANTOS, 1993).

O modelo nacional-desenvolvimentista desenhado durante a era fordista corresponde a um tipo clássico de planejamento regulatório autoritário, com o objetivo de impulsionar e modernizar o sistema capitalista. O paradigma desenvolvimentista adotado no contexto de um Estado "forte" ganhou expressão no cenário brasileiro especialmente das décadas de 1950-1970, incorporando abordagens políticas de cunho keynesiano (de intervenção e regulação estatais na economia) que colaboram para estimular diversos setores econômicos (SOUZA, 2006, *apud* CORGHI, 2008).

O Estado adotou uma estratégia de soberania nacional para o desenvolvimento que implicou a implantação de um sistema industrial de base e produção energética e possibilitou o uso interno mais intenso da agricultura, da mineração e da industrialização, primeiro associando-as ao mercado nacional (CANO, 2002) e depois estimulando a exportação e *commodities*.

O modelo desenvolvimentista dos anos de 1950 e sua ideologia como projeto de nação soberana alavancaram o crescimento econômico do Brasil, com a difusão da ideia de potência no período subsequente, mudanças que legitimaram a orientação do gasto público em benefício de grandes empresas. A articulação entre o Estado, o capital multinacional e a burguesia nacional – sob uma moldura protecionista e autárquica – permitiram que o desempenho dessas empresas aumentasse suas exportações para poder se equipar mais rápido e melhor (SANTOS, 1993).

Essa ideologia do desenvolvimento e do crescimento econômico ajudaram a criar uma “metrópole corporativa” – isto é, empreendida sob o comando dos interesses das grandes empresas (nacionais e multinacionais) –, muito mais focada na erradicação das desvantagens urbanas no âmbito capitalista do que na oferta de serviços sociais e no bem-estar coletivo (SANTOS, 1990).

Em 1940, quando apenas 31% da população brasileira era urbana, as cidades eram vistas como o lado moderno e avançado de um país predominantemente agrário e atrasado, e os processos de urbanização e industrialização representavam um caminho para a independência e a soberania depois de séculos de dominação colonial, da produção agrário-exportadora e de mando coronelista (MARICATO, 2003a). Nessas condições:

A partir dos anos 1940-1950, é essa lógica da industrialização que prevalece: o termo industrialização não pode ser tomado, aqui, em seu sentido estrito, isto é, como criação de atividades industriais nos lugares, mas em sua mais ampla significação, como processo social complexo, que tanto inclui a formação de um mercado nacional, quanto os esforços de equipamento do território para torná-lo integrado, como a expansão do consumo em formas diferentes, o que impulsiona a vida de relações (leia-se terciarização) e ativa o próprio processo de urbanização. Essa nova base econômica ultrapassa o nível regional, para situar-se na escala do País; por isso a partir daí uma urbanização cada vez mais envolvente e mais presente no território dá-se com o crescimento demográfico sustentado das cidades médias e maiores, incluídas, naturalmente, as capitais de estado (SANTOS, 1993, p.27).

De 1956 em diante, foi implantada a industrialização pesada de bens de consumo durável, o que modificou o marco de dominação do mercado nacional e seu padrão de acumulação que prevaleceram em períodos anteriores. Esse novo padrão reforçou ainda mais a concentração econômica e populacional em São Paulo e, secundariamente, em regiões vizinhas (CANO 1998).

A partir de então, o Brasil experimentou uma série de mudanças através da industrialização, como o crescimento das áreas urbanas, a consolidação de um proletariado urbano fabril, a expansão da classe média, a adoção generalizada do trabalho assalariado e a produção em massa de bens duráveis de consumo. Essa era

pós-1950 constituiu, em síntese, o simulacro da modernidade brasileira. A partir dos anos de 1960, ocorreu um aumento da conectividade do território através do aprimoramento das infraestruturas de transporte e comunicação, além da expansão do mercado interno. Essa evolução da rede urbana desencadeou uma reconfiguração na forma como o trabalho estava dividido na sociedade e tais transformações tiveram impactos significativos, incluindo mudanças nos padrões de urbanização e nas dinâmicas regionais. A modernização da agricultura e a expansão industrial nas áreas metropolitanas (SANTOS, 1993) contribuíram para esse cenário de mudanças marcantes (MARICATO, 1996).

O intenso movimento de urbanização que se intensificou após o término da II Guerra Mundial ocorreu simultaneamente a um substancial aumento populacional. A partir de então a integração territorial tornou-se uma realidade, com a interligação das antigas ferrovias previamente desconexas em grande parte do país, juntamente com a construção de rodovias que conectaram diferentes regiões entre si e com a região central do país. Além disso, um ousado programa de investimentos em infraestrutura foi implantado (SANTOS, 1993). Não se pode ignorar que a década de 1950 foi marcante sob vários aspectos e ações, com destaque para o papel da construção de Brasília e do ambicioso Plano de Metas (“50 anos em 5”) no governo de Juscelino Kubitschek.

A partir da década de 1960, após o pioneiro polo automotivo instalado na região do ABC paulista, intensificaram-se os investimentos na construção e ampliação de estradas de alta qualidade no país. O Brasil passou a ser atravessado por uma extensa rede de rodovias, incluindo um considerável número de autoestradas (SANTOS, 1993). Não por acaso, a opção pelo rodoviarismo coincide com o início do declínio do modal ferroviário, decadência que terá impactos logísticos, econômicos e urbanísticos.

Esse período se estenderia até o final dos anos de 1960. No entanto, o golpe de Estado em 1964 surgiu como um ponto de virada, pois foi o movimento militar que estabeleceu as condições para uma rápida inserção do país em um processo de internacionalização que se apresentava irresistível em escala global. A economia se desenvolveu, seja para atender a um mercado consumidor em crescimento rápido, seja para satisfazer a demanda externa por *commodities*. E assim o Brasil se tornou

um importante exportador de produtos agrícolas não tradicionais, tirando vantagem do aumento da classe média e das novas dinâmicas de um consumo popular (SANTOS,1993). Foi um modelo de Estado peculiar:

Ao longo de sua existência, este Estado [varguista] cumpriu o papel de núcleo organizador da sociedade, deixando pouco espaço para a organização e a mobilização autônomas de grupos sociais (sobretudo dos vinculados às classes populares), funcionando como alavanca para a construção de um capitalismo industrial, nacionalmente integrado, mas dependente do capital externo. Apesar da continuidade, esta forma de Estado se organizou sob vários regimes políticos, desde os autoritários, como o Estado Novo e o regime militar de 1964-85, até os de democracia restrita, como o que vigorou entre 1934 e 1937 e o que teve abrigo no curso ao abrigo da Constituição de 1946 (SALLUM JR., 1995, p.16).

Do final dos anos 1960 ao término da década de 1970, o enfoque da política econômica foi orientado principalmente para a expansão e diversificação dos setores agropecuário e agroindustrial, com ênfase especial na exportação. Além disso, houve um impulso na expansão industrial, abrangendo a consolidação de segmentos mais elaborados, como insumos básicos e bens de capital. Paralelamente, ocorreu um notável crescimento na infraestrutura de transporte, energia e telecomunicações (CANO, 2002).

Desde suas origens até a década de 1970, o modelo desenvolvimentista permitiu que o país registrasse uma das maiores taxas de crescimento econômico do mundo capitalista. À frente desse processo, São Paulo crescia a taxas anuais superiores à média nacional, concentrando parcelas crescentes do Produto Interno Bruto (PIB) nacional (CANO, 1998).

A riqueza produzida nesse processo – que permitiu ao Brasil alcançar a posição de 8ª economia do mundo capitalista em tempo curto de metade de um século – continuou altamente espacialmente centralizada e socialmente concentrada, mesmo que, apesar da desigualdade de renda, o notável crescimento econômico tenha contribuído de alguma forma para a melhoria das condições de vida da população, no entanto,

essa tendência não se estendeu aos trabalhadores rurais que buscavam melhores oportunidades nas áreas urbanas (MARICATO, 2000).

Na década de 1970, além da continuidade do fator do baixo custo da terra e da mão-de-obra barata, novos estímulos se somaram ao processo. Isso incluiu melhorias na infraestrutura pública, um aumento no acesso ao crédito, participação no mercado de câmbio (desregulado) por meio das exportações, e uma especulação ainda mais intensa sobre o valor da terra e, adicionalmente, incentivos fiscais em regiões específicas (CANO, 2002).

O crescimento populacional em ascensão, a expansão da classe média e o atrativo do consumo variado para as camadas mais desfavorecidas, apoiados por sistemas abrangentes de crédito atuaram como forças propulsoras para o crescimento da indústria (SANTOS, 1993).

A atividade industrial registrou um crescimento ainda mais acentuado em comparação aos outros setores. O destaque foi para São Paulo, cuja participação na produção nacional da indústria de transformação aumentou de maneira contínua até 1970, atingindo 58,2%. Além disso, não podemos subestimar os acontecimentos cruciais que moldaram a política econômica desse período. Observou-se uma expansão significativa do papel do Estado, a consolidação do sistema nacional de planejamento e o estabelecimento de instituições e ferramentas orientadoras da política de desenvolvimento regional (CANO, 2002). Como se verá, essa “distribuição do desenvolvimento” será especialmente marcante para o interior paulista a partir das políticas de desconcentração industrial e interiorização do desenvolvimento.

Se é indiscutível que o regime autoritário promoveu uma autêntica ruptura antidemocrática com largas consequências negativas para a sociedade, de outra parte não só manteve como aprimorou o modelo desenvolvimentista de Estado, cuja expressão mais emblemática foi o II Plano Nacional de Desenvolvimento (PND) no governo Geisel.

A industrialização impulsionou o processo de modernização das cidades brasileiras, resultando em um alto índice de crescimento demográfico. A indústria atraiu trabalhadores de diversas regiões que necessitavam de moradia. No entanto, nesse cenário, com ausência completa de regulamentações para controlar os impactos

ambientais, investir na expansão da infraestrutura urbana ou fornecer um mercado residencial acessível, agravou a degradação ambiental e promoveu a formação de assentamentos residenciais ilegais em áreas periféricas. Assim:

Essa equação, num contexto de altos índices de crescimento demográfico (20,42% por ano nos anos 60 e 11,23% nos anos 70), provocou uma expansão periférica, ocupando áreas não urbanizadas e consumindo vorazmente toda a terra não destinada para usos industriais, inclusive as áreas de preservação ambiental. Sem outra alternativa, com uma oferta quase inexistente de zonas destinadas para os pequenos lotes residenciais de baixa renda, a expansão urbana foi, em sua maior parte, irregular, feita por mercados informais que não se adequavam a qualquer padrão de urbanização (ROLNIK, 2000, p.104).

A produção ilegal de moradias e o urbanismo segregador estão intrinsecamente interligados às particularidades do processo de desenvolvimento, por meio do qual o salário do trabalhador fabril não era suficiente para adquirir uma casa no mercado imobiliário capitalista. Nesse cenário, não houve qualquer preocupação com a implantação da função social da propriedade. Além disso, essa dinâmica também direcionou os investimentos públicos, os quais frequentemente favorecem a infraestrutura industrial e um mercado concentrado e limitado (MARICATO, 1996). Esse paradoxo se refletiu na contraposição entre a “cidade legal” (em geral localizada em territórios urbanisticamente consolidados e mais bem servidos de serviços e infraestrutura) e a “cidade ilegal” (em geral localizada nas periferias e marcada por profunda precariedade urbanística). A primeira ordenada com normas rígidas, e a segunda não suscetível às regras do ordenamento urbanístico.

A industrialização com baixos salários revelou uma relação predatória da força de trabalho, resultando em altos níveis de rotatividade, falta de formação adequada e condições de trabalho precárias. As cidades refletiram o processo industrial que se baseou na exploração intensa da força de trabalho e gerador de segregação social. No entanto, o ambiente construído vai além da mera descrição. Ele é uma parte intrínseca das características assumidas pelo processo de acumulação capitalista no Brasil, tornando-se um polo moderno ao mesmo tempo em que desempenha o papel

de sujeito e objeto na reprodução ou criação de novas formas arcaicas em seu interior, como contrapartida dessa mesma dinâmica (MARICATO, 1996).

A sequência dos eventos demonstrou que, paralelamente ao notável crescimento econômico, o processo de urbanização contribuiu para um aumento das disparidades sociais, culminando em uma concentração sem precedentes e de grande escala da pobreza em determinadas áreas. Portanto, a segregação socioespacial foi uma característica intrínseca aos progressos de industrialização e da urbanização no Brasil. Consequentemente, exclusão e concentração emergem como padrões recorrentes no contexto do sistema capitalista brasileiro, conforme já mencionado (MARICATO, 1996).

Surge então, uma imensa construção urbana realizada à margem da lei, desprovida de apoio governamental, recursos financeiros e técnicos substanciais, e sem infraestrutura urbana básica, a “cidade ilegal”. Estamos diante de uma extensa ocupação da periferia que se configura como projeto, contudo, notavelmente carente de recursos financeiros e erguido por meio de métodos antiquados, pela autoconstrução e alheios às normas do mercado convencional, em regiões de baixa valorização (MARICATO, 1996). Essa dinâmica de adensamento das áreas periféricas também refletiu os equívocos das políticas urbanas e habitacionais limitadas à produção de novas unidades nas franjas urbanas, características do período em que o Banco Nacional da Habitação (BNH) e o Sistema Financeiro Habitacional foram dominantes (1964-1986).

Desse modo, o país conheceu definitivamente a ocupação periférica. A decisão de estímulo à industrialização em diversas regiões impulsionando a ocupação do território foi decisiva para marcar esse processo de ocupação. O mercado teve papel fundamental, junto aos mecanismos reguladores, sob comando do Estado e da economia (SANTOS, 1988), isto é:

A periferia estrutura-se como lugar de estratégias de sobrevivência para uma grande parcela da população na metrópole; é também, todavia, o lugar da vida cada vez mais deteriorada. Se a cidade é a produção histórica da sociedade sua apropriação privada define o lugar de cada um na classe, no espaço e no tempo. Tal processo funda a segregação (CARLOS, 2006, p.81).

Nas grandes cidades, especialmente, houve uma ocupação ampla de áreas entre espaços vazios. Esse padrão de cidades espraiadas criou uma relação entre várias características espaciais, como a escala urbana, a infraestrutura viária, a especulação imobiliária, a falta de serviços essenciais e a migração para as periferias. Isso resultou em um modelo específico de clivagem centro-periferia, influenciado pela dimensão da pobreza e sua distribuição geográfica. Nessas condições:

O modelo rodoviário urbano é fator de crescimento disperso e do espraiamento da cidade. Havendo especulação há criação mercantil de escassez e o problema do acesso à terra e à habitação se acentua. Mas o déficit de residências também leva à especulação e os dois juntos conduzem à periferização da população pobre e, de novo, ao aumento do tamanho urbano. A organização dos transportes obedece a essa lógica e torna ainda mais pobres os que devem viver longe dos centros, não apenas porque devem pagar caro seus deslocamentos, como porque os serviços e bens são mais dispendiosos nas periferias. E isso fortalece os centros em detrimento das periferias, num verdadeiro círculo vicioso (SANTOS, 1993, p.96).

Assim, a clivagem centro-periferia se consumou no Brasil no período desenvolvimentista, por meio de um desenvolvimento urbano desigual marcado pela segregação socioespacial. Enquanto as áreas centrais experimentavam um progresso econômico e social mais substancial, com acesso a infraestrutura, as regiões periféricas continuavam a enfrentar desafios significativos e desigualdades persistentes, composta por diversas ilegalidades.

No contexto brasileiro, a dicotomia entre "cidade legal" e "cidade ilegal" diz respeito à separação entre zonas urbanas oficialmente planejadas, com infraestrutura consolidada, e áreas não regulamentadas, carentes de planejamento, caracterizadas pela ausência de infraestrutura fundamental, em terrenos ocupados por habitações em sua maioria construídas de forma independente. Isso destaca desigualdades e deficiências no planejamento urbano e na distribuição de recursos nas cidades brasileiras.

A cidade legal concentra a maior parte dos investimentos públicos, buscando espelhar-se nos padrões das cidades de países desenvolvidos. No entanto, essa abordagem arbitrária gera conflitos na aplicação das leis. Prevalece uma dinâmica de

favoritismo, presente na gestão, regulamentação e nos parques investimentos nas áreas periféricas, que frequentemente seguem uma lógica de troca de padrão clientelista. A situação urbana de países como o Brasil envolve uma regulamentação excessivamente detalhada para o mercado imobiliário formal, que é notadamente excludente, enquanto, por outro lado, apresenta completa ausência de regulamentação e negligência para grande parte do espaço urbano (MARICATO, 1996), os quais, não por acaso, coincidem com os assentamentos populares nas periferias urbanas.

A análise do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e do Banco Nacional de Habitação (BNH) oferece um exemplo bastante ilustrativo da modernização excludente. Criados durante o regime militar em 1964, o SFH e o BNH desempenharam um papel estratégico na estruturação e consolidação do mercado imobiliário urbano capitalista. Ao investirem valores significativos – parte originária, da contribuição compulsória ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e parte originária dos recursos disponíveis no Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos (SBPE) – para financiar habitação, saneamento e infraestrutura urbana, tais iniciativas transformaram a paisagem das cidades brasileiras. Isso incluiu o financiamento da verticalização das áreas residenciais centrais, contribuindo para a especulação imobiliária, estimulando a promoção e construção de imóveis (elevando o mercado imobiliário a novos patamares e escalas), diversificando a indústria de materiais de construção, subsidiando apartamentos para a classe média urbana, e apoiando a formação e o crescimento de grandes empresas nacionais na área de edificação, bem como em projetos de construção pesada, como as obras monumentais de saneamento básico (MARICATO, 1996).

Porém, o financiamento imobiliário não contribuiu para democratizar o acesso à terra através da efetivação da função social da propriedade. Com a combinação de investimentos públicos e medidas regulatórias, o Estado estabeleceu um mercado imobiliário capitalista que favoreceu apenas algumas parcelas restritas da população, enquanto a maioria da população seguiu com alternativas como favelas, cortiços ou loteamentos ilegais nas periferias não urbanizadas das cidades (MARICATO, 1996).

É importante notar que muitas habitações foram edificadas pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH) proporcionando moradia para uma considerável quantidade de

peessoas (2,4 milhões de unidades entre 1964 e 1986). No entanto, poderia ter sido adotado um curso mais vantajoso: uma abordagem com menor desperdício, estimulando o desenvolvimento da cadeia produtiva com tecnologias mais apropriadas e políticas urbanas mais sensatas, que priorizassem a maioria da população (MARICATO, 2000).

Mesmo a parcela favorecida pelos programas e políticas do SFH/BNH foi levada a morar em áreas periféricas, opção justificada pelo argumento de serem terrenos mais acessíveis em termos de preço, o que por vezes levou à expansão de serviços públicos, como eletricidade, água e, às vezes, esgoto, pavimentação e transporte, custeados pelo mesmo financiamento. Foi dessa maneira que o Banco Nacional de Habitação (BNH) contribuiu para agravar a tendência de crescimento disperso das cidades e estimular a especulação imobiliária (SANTOS, 1993).

Como parte do processo de monopolização da terra como reflexo dos conflitos fundiários, os governos de diferentes níveis (federal, estaduais e municipais) direcionam investimentos para infraestrutura, especialmente viária, criando as condições essenciais para a geração de renda fundiária. Na década de 1970, de acordo com Brandão (1981 *apud* Maricato, 1996), metade das residências na cidade eram construções ilegais. As transformações na estrutura da propriedade fundiária e a expansão da rede viária, paradoxalmente, resultam em escassez. Mais ainda: Maricato (1996) revela que parte considerável dos recursos do BNH foi direcionada para o financiamento habitacional dos estratos médios e altos e para projetos de infraestrutura urbana, sobretudo os de maior visibilidade e impacto político, caso emblemático da Ponte Rio-Niterói.

Durante as décadas de 1970-1980, o aumento da população urbana já superava o crescimento da população total. O processo de urbanização experimentava uma intensificação e alcançava níveis cada vez mais elevados, sendo consolidado na década seguinte (SANTOS, 1993).

Entre 1940 e 1980, a proporção da população vivendo em áreas urbanas aumentou de 26,35% para 68,86%. Ao final desse intervalo, cerca de 40 milhões de pessoas, equivalente a 33,6% da população, haviam realizado migrações internas. Somente entre 1970 e 1980, mais de 30 milhões de novos habitantes foram incorporados à população urbana. No ano de 1960, apenas duas cidades no Brasil contavam com

mais de um milhão de habitantes, São Paulo e Rio de Janeiro. Entretanto, em 1970 esse número aumentou para cinco cidades, em 1980 chegou a dez e, em 1990, o total atingiu doze cidades nessa categoria populacional (SANTOS, 1993, *apud* MARICATO, 1996).

A evolução urbana no Brasil contrariou as expectativas de muitos analistas, que esperavam uma transição do atraso, do arcaico e da marginalização para um contexto moderno e capitalista. O processo de urbanização rápido e centralizado, caracterizado como um "desenvolvimento do atraso", começou a cobrar um alto preço a partir dos anos de 1980. Isso ocorreu após algumas décadas de crescimento econômico vigoroso no país, manifestando-se na degradação ambiental, baixa qualidade de vida, extrema pobreza e na crescente violência urbana (MARICATO, 2000).

Em 1980, o Brasil passou por uma crise econômica caracterizada por altas taxas de inflação, endividamento insustentável e instabilidade política. A acumulação de dívida externa, a incapacidade de controlar gastos públicos, a incapacidade de honrar dívidas e a queda nos preços das *commodities* agravaram a situação. O fim dos financiamentos externos no final dos anos de 1970 e o início da tentativa de quitação da dívida externa (mediante acordos de empréstimos do FMI) marcaram o início da recessão. Outro dado da conjuntura internacional, o aumento das taxas de juros provocou forte explosão da dívida brasileira (MARICATO, 1996). Assim transcorreu a "década perdida", com estagnação econômica e carestia, fenômeno que não se restringiu ao Brasil e atingiu quase todos os países da América Latina.

A hiperinflação e as políticas econômicas ineficazes, combinadas com mudanças frequentes de governo, ampliaram os desafios. Essa crise teve impactos sociais profundos, desencadeando altas taxas de desemprego e desigualdade:

A recessão que se seguiu nos anos 80 e 90 - quando as taxas de crescimento demográfico superaram as do crescimento do PIB, fazendo com que a evolução do PIB per capita fosse negativa na década de 80 trouxe um forte impacto social e ambiental, ampliando o universo de desigualdade social. Nessas décadas, conhecidas como "décadas perdidas" a concentração da pobreza é urbana. Pela primeira vez em sua história, o Brasil tem multidões concentradas em vastas regiões (morros, alagados, várzeas ou mesmo planícies) marcadas pela pobreza homogênea. Nos anos 80 a sociedade brasileira conheceu também, pela primeira vez, um fenômeno que ficaria

conhecido como violência urbana: o início de uma escalada de crescimento do número de homicídio, sem precedentes na história do país (MARICATO, 2000, p.23).

O novo aspecto trazido pelo agravamento da pobreza na década de 1980 foi a intensificação da violência urbana, que alcançou números e proporções até então inéditos. Nesse contexto, referimo-nos especificamente à violência manifestada por meio de atividades criminosas, especialmente homicídios, assaltos, roubos, sequestros etc. No entanto, é essencial lembrar que a violência também é expressa por meio da exclusão econômica, social, cultural, legal e ambiental que abordamos até este ponto. Em uma sociedade tão desigual, a concepção de violência frequentemente está associada à criminalidade praticada por indivíduos marginalizados ou economicamente desfavorecidos. Isso reflete um conceito de violência moldado pelas classes sociais dominantes em uma sociedade que prioriza a proteção do patrimônio individual em detrimento, por exemplo, da segurança do trabalhador ou da criança (MARICATO, 1996).

É nesse contexto que a busca por “condomínios fechados” e similares como opção de moradia para se proteger da violência urbana começou a ganhar destaque, nas décadas de 1980 e 1990. As altas taxas de criminalidade, a sensação de insegurança urbana e o aumento da violência contribuíram para que parte da população dos estratos médios e altos considerasse a ideia de viver em comunidades fechadas como forma de obter mais segurança e privacidade. Esse movimento se relaciona à crescente desigualdade social e à falta de confiança nas instituições públicas de segurança (CALDEIRA, 2000).

A partir dos anos de 1980, portanto, o padrão de urbanização no Brasil exhibe mudanças notáveis. Embora as metrópoles ainda mantenham um crescimento proporcional mais acelerado do que o país como um todo, a velocidade desse crescimento reduziu. Nos anos 1980-1990, as cidades de porte médio, com população entre 100 mil e 500 mil habitantes, registram taxas de crescimento superiores às das metrópoles (4,8% contra 1,3%) (MARICATO, 2000).

Até o final da década de 1980, portanto, prevaleceu um sistema econômico baseado na interdependência entre as estruturas produtivas regionais e na unificação do

mercado interno. Isso é observado no padrão de distribuição industrial, nas regiões de fronteira e nos movimentos migratórios, que deram forma, em termos estruturais, a áreas de atração e emigração da população (CORGHI, 2008).

Em fins do séc. XX a urbanização no Brasil continuou acelerada devido às mudanças na economia. Configura-se nesse quadro a interiorização do fenômeno urbano, crescimento de cidades médias, periferização urbana, formação de aglomerações metropolitanas e não-metropolitanas, e integração comercial entre indústria e agropecuária.

O importante a ressaltar é que a virada do séc. XX para o séc. XXI registra mudanças que já não permitem reduzir as características da urbanização à tradicional clivagem centro-periferia. Essa tendência permanece como síntese do fenômeno de segregação socioespacial, mas já não é mais suficiente para explicar os termos em que se processam a distribuição dos diferentes segmentos sociais no território urbano e as correspondentes formas de interação entre distintos grupos e classes sociais.

Ao analisar as dinâmicas entre fragmentação e a formação de uma metrópole corporativa, Santos (1990) antecipava uma redefinição do tradicional modelo de estruturação centro-periferia, destacando a emergência de novas formas de segregação urbana e indicando uma evolução nos padrões de organização espacial das cidades que se confirmou no período subsequente (SPOSITO; GÓES, 2016).

A segregação socioespacial nas cidades brasileiras tem se aprofundado, revelando um crescente processo de fragmentação. Esse fenômeno está intrinsecamente ligado às lógicas e subjetivações de privatização do espaço público e mercantilização das dinâmicas urbanas (neoliberais), que se contrapõem à ideia de direito à cidade. Este processo de fragmentação altera o conteúdo da diferenciação e das desigualdades urbanas, redefinindo os sentidos do direito à cidade em vários aspectos (RECIME, 2024).

Sobrepostas ao tradicional padrão centro-periferia, as transformações urbanas recentes têm criado espaços nos quais diferentes grupos sociais estão frequentemente próximos, mas permanecem separados por muros e tecnologias de segurança, resultando em uma tendência de não circulação ou interação em áreas

comuns. O principal mecanismo desse novo modelo de segregação espacial é o que se denomina como “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000).

Primeiramente, ocorre uma mudança na lógica socioespacial, saindo de uma configuração centro-periférica tradicional para uma estrutura fragmentada, na qual o espaço urbano é dividido de maneira complexa e muitas vezes incongruentes. Isso se reflete nas formas contemporâneas de diferenciação e desigualdade, que são percebidas através das práticas cotidianas urbanas (RECIME, 2024).

A fragmentação também impacta a dinâmica entre o espaço público e o privado, criando novas configurações e interações entre essas esferas. Além disso, o papel das instituições políticas, dos agentes econômicos dominantes e dos sujeitos sociais marginalizados é crucial, pois todos influenciam e são influenciados por esse novo arranjo espacial.

Para entender melhor essas mudanças, o processo de fragmentação é analisado através de cinco dimensões empíricas: habitar, trabalhar, consumir, lazer e mobilidade. Essas dimensões ajudam a mapear como as alterações na organização espacial afetam diferentes aspectos da vida urbana e como os cidadãos interagem (ou não) com e dentro desses espaços fragmentados (RECIME, 2024).

A fragmentação socioespacial nas cidades contemporâneas pode ser entendida como uma interação complexa entre a homogeneização de espaços e a diferenciação social. Enquanto espaços urbanos e grupos de pessoas tendem a se homogeneizar em certos contextos, existe um esforço distinto de diferenciação por parte daqueles que possuem os meios econômicos para fazê-lo. Esses indivíduos frequentemente recorrem ao mercado para construir barreiras físicas e adotar estratégias de separação e controle, particularmente em relação aos grupos sociais economicamente desfavorecidos. Essa busca por diferenciação não se limita apenas à segurança e ao *status*, mas também se estende a um tratamento individualizado que, apesar do intenso *marketing* envolvido, muitas vezes resulta mais em encenações do que em uma verdadeira reversão da massificação (SPOSITO; GÓES, 2016).

No contexto das práticas espaciais urbanas, essa fragmentação adquire um caráter tanto multidimensional quanto multiescalar, refletindo a individualização crescente da

sociedade. As estratégias de diferenciação, embora visem a separar e distinguir, paradoxalmente conduzem a uma experiência urbana mais fragmentada, que pode ser vista como uma das novas dimensões da experiência urbana contemporânea. Através dessas lentes, a fragmentação não é apenas uma consequência, mas também uma faceta ativa da configuração urbana moderna, moldando significativamente como os indivíduos interagem com o espaço e entre si nas cidades (SPOSITO; GÓES, 2016).

Essa reconfiguração está diretamente relacionada à criação de ambientes voltados para o consumo de bens e serviços altamente segmentados. Além disso, as formas de mobilidade e acessibilidade são cada vez mais determinadas pela posição social dos indivíduos, afetando a maneira como diferentes sujeitos sociais se deslocam entre os diversos fragmentos da cidade contemporânea.

A fragmentação socioespacial emerge como um fenômeno significativo, refletindo diretamente as interações entre mudanças sociais e suas manifestações no espaço urbano. Prévôt-Schapira (2000) descreve esse fenômeno utilizando a metáfora de um arquipélago, onde bairros pouco integrados ao restante do território formam ilhas isoladas de privilégio e exclusividade. Enquanto o mundo exterior é frequentemente percebido como uma ameaça. Essa percepção de insegurança e o consequente discurso sobre ela são destacados por Prévôt-Schapira como um dos problemas-chave de insulamento na contemporaneidade (SPOSITO; GÓES, 2016).

A cidade, dividida por fronteiras de todos os gêneros, não será mais “uma”. Se ela não é, efetivamente, mais que uma acumulação de enclaves, residenciais, comerciais, de lazer etc., ela não é mais cidade, como tendem a sublinhar certos autores. Ela, então, não seria mais somente segregada, seria igualmente fragmentada, o que significa que não haveria mais relações entre os diferentes fragmentos que a “compõem”, os “enclaves” que se ignoram mutuamente (CAPRON, 2006, p.15 *apud* SPOSITO; GÓES, 2016, 295).

Dessa forma, a noção de “fragmentação urbana” é fundamental para entender a dinâmica da urbanização brasileira nos finais do século XX e início do século XXI. Tal conceito descreve um padrão de desenvolvimento urbano que resulta na criação de partes ou territórios urbanos cada vez mais separados e segregados. Tais espaços

tendem a se tornar mais autônomos dentro da configuração intraurbana, refletindo uma divisão espacial que enfatiza a independência funcional e administrativa de diferentes setores da cidade. Essa fragmentação é característica marcante do urbanismo contemporâneo brasileiro, influenciando a formação física das cidades e as relações sociais, econômicas e políticas que se desenrolam em seus espaços.

1.2 Desconcentração industrial e a interiorização do desenvolvimento

Nesta seção, exploraremos as intervenções governamentais no planejamento e suas consequências na configuração dos territórios urbanos e regionais do estado de São Paulo, como parte das políticas desenvolvimentistas patrocinadas pelo Estado brasileiro face às clivagens regionais, notadamente no interior paulista.

De acordo com Tavares (2018), esse movimento se desdobrou em quatro ações principais, em distintos períodos: (1) Institucionalização da infraestrutura e criação de uma região mononuclear para controle político; (2) Busca por equilíbrio territorial através de economias de aglomeração; (3) Consolidação da estrutura territorial através da formação de polos urbanos e redes viárias; (4) Descentralização da metrópole paulista para mitigar desvantagens da aglomeração e promover o crescimento da atividade industrial. Essa abordagem focaliza a influência abrangente da industrialização na configuração do espaço em São Paulo. Essa reconstituição e o detalhamento que segue são baseados na análise de Tavares (2018).

O primeiro período (da Institucionalização da infraestrutura) é caracterizado pelas estratégias de organização territorial da política getulista pós-1935. Os principais marcos estaduais foram a criação do Plano de Viação (1913), que alterou o modelo ferroviário de circulação terrestre para se adequar à migração do capital produtivo da economia agrícola para a industrial, e o Decreto Lei Federal nº 311 (1938), estabeleceu os princípios de controle territorial e a prática de regionalização administrativa.

O segundo período (da busca por equilíbrio territorial) é notável pelo estímulo à industrialização no Brasil por parte de organismos internacionais como a Comissão Econômica para a América Latina e Caribe (CEPAL) e a Comissão Mista Brasil-Estados Unidos, pelas políticas desenvolvimentistas lideradas pelo governo de

Juscelino Kubitschek (1956-1961) e pelas disparidades regionais no desenvolvimento, agravadas pela concentração industrial no Sudeste. No âmbito estadual, esse período é caracterizado pelo Plano Rodoviário Estadual (1941), que propôs uma malha rodoviária mais equilibrada, e pelo Plano de Ação do Governo Carvalho Pinto (1959), que buscou reduzir as discrepâncias entre a capital São Paulo e o interior paulista.

O terceiro período (polos urbanos e redes viárias) foi caracterizado pela instauração do regime militar em 1964 e pelas políticas autoritárias que visaram à centralização das decisões e a promoção de investimentos em grandes projetos de infraestrutura nas áreas historicamente consolidadas pelo desenvolvimento. No contexto estadual, os marcos desse período incluem a concepção e implantação da Rodovia Castello Branco (1963), que introduziu o conceito de Eixo de Desenvolvimento Econômico, e o Decreto Estadual nº 48.162, de 03/07/1967, que estabeleceu o conceito de polo urbano e unificou a regionalização do Estado de São Paulo (TAVARES, 2018).

O último período (da descentralização) foi caracterizado pelo impacto das desvantagens da excessiva aglomeração nas principais cidades industrializadas, pelo reconhecimento da dimensão metropolitana no planejamento e pela predominância de políticas macroeconômicas nacionais de alto impacto em termos urbanos e regionais. Isso incluiu os significativos investimentos em infraestrutura durante o período do chamado Milagre Econômico (1967-1973), bem como a formulação do I Plano Nacional de Desenvolvimento (I PND, 1972-1974) e o II Plano Nacional de Desenvolvimento (II PND, 1975-1979). No nível estadual, destacam-se a publicação da Ação Regional (1971), que estabeleceu programas de planejamento regional com impacto direto na rede urbana de São Paulo, e a formulação das Diretrizes para a Política de Desenvolvimento e Desconcentração Industrial (PDDI, 1982), que contribuíram para a consolidação de uma rede urbana organizada com base na divisão territorial do trabalho.

De forma geral, essas quatro ações/períodos compõem uma fase do desenvolvimento nacional que visava à construção do Brasil industrial, concentrando a produtividade principalmente no estado de São Paulo. O impacto dessas ações no território foi notável, com a criação de uma região privilegiada chamada Região dos Vetores Produtivos. A sobreposição no tempo e espaço das ações de planejamento estatal

evidencia sua persistência no território paulista, transformando-o uma área propícia e de vanguarda para o desenvolvimento.

A ditadura militar (1964-1985) representou o estágio em que a modernização e o avanço do capitalismo no Brasil resultaram em uma urbanização orientada para fomentar o desenvolvimento industrial nacional. Esse período desempenhou um papel crucial na configuração do cenário territorial urbano-industrial do país, com ênfase notadamente no II PND (1975-1979) (CORGHI, 2008).

No II PND emergiu um movimento de tentativa de desconcentração industrial. Essa política foi implantada no contexto desenvolvimentista, no qual o Estado assumiu o papel de planejamento e liderança para enfrentar os desafios estruturais das economias no âmbito do capitalismo periférico (GOULART; TERCI; OTERO, 2017).

Duas ações emblemáticas foram empreendidas na tentativa de enfrentar essas questões. A primeira ocorreu com o II PND – considerado o ápice do projeto desenvolvimentista durante a ditadura – sob o governo do General Ernesto Geisel, em 1974. Esse Plano buscou abordar as questões urbanas ao incluir um capítulo específico dedicado à Política Nacional de Desenvolvimento Urbano. Entretanto, esses esforços não tiveram sucesso devido à prevalência de uma perspectiva industrialista concentrada na região centro-sul do país, ou seja:

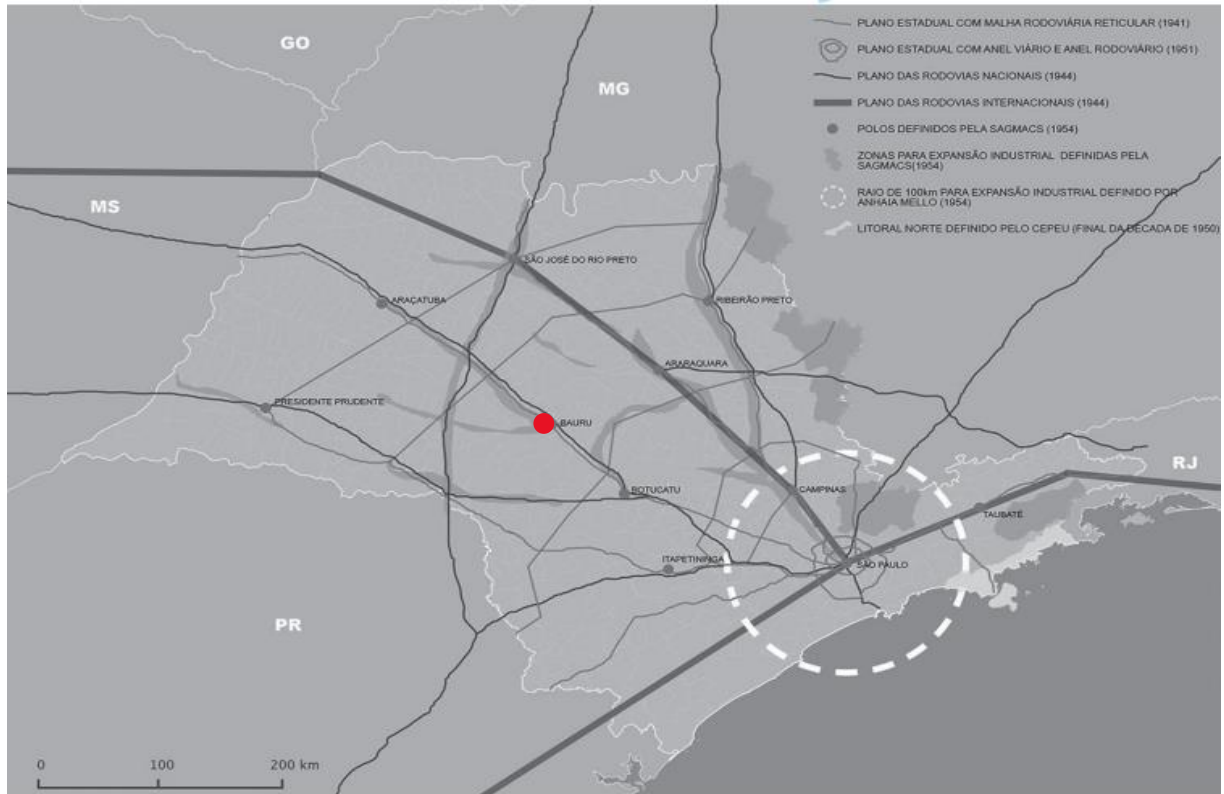
Outra espantosa divergência, esta constante do próprio II PND, era o antagonismo entre as diretrizes da política urbana de caráter eminentemente descentralizador (da sociedade e do espaço) e as diretrizes do plano de caráter centralizador. Enquanto a política [urbana] alertava para as áreas de dinamização e promoção, insistindo na problemática dinâmica do centro do sistema, o II PND propugnava por grandes investimentos na região sudeste, alvo da contenção e controle da política urbana. Com tais disparidades, fica evidente que a aplicabilidade da política urbana definida em 1974 ficaria totalmente comprometida. Os interesses setoriais representados pelos distintos agentes que apoiavam o regime serão os vencedores na implantação da política, que permaneceria de fato, e não de direito, até hoje [2004] salvo evidentemente as honrosas e quase imperceptíveis exceções, como foi o caso do governo do estado de São Paulo e a implantação de sua política urbana em 1975 (SOUZA, 2004, p.141-142).

A economia agrícola predominante no século XIX em São Paulo levou à concentração de recursos e à infraestrutura ferroviária, facilitando a transformação produtiva do início do século XX. A atividade industrial subsequente influenciou e foi influenciada pela urbanização paulista. O trabalho assalariado, a demanda de mercado e o capital industrial valorizaram o espaço urbano, contrastando com o declínio rural. A industrialização fortaleceu as bases urbanas, impulsionando o crescimento populacional e a formação de polos de serviços atrativos, que por sua vez atraíram mais indústrias, estabelecendo um ciclo de desenvolvimento predominante no contexto brasileiro (TAVARES, 2018).

De acordo com Cano (1977) a concentração industrial em São Paulo possui raízes profundas. Ela está historicamente ligada ao desenvolvimento das principais cidades do estado, como Bauru, Campinas, Ribeirão Preto, São José dos Campos, São Paulo e Sorocaba, bem como à centralização das atividades produtivas na capital e região circundante. Na década de 1920, o interior e a cidade de São Paulo concentravam 60,91% dos empregos industriais do estado, sendo que a cidade de São Paulo isoladamente abarcava 18,15% do total do país (TAVARES, 2018).

Uma contribuição significativa desse plano de desenvolvimento foi o suprimento das necessidades dos centros urbanos de segunda ou terceira importância, incluindo as cidades sedes regionais das Regiões Administrativas. Isso foi realizado por meio de uma malha reticulada que complementava a hierarquia estabelecida pelas estradas radiais (Figura 1).

Figura 1: Alternativas à concentração da atividade industrial - planos rodoviários de 1940-1950



Fonte: Tavares (2018, p.351), modificado pela autora para destacar a localização de Bauru.

Esse padrão de planejamento começou a ser implantado ainda na década de 1960, alinhado com as políticas e programas que incentivavam a interiorização da atividade industrial, o que valorizou determinados municípios que se tornaram essenciais no processo de urbanização, isto é:

Ao buscar integrar o mercado consumidor brasileiro, essas soluções rodoviárias posicionaram os principais municípios nos nós de uma cadeia produtiva ainda em formação, no intuito de equilibrar o desenvolvimento paulista. A partir do reconhecimento desses nós e com o objetivo de equilíbrio territorial, planos urbanísticos buscaram alternativas à tendência de concentração demográfica e industrial (TAVARES, 2018, p.350).

O estudo intitulado "Problemas de Desenvolvimento – Necessidades e Possibilidades do Estado de São Paulo" (1954) apresentou uma abordagem regional do território paulista, fundamentado nas influências exercidas pela capital e pelos principais centros urbanos do interior sobre as demais cidades do estado. Ao perceber a

marcante concentração de atividades industriais na capital em contraste com o interior, o estudo propôs a descentralização das indústrias para os principais polos de cada região. Essa sugestão foi embasada no potencial natural da região, na presença prévia de atividades industriais e na urbanização dessas áreas (TAVARES, 2018).

Durante esse período, as ações foram guiadas por estratégias territoriais com o objetivo de promover um desenvolvimento mais equilibrado por meio da expansão industrial. A presença da indústria se tornou sinônimo de desenvolvimento. Dessa forma, estender a indústria além da capital e seus arredores se tornou uma maneira importante de reduzir as desigualdades evidenciadas pelas concentrações desproporcionais de população e emprego, principalmente na cidade de São Paulo. Enquanto no governo democrático a abordagem visava a proporcionar maior equidade, no período da ditadura militar essa abordagem foi substituída pela busca do crescimento, apoiada por políticas e estratégias territoriais.

A desconcentração da produção e a interiorização do desenvolvimento modificaram a geografia da indústria no Brasil. Conforme apontado por Cano (2008), esse processo de desconcentração industrial ocorreu em duas direções: primeiro, de São Paulo em direção a outras regiões do país e, segundo, da Grande São Paulo para o interior do estado paulista. Com as medidas estatuais bem direcionadas, o interior de São Paulo ganhou destaque nesse processo.

Entre 1963 e 1967, no estado de São Paulo firmou-se um padrão de organização territorial baseado em eixos rodoviários e polos urbanos. Embora a urbanização já estivesse ligada ao desenvolvimento regional, a consolidação ocorreu com a concepção e execução da Rodovia Castello Branco em 1963 e a implantação das Regiões Administrativas, organizadas em polos urbanos, estabelecida pelo Decreto Estadual nº 48.162, de 03/07/1967, o que conferiu legitimidade à estrutura territorial paulista (TAVARES, 2018).

As rodovias paulistas ganharam destaque devido à sua relevância na integração da cadeia produtiva industrial em níveis regional, nacional e internacional, promovendo mudanças na maneira como a terra era valorizada e qualificada e transformando o estado de São Paulo em uma região altamente adequada para diversas atividades produtivas.

Tais orientações visavam à descentralização da gestão e à padronização da divisão regional, para regionalizar as atividades estatais e alocar recursos em um padrão de desenvolvimento territorialmente equilibrado. O Decreto Estadual nº 48.162/67 organizou de forma sistemática as principais orientações em âmbito regional por meio do conceito de polo urbano, estabelecendo a regionalização administrativa como o primeiro instrumento de planejamento (Figura 2). Nesses termos:

Como polo urbano, foi considerada a cidade de uma região que, pela relação de interdependência social e econômica com as cidades circunvizinhas, delimitava um raio de influência capaz de definir um aglomerado de cidades a ela subordinadas. A partir do referido decreto, foram estabelecidas 10 regiões – Região da Grande São Paulo, Região de Araçatuba, Região de Bauru, Região de Campinas, Região de Presidente Prudente, Região de Ribeirão Preto, Região de São José do Rio Preto, Região de São Paulo Exterior, Região de Sorocaba e Região do Vale do Paraíba –, que se tornaram “[...] divisões geográficas harmônicas para fins de planejamento [...]” (DECRETO ESTADUAL 48.162 de 03/07/67). Então, a região polarizada foi definida como o espaço de integração das políticas estadual e municipal (TAVARES, 2018, p.354).

Figura 2: Regionalização administrativa unificada do estado de SP e seus polos (1960-1970)



Fonte: Tavares (2018, p.351), modificado pela autora para destacar a localização de Bauru.

A consolidação da indústria pesada, os desafios derivados de um crescimento urbano rápido e desordenado, além do aumento significativo das camadas sociais mais pobres, revelaram perspectiva desfavorável em relação à continuidade do modelo de desenvolvimento metropolitano. Nesse contexto, entre 1975 e 1985, iniciativas diretas e indiretas impulsionaram a expansão e diversificação econômica (agroindustrial, industrial e setorial) e um crescimento urbano significativo no interior do estado de São Paulo, conhecido como "interiorização do desenvolvimento econômico" (CANO, 1998).

A rigor, o que se convencionou chamar de "desconcentração industrial" não implicou a realocação física de instalações industriais ou econômicas em grande escala, pois houve pouca transferência e remanejamento de plantas industriais. Em vez disso, ocorreu uma descentralização de novos investimentos, guiados por novas lógicas estratégicas de ampliação e redistribuição territorial.

Como uma "estratégia de ação", foi estabelecida a Política de Desenvolvimento Urbano (PDU) em 1982, planejada com o intuito central de avançar a desconcentração industrial. Tanto na Política de Desenvolvimento e Desconcentração Industrial (PDDI) quanto na PDU, a especialização funcional de determinadas cidades reforçou a hierarquia territorial e solidificou uma divisão do território fundamentada na divisão social do trabalho (TAVARES, 2018).

A estratégia envolvia conceder, por um lado, maior favorecimento à concentração industrial nas cidades mais avançadas e preparadas, as quais teriam a capacidade de impulsionar de maneira mais eficaz o crescimento dos rendimentos para as indústrias interiorizadas. Por outro lado, atribuíram-se menos benefícios às cidades menos desenvolvidas, que, por consequência, não seriam tão eficazes em impulsionar o crescimento dos rendimentos para as indústrias que se estabelecessem nelas.

Em paralelo ao processo de descentralização da indústria de São Paulo a favor da indústria da periferia nacional, observou-se um movimento mais intenso no espaço paulista de desconcentração da indústria metropolitana. Sua contribuição no Valor da Transformação Industrial (VTI) do estado declinou de 74,7% para 56% no período de 1970 a 1985, e continuou a declinar até 1990. Em compensação, o VTI do interior em relação ao total estadual subiu de 25,3% para 43,5% no mesmo período. Esses dados exemplificam o fenômeno reconhecido como a "expansão industrial pelo interior de

São Paulo", que se fez notar de maneira significativa nas áreas administrativas de Campinas, Vale do Paraíba, Ribeirão Preto, Sorocaba e no litoral (NEGRI, 1993).

A partir de 1970, a indústria do interior expandiu-se em ritmo superior à da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Em 1985, o interior tornou-se o segundo polo industrial mais importante do país, atrás apenas da RMSP (NEGRI, 1993).

Essa mudança de direção foi viabilizada por uma combinação de fatores: da expansão de indústrias originalmente estabelecidas na RMSP em direção ao interior, incluindo a indústria automobilística; da construção das duas maiores refinarias de petróleo do país; avanços notáveis no Programa Nacional do Alcool (Proálcool), tanto na produção agrícola quanto no processamento industrial e nas indústrias de bens de capital, em resposta às crises do petróleo; nos impactos diretos e indiretos de políticas de estímulo à exportação de produtos industriais e agroindustriais (como café, soja, suco de laranja e carnes); no estabelecimento de centros de pesquisa e tecnologia que impulsionaram a atração de empresas nos setores eletroeletrônico, informática e aeronáutico; no fortalecimento de polos industriais e grupos de empresas; investimentos substanciais em infraestrutura, principalmente na expansão e modernização das estradas; e nas restrições legais e ambientais ao crescimento mais intenso na RMSP (NEGRI, 1988).

Esse fenômeno influenciou fluxos migratórios internos em várias regiões paulistas, fortalecendo a urbanização nas regiões beneficiadas pela desconcentração, tais como Campinas, Sorocaba e Vale do Paraíba. O crescimento econômico mais acelerado do interior em relação à RMSP também atraiu imigrantes de outras regiões do país e, após esse período, houve uma desaceleração tanto na atividade econômica quanto nos movimentos migratórios (CANO, 1998). Assim:

A partir dos anos 70, o processo de urbanização alcança novo patamar, tanto do ponto de vista quantitativo quanto do ponto de vista qualitativo. Desde a revolução urbana brasileira, consecutiva à revolução demográfica dos anos 50, tivemos, primeiro a urbanização aglomerada, com o aumento do número – da população respectiva – dos núcleos com mais de 20.000 habitantes e, em seguida, uma urbanização concentrada, com a multiplicação de cidades de tamanho intermediário, para alcançarmos, depois, o estágio de metropolização, com o aumento considerável de número de cidades milionárias e de grandes cidades médias (em torno de meio milhão de habitantes) (SANTOS, 1993, p.69).

Esse conjunto de medidas ampliou a relevância das cidades médias e grandes do interior paulista. Além de atrair novos investimentos privados, esses municípios também receberam apoio estatal para expandir sua oferta de bens, serviços e infraestrutura. Essas mudanças não foram apenas quantitativas, em termos de aumento de novas instalações industriais e de dinamismo econômico, mas também qualitativas, com a modernização do setor agroindustrial e investimentos em setores avançados, como metalomecânico, petroquímico e eletroeletrônico (GOULART; BERTONI, 2022).

Ao analisar as estratégias de planejamento, fica evidente que as políticas e iniciativas governamentais resultaram na progressiva interligação entre as regionalizações e a oferta de infraestrutura, criando melhores condições para que os centros urbanos estratégicos e as redes viárias principais desempenhassem um papel fundamental na organização do território. A configuração desses centros e vias estabeleceu uma área propícia ao desenvolvimento da atividade industrial, denominada por Tavares (2018) como a “Região dos Vetores Produtivos”.

Junto com outros aspectos ligados ao ambiente natural e ao cenário político, essas iniciativas exerceram uma função central na urbanização dessa região do estado. O progresso não se originou apenas de fatores industriais ou econômicos, mas soube habilmente incorporá-los para estimular o crescimento, por meio das estratégias de planejamento governamental, consolidando um processo em constante evolução que abrange várias décadas e se mantém ao longo do tempo.

Segundo Tavares (2018), essas iniciativas de descentralização não resultaram na criação de uma região totalmente nova; pelo contrário, solidificaram-na através de abordagens que espelharam os resultados proeminentes de um período de crescimento industrial em nível nacional. Esse processo escolheu um território historicamente mais dinâmico para receber benefícios especiais e para dar continuidade à posição econômica dominante do estado de São Paulo. Isso é notável, considerando a predominância nessa região dos principais centros urbanos que acumulam tomadas de decisão e atraem investimentos desde os primeiros anos do século XX.

Embora o estímulo econômico ao interior de São Paulo tenha efetivamente contribuído para modernização e crescimento industrial, ele também trouxe consigo problemas

característicos das grandes cidades. Esses problemas incluem escassez de oferta habitacional, questões ambientais, desigualdades sociais profundas, aumento da violência urbana. O crescimento territorial acelerado e desordenado incentivou especulação imobiliária e a concentração fundiária, agravando problemas de infraestrutura e segregação social.

Negri (1996) enfatiza que, além das indústrias, os desafios das metrópoles também migraram para esses centros urbanos. Cano (2011) observa que todas as cidades de médio porte que receberam a influência da industrialização passaram a enfrentar problemas urbanos antes restritos às metrópoles, no entanto, este autor salienta que tais problemas também podem ser encontrados em cidades que, mesmo fora do processo de desconcentração industrial, estão repletas de indivíduos empobrecidos, vítimas não apenas da exploração industrial, mas do sistema capitalista como um todo.

A Região dos Vetores Produtivos se destaca por uma característica notável: o seu desenvolvimento contraditório. Isso é evidenciado pelos impactos tanto positivos quanto negativos que se manifestaram no território, especialmente no contexto urbano. Esses aspectos surgiram devido aos conflitos de diferentes escalas, confrontos entre progresso e preservação ambiental, desafios sociais agravados e lacunas na prestação de serviços públicos em áreas urbanas:

A interpretação e a aplicação desses conceitos no caso paulista ganharam um aspecto particular com a organização territorial fundada na lógica da atividade industrial: centralizada, hierarquizada e dividida funcionalmente. Os polos urbanos não equilibraram o desenvolvimento, mas concentraram o crescimento. Já as rodovias assumiram um papel preponderante no direcionamento da urbanização, pois consolidaram vetores de propagação de novas frentes de expansão da atividade produtiva. A partir da polarização da capital, a infraestrutura rodoviária reforçou a economia de escala e a importância da própria capital e seus arredores, induzindo uma controlada interiorização da atividade industrial. Dessa maneira, ambos (polos e eixos) solidificaram um padrão de urbanização que proporcionou condições para a reestruturação produtiva, sem trazer, contudo, o equilíbrio territorial (TAVARES, 2018, p.366).

Bauru, objeto desta pesquisa, apesar de ser uma cidade que está historicamente ligada ao desenvolvimento como uma das principais cidades do estado, marcada com Região Administrativa e Polo Regional e contemplada pelo eixo rodoviário paulista, não se consumou como polo industrial. Em meio à euforia desenvolvimentista, as elites locais se embriagaram com a ideia de uma cidade interiorana industrial, um polo da indústria no centro-oeste paulista. Os governantes locais insistiram muito nesse estímulo nacional, mas em Bauru não se firmou um expressivo centro industrial, destacando-se na economia terciária.

A definição padrão de “cidade média”, conforme o IBGE, com base em critérios estritamente demográficos, se baseia na população de 100 mil a 500 mil habitantes, mas essa abordagem é insuficiente, pois não considera o papel desses municípios na rede urbana ou regional (GOULART; BERTONI, 2022).

Assim, é analiticamente apropriado e recomendável, em termos metodológicos, adotar classificações abrangentes que ultrapassem critérios baseados apenas na população. Tais interpretações podem incluir o reconhecimento de sua significância na configuração urbana regional, sua capacidade de polarizar cidades menores e liderar a coordenação de fluxos em uma escala que vai além das fronteiras municipais, englobando áreas como consumo e serviços. Essas perspectivas enfatizam as relações interdependentes e hierárquicas entre as cidades (GOULART; TERCI; OTERO, 2017).

Ademais, é preciso considerar a especificidade territorial de Bauru, localizada na porção centro-oeste do estado de São Paulo, posição central privilegiada que potencialmente fortalece a integração da rede urbana regional, sinaliza hierarquias entre as cidades que a compõem (conforme classificação do IBGE, trata-se de “Capital Regional B”) e que, ademais, reforça seu papel como polo regional de serviços.

1.3 A urbanização bauruense

As mudanças políticas e socioeconômicas que redefiniram a fisionomia do país não demoraram a se refletir em Bauru, e assim o poder público e as elites locais manifestaram grande interesse em fazer com que a cidade se desenvolvesse

apostando no processo de industrialização (CATELAN, 2008) já desde a década de 1950.

Durante a fase desenvolvimentista, na segunda parte da década de 1950, Bauru foi administrada pelo prefeito Nicola A. Junior (1956-1959), alcunhado de "Nicolinha", que priorizou a ideia de transformar a cidade em uma metrópole interiorana, com ênfase nos avanços nos setores de transporte e comunicação. Avallone Jr. desempenhou papel essencial na tentativa de viabilizar ações e projetos monumentais que modificariam a dinâmica urbana. Nesse período, não casualmente, Bauru adotou o lema "Cidade Sem Limites" (CORGHI, 2008). O prefeito possuía vínculos com o mercado imobiliário e especialmente com as atividades de parcelamento do solo (loteamentos), e durante o período de seu mandato houve uma considerável intensificação no processo de parcelamento e venda de lotes (LOSNAK, 2004).

A expressão "Cidade Sem Limites" passou claramente a representar as intenções políticas e econômicas do grupo liderado por Avallone Junior, resultando em intervenções substanciais que reconfiguraram a cidade de Bauru (CATELAN, 2008). Essas ações incluíram a construção de infraestruturas como: estradas e ferrovias para melhorar a conectividade da cidade; incentivos à industrialização para diversificar a economia local; criação de instituições de ensino e pesquisa para promover a educação e inovação; e investimentos na modernização da agricultura para aumentar a produtividade. Essas iniciativas tiveram como objetivo transformar regiões, cidades e setores, estabelecendo bases para o progresso a longo prazo.

Nesse período tornam-se mais evidentes os fluxos migratórios, impulsionados, sobretudo, pela modernização agrícola, pelo estabelecimento de instituições de ensino superior e pela crescente interiorização da indústria de bens de consumo não duráveis, direcionada para atender às necessidades da própria região. O comércio e o setor terciário, voltados para o apoio à agricultura e à população passam por um notável crescimento, desempenhando um papel significativo nas altas taxas de expansão urbana da cidade (CORGHI, 2008).

De acordo com Souza (2004), durante as décadas de 1960 e 1970, o regime militar no Brasil enfatizou a segurança nacional e o desenvolvimento capitalista. O planejamento nesse período foi conservador e autoritário, mantendo a ordem econômica e social existente, sem participação popular. O principal objetivo era tornar

a cidade atrativa para o capital, especialmente imobiliário e industrial. Em Bauru, nas mesmas décadas, ocorreu uma grande campanha de modernização através desse impulso nacional, com destaque para a industrialização e a criação de grandes avenidas, refletindo a busca pelo progresso e pela consolidação do slogan "Cidade Sem Limites" (CATELAN, 2008).

Nesse período, na cidade de Bauru, a industrialização, o progresso, a modernidade e a configuração de uma cidade moderna coexistiam com elementos de repressão política e exclusão sociopolítica. Essas dimensões distintas compartilhavam o mesmo tempo e espaço urbano. De um lado, havia um aparato de controle e ordem que resultava em prisões e exclusão dos pobres e trabalhadores. Por outro lado, surgiam manifestações de liberdade política e econômica, debates de ideias e intervenções no ambiente urbano, enquanto os meios de comunicação eram acessíveis às elites e classes dominantes. A ditadura militar, proporcionou apoio para que as elites locais e os setores dominantes moldassem a cidade à sua imagem, com símbolos e monumentos que a representavam (LOSNAK, 2004).

Já sob o governo de Nuno de Assis (1964-1969) foram implantadas algumas das principais iniciativas governamentais no município associadas ao desenvolvimentismo, à modernização e à indústria local. Essas ações estavam alinhadas com o período pós-guerra e com a disseminação do capital internacional para os centros urbanos e áreas do interior. As estratégias para a promoção e padronização de uma sociedade voltada ao mercado e ao consumo se manifestaram por meio da construção de estradas, expansão dos meios de comunicação e aprimoramento da publicidade (LOSNAK, 2004).

Em 1967, Bauru foi contemplada com seu primeiro Plano Diretor, formulado pelo Centro de Pesquisas e Estudos Urbanos (CPEU) da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (FAUUSP). Foi estabelecido um Escritório Técnico com a finalidade de planejar e administrar a cidade com um foco aprofundado nas questões socioambientais. Esse plano foi influenciado pelo movimento modernista conhecido como urbanismo "progressista", tendo como notáveis referências teóricas Le Corbusier e a Carta de Atenas. Consequentemente, a cidade foi concebida de acordo com os princípios do urbanismo modernista, ou seja, com uma estrutura estratégica dividida em funções distintas: habitação, circulação, trabalho e lazer. O

Plano Diretor Incorporava a ideia da “indústria como transformadora do interior” (LOSNAK, 2004, p.67).

O Plano teve como ponto de partida o cenário industrial do estado e procurou intensificar o processo de industrialização em Bauru, uma vez que isso constituía uma significativa fonte de receita tributária e, ademais, estava sintonizado às ideias hegemônicas daquele período, no qual o moderno era identificado com a indústria e o urbano, ao passo que o arcaico associado ao universo rural. Os arquitetos da FAUUSP incorporaram a visão da indústria como agente transformador do interior, e o Plano Diretor parece ter mantido em destaque a controvérsia em torno dos Distritos Industriais como alternativa para promover a industrialização na região (LOSNAK, 2004). O Plano foi aprovado e transformado em lei.

O impulso em direção à modernização da cidade, por meio da promoção da industrialização, esteve fortemente interligado à produção do espaço urbano. O prefeito Avallone Jr., mencionado anteriormente, teve uma participação marcante na produção do espaço por meio do impulso ao parcelamento do solo. Seu discurso em prol da industrialização também incluía incentivos à venda de lotes urbanos, uma vez que fundamentava essa ação com base na projeção de demanda por habitação resultante do crescimento urbano (OTERO, 2016).

Avallone Jr. exerceu um papel central na expansão urbana de Bauru nesse período, já que, além de suas funções públicas municipais, também estava entre os principais empresários do setor imobiliário envolvidos na produção de loteamentos urbanos. Ao longo das décadas de 1950-1970, diversos bairros surgiram influenciados pela perspectiva de estabelecer uma zona industrial no município. A maior parte desses empreendimentos imobiliários foi implantada em áreas fora do tecido urbano original, intensificando o espraiamento horizontal da cidade. Assim:

No período de auge, a obsessão dele [Avallone Jr.] com a industrialização articulava-se também à sua atividade profissional. Uma fonte de renda era a venda de loteamentos em Bauru. Ele criou muitos bairros na cidade: Parque Vista Alegre, Jardim Eldorado, Jardim Marambá, Jardim Tangarás, Jardim Industrial Manchester (nomeado por Avallone de “Manchester Brasileira”). Atuando na área imobiliária, nos 50 e 60, ele estimulou a compra de lotes argumentando que o crescimento dessa cidade supostamente industrial seria

vertiginoso, possibilitando investimentos extremamente rendosos aos compradores (LOSNAK, 2004, p.135).

O intento era adaptar a cidade às novas circunstâncias, aproveitar as políticas econômicas nacionais e satisfazer as demandas de segmentos específicos, exibindo prestígio e influência. Quanto mais numerosos e grandiosos fossem os núcleos habitacionais construídos, mais eficazmente expressavam o domínio das elites locais. Dessa maneira, a cidade imaginada pelas elites locais refletia seus próprios ideais urbanos e políticos. Não obstante, grande parte da população foi colocada em uma posição secundária dentro desses empreendimentos (LOSNAK, 2004).

Os novos loteamentos foram implantados de forma dispersa, gerando grandes vazios urbanos. Esses espaços vazios emergiram devido à implantação descontínua dos loteamentos em regiões periféricas, evidenciando uma influência marcante dos interesses privados dos agentes do setor imobiliário nas decisões (CATELAN, 2008).

Nos anos 1950-1970 ocorreram os mais elevados índices de parcelamento do solo, com a implementação de 72 loteamentos em 1950 e outros 90 loteamentos durante a década de 1970. A produção abundante excedeu consideravelmente a procura por novos terrenos urbanizados, resultando que muitos destes permaneceram sem ocupação (OTERO, 2016).

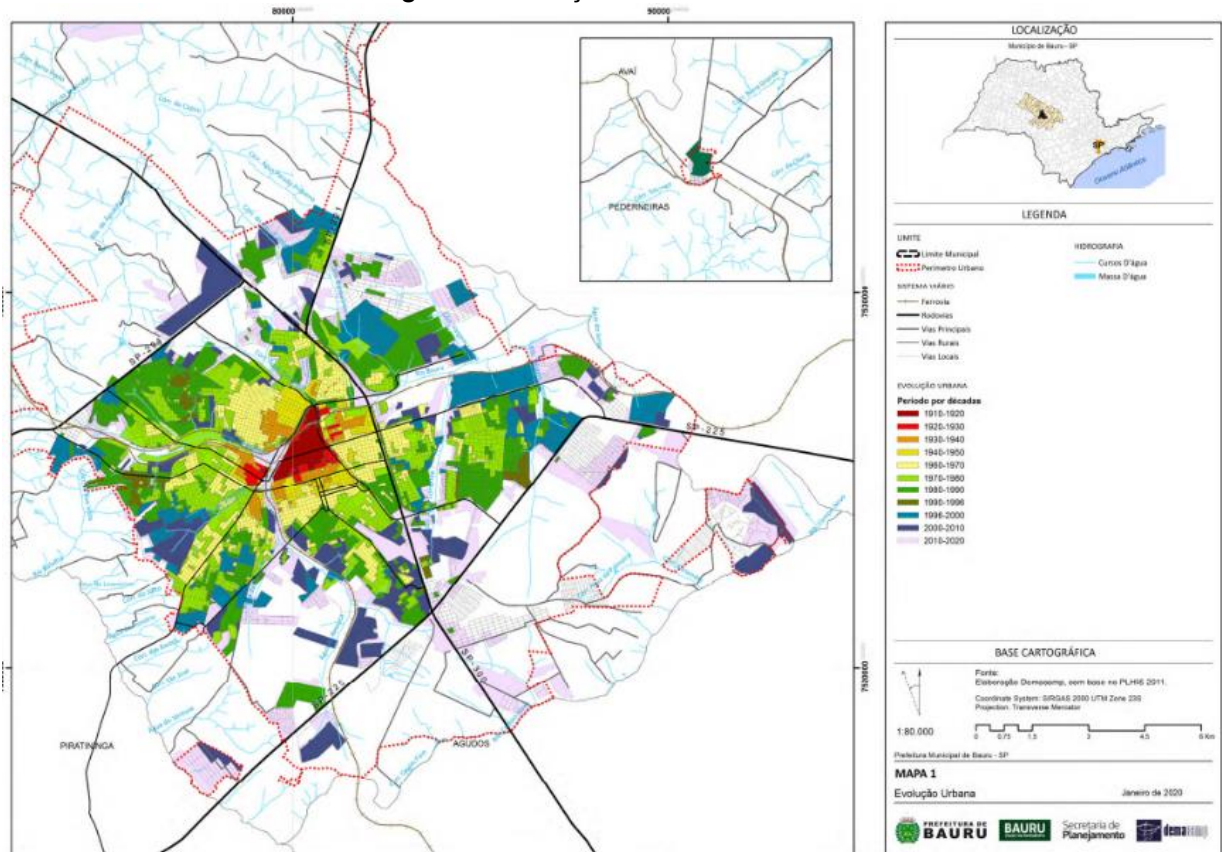
Os prefeitos eram responsáveis pela aprovação dos loteamentos, e a aprovação ocorria sem a aplicação de critérios técnicos, tanto durante a fase de aprovação quanto na execução e supervisão. Esse cenário, aliado à abordagem ainda focada em questões sanitárias, que envolvia a canalização de rios e o enclausuramento deles sob avenidas, contribuiu para um padrão de crescimento urbano desorganizado, caracterizado pela exploração não sustentável do solo, questões urbanísticas problemáticas e falta de infraestrutura adequada (CORGHI, 2008).

O período subsequente desempenhou um papel crucial no crescimento da estrutura urbana, que experimentou alterações significativas devido à introdução de vários novos loteamentos, a construção de novas avenidas e a canalização de rios. À medida que a cidade trilhava esse curso, houve um notável crescimento demográfico, além

do dinamismo do setor comercial e da configuração urbana (Figura 3). Esse progresso atraiu pessoas para Bauru em busca de oportunidades de emprego (CATELAN, 2008).

Contudo, paralelamente, a cidade testemunhou uma expansão urbana periférica em que a falta de serviços públicos e as condições urbanas precárias eram frequentes, sobretudo, nas franjas urbanas. Nesse período, teve início o processo de espraiamento da área urbana, o qual se acentuaria nas décadas seguintes com o surgimento da Companhia de Habitação Popular (COHAB-Bauru). Novos loteamentos foram implantados em múltiplas direções, resultando na formação de vastas regiões de espaços urbanos não ocupados. Esses vazios são resultado da implementação fragmentada de loteamentos nesse intervalo de tempo (PLANO DIRETOR MUNICIPAL, 2020).

Figura 3: Evolução Urbana de Bauru



Fonte: Plano Diretor Municipal (2020, p.38).

A população de Bauru, que contava com 123.267 (1970) passou para 183.530 (1980), 254.211 (1991) e atingiu 286.810 (1996). Nesse intervalo temporal a quantidade de habitantes na cidade mais que duplicou, representando um crescimento populacional

de cerca de 135%. Simultaneamente, a extensão da área urbana, inicialmente abrangendo 49.335.005,41 m² em 1970, expandiu-se para 62.574.833,55 m² em 1980, 70.407.643,03 m² em 1991 e 74.181.626,33 m² em 1996 (Tabela 1).

Tabela 1: Evolução da população urbana e expansão territorial urbana Bauru (1970-1996)

Ano	População Urbana	Índice	Área Urbana (m ²)	Índice
1970	125.267	100,0	49.335.005,41	100,0
1980	183.530	148,9	62.574.833,55	126,8
1991	254.211	2006,2	70.407.643,03	142,7
1996	286.810	232,7	74.181.626,33	150,4

Fonte: elaboração própria, 2023, com informações do Plano Diretor Municipal (2020, p.36).

Essa expansão territorial registrou um incremento próximo a 50% em relação à área urbana existente no ano de. Isso pode ser compreendido pelo considerável espraiamento que ocorreu antes de 1970. Os dados apontam que os numerosos loteamentos introduzidos naquele período permaneceram amplamente subutilizados por um longo período. As informações analisadas por Leme (1999) a respeito da expansão urbana da cidade de Bauru entre 1975 e 1996 revelam que o maior crescimento ocorreu nos anos de 1975 a 1979, apresentando um aumento de 22% em relação à área de 1970. Isso implica em um acréscimo anual de 4,4% à área loteada, equivalente a 10.845.512,74 m² (PLANO DIRETOR MUNICIPAL, 2020).

O intervalo subsequente (1980-1984) também merece destaque, pois testemunhou um aumento geral da área urbana em aproximadamente 11,3%, correspondendo a um incremento anual de 2,26% (Tabela 2) (PLANO DIRETOR MUNICIPAL, 2020).

Tabela 2: Expansão territorial urbana de Bauru – 1970-1996

Período	Área aproximada acrescida no período (m ²)	% em relação a 1970	Incremento anual (%a.a)	Área da malha urbana (m ²)	Índice 1970-1000
Até 1970	49.355.005,41	100,0	-	49.335.005,41	100,0
1970/1974	2.394.315,40	4,8	0,96	51.729.320,81	104,8
1975/1979	10.845.512,74	22,0	4,40	62.574.833,55	126,8
1980/1984	5.569.008,08	11,3	2,26	68.143.921,63	138,1
1985/1989	2.123.807,15	4,3	0,86	70.267.728,78	142,4
1990/1996	3.913.897,55	7,9	1,13	74.181.626,33	150,4

Fonte: elaboração própria, com informações extraídas do Plano Diretor Municipal (2020, p.36.).

Apesar de não ter se convertido em um polo industrial de destaque comparável a outros municípios do interior paulista de maior destaque (como Campinas, Sorocaba ou São José dos Campos), a narrativa do progresso influenciou fortemente o imaginário local e deixou marcas na configuração do ambiente urbano porque ocorreu um expressivo crescimento demográfico acompanhado da ampliação e modernização de algumas dinâmicas econômicas, especialmente do segmento terciário.

As décadas de 1950-1970 testemunharam transformações significativas que tiveram um papel crucial na organização do território de Bauru, contribuindo para a formação de muitas das características que iriam definir a cidade no início do século XXI. Nesse sentido, é visível a explosão do crescimento urbano no período entre as décadas de 1960, 1970 e 1980 (OTERO, 2016), resultando na consolidação da economia local como um polo terciário regional (instituições de ensino, serviços de saúde, comércio etc.), expansão territorial rumo às franjas urbanas, acentuação dos contrastes entre espaços fragmentários mais bem servidos de infraestrutura e outros bastante precários (notadamente nas periferias), permanência de grandes gargalos estruturais (saneamento, pavimentação e habitação de interesse social) e intensificação da verticalização (Figura 4).

Figura 4: Vista aérea Bauru (1978)



Fonte: IBGE, Bauru. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=445880>. Acesso: 24/08/2023.

Seguindo as orientações do Plano Diretor de 1967, os investimentos de infraestrutura viária foram destinados a aprimorar a mobilidade de veículos e bens, mediante a criação de amplas avenidas, destacando-se as Avenidas Rodrigues Alves (Figura 5), Duque de Caxias, Nações Unidas e Getúlio Vargas, cuja relevância na configuração do ambiente urbano se mostra proeminente.

Figura 5: Bauru - Av. Rodrigues Alves (1983)



Fonte: IBGE, Bauru. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=445864..> Acesso: 24 ago. 2023.

Além disso, as próprias rodovias desempenham um papel fundamental nas movimentações internas da cidade. É importante notar que todas essas vias mencionadas estão situadas na porção central e sul do município (OTERO, 2016).

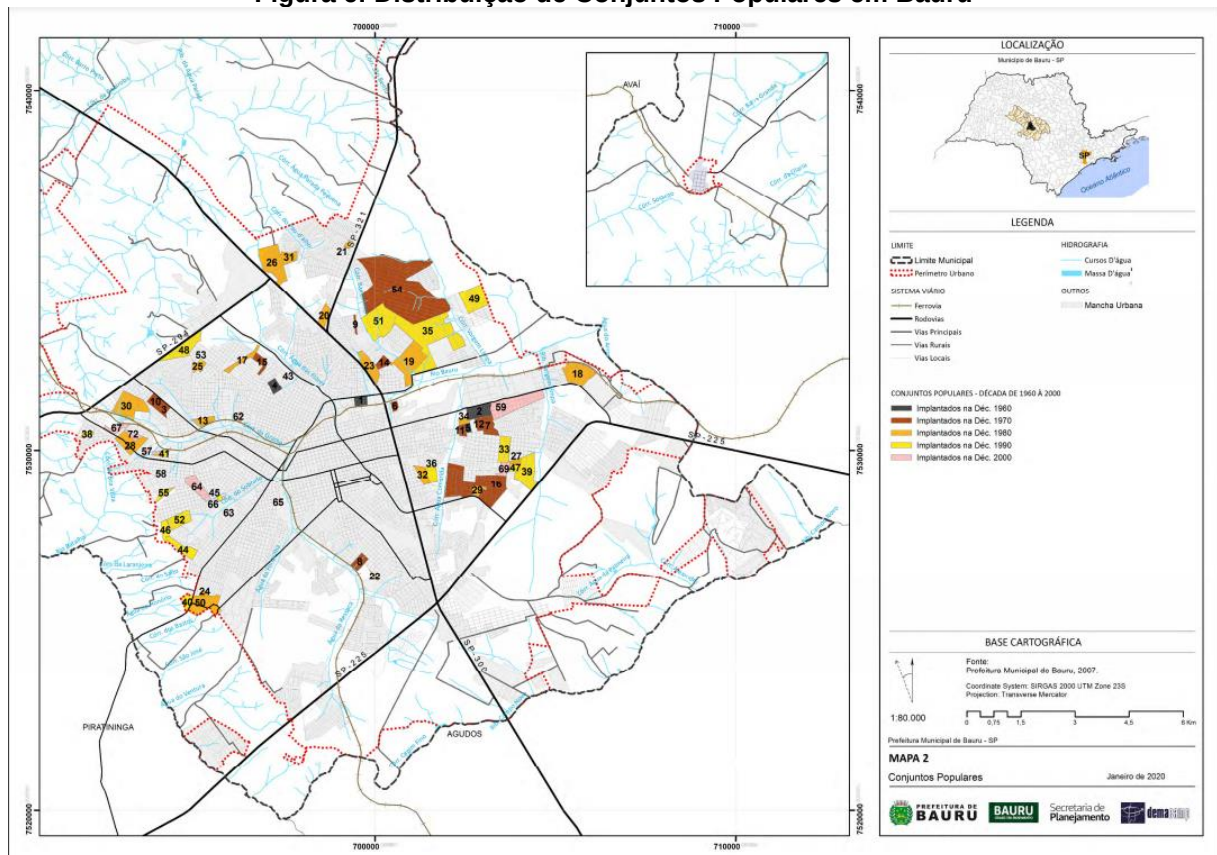
Com a criação da Companhia de Habitação Popular (COHAB-Bauru) em 1966, já em 1968 foi implantado o primeiro conjunto habitacional em Bauru. A partir desse momento, muitos outros empreendimentos foram construídos com financiamento público, por vezes em colaboração com agentes imobiliários que buscavam valorizar certas áreas da cidade. Assim, a COHAB-Bauru desempenhou um papel significativo na construção de moradias e teve um impacto notável na configuração e expansão urbanas de Bauru. A maior parte da periferia de Bauru surgiu a partir dos núcleos habitacionais empreendidos pela COHAB Bauru, com cerca de 95% deles situados

em um arco que se estende de leste a oeste, atravessando a região norte da cidade (LOSNAK, 2004).

A atuação da COHAB-Bauru contribuiu para fortalecer a tendência de assentamento nas regiões periféricas por parte dos estratos sociais de menor poder aquisitivo. Sob essa perspectiva, a promoção habitacional pública desempenhou um papel crucial na configuração urbana de Bauru. No entanto, em contraste, os maiores aportes de infraestrutura viária durante esse período se concentraram predominantemente na zona sul da cidade (OTERO, 2016).

A maioria desses conjuntos habitacionais foi implantada de forma dispersa no território urbano de Bauru (Figura 6), resultando na criação de vazios urbanos estrategicamente posicionados. Com o estabelecimento desses conjuntos, especialmente devido à fonte de financiamento do Estado (BNH/SFH), serviços de consumo coletivo seriam introduzidos, ou ao menos uma comunidade se desenvolveria para pleiteá-los, nas áreas adjacentes e ao redor desses conjuntos habitacionais. Isso resultaria em uma valorização das terras circundantes, que posteriormente se transformariam em novos loteamentos (CATELAN, 2008), os quais seriam valorizados em razão do aporte de investimentos públicos alocados em evidente mecanismo de retroalimentação da especulação imobiliária.

Figura 6: Distribuição de Conjuntos Populares em Bauru



Fonte: Plano Diretor Municipal (2020, p.38).

A alegação de afastamento espacial das áreas destinadas para os novos parcelamentos, ancorada no argumento da redução dos custos da terra, revelou-se um aspecto crítico e relevante por se tratar de uma justificativa simplista. Ela evidencia a cooperação da COHAB-Bauru e de outras agências e instituições com os proprietários de terras, em um cenário comprometido com a especulação imobiliária. Isso denota um envolvimento passivo e conivente com um modelo de cidade capitalista e especulativo, que não está verdadeiramente empenhado em proporcionar habitação social para todos, especialmente aos mais necessitados (CORGHI, 2008).

Conforme observado, a COHAB-Bauru seguiu critérios de localização que reforçaram o padrão histórico de ocupação presente nas cidades brasileiras, representado pela dicotomia centro-periferia. Essa abordagem de inserção urbana se manifestou em Bauru como uma materialização das disparidades sociais presentes no âmbito espacial. A distância geográfica entre os núcleos habitacionais e o centro da cidade resultou na imposição aos moradores desses bairros de um estilo inadequado em termos urbanísticos e arquitetônicos. Essa realidade os colocou numa posição de

dependência perante uma série de carências e desconfortos cotidianos resultantes da fragilidade urbana que, em sua maioria, caracteriza as zonas periféricas urbanas (SANTOS, 2023).

Sob a perspectiva do planejamento urbano, tornaram-se evidentes dificuldades generalizadas e persistentes em relação à mobilidade. Mesmo com a expansão da trama urbana em direção a esses conjuntos habitacionais, é notável que as condições de conectividade e acessibilidade são significativamente deficientes (SANTOS, 2023).

Losnak (2004) destaca que, em boa parte dos casos, durante a entrega dos conjuntos habitacionais, estas áreas não contavam com infraestrutura adequada, localizadas em regiões despovoadas e distantes do núcleo central da cidade. A melhoria das condições era uma responsabilidade dos próprios habitantes, obtida por meio de esforços individuais, esforços de organizações comunitárias e ações políticas mobilizadas. Rapidamente, essas interações sociais geravam transformações, impulsionando o surgimento de diversas atividades econômicas.

Entre as décadas de 1970 e 1980, os conjuntos habitacionais financiados pelo SFH/BNH se proliferaram de maneira veloz em Bauru. Esse aumento na produção habitacional da COHAB-Bauru ocorreu de forma paralela ao crescimento das ocupações irregulares, representando a única alternativa para aqueles que estavam excluídos do sistema de financiamento (CORGHI, 2008). Dessa forma, os núcleos habitacionais também contribuíram para o processo de favelização na cidade de Bauru.

Em 1987 se observava quatro aglomerações informais sem infraestrutura básica, com população estimada em três mil pessoas, cerca de 1,5% do contingente populacional total (OTERO, 2016). Dessa forma a segregação socioespacial se agravou e muitas pessoas passaram a ocupar áreas de maneira informal, vivendo em condições de vulnerabilidade e pobreza.

Na década de 1990, de cada 10 bauruenses, 2,6 residiam em casas da COHAB. Ao mesmo tempo, pelos dados fornecidos pela Secretaria de Projetos Comunitários do Município (SEPROCOM), houve um aumento de mais de 400% no número de pessoas vivendo em assentamentos informais em um intervalo de menos de 10 anos. No ano de 1991 já existiam na cidade 13 assentamentos informais, onde viviam 2.485

peessoas. Em 2002, pelo levantamento da Comissão Municipal de Defesa Civil já existiam 20 assentamentos informais, somando 12.894 moradores (CORGHI, 2008, p.92).

Na década de 1990 houve um esfriamento considerável na produção habitacional popular, paralisando quase por completo nos anos 2000, dessa forma o acesso à terra urbanizada pelos segmentos de baixa renda teve como uma das únicas alternativas o desdobro de lotes já implantados em loteamento não consolidados.

Esse espraiamento territorial sofreu uma institucionalização em 1979, quando foi aprovada a Lei Municipal nº 2118/79. Essa medida expandiu os limites do perímetro urbano, abrindo caminho para especuladores subdividirem terrenos sem a necessidade de instalação de infraestrutura, uma condição que só seria revista em 19 de dezembro de 1979, quando a Lei Federal nº 6.766 entrou em vigor (PLANO DIRETOR MUNICIPAL, 2020).

A Lei Federal nº 6.766/1979 é conhecida como a "Lei Lehmann" regulou o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano, introduzindo diretrizes para o desenvolvimento urbano, como criação de loteamentos, zonas residenciais, comerciais e industriais, além de espaços públicos. Essa norma buscou ordenar o crescimento urbano, melhorar infraestruturas e serviços públicos, impondo obrigações e contrapartidas aos empreendedores imobiliários.

A legislação de parcelamento do solo teve um impacto notável na transformação dos padrões de expansão urbana, uma vez que introduziu diretrizes que impuseram responsabilidades aos loteadores. Essas regras buscaram garantir um desenvolvimento urbano mais ordenado e equitativo, ao requerer que os loteadores providenciassem infraestrutura básica, como abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, vias de acesso e áreas públicas.

No ano de 1982, o poder público de Bauru aprovou a Lei Municipal nº 2339/82, que regulamentou o Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo Urbano. Essa legislação local estabeleceu diretrizes alinhadas com a legislação federal (Lei Federal nº 6.766/79). Através desta lei municipal, a criação de novos loteamentos passou a seguir critérios mais coesos, tanto na seleção das áreas públicas quanto na execução dos empreendimentos. Isso resultou em imposições mais rigorosas sobre os loteadores,

incluindo encargos mais substanciais e a exigência de garantias reais para a realização das obras de infraestrutura e aprimoramentos (CATELAN, 2008).

A legislação de parcelamento do solo influenciou a implantação de loteamentos direcionados a estratos mais abastados devido: à capacidade de transferir custos de infraestrutura aos compradores através do preço da terra, à valorização de terrenos em regiões privilegiadas, à busca por exclusividade e qualidade de vida, ao acesso preferencial ao crédito e às desigualdades sociais persistentes. Como resultado, houve uma concentração de loteamentos em áreas com serviços e localizações superiores, frequentemente excluindo segmentos de menor renda.

Apesar da expansão territorial irradiar-se por todas as direções em Bauru, as características das moradias e infraestruturas eram nitidamente distintas, delineando divisões entre as classes sociais. Na Zona Norte, prevaleciam loteamentos populares, enquanto na Zona Sul os loteamentos eram direcionados às classes de renda mais alta. O movimento de crescimento dos estratos de renda mais alta em direção à área Sul começou a se manifestar ainda nos anos de 1960, através da criação de loteamentos de alto padrão voltados para esse grupo socioeconômico (CAPELOZZA, 2014). No entanto, essa tendência se torna evidente nos anos subsequentes.

Segundo Faria (1988), quatro fatores desempenharam um papel fundamental na configuração do crescimento urbano de Bauru até meados dos anos 1980: o sistema de vias, o setor industrial, os projetos habitacionais populares conduzidos pela COHAB-Bauru e os loteamentos de alto padrão (OTERO, 2016).

Durante esse período, a Zona Sul emergiu como um epicentro da verticalização habitacional para as classes médias e altas. O mercado imobiliário passou a investir nessa área a partir dos anos de 1980, resultando na construção de edifícios com mais de dez pavimentos (LOSNAK, 2004).

Diante desse novo modelo habitacional na cidade, e também com o surgimento dos primeiros loteamentos fechados a partir da década de 1980, a próxima fase testemunhou a conformação de uma malha urbana. Os investimentos para a criação de infraestruturas e instalações foram direcionados em grande medida para as áreas escolhidas para a implementação desse novo estilo de habitação. Esse padrão habitacional atraiu predominantemente os estratos sociais de renda média e alta, os

quais se destacaram como os principais consumidores de bens individuais e coletivos, sejam eles de natureza pública ou privada (CATELAN, 2008).

O Plano Diretor de 1996 abordou a questão da setorização territorial da área urbana de Bauru. Entre as várias zonas de expansão da cidade, a Zona Sul foi identificada como apropriada para o crescimento da malha urbana, pois não enfrentava obstáculos naturais ou artificiais que limitassem sua expansão. Nesses termos, a Zona Sul foi considerada a menos propensa a problemas de ocupação do solo para uso urbano, o que coincidentemente a tornou uma área de grande especulação imobiliária, com preços de terrenos mais elevados. Não por acaso, é nessa região que, a partir das décadas de 1980 e 1990, se iniciou a tendência de crescimento vertical e a implantação de loteamentos de acesso controlado (CATELAN, 2008).

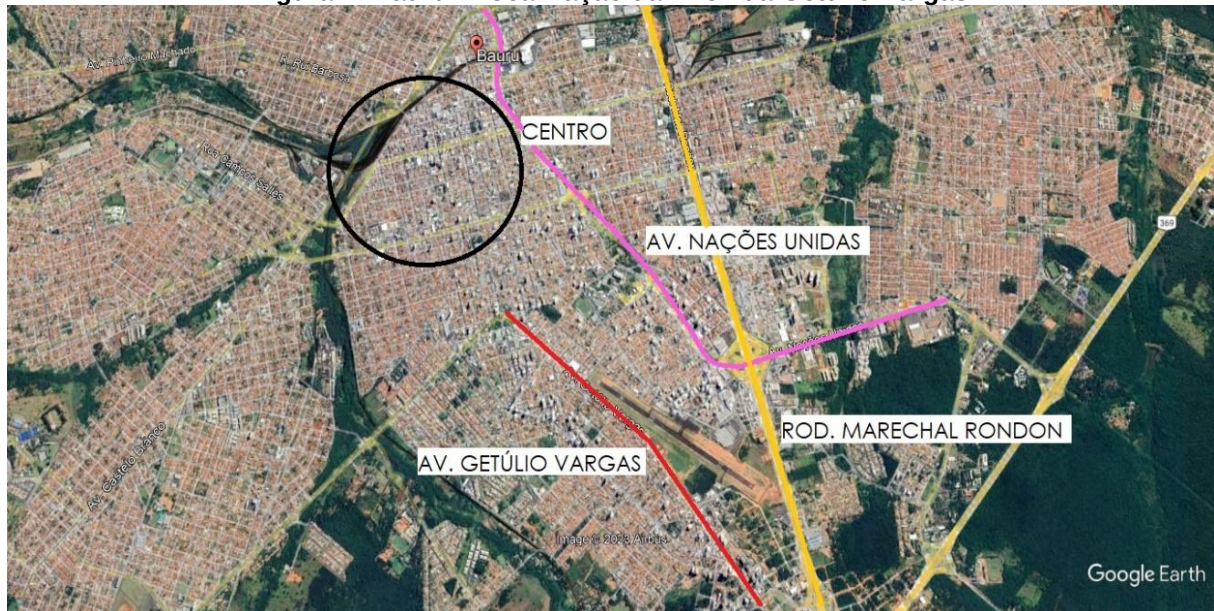
Nessa parte da cidade, houve maior aporte de investimentos na infraestrutura viária, resultando em um desenvolvimento que proporcionou as condições mais favoráveis para a mobilidade. A título de exemplo, merece registro o caso do loteamento Jardim Estoril II, que nos primeiros anos da década de 1980 consolidou a ideia de um espaço "exclusivo para os mais ricos", destacando o vetor centro-sul como a região adequada para uma autoss segregação. Essa distinção ocorreu mesmo que, formalmente, ainda não se utilizasse muros e medidas de segurança que se tornariam proeminentes no período subsequente (OTERO, 2016).

No final dos anos 1980 e início dos anos 1990, uma comissão de zoneamento da Prefeitura Municipal de Bauru aprovou leis que permitiram a construção de grandes empreendimentos na zona sul, sudeste e sudoeste da cidade. Isso incluiu shoppings, hotéis de luxo, clubes exclusivos e outros estabelecimentos como hospitais, clínicas particulares e lojas de grife (CATELAN, 2008).

A disparidade na ocupação e desenvolvimento das áreas é claramente influenciada pelo fato de que, desde os estágios iniciais da urbanização de Bauru, a elite econômica, com amplo apoio da maioria dos representantes do poder público, incluindo prefeitos e vereadores, trabalhou para consolidar e regulamentar essa divisão por meio de legislação urbanística, como leis de zoneamento, parcelamento do solo e Planos Diretores. Essa colaboração resultou na ocupação preferencial das regiões sul, sudeste e sudoeste (ALVES, 2001 *apud* CATELAN, 2008).

Durante os anos de 1980, a avenida Getúlio Vargas emergiu como um dos principais eixos centrais de expansão das classes de alta renda em direção ao sul da cidade (Figura 7).

Figura 7: Bauru - Localização da Avenida Getúlio Vargas



Fonte: Elaboração própria por Google Earth (2023).

Isso estabeleceu uma oportunidade imobiliária que se firmou naquela região, com o surgimento de uma nova forma de desenvolvimento imobiliário: os “condomínios horizontais” e/ou “loteamentos fechados” (Figura 8) (OTERO, 2016).

Figura 8: Av. Getúlio Vargas e a região de expansão de loteamentos de acesso controlado



Fonte: elaboração própria por Google Earth.

A implantação do primeiro “condomínio fechado” em Bauru ocorreu ainda na década de 1970: o Parque Residencial Paineiras foi aprovado pela Prefeitura ainda em 13/11/1972, por meio de um novo loteamento da Vila Aviação A, antes mesmo da construção da Avenida Getúlio Vargas. Na sequência, surgiu o Jardim Samambaia, loteado pela Indústria Granolplast, situado ao lado do Paineiras. Ambos os empreendimentos estão localizados nos extremos da Avenida Getúlio Vargas, sendo a aprovação do Jardim Samambaia concedida em 31/08/1979 (GHIRARDELLO, 2020).

Na década de 1980, outros três condomínios fechados foram construídos em Bauru. Contudo, eles ainda se assemelhavam a chácaras, com lotes amplos e infraestrutura limitada, predominantemente destinadas ao lazer. No período seguinte, esses empreendimentos passaram por transformações, adquirindo novas características e sendo comercializados como residenciais (CAPELOZZA, 2014).

A partir da segunda metade dos anos 1990, o conceito de “condomínio fechado” se consolidou como a principal forma de desenvolvimento de áreas urbanas em Bauru, trazendo uma reestruturação significativa, principalmente na região sul da cidade (OTERO, 2016).

Durante a década de 1990, cinco empreendimentos de alto padrão foram construídos em Bauru: Residencial Village Campo Novo (1992), Residencial Tivoli (1994), Residencial Villaggio (1997) e Residencial Lago Sul (1999). Tais empreendimentos são valiosos analiticamente para identificar os interesses e os movimentos do mercado consumidor e, também, a adaptabilidade dos mesmos à cultura local. Na década seguinte, outros cinco projetos foram realizados: Residencial Ilha de Capri (2002), Residencial Tivoli II (2003), Residenciais Villaggio II e III (2003) e Residencial Jardim Estoril V (2003) (CAPELOZZA, 2014).

Diante desse novo padrão habitacional na cidade, os recursos para infraestrutura e instalações foram claramente direcionados para essas áreas, nas quais o mercado imobiliário foi mais agressivo e esse novo estilo de moradia passou a ser dominante. Esse padrão atraiu principalmente as classes média e alta, que se tornaram os seus principais consumidores (CATELAN, 2008).

Assim, as desigualdades socioespaciais foram agravadas entre a Zona Sul e outras regiões da cidade, onde estão situados os loteamentos populares direcionados para a população de renda mais baixa. As diferenças obviamente não se resumem ao perfil socioeconômico dos residentes dessas áreas, também se manifestaram nas assimetrias em termos de oferta de bens e serviços e, claro, no valor fundiário e nos negócios imobiliários de cada um desses diferentes territórios.

Essa divisão socioespacial, contudo, não pode ser tomada em termos absolutos. Na zona sul, embora predominantemente seja caracterizada por loteamentos destinados a estratos de renda média e alta, também podemos encontrar bairros e assentamentos que abrigam a população mais pobre. Esse contraste é evidente nos casos do Parque das Nações (aprovado em 14/07/1960) e Jardim Nicéia (aprovado em 22/07/1965), os quais, apesar de estarem localizados em bairros vizinhos de loteamentos fechados de alto padrão socioeconômico, abrigam atualmente populações de renda mais baixa (CATELAN, 2008).

De acordo com as normas e diretrizes do Plano Diretor vigente, a Zona Sul está diretamente conectada ao Centro e se localiza próxima ao cruzamento das rodovias Marechal Rondon e Eng. João Batista Cabral – eixos fundamentais nos deslocamentos viários e rodoviários, pois servem de conexão intraurbana e para deslocamentos de Bauru a outras cidades e vice-versa. Essa área é altamente valorizada e enfrenta uma significativa pressão imobiliária, sendo caracterizada pela presença de numerosos loteamentos fechados e condomínios verticais de alto padrão. Além disso, na Zona Sul também estão presentes alguns loteamentos de padrão médio, bem como assentamentos precários ao longo do leito ferroviário e ao redor do córrego da Ressaca, que são áreas ambientalmente frágeis e de difícil urbanização. Cinco assentamentos precários foram identificados nessa região: Vila Zillo, Favela Parque das Nações, Favela Jd. Europa, Favela Ilha de Capri.

Atualmente, ao longo da rodovia Bauru-Ipaussu (SP-225), tem se observado uma preferência para a implantação de loteamentos fechados, e alguns desses empreendimentos foram concebidos como parte de projetos de expansão urbana que obtiveram aprovação da Câmara Municipal. Alphaville, Lago Sul, Cyrela Estoril, Tamboré e outros exemplificam essa tendência. Certamente está não representa uma das formas mais apropriadas de convivência urbana, visto que determinados estratos

sociais optam pelo isolamento em espaços restritos, configurando a cidade como peças de um quebra-cabeça que frequentemente carece de conexão (GHIRARDELLO, 2020).

No período de 2000 a 2018, a criação de novos loteamentos foi marcada principalmente pela prevalência de empreendimentos de alto padrão em formato fechado, frequentemente situados na região sul da cidade (PLANO DIRETOR MUNICIPAL, 2020).

Após um panorama geral sobre a urbanização de Bauru, fica evidenciado que a produção habitacional e o mercado imobiliário desempenham um papel fundamental no desenvolvimento da cidade. Esse progresso é moldado tanto pelas ações do poder público quanto pelos agentes do setor imobiliário. Portanto, tanto as áreas destinadas à população de alta renda quanto as destinadas às camadas populares estão sujeitas à influência da especulação imobiliária (CAPELOZZA, 2014).

No entanto, enquanto a primeira modalidade dispõe de recursos financeiros para se estabelecer em regiões bem equipadas com infraestrutura e acesso urbano, a segunda é praticamente compelida a se afastar progressivamente desse núcleo urbanizado, o que acaba condicionando e limitando o acesso ao direito à cidade de acordo com os escassos recursos financeiros (CAPELOZZA, 2014).

Bauru não se consolidou como um polo industrial devido a fatores como sua localização, concorrência regional, infraestrutura limitada, diversificação econômica, políticas públicas e tamanho de mercado. A evolução tecnológica e a globalização também redirecionaram investimentos industriais para locais mais propícios e integrados às cadeias globais de suprimentos. Dessa forma, a aposta para um polo industrial não se consumou. Nesse sentido, o mercado imobiliário assumiu progressivo protagonismo no desenvolvimento do município.

A partir deste ponto a pesquisa continuará examinando detalhadamente a disseminação dos enclaves fortificados residenciais horizontais na cidade de Bauru. Isso será alcançado por meio de uma contextualização que inclui as principais características do surgimento desse fenômeno na cidade, bem como a análise da legislação municipal relacionada à regulamentação dessa forma específica de empreendimento. Além disso, a pesquisa incluiu uma análise das suas características

urbanísticas e arquitetônicas, incluindo sua integração na comunidade, acessibilidade, mobilidade e disponibilidade de serviços. Nesse contexto, o objetivo consistiu em examinar como esses elementos influenciam a expansão das áreas urbanas e geram novos padrões de segregação socioespacial.

CAP. 2

ENCLAVES FORTIFICADOS E ESPAÇOS FECHADOS: DUAS ABORDAGENS DE UM MESMO FENÔMENO

O objetivo deste capítulo consiste em fundamentar teoricamente os enclaves fortificados/espços fechados e as correspondentes categorias analíticas e a difusão dos empreendimentos habitacionais de acesso restrito e controlados por sistemas de segurança, conhecidos no mercado imobiliário como “condomínios/loteamentos fechados”, sendo necessário entender o contexto, as motivações e as condições em que se inserem.

A relevância dessa temática remete à reflexão e ao debate sobre as razões, as consequências e o aumento do número de espaços residenciais fechados e controlados por sistemas de segurança para compreender as práticas espaciais que vêm se desenhando contemporaneamente, caminhando para um movimento de complexificação das estruturas urbanas, o que ajuda a compreender as reconfigurações do espaço urbano e o aprofundamento das desigualdades socioespaciais (SPOSITO; GÓES, 2013).

Antes de nos aprofundarmos nesta análise, é crucial destacar que a intensa urbanização ao longo do século XX no Brasil, além de vinculada à modernização da economia, às políticas desenvolvimentistas e à industrialização do país, também trouxe consigo algumas características distintivas. Entre essas características, uma das mais marcantes foi a consolidação de um padrão espacial que se destacou pela notória clivagem centro-periferia.

Durante o século XX, o padrão de urbanização no Brasil esteve diretamente ligado ao processo de industrialização e à migração populacional. Essa dinâmica conduziu a uma expansão demográfica e, por consequência, ao crescimento urbano desigual. Aqueles que não tinham acesso ao mercado formal imobiliário frequentemente ocuparam as áreas periféricas das cidades, resultando na divisão entre zonas centrais desenvolvidas e periferias carentes de infraestrutura. Essa clivagem entre centro e periferia exacerbou desigualdades socioespaciais, moldando a configuração urbana e consolidando disparidades econômicas e sociais entre diversos grupos e territórios.

No contexto do século XX brasileiro, a urbanização foi marcada por um crescimento populacional significativo, chegando a representar 76,3% do total nos anos de 1980. Apesar de algumas alterações no padrão de urbanização, o Censo de 1991 revelou um aprofundamento da "periferização" nas grandes metrópoles. Isso se traduziu em um aumento populacional mais expressivo nas áreas periféricas, ampliando as formas de favelas e cortiços também nessas regiões (MARICATO, 1996).

Esse movimento não surge como uma nova tendência, visto que já estava presente na realidade brasileira, sendo aprofundado pelos ajustes do capitalismo internacional na década de 1970. As características de segregação social se intensificaram, refletindo em desigualdades socioespaciais. No entanto, é importante notar que o aumento da violência em uma escala até então desconhecida emergiu como uma novidade. Esse fenômeno, atribuído ao aprofundamento da miséria trazida pela globalização, foi denominado como violência urbana (MARICATO, 1996).

2.1 A lógica da segregação

No contexto de crescente violência urbana, os “condomínios/loteamentos fechados” emergiram como uma “solução” espacial para esse problema, oferecendo um ambiente protegido por muros e sistemas de segurança. No entanto, esses empreendimentos habitacionais passaram a ser construídos em áreas periféricas devido à escassez de terras urbanas adequadas nas regiões centrais consolidadas. A ocupação de regiões suburbanas por residências de alto padrão contrasta a tendência do capitalismo periférico, que geralmente associa os subúrbios à habitação de baixa renda nos países em desenvolvimento. O que difere dos países desenvolvidos, como destacado por Caldeira (2000) em seu estudo comparativo entre São Paulo e Los Angeles, é que em países como nos EUA os subúrbios são tradicionalmente habitados por grupos sociais de mais alta renda, constituindo áreas de prestígio social e residencial. Essa realidade contrasta com a situação no Brasil, em que as periferias urbanas são historicamente ocupadas por populações de baixa renda.

A proximidade física resultante do convívio forçado entre assentamentos de alta renda na periferia não necessariamente reduz a segregação. Pelo contrário, a pobreza se expande, tornando-se mais visível e ameaçadora. Embora se desenvolvam

mecanismos de segurança e proteção, seu propósito subjacente é manter o espaço segregado e dominante, mantendo a coexistência de enclaves de forma segregada e hegemônica.

Esses processos desencadeiam mudanças expressivas na ocupação do espaço urbano e geram novos arranjos espaciais e sociais. Para identificar o problema, a pesquisa, sem prejuízo de diálogo com outros autores e referências, recorreu a duas principais referências conceituais: de um lado, foi incorporada a abordagem da Antropologia Urbana de Caldeira (2000), que cunhou o conceito de “enclaves fortificados” tomando o caso da cidade de São Paulo como objeto de estudo; de outro, incorporou-se o enfoque da Geografia de Sposito e Góes (2013), que abordam os “espaços fechados” problematizando as relações reais e potenciais através dos muros, ou seja, entre interior e exterior, entre espaços residenciais fechados e as cidades, tomando como base empírica três municípios de porte médio no interior paulista (Marília, Presidente Prudente e São Carlos).

As diferentes ênfases dessas análises – de um lado, na dimensão social e na escala metropolitana e, de outro, no recorte espacial e em cidades médias – não significa que o enfoque antropológico ignore os aspectos territoriais do fenômeno ou que, inversamente, a abordagem geográfica prescinda de seus componentes sociais. Trata-se apenas e tão-somente de uma questão de realce de distintas ferramentas analíticas, isto é, são enfoques complementares de um mesmo fenômeno caracterizado pelo insulamento socioespacial que promove fecundas mudanças na vida urbana. Ou seja:

A abordagem antropológica de Caldeira (2000) associa a análise das mudanças urbanas às formas através das quais a criminalidade, o medo da violência e a sistemática negação de direitos de cidadania produziram um novo formato de segregação, tomando como objeto de estudo a grande cidade (São Paulo). Por sua vez, Sposito e Góes (2013) privilegiam o aspecto geográfico e a dimensão territorial da fragmentação socioespacial, elegendo cidades médias do interior paulista para a análise comparada (Marília, Presidente Prudente e São Carlos). As diferenças teóricas, metodológicas, de escala urbana e de ênfase desses distintos enfoques – essencialmente sociais no primeiro caso (os enclaves fortificados) e nitidamente territoriais na segunda abordagem (os espaços fechados) – não são antitéticas, pelo contrário, são complementares, na medida em que reportam-se às conexões

entre as dimensões urbana, social e política e dizem respeito a um mesmo fenômeno: as formas contemporâneas de segregação urbana que caracterizam cidades brasileiras, tanto na escala metropolitana (caso emblemático de São Paulo) quanto em municípios de porte médio no interior do estado de São Paulo. Em comum, essas análises focalizam as 'urbanizaciones cerradas', complementam-se teórica e analiticamente e enfatizam seus efeitos deletérios (GOULART; BERTONI, 2023, p.560).

Portanto, ambas as definições conceituais, a antropológica e a geográfica, assumem sentido de complementaridade para descrever um fenômeno específico de segregação socioespacial e, portanto, oferecem suporte teórico para o estudo do objeto particular de estudo desta pesquisa: os espaços residenciais horizontais fechados no município de Bauru (SP).

Nesses termos, "enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados e monitorados, destinados a residência, lazer, trabalho e consumo" (CALDEIRA, 2000, p.11). Nas últimas décadas, o crescimento da produção de enclaves fortificados vem criando uma tipologia de segregação espacial original, transformando a qualidade de vida pública das cidades em sentido nitidamente segregador à medida que estabelece espaços reservados para distintos grupos sociais.

Temporalmente, a proliferação de enclaves fortificados nas cidades brasileiras coincide com um período de notável estagnação econômica durante os anos 1980, frequentemente referido como a "década perdida". Esse período foi marcado por um agravamento dos problemas sociais, incluindo altas taxas de desemprego e um crescente descontentamento social. Simultaneamente, houve um aumento significativo nos indicadores de violência urbana, evidenciando uma escalada na violência e na criminalidade.

Embora não haja linearidade rígida em sua disseminação, trata-se de um fenômeno urbano relativamente recente, de fins do século XX (décadas de 1980-1990, sobretudo), representando uma tipologia habitacional muito difundida. Uma hipótese para essa difusão "é que a preocupação com conforto foi suplantada pela necessidade de segurança e pelo *status* que representaria morar nesta tipologia" (PASTERNAK; BOGUS, 2003 *apud* DOTTAVIANO, 2008, p.86), e está indissociavelmente ligado ao

aumento de indicadores de violência urbana e à disseminação do medo entre as elites urbanas.

Portanto, o medo diante do aumento dos indicadores de violência é uma motivação propulsora determinante para a busca de refúgios que supõem mais segurança ante às ameaças relacionadas às interações sociais em espaços públicos.

Mas esse medo não é necessariamente simétrico a indicadores materiais de violência urbana, isto é, a escolha de refugiar-se em espaços restritos, insulados e socialmente homogêneos reflete mais a “percepção sobre a violência” e como esta é difundida e recepcionada, enfim, a “narrativa do medo” exerce enorme impacto nesses grupos elitizados que se sentem ameaçados pela violência: “num contexto de medo crescente do crime, em que os pobres são muitas vezes associados à criminalidade, as classes médias e altas temem contato e contaminação” (CALDEIRA, 1997, p.161).

Os processos de segregação socioespacial são visíveis à medida que são erguidas barreiras no entorno de casas, prédios, centros comerciais, parques, lojas e escolas visando à demarcação de territórios, ambientes e assentamentos socialmente opostos. Edifícios e residências são separados por altos muros, cercas elétricas e sofisticados equipamentos eletrônicos de vigilância. Essas barreiras inscrevem-se nas cidades como uma nova estética de segurança que modela variados tipos de construção, impondo sua lógica de vigilância, *status* social, ostentação e distanciamento em municípios de diferentes escalas demográficas e inserção territorial em movimento que muda o caráter da vida e das interações públicas (CALDEIRA, 1997).

Embora originalmente mais visível em grandes concentrações urbanas capitais e regiões metropolitanas, esse fenômeno vem se manifestando nas mais diversas escalas urbanas e em diferentes territórios, como nos casos de cidades do interior paulista como Ribeirão Preto (Figura 9), Bauru (Figura 10) e do emblemático edifício *Penthouse*, em São Paulo (Figura 12), em localização limítrofe à favela de Paraisópolis. Também podemos observar essa condição de proximidade física na cidade de Bauru, onde um loteamento fechado de alto padrão divide muros com uma ocupação irregular (Figura 11).

Figura 9: Residencial Vista Bella, Ribeirão Preto (SP)



Fonte: Goulart; Oliveira (2019, p.55).

Figura 10: Sistemas de segurança em Bauru (SP)



Fonte: elaboração própria.

Figura 11- Portaria Ilha de Capri fronteira com Ocupação Irregular Jd. Europa



Fonte: elaboração própria.

Figura 12: Edifício Penthouse, São Paulo (SP)



Fonte: Disponível em:

<https://www.google.com/search?q=edif%C3%ADcio+penthouse&source=Inms&tbm=isch&sa=X&ved=2ahUKEwjRtp7C04aAAxXviJUCHZfjAYQQ_AUoAXoECAEQAw&biw=1600&bih=765&dpr=1>. Acesso: 11/06/2023.

Como alternativa habitacional de classes médias e altas, os enclaves fortificados são codificados como uma tipologia que também confere *status* aos seus usuários (CALDEIRA, 1997). A construção de símbolos de prestígio e hierarquia remete a distâncias sociais e cria meios para a afirmação de desigualdades sociais, tratando explicitamente a separação, o isolamento e a segurança como questões de *status*, ratificando a segregação social como um valor a ser cultivado, o que é buscado por meio da homogeneização social proporcionada pelo insulamento físico e social.

Assim como ocorreu nas grandes metrópoles e particularmente em São Paulo, o lançamento dos espaços residenciais horizontais fechados em cidades de porte médio também “apoia-se, em grande medida, na ideia de que há um aumento generalizado da violência urbana e do perigo” (SPOSITO; GÓES, 2013, p.7). Porém, os novos sistemas de segurança não fornecem apenas proteção ao crime, e com essa justificativa são responsáveis por criarem espaços que reafirmam a segregação espacial e a desigualdade social, fortalecendo hierarquias, privilégios e espaços exclusivos.

O medo da violência urbana, com efeito, é uma motivação determinante para a opção pelos enclaves fortificados. Nesses termos, “morar em condomínios fechados tem como motivo decisivo a busca por segurança. Não por acaso, este constitui o principal elemento explorado pelo setor imobiliário, que assim criou uma demanda convencida pelo medo” (GOULART; BENTO, 2011, p.184).

Nesses termos, o mercado imobiliário oferece um novo produto e uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre os grupos sociais, recriando hierarquias e explicitando diferenças. Para tanto, são usados meios literais de separação, “complementados por uma elaboração simbólica que transforma enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolos de *status* sociais. Essa elaboração é evidente nos anúncios imobiliários” (CALDEIRA, 2000, p.259). Portanto, a combinação da busca de *status* social e a percepção de medo conformam as motivações principais que conduzem à escolha das diferentes modalidades de enclaves fortificados:

Os enclaves fortificados incluem conjuntos de escritórios, shoppings centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos. Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar. (...) os enclaves tendem a ser ambientes socialmente homogêneos (...) longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas (CALDEIRA, 2000, p.258-259).

Estamos lidando com alterações importantes nas cidades, geradas pela difusão dos enclaves fortificados, com maior incidência nas últimas décadas do século XX, as quais merecem atenção, dado “o conjunto de transformações que elas promovem nas formas de produção e apropriação do espaço urbano, bem como nelas se refletem” (CALDEIRA, 1997, p.63). Nesse sentido, ocorreu um:

[...] processo que não é mais apenas de segregação socioespacial, nela incluída as iniciativas de autosegregação. Trata-se do aprofundamento das desigualdades, negando as possibilidades de diálogo entre as diferenças, o que justifica a adoção da noção de fragmentação socioespacial, tanto no que se refere a sua dimensão sociopolítica [...] como em sua dimensão socioeconômica (SPOSITO; GÓES, 2013, p.142).

Como visto, os enclaves fortificados/espços fechados ensejam diferentes tipologias de uso para habitação, trabalho, lazer e consumo ou eventualmente podem assumir feições de usos mistos. Dentre essas múltiplas modalidades, interessa analisar mais detidamente os enclaves fortificados residenciais horizontais, considerados os novos *hábitats* urbanos, pois não representam apenas um novo modo de morar, mas novas

formas de viver e de apreender a cidade e o urbano, de vivenciar o espaço público e as relações sociais, e isso se faz com base na homogeneidade social, sem espaço para o convívio entre diferentes grupos sociais.

A expansão desses produtos imobiliários de alto padrão voltados especialmente para os estratos mais ricos, em muitas regiões do mundo, gerou uma nova e extensa discussão sobre a relação entre desenvolvimento social e transformações urbanas. Nesse sentido, sinaliza um novo tipo de cidade: a “cidade blindada” (AMENDOLA, 2000) a “cidade de muros” (CALDEIRA, 2000), a “cidade fragmentada” (GLASZE, 2003) ou ainda, como no caso chileno de Santiago, de privatização do espaço público (D’OTTAVIANO, 2008).

Tais transformações possibilitam vislumbrar o grau de complexidade resultante das articulações entre diferentes dimensões da vida urbana, uma vez que, “em cidades de diversos tamanhos e importâncias, estão em curso processos de reestruturação especial que acenam para a hipótese do aprofundamento da segregação, em direção à fragmentação socioespacial” (SPOSITO; GÓES, 2013, p.4). Ou, em outros termos:

Tais expressões iniciam-se com o processo de implantação e proliferação de novos habitat urbanos (espaços segregados e espaços autosegregados), a partir dos quais, as clivagens e um efetivo afastamento socioespacial entre os distintos segmentos sociais contribuíram para expressar novas lógicas de produção e consumo não equitativo do espaço urbano e, desse modo o debate sobre o tema da fragmentação socioespacial tem se voltado para as questões que envolvem a análise das formas urbanas representativas de uma exacerbação da segregação socioespacial e que se articulam às expressões territoriais dos sujeitos e grupos que se distinguem, sobretudo, do ponto de vista socioeconômico (PRÉVÔT-SCHAPIRA; PINEDA, 2008 *apud* DAL POZZO, 2015, p.35-36).

A difusão desse fenômeno alterou as formas tradicionais de leitura socioespacial das cidades brasileiras, marcadas pela aguda clivagem centro-periferia, ou seja, se antes as franjas urbanas e as áreas mais periféricas foram reservadas para os estratos de baixa renda, a instalação dos enclaves fortificados em territórios próximos aos que outrora eram praticamente exclusivos das populações pobres provocou mudanças cuja proximidade física, contudo, não significou aproximação social entre ricos e

pobres, pelo contrário. O dado novo é que as franjas urbanas e periferias deixaram de ser espaços exclusivos dos pobres.

Portanto, a difusão de enclaves fortificados/espços fechados problematizou a tradicional leitura da urbanização restrita aos termos da clivagem centro-periferia, e a correspondente reestruturação complexificou os padrões de expansão urbana. A oposição entre “centro rico” e “periferia pobre” não desapareceu, mas o deslocamento de empreendimentos imobiliários para regiões localizadas nas franjas urbanas obviamente impactou os padrões de desenvolvimento das cidades, como no caso da Região Metropolitana de São Paulo (D’OTTAVIANO, 2008).

Assim foram sendo forjados contrastes impressionantes de riqueza ostensiva e extrema pobreza, muitas vezes vivendo lado a lado, revelando com clareza esse novo padrão de segregação socioespacial. Com isso as barreiras já estão totalmente integradas aos novos projetos arquitetônicos de condomínios, “prédios inteligentes”, de casas, apartamentos, áreas de comércio e de trabalho (CALDEIRA, 1997). Tal fenômeno não foi exclusivo das grandes concentrações urbanas, também foi reproduzido em cidades médias, como na cidade de Bauru, objeto de estudo desta pesquisa, como se verá mais detalhadamente no próximo capítulo.

A autossegregação como resposta à violência urbana nos “condomínios exclusivos” provoca o empobrecimento da vivência da cidade e das trocas humanas, sendo assim “o enclausuramento voluntário só pode terminar por reforçar preconceitos, na esteira da ignorância e do medo” (SOUZA, 2008, p.74 *apud* OTERO, 2016, p.209).

São estratégias que operam de forma a estabelecer diferenças, impor divisões e distanciamento, tanto no plano simbólico quanto materialmente constroem separações, multiplicam regras de evitação social e exclusão que restringem os movimentos. Quando as fronteiras são transpostas, há agressão, medo e sensação de desproteção. Habitantes de todos os grupos sociais têm uma sensação de exclusão e restrição. Para alguns, a segregação é óbvia, com acesso negado a várias áreas, mas mesmo os ricos habitantes ou usuários dos enclaves sentem-se igualmente restritos em seus próprios domínios. A cidade de muros impõe fronteiras rígidas, as diferenças sociais são percebidas com maior rigidez e a proximidade de estranhos é sempre perigosa (CALDEIRA, 1997).

O medo do crime constitui falas cotidianas que elaboram o que é o “bem” e o “mal”, e alinham os grupos sociais em um dos dois lados opostos, criando diferenças rígidas entre esses grupos, além de fazer aumentar o temor daqueles colocados no lado do “mal”. Essas falas contribuem para a construção de separações inflexíveis que são, nesse sentido, análogas aos muros que se multiplicam na cidade. Assim, uma consequência crucial de morar em cidades segregadas por enclaves e marcadas pelo medo do crime é que nas “cidades de muros e medos, as desigualdades e as distâncias sociais são produzidas e reforçadas a cada passo” (CALDEIRA, 1997, p.174).

Escolher usufruir desses espaços e equipamentos ou habitar seletivamente esses espaços protegidos significa valorizar viver entre pessoas iguais, longe de interações indesejadas, de perigos, de movimentos, de heterogeneidade social e da imprevisibilidade inerentes às ruas. Os enclaves fortificados cultivam a negação e a ruptura com o restante da cidade, transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, pois estão se tornando cada vez mais marcadas por suspeita e restrição (CALDEIRA, 2000). Assim:

Sob essa perspectiva, a escolha dessa forma de moradia é também, consciente e inconscientemente uma opção pela diminuição das interações espaciais com o restante da cidade, que pode levar à negação, sempre relativa, da convivência entre as diferenças, nos mesmos espaços. Os espaços residenciais fechados, ao se equiparem com sistemas de controle e segurança, estabelecem verdadeiros filtros que orientam as iniciativas de interações espaciais entre os espaços internos e os externos, porque selecionam os que tem direito a entrar e sair e definem como isso pode ou deve ser feito. Assim, contribuem para o estranhamento entre esses dois “mundos”, tanto porque reduzem o tempo cotidiano que seus moradores destinam aos espaços externos aos muros, quanto porque criam microambientes de convivência entre aqueles que são supostamente iguais, oferecendo a oportunidade do “estar entre os seus” (SPÓSITO; GÓES, 2013, p.98).

A imagem que confere *status* e uma sedutora idealização da vivência segregada é a da residência enclausurada, fortificada, insulada, enfim, isolada. O *marketing* desses empreendimentos apresenta a imagem de uma ilha para a qual se pode retornar ao

final do dia escapando da cidade, em um mundo exclusivo, entre pessoas com os mesmos valores, estilos e padrões de vida. Os enclaves fortificados/espços fechados se opõem à cidade, representada como um mundo deteriorado no qual não há apenas poluição e barulho, mas, o que é mais importante, implica “confusão” e mistura, isto é, heterogeneidade social.

Os enclaves fortificados residenciais horizontais – denominados vulgarmente como “condomínios fechados” – criam espaços que contradizem os ideais de heterogeneidade, acessibilidade e igualdade que conduziram à organização tanto do espaço público moderno quanto das modernas democracias, forjadas por meio de lutas sociais e dos princípios da inclusão e da equidade. Através de apropriações de áreas públicas, cercamentos, policiamento ostensivo de fronteiras e técnicas de distanciamento, criam outro tipo de espaço público, fragmentado, com separações rígidas e segurança sofisticada, no qual a igualdade em relação aos pares e a desigualdade em relação ao mundo exterior são valores estruturantes (CALDEIRA, 2000).

Nesse sentido, a ideia de cidadania como pertencimento que se materializa na forma de direitos políticos, sociais e civis sofre um profundo abalo, o que é ainda mais grave em sociedades, como no Brasil, nas quais a conquista e difusão de direitos foi historicamente negada à maioria do povo em razão da permanência da desigualdade como um elemento estrutural de sua formação, enfim, assim como a escravidão fora no passado, a desigualdade assume o *status* de câncer contemporâneo (CARVALHO, 2001).

A configuração urbana segregada fortalece e valoriza desigualdades e separações, compondo um espaço público não democrático e antimoderno. Esse tipo de organização urbana e forma de vivenciar o espaço público que se prolifera pelo mundo – no momento em que muitas sociedades que o adotam passaram por transformações de democratização política, superação de regimes racistas e luta pela heterogeneização resultante de fluxos migratórios – revela a complexa ligação entre as formas urbanas, ideológicas e políticas. Além disso, “indica que o espaço urbano pode ser a arena na qual a democratização, a equalização social e a expansão dos direitos da cidadania vêm sendo contestados nas cidades contemporâneas” (CALDEIRA, 2000, p.12).

Quando é praticada a segregação sistemática de algumas pessoas de certas áreas e quando se supõem que diferentes grupos sociais não devam interagir no espaço público, as referências e princípios universais de igualdade e liberdade na vida social não são mais possíveis nem mesmo como ficção ou ideal normativo. As consequências das novas práticas de separação e restrição para vida pública são profundas, pois dessa forma a arquitetura e o planejamento defensivos podem promover e ratificar o conflito em vez de preveni-lo, na medida em que tornam claras a extensão das desigualdades sociais e a falta de experiências e valores comuns. A propósito, a lógica da arquitetura defensiva é assumida como ideal de vida urbana em várias paragens, como no caso de Los Angeles, nos EUA (CALDEIRA, 1997).

O novo padrão estabelecido de segurança espacial constitui as bases para um novo tipo de esfera pública, que acentua as diferenças de classe e as estratégias de separação. Nessas condições de estreitamento das relações entre morfologia espacial e morfologia espacial:

A opção por residir nesses novos empreendimentos residenciais expressa e reproduz a radicalização das diferenças (culturais, étnicas e políticas...) e, sobretudo, das desigualdades socioeconômicas, pautando práticas que produzem não apenas uma cidade segregada, o que já ocorre há décadas, mas uma cidade em processo de fragmentação socioespacial, na qual não se reconhece o direito de todos à cidade, sequer enquanto promessa ou perspectiva de futuro, num contexto em que o papel do Estado na manutenção da unidade, via promoção da integração também se minimiza (SPOSITO; GÓES, 2013, p.289).

O espaço urbano da cidade de muros é a principal arena que articula tendências antidemocráticas. No entanto, entre as condições necessárias para democracia destaca-se a exigência de que as pessoas reconheçam todos como cidadãos, com os mesmos direitos à cidade apesar das múltiplas diferenças (CALDEIRA, 2000).

Nesse processo de busca por espaços murados e controlados por sofisticados sistemas de segurança, além da referida individualização, há uma substituição da condição de cidadão pela de vítima, e o que se constata é a substituição da condição de cidadão pela condição do inseguro. Dessa forma apresenta-se a “radicalização do

processo de segregação socioespacial e da aceleração da transição para a fragmentação socioespacial, que se materializa na produção de espaços urbanos caracterizados pelo “urbanismo do medo” (PEDRAZZINI, 2005, p.117 *apud* SPOSITO; GÓES, 2013, p.278).

Para Sposito e Góes (2013), o medo, a insegurança, o pânico e a violência têm assumido centralidade crescente no imaginário urbano, percepção que estas autoras denominam como um sentimento de insegurança urbana resultante do urbanismo do medo. Na medida em que são valorizadas as relações entre insegurança, espaços e tempo, ressaltam como a “autodefesa” cada vez adquire maior importância e significado, sobretudo, na autossegregação, até mesmo em cidades médias, mesmo que os indicadores de criminalidade não justifiquem tal preocupação. Prevalece, portanto, a percepção sobre a violência urbana, e não sua difusão efetiva, o que é reforçado pela maneira com que os veículos de comunicação de massa e outras formas de interação social abordam o tema.

A autossegregação é a expressão da vontade daqueles que decidem se separar do restante da cidade. O termo autossegregação proposto por Corrêa (1989) é adequado para fazer referência à segregação das classes dominantes. E a autossegregação ocorre quando “grupo com melhores condições opta pelo isolamento em relação ao conjunto da cidade que, para eles, é o espaço dos outros e, portanto, não mais de todos” (SPOSITO; GÓES, 2013, p.281).

Como uma estratégia “escapista” das elites urbanas brasileiras, a autossegregação nos enclaves fortificados e “condomínios fechados” torna-se o recurso defensivo para os problemas urbanos, uma solução que “representa uma fuga e não um enfrentamento, muito menos um enfrentamento construtivo” (SOUZA, 2008, p.73 *apud* OTERO, 2016, p 209).

Com o escapismo das elites urbanas ocorre o definhamento da civilidade e a erosão da cidadania, confirmando que os “condomínios fechados” e exclusivos ameaçam o “fortalecimento de valores de civilidade e solidariedade cidadã, uma vez que são ambientes de socialização que, a um só tempo, pressupõem e reforçam um descompromisso com a cidade com um todo” (SOUZA, 2008, p.74 *apud* SPOSITO; GÓES, 2013, p.282). Como consequência, a esfera pública é evitada e abandonada:

A polissemia da expressão “qualidade de vida” se adequa à finalidade de recusar o que está presente na cidade, que é a indesejável convivência com os desiguais, crescentemente representados como perigosos, sem se comprometer no aspecto político, porém, com o caráter das relações almejadas via “autoisolamento”, ou seja, com o desejo de conviver entre iguais, alternativa indisponível na cidade, principalmente em seus espaços públicos que, portanto, são abandonados (SPOSITO; GÓES, 2013, p.277).

Com esse movimento de enclausuramento, as cidades deixam de ser territórios dos cidadãos, do exercício da cidadania e cada vez mais se reconfigura em recortes e nichos cujos habitantes não se reconhecem em um conjunto abrangente e totalizante. A economia de mercado reforça e aprofunda de modo categórico o processo de individualização e isolamento, fazendo fenecer os “mais tênues fios que adensam as relações sociais” (SALLA, 2000 p.55 *apud* DELICATO, 2007, p.2).

Isso se faz com base na busca da homogeneidade social, sem espaço para o convívio entre diferentes grupos sociais, e essa forma de evitar contatos com os diferentes tem uma lógica que combina ingredientes ideológicos e critérios da dinâmica imobiliária, ou seja, um conjunto de forças e motivações poderosas. São processos de dominação efetivados por meio do espaço urbano, em que os estratos dominantes, com a ajuda do poder público, comandam a apropriação diferenciada dos frutos, das vantagens e dos recursos do espaço urbano.

2.2 Os enclaves fortificados residenciais horizontais

Dentre as múltiplas modalidades de usos dos enclaves fortificados/espços fechados (para lazer, consumo, trabalho ou mesmo combinados), o escopo dessa pesquisa limita-se à análise de enclaves fortificados residenciais horizontais por serem empreendimentos que consomem extensas dimensões territoriais e tendem a impactar e a ampliar o perímetro urbano. Para efeito do estudo empírico, não serão consideradas, portanto, outras modalidades de enclaves fortificados (enclaves verticais, empreendimentos comerciais e de serviços como shopping centers, instituições educacionais privadas etc.).

Os enclaves fortificados residenciais horizontais (ou “condomínios fechados”, na linguagem do mercado imobiliário), além de consumirem extensa territorialidade, recriam internamente uma imagem idealizada de uma cidade restrita, assumindo o formato preferencial dos estratos de mais alta renda.

Nesses termos, os atributos da cidade idealizada passam a ser tratados de forma diferenciada e evidentemente privativa:

Existe a ilusão de que os espaços coletivos internos do empreendimento são substitutos do que um dia foi espaço público. A rua interna privada é um simulacro da rua pública antiga onde as crianças podiam brincar e os pais podiam deixar as portas de casa abertas. Imaginar poder recriar uma versão idealizada de um estilo de vida passado em um espaço artificialmente tranquilo, controlado e perfeitamente planejado para a felicidade de pessoas semelhantes é o ilusionismo compartilhado por grande parte dos moradores (DELICATO, 2007, p.2).

A delimitação da pesquisa focalizada nos enclaves fortificados residenciais horizontais também se justifica na medida em que essa modalidade de empreendimento imobiliário vem afetando significativamente as cidades médias paulistas, resultantes de parcelamento do solo de grandes porções dos territórios municipais. Trata-se de uma das modalidades de empreendimento habitacional mais produzida e disseminada sob as dinâmicas que organizam o espaço urbano mediante padrões de diferenciação social e separação que, conseqüentemente, envolvem transformações em todos os tipos de habitação e determinam as localizações urbanas que conferem maior prestígio. Nessas condições, as cidades médias do interior paulista “espelham” as metrópoles, reproduzindo seus padrões de ocupação urbana, mesmo existindo diferenças de escala territorial, de dinâmicas urbanas ou entre as práticas sociais e a magnitude dos papéis desempenhados por elas.

Se na origem, o fenômeno dos enclaves fortificados era distintivo das grandes cidades, capitais e centros metropolitanos a partir das duas últimas décadas do séc. XX – cujo caso emblemático é o de São Paulo (CALDEIRA, 2000) e sua região metropolitana ((D’OTTAVIANO, 2008) –, esses espaços fechados foram disseminando-se em cidades médias e do interior de São Paulo nas últimas décadas,

especialmente em regiões e municípios mais ricos do estado, tais como em Marília, Presidente Prudente e São Carlos (SPOSITO; GÓES, 2013), Ribeirão Preto (GOULART; GONÇALVES, 2019), Jundiaí (GOULART; BENTO, 2011), São José do Rio Preto (OTERO, 2016) e Bauru (KRAUSE; GOULART, 2022). A propósito, algumas dessas cidades foram precursoras na produção de enclaves fortificados:

Bauru e São José do Rio Preto foram pioneiras na implantação desse tipo de empreendimento no interior paulista. Desde a década de 1970 já eram encontrados empreendimentos com essas características. Em 1972 foi implantado o Parque Residencial Paineiras, em Bauru; em 1974 foi a vez de Rio Preto assistir ao surgimento dessa tipologia, com a implantação do Condomínio Bourgainville. Em Piracicaba os primeiros empreendimentos desse tipo também surgem nessa década. Para efeito de comparação, o empreendimento Alphaville, em Barueri, referência na metrópole de São Paulo dessa tipologia, teve início em 1973. Vê-se, assim, que os “loteamentos fechados” penetraram no interior paulista muito precocemente, em paralelo – ou mesmo anteriormente – ao que se processava na metrópole (OTERO, 2016, p.207).

Esse movimento de difusão dos enclaves fortificados/espacos fechados – especialmente na modalidade de enclaves fortificados residenciais horizontais – ocorreu por razões complementares. Em primeiro lugar, trata-se de produto altamente rentável para o mercado imobiliário, para o qual existe um expressivo público de alta renda apto a consumi-lo. Em segundo lugar, muitas dessas cidades do interior paulista apresentam estrutura logística de ótimo nível (proximidade de aeroportos, malha rodoviária moderna etc.), o que permite estabelecer ligações interurbanas com os principais centros urbanos, incluindo a capital do estado. Em terceiro lugar, nessas cidades também ocorreu a difusão da narrativa do medo, estimulando formatos habitacionais fechados, além da busca de *status* social.

Os enclaves fortificados residenciais horizontais destinados à moradia constituem um padrão que impulsiona a dispersão residencial e que vêm sendo um dos elementos fundamentais no processo de reestruturação urbana, o que se traduz, também no caso de Bauru, no fato de que a pobreza está espacialmente presente na periferia rica, o que complexifica o conflito e as relações entre a “periferia rica” e a “periferia pobre”, cuja oposição revela riqueza e pobreza lado a lado em territórios comuns.

Portanto, esses empreendimentos imobiliários impactam as estruturas urbanas consolidadas, alterando as relações e os fluxos entre os elementos estruturais, constituindo novas centralidades com o consequente abandono dos centros mais tradicionais e antigos. A reestruturação urbana nesse contexto se aprofunda, impondo profundas transformações no espaço intraurbano dessas cidades (OTERO, 2016).

Sposito (2007) parte do princípio de que estamos vivenciando um período de reestruturação do urbano e da cidade, e não apenas de “estruturação”, apoiando-se na formulação de Soja (1993) como referência teórica para fundamentar sua análise:

Em sua hierarquia de manifestações, a reestruturação deve ser considerada originária de e reativa a graves choques nas situações e práticas preexistentes, e desencadeadora de uma intensificação de lutas competitivas pelo controle das forças que configuram a vida material. Assim, ela implica fluxo e transição, posturas ofensivas e defensivas, e uma mescla complexa e irresoluta de continuidade e mudança. Como tal, a reestruturação se enquadra entre a reforma parcial e a transformação revolucionária, entre a situação de perfeita normalidade e algo completamente diferente (SOJA, 1993, p.194 *apud* SPOSITO, 2007, p.1).

Desse modo, é possível destacar dois pontos principais no que se refere à estrutura interna dessas cidades: primeiramente, todas estão passando por mudanças significativas que permitem identificar uma reestruturação (e não apenas uma mera estruturação) de seus espaços urbanos. Sposito (2007) aponta que, nos últimos 30 anos, ocorreu uma completa redefinição da divisão regional do trabalho, acompanhada de uma profunda reestruturação urbana, tanto na escala interurbana quanto intraurbana. Esse processo inclui uma acentuação da segregação socioespacial, impulsionada por novas lógicas de produção do espaço urbano, abrangendo tanto o consumo quanto a apropriação desses espaços. Nesse contexto, a análise se concentra na reestruturação intraurbana, particularmente através do estudo dos loteamentos fechados. Estes são identificados como elementos chave que redefinem a tradicional dicotomia entre centro e periferia e que ilustram as particularidades envolvidas na produção do espaço urbano em cidades de porte médio na contemporaneidade.

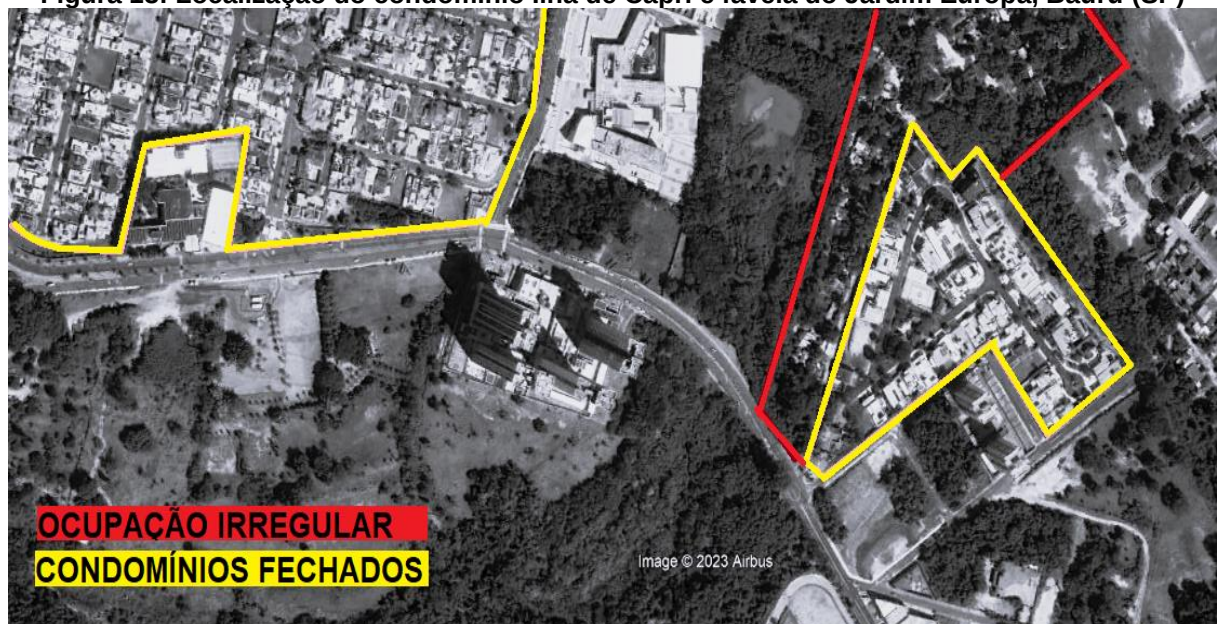
A reorientação dos investimentos para fora das áreas centrais tradicionais e consolidadas – acompanhando o movimento das elites em seu deslocamento para

novas localizações de moradia – impõe novas centralidades e promove profundos impactos ao antigo centro da cidade (VILLAÇA, 2001, p.277).

Nesse sentido, os enclaves fortificados residenciais horizontais progressivamente ocupam áreas urbanas cada vez mais extensas, completos em infraestrutura, promovem novas centralidades que viabilizam os empreendimentos e alteram por completo a relação cidade-centro. Essas novas centralidades ampliam a fragmentação socioespacial (OTERO, 2016) e são configuradas por grandes empreendimentos privados e autônomos, as quais contam com todo suporte de infraestrutura oferecido pelo poder público (sistema viário, redes de saneamento etc.).

Tais empreendimentos não dependem mais de um centro urbano com alta densidade de serviços e diversidade humana, como as antigas zonas de escritórios e comércio. Em São Paulo, por exemplo, muitos dos novos enclaves instalaram-se em áreas contíguas às antigas periferias, tendo por vizinhos ocupações informais com casas autoconstruídas (CALDEIRA, 1977). Processo similar também ocorreu em Bauru (Figura 13), cidade na qual podemos identificar a proximidade física existem entre o condomínio Ilha de Capri e a favela do Jardim Europa, localizadas na Zona Sul da cidade.

Figura 13: Localização do condomínio Ilha de Capri e favela do Jardim Europa, Bauru (SP)



Fonte: elaboração própria pelo Google Earth.

Essas transformações concorrem para segmentar ainda mais as regiões periféricas, pois à medida que são implantados empreendimentos horizontais em áreas mais afastadas, ocorre uma redefinição do conteúdo periférico nas cidades. Isso se associa ao processo de expansão territorial urbana, afinal, não se alteram somente as identidades periféricas e central das cidades, mas também se aprofunda a descontinuidade do tecido urbano, característica que tem sido cada vez mais a marca do crescimento das cidades, tendência também reproduzida em municípios de porte médio do interior paulista (SPOSITO; GÓES, 2013).

Assim vêm se alterando e reconfigurando a lógica centro-periferia, que pautou e estruturou o espaço urbano em meio à acelerada urbanização da segunda metade do séc. XX, mesmo que as especificidades e os padrões de produção de cada formação socioespacial tenham gerado cidades muito diversas em termos espaciais e temporais. Assim estaríamos diante de uma mudança estrutural e não meramente conjuntural, pois as barreiras físicas (muros e sistemas de segurança) possibilitam a expansão territorial em direção às franjas urbanas, criando, ainda que justapostos no território, espaços fragmentários diferentes para grupos e indivíduos “que não reconhecem os outros, de fato, como parte da mesma realidade social e espacial” (SPOSITO; GÓES, 2013, p.101).

As dinâmicas decorrentes dessa produção imobiliária resultam na ocupação de áreas isoladas, distantes do tecido urbanizado e que são transformadas em áreas mais valorizadas em relação aos bairros tradicionais com infraestrutura consolidada, de modo que a distância do centro ou de territórios de trabalho, consumo ou lazer é ressignificada e agora ganha novo *status*. Essa dinâmica é favorecida pela ampla disseminação do transporte motorizado.

A produção do espaço urbano em cidades médias também tem sido marcada por fatores econômicos e pela ação de agentes imobiliários que orientaram as práticas socioespaciais a partir de atuações especulativas da produção imobiliária, das decisões e interesses políticos e econômicos do poder público. Nessas condições, o potencial de expansão urbana decorreu da demanda populacional por habitação e/ou novas formas de habitação, resultando na proliferação de enclaves fortificados residenciais horizontais, pois o desejo de conquistar melhor qualidade de vida é um

dos fatores que também colaboram para a intensificação desse processo (ZANDONADI, 2005 *apud* ESTEVES; NOGUEIRA, 2013).

O poder público local oferece um decisivo suporte para a ocorrência da reestruturação urbana, pois molda o arcabouço jurídico de suas políticas urbanas de modo a viabilizar e incentivar essa produção imobiliária, garantindo a necessária infraestrutura, vias de acesso e equipamentos públicos fundamentais à sua exequibilidade (OTERO, 2016). O aporte de bens e serviços de infraestrutura impacta o mercado imobiliário à medida que agrega valor à terra urbana, e geralmente transcorre sem que haja contrapartidas privadas aos investimentos do poder público.

A difusão da mobilidade individual pelo automóvel tem sido outra condição fundamental à vida nos condomínios diante da distância da localização desses empreendimentos. Essa dinâmica reorganiza os circuitos urbanos e demanda de infraestruturas adequadas à sua lógica. Portanto, o mercado imobiliário conduz as formas de expansão e produção do espaço urbano para espaços com logística satisfatória para mobilidade automotiva.

O fator mais importante para explicar a reorganização do espaço urbano e o papel da dominação social que se processa por meio dele é a redução do tempo gasto no deslocamento espacial. Os estratos de maior renda interferem decisivamente na produção urbana priorizando sempre seu esforço mínimo para transitar na cidade (VILLAÇA, 2011). Este autor esquadrinha a importância de compreender o processo de dominação efetivado por meio do espaço urbano, através do qual os estratos mais ricos, com a ajuda do poder público, comandam a apropriação diferenciada dos frutos, das vantagens e dos recursos do espaço urbano. Dentre as vantagens mais decisivas, figura a otimização dos gastos de tempo despendido nos deslocamentos urbanos, mediante o fácil acesso às diversas localizações e serviços urbanos.

Portanto, a adequação da acessibilidade rodoviária facilita “um processo de colonização urbana onde o edificado se conecta diretamente com a estrada” (DOMINGUES, 2009, p.17 *apud* SPOSITO; GÓES, 2013, p.128). Assim se facilita a circulação para diversas regiões da cidade, como também é otimizado o acesso a importantes rodovias que fazem ligação com outras cidades, tendência também verificada em Bauru.

Como os estratos de maior renda, via de regra, são usuários do transporte individual motorizado, essa prerrogativa causa consequências diversas. Assim, as dinâmicas decorrentes dessa produção imobiliária resultam em:

Formas diferentes de compor as temporalidades urbanas, visto que diferentes sujeitos sociais têm condições e recursos desiguais para se deslocar de um ponto ao outro do espaço urbano. Se aprofundou uma nova divisão técnica, e, portanto, econômica, do tempo e do espaço, que é também social, porque se refere aos novos ambientes para o consumo de bens e serviços cada vez mais segmentados, nas formas de mobilidade e acessibilidade aos fragmentos que compõem a cidade contemporânea (SPOSITO; GÓES, 2013, p.300-301).

O tecido urbano é decisivamente afetado pelo processo de espraiamento que altera de forma profunda as tendências de localização residencial, de atividades comerciais e de serviços, o que implica em mudanças intensas nas estruturas urbanas, e assim “a escala da vida cotidiana mudou, vivemos sobre territórios mais estendidos, mais diversificados, não frequentamos mais ou mesmos lugares, não nos deslocamos mais da mesma forma” (ASCHER et al. 1998, p.38 *apud* CALDEIRA, 1997, p.10). Nesses termos, importa ressaltar o estímulo dessa tendência ao caráter fragmentário do desenvolvimento urbano e suas consequências nefastas em termos de interação social e acesso a bens e serviços, ou seja:

A tendência do espraiamento do tecido urbano conforma modos de assentamento humano não apenas dispersos, marcados por queda da densidade ocupacional, o que é possível pela generalização do uso do transporte automotivo, mas também descontínuos, gerando um mosaico de mesclas entre espaços de concentração e espaços de dispersão (SPOSITO; GÓES, 2013, p.45).

Nessas condições, o espraiamento do tecido urbano redefine as formas de produção do espaço urbano, e esta é apenas uma dimensão de um processo mais amplo. A expansão territorial realiza-se de modo socialmente seletivo, revelando-se uma nítida articulação entre divisão econômica e divisão social do espaço urbano. Esses elementos evidenciam lógicas de estruturação dos espaços urbanos baseadas em

privilégios que aprofundam a divisão social do espaço (SPOSITO; GÓES, 2013). Se o padrão centro-periferia já segmentava claramente as cidades, o espraiamento urbano reconfigura as divisões socioespaciais, de um lado, mantendo e intensificando as distinções no acesso a bens e serviços públicos (infraestrutura, equipamentos etc.) e, de outro, obstruindo ainda mais as interações entre os diferentes estratos sociais.

Essa divisão socioespacial tem sido objeto de diversos estudos sobre exclusão territorial e violência que a destacam como “um elemento comum e suficientemente forte para definir cidades brasileiras histórica e regionalmente distintas”, remetendo à constatação de existirem e permanecerem no tempo “contrastes profundos entre condições urbanas radicalmente distintas convivendo, muitas vezes conflitando, no interior da mesma cidade” (ROLNIK, 2000, p.100).

Os estratos mais ricos e o mercado imobiliário, ao comandar a produção do espaço urbano, não determinam somente a sua produção material, seu valor e seu preço no mercado imobiliário, definem também as ações do Estado através da legislação urbanística e da elaboração de ideias dominantes a respeito desse espaço (VILLAÇA, 2011).

Sob o domínio capitalista na produção espacial, a segregação assume novas dimensões espaciais. Esse tipo de segregação pode ser compreendido como uma forma de reprodução social, e dessa forma o espaço social age como elemento condicionador sobre a sociedade: “assim, enquanto o lugar de trabalho, como fábricas e escritórios, constitui o local de produção, as residências e bairros (unidades territoriais e sociais) constituem locais de reprodução” (CORRÊA, 1989 *apud* ESTEVES; NOGUEIRA, 2013, p.38). Dessa forma, a segregação residencial não representa unicamente um privilégio para as classes dominantes, mas também é uma forma de controle de reprodução social para o futuro.

Um grande privilégio da produção dos enclaves fortificados residenciais horizontais diz respeito à permissividade jurídica em construir um arcabouço legal para torná-los empreendimentos regulares. Esses empreendimentos são popularmente chamados de “condomínios fechados”, e muitas vezes comercializados sob esse rótulo, ainda que grande parte deles não atenda à legislação vigente no país para esse tipo de empreendimento (SPOSITO; GÓES, 2013).

A rigor, de modo geral, esses projetos são irregulares, mas a ilegalidade é contornada pela aceitação dos compradores de alta renda e até pelos moradores do entorno, que visualizam nesses empreendimentos a possibilidade de valorização patrimonial e imobiliária. Os “condomínios fechados” têm o consentimento das Prefeituras Municipais, que neles identificam uma materialização do desenvolvimento socioeconômico da cidade (ESTEVES; NOGUEIRA, 2013). Contudo, observando os parâmetros do Direito Urbanístico brasileiro, torna-se necessária uma análise legal dos enclaves fortificados residenciais horizontais, e assim:

Não há uma definição legal do chamado “condomínio horizontal”. Tal expressão é utilizada, no entanto, para designar o empreendimento imobiliário que, sem promover um parcelamento formal, divide uma gleba em vários terrenos, que passam a ser alienados como unidades autônomas. O regime jurídico adotado pode ser o do condomínio em edificações ou o do condomínio ordinário. Fenômeno semelhante ao dos condomínios horizontais é o dos loteamentos fechados, em que há um parcelamento formal do solo, mas uma associação de moradores assume a administração das vias internas ao loteamento (PINTO, 2006, p.1).

Portanto, a norma jurídica do conjunto edificado não autoriza a constituição de um condomínio que tenha por unidades autônomas terrenos não edificados. Não obstante:

Apesar disso, alguns Municípios e Cartórios de Registro de Imóveis têm aceitado tais empreendimentos, procedimento que tem sido contestado por caracterizar uma burla à legislação de parcelamento do solo urbano. A Lei nº 6.766, de 1979, que rege o tema, impõe ao loteador uma série de ônus urbanísticos, como a destinação de áreas ao Poder Público, para implantação de equipamentos urbanos, áreas livres e sistema viário. Essas áreas integram-se ao patrimônio municipal, na categoria dos bens de uso comum do povo, ou seja, podem ser utilizadas por qualquer cidadão, independente de ser ou não morador do loteamento. Além disso, a Lei confere ao Poder Público ampla discricionariedade para a fixação de diretrizes urbanísticas, que devem ser incorporadas ao projeto de loteamento (PINTO, 2006, p.2).

Os enclaves fortificados residenciais fechados, conhecidos popularmente como “condomínios fechados” são de fato loteamentos, mas não cumprem os ônus urbanísticos de loteamentos. A destinação de áreas para o Poder Público não existe; as áreas de uso comum permanecem particulares e são geridas unicamente pelo condomínio. Esse tipo de empreendimento restringe a circulação e a entrada de pessoas não autorizadas através de muros que cercam todo o terreno, impondo portarias nos pontos de acesso com segurança de alta tecnologia, exigindo muitas vezes a identificação dos visitantes com nomes e documentos pessoais para cadastro. (PINTO, 2006).

O parcelamento do solo urbano, seu loteamento e desmembramento foram regulamentados pela Lei Federal nº 6.766/1979, com algumas alterações introduzidas por legislações posteriores, como as Leis Federais nº 9.785/1999, nº 10.932/2004 e nº 11.445/2007. No conjunto, esses dispositivos visam regular o parcelamento do solo, impondo obrigações e contrapartidas aos empreendedores imobiliários.

Dentro do contexto regulamentado pelo parcelamento do solo urbano, a legislação brasileira distingue os enclaves fortificados residenciais fechados em duas categorias: os condomínios de lote e os loteamentos fechados. Cada uma dessas categorias segue critérios específicos para sua aprovação e implementação. No entanto, uma vez implantados, as diferenças práticas e substantivas entre essas categorias tendem a se diluir, resultando em uma uniformidade na forma como são regulamentados e geridos. Esta ausência de distinções significativas no controle e na regulamentação contribui para a expansão desses empreendimentos, fortalecendo as características de segregação e fragmentação urbana.

Os condomínios de lote são regulamentados pela Lei Federal nº 4.591/1964, conhecida como a Lei dos Condomínios. Nesse modelo, os lotes e as áreas comuns são propriedades compartilhadas entre os condôminos, com a administração e manutenção das áreas comuns a cargo do condomínio. O acesso é de fato restrito apenas aos condôminos e pessoas autorizadas. Os moradores pagam uma taxa condominial para a manutenção das áreas e serviços comuns.

Os loteamentos fechados são regulamentados pela Lei Federal nº 6.766/1979, que trata do parcelamento do solo urbano. Nesses empreendimentos, cada lote é individualizado e é criada uma associação de moradores que assume funções

similares às de um condomínio. Essa associação é responsável por coletar uma contribuição financeira de cada morador para manter serviços de segurança interna e manutenção dos equipamentos. As áreas de uso comum tornam-se patrimônio público, mas um contrato de concessão de uso entre a Prefeitura e a associação permite que o acesso às vias públicas internas seja fechado (PINTO, 2006).

Porém, o fechamento das vias internas ao loteamento não pode ser admitido, pois essa medida efetivamente restringe o direito de ir e vir, contribuindo para o processo de fragmentação do território urbano. Tanto o condomínio de lotes quanto o loteamento fechado são fenômenos que proliferaram no Brasil, mas ambas as modalidades estão imersas em diversas controvérsias jurídicas que criam insegurança aos proprietários e servem de pretexto para burlar a legislação que rege o parcelamento do solo urbano (PINTO, 2006).

Para Andrade (2006 *apud* ESTEVES; NOGUEIRA, 2013), a denominação de “condomínios fechados” é inadequada do ponto de vista estrito e legal, não existindo propriedade condominial, pois tais formas de habitar estão longe de serem condominiais. A rigor, são comercializados os lotes, e não as frações ideais, como no caso dos condomínios verticais. O que difere os loteamentos fechados dos loteamentos comuns é a regalia de possuir e desfrutar de territórios privados, tais como ruas, praças, áreas verdes e áreas de lazer, dentre outros privilégios.

O problema tem como base a legislação brasileira e como o Direito Urbanístico aborda a figura dos condomínios, mas não restam dúvidas de que os condomínios de lotes/loteamentos fechados não podem ser legalmente denominados pelo termo “condomínio”, pois não se ajustam à legislação que regula e determina a criação e a existência dos “verdadeiros” condomínios, os quais, na maioria, são verticais. A rigor, os “condomínios fechados” são deixados à margem da lei (ANDRADE, 2006 *apud* ESTEVES; NOGUEIRA, 2013), o que ocorre em larga medida também em razão da permissividade do poder público municipal.

A Lei Federal nº 13.465/2017, conhecida como Reurb (Regularização Fundiária Urbana), é um marco legal que surgiu em resposta às pressões exercidas por segmentos do mercado imobiliário, que buscavam facilitar os processos de regularização fundiária. Essa legislação pretendeu simplificar e desburocratizar a regularização de assentamentos irregulares e de áreas urbanas que não estão de

acordo com as normas legais vigentes, beneficiando tanto áreas de interesse social quanto de interesse específico, que incluem empreendimentos imobiliários.

Mesmo diante das indiscutíveis irregularidades desse tipo de empreendimento, é evidente a proliferação dos “condomínios fechados” nas cidades brasileiras, os quais não se restringem mais às grandes cidades e metrópoles brasileiras e já ocupam parcelas importantes de tecido urbano de cidades médias do interior paulista, como no caso de Bauru. Essa modalidade de empreendimento atrai social e economicamente os estratos de mais alta renda, e gera aceitação aos demais habitantes, que talvez os vejam como empreendimentos que valorizam determinadas áreas adjacentes das franjas urbanas e que (re)valorizem áreas antes desvalorizadas (ESTEVES; NOGUEIRA, 2013), além de suscitar a hipótese de que também seriam beneficiados pela difusão de infraestrutura, bens e serviços públicos.

Cabe assinalar finalmente que esse fenômeno guarda estreita sintonia com as mudanças urbanas engendradas globalmente quanto ao protagonismo do mercado imobiliário em associação com o mercado financeiro, tendência da qual não escapam nem mesmo os países da periferia do capitalismo. Nesses termos:

Harvey (2005) observa que essas mudanças e crises contemporâneas derivam das dificuldades de absorção do capital excedente, isto é, tratar-se-ia de um problema de ‘sobreacumulação’, cujo desdobramento seria uma distribuição territorial profundamente desigual dos investimentos imobiliários, culminando paradoxalmente na valorização de algumas áreas e na deterioração de outras. E essa ‘solução’ só tem sido possível graças à integração do mercado imobiliário com o mercado financeiro, de modo que a renda fundiária e das correspondentes incorporações tornaram-se muito atraentes para a acumulação de capital, característica que obviamente se soma à existência de um mercado solvável para consumir os correspondentes empreendimentos imobiliários (GOULART; BERTONI, 2023, p.560).

Assim se estabelece uma sociedade cindida em classes que diferencia os seus integrantes diante do lugar que ocupam tanto na produção quanto na distribuição da riqueza gerada, iluminando a noção de desigualdade. Portanto, considera-se o papel da divisão espacial do trabalho como elemento articulador e diferenciador dos lugares,

de modo que se possa compreender o espaço analisado como processo e movimentos, produção/reprodução social, isto é:

A prática socioespacial é a base e sustentação da vida [...] Desse modo a prática socioespacial fundada na desigualdade concreta e real propõe a realização da diferença num outro plano, contestando, de um lado, a redução do humano e da vida na cidade ao mundo da mercadoria, que produz a “cidade como negócio” (o crescimento como estratégia da reprodução espacial) e de outro, mas a ela associado, o planejamento do espaço sob a lógica do econômico, posto que a condição do lugar na sua inserção à lógica global, produtora (também ela) de diferenciações, aprofunda a contradição entre espaços integrados/desintegrados à globalização, também traduzida pela contradição centro-periferia, como apontada por Soja (1993). Portanto a diferenciação se estabelece e se realiza, a partir do lugar, entre escalas e em cada uma delas (CARLOS, 2007, p.47).

Esta autora abre um perspicaz caminho de análise: o da diferenciação do espaço como produto, mas também como realização do capitalismo, por meio do qual se revela uma lógica e um conflito latente. Desse modo, a produção do espaço, como momento necessário da acumulação, “seja na sua condição de realização do valor de troca (econômico), seja como estratégia (político), seja como espaço-tempo da realização prática da vida social, revela a realidade como contradição vivida” (CARLOS, 2007, p.57).

A produção do espaço se realiza enquanto condição, meio e resultado da sociedade capitalista – intrinsecamente desigual no acesso à riqueza –, de modo que a desigualdade é o fundamento histórico do capitalismo e se expressa pelo acesso assimétrico à riqueza tanto na sua produção quanto na sua distribuição. Nesse sentido, a diferenciação espacial se revela produto social da desigualdade que está na origem do processo, revelando as estratégias de classe, ou seja:

Essa abordagem propõe e supera também o encaminhamento empregado pela Geografia que trata indiferentemente a questão das discontinuidades espaciais produzidas pela repartição/especialização; concentração/descontinuidade; distribuição/diversidade das áreas do globo terrestre gerando a hierarquização de áreas (CARLOS, 2007, p.58).

Nessas condições, a segregação “é um processo necessário à dominação social, econômica e política por meio do espaço” (VILLAÇA, 2001, p.150). Para Caldeira (2000), enclaves fortificados são apontados como o principal instrumento do novo padrão fragmentado de segregação espacial que desde os anos de 1980 vem se configurando na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). As principais “características das novas áreas residenciais segregadas apontadas por Caldeira estão na sua localização periférica” (D’OTTAVIANO, 2008, p.90). Os condomínios são construídos em áreas periféricas pela necessidade de extensão territorial disponível, porém, não são inseridos em qualquer área periférica, ratando-se de uma escolha bem direcionada. Assim:

O importante é entender por que os bairros das camadas de mais alta renda tendem a se segregar (os próprios bairros) numa mesma região geral da cidade, e não a se espalhar aleatoriamente por toda a cidade. Essa questão é fundamental e nela está a chave para a compreensão do processo de segregação. Se o principal móvel da segregação por bairro (área de forte homogeneidade interna, possível de um sentido de hierarquia); uns ao norte, outros a oeste, outros a leste e outros ainda ao sul da metrópole. (...) A tendência é de os próprios bairros se segregarem numa mesma região geral da metrópole (VILLAÇA, 2001, p.150).

Para D’Ottaviano (2008), uma questão importante sobre os condomínios é identificar sua localização. Em sua pesquisa sobre a localização dos condomínios na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), observa-se que os condomínios de alto padrão estão concentrados em áreas muito específicas da metrópole, em geral, naquelas de alta concentração de moradias das elites. Portanto, o modelo fragmentário de segregação, com enclaves de alto padrão inseridos em contexto periférico diverso, não se aplica de maneira ampla na realidade metropolitana. Dessa forma, o padrão de fragmentação aparece quando um condomínio de alto padrão é inserido numa região metropolitana na qual a concentração das elites não é tão evidente, e isso ocorre de forma pontual e não recorrente na RMSP.

No município de São Paulo, há maior concentração de condomínios horizontais nas regiões mais próximas ao centro expandido. Nas áreas mais próximas ao centro expandido são encontradas as unidades residenciais das elites, que contam com maior número de quartos e maior área útil e, na medida em que aumenta a distância do centro expandido, o padrão das unidades residenciais diminui. Com isso, pode-se observar que a concentração das áreas de moradia da população de alta renda se mantém em determinadas áreas da metrópole (D'OTTAVIANO, 2008).

Essa constatação sobre as escolhas locacionais dos enclaves na RMSP remete às formas mais gerais com que vem se processando contemporaneamente as mudanças geográficas e a concentração das populações mais ricas:

A acumulação do capital fundada no livre mercado, em sua incidência sobre um variado terreno geográfico de dotações de recursos, histórias culturais, possibilidades de comunicação, quantidades e qualidades de trabalho (terreno geográfico que é cada vez mais um produto diferenciado de investimentos de capital em infraestruturas, em “capital humano” e ambientes construídos), produz ao mesmo tempo a intensificação do desenvolvimento geográfico desigual em termo de padrão e de perspectivas de vida. Regiões ricas tornam-se mais ricas, deixando regiões pobres ainda mais pobres (HARVEY, 2006, p.210 *apud* D'OTTAVIANO, 2008, p.222).

Seguindo essa lógica, os condomínios horizontais da RMSP não foram inseridos em regiões com caráter estritamente periférico, mas em áreas periféricas logisticamente privilegiadas. Dessa forma, a relação centro rico versus periferia pobre ainda se mantém em alguns aspectos, precisando ser repensada a noção de centro e periferia utilizada. Os “condomínios fechados” no município de São Paulo como um todo tem exercido um papel de polo central (ou centro rico) (D'OTTAVIANO, 2008).

A partir da análise de D'Ottaviano (2008) para o caso da capital e da RMSP, adentrando no contexto da cidade de Bauru, objeto desta pesquisa, coloca-se uma indagação preliminar: os enclaves teriam superado a clivagem centro-periferia ou o fenômeno precisa ser relativizado e ambos os padrões subsistem concomitantemente? Essas questões serão abordadas no próximo capítulo, fundamentadas no levantamento empírico, na coleta e na catalogação de dados.

Essa caracterização sucinta do problema remete à constatação de que “as características do Brasil urbano impõem tarefas desafiadoras e os arquitetos planejadores urbanos não tem conhecimento acumulado nem experiência para lidar com elas” (MARICATO, 2000, p.21). De acordo com esta reconhecida autora, a segregação e a desigualdade urbana exigem soluções práticas a partir do conhecimento da realidade empírica, evitando a formulação de ideias cuja matriz teórica não seja adequada à realidade brasileira. O mesmo raciocínio se aplica ao caso de Bauru em relação a outras interpretações de diferentes escalas urbanas.

Nesse sentido, compreender a complexidade do processo sócio-histórico de constituição dos espaços urbanos, associados à difusão dos enclaves fortificados residenciais horizontais, constitui um importante esforço de aproximação ao tema, uma vez que a arquitetura defensiva e voltada para dentro desses empreendimentos impõe uma lógica social que promove ainda mais desigualdade, fragmentação e segregação.

CAP. 3

A DIFUSÃO DOS ENCLAVES FORTIFICADOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS NA CIDADE SEM LIMITES

Este capítulo ingressa na etapa derradeira da pesquisa e compreende o levantamento empírico dos enclaves fortificados residências horizontais em Bauru. Trata-se, portanto, do aprofundamento do objeto de estudo, por meio da coleta e análise de dados quantitativos e territoriais referentes à localização, dimensões físicas, características arquitetônicas e impactos urbanísticos desses empreendimentos. Procedeu-se, assim, ao levantamento de campo, com visitas técnicas e levantamento fotográfico dos locais de interesse, seguidos da análise do formato legal desses empreendimentos e da conduta do poder público com base nas ações dos governos locais e na normativa urbanística (Plano Diretor, legislação de parcelamento do solo e outras).

A disseminação de condomínios lote e loteamentos fechados tem sido determinante na expansão da cidade. Essa tendência, evidente na paisagem urbana, sinaliza uma mudança nos padrões de desenvolvimento e ocupação do território e de produção do espaço. Ressalte-se, ademais, que, face às múltiplas modalidades de enclaves fortificados/espços fechados (lazer, consumo, trabalho ou empreendimentos verticais), a investigação se limitou à análise dos enclaves fortificados residenciais horizontais. O principal motivo desse recorte foi a economia de escala, pois a indisponibilidade de dados para abranger todos as modalidades de enclaves fortificados/espços fechados poderia comprometer a pesquisa e seria excessivamente abrangente, dada a quantidade significativa desses empreendimentos na cidade. Em suma, seria inviável incluir todos esses empreendimentos para a análise no período restrito de uma pesquisa em nível de Mestrado. Adicionalmente, a escolha pelos enclaves fortificados residenciais horizontais também se justifica pelo fato de que são empreendimentos que ocupam extensas áreas urbanas, exercendo grande influência territorial na expansão e configuração do espaço urbano. Dessa forma, tornam-se o foco desta pesquisa.

O recorte escolhido para análise foi o do período 2000-2020, com o objetivo de oferecer um quadro contemporâneo do fenômeno e suas implicações e tendências. Embora existam registros de empreendimentos anteriores a esse intervalo temporal (o primeiro registro remonta à década de 1970), a partir da década de 2000 o processo de produção e valorização dos enclaves fortificados residências horizontais foi intensificado, tornando esse período crucial para a compreensão da evolução desses espaços em Bauru.

O capítulo foi organizado basicamente em duas seções. A primeira (3.1), de teor mais descritivo, foi dedicada à caracterização urbanística e socioeconômica atualizada do objeto de estudo com base nos dados censitários disponíveis, à problematização desses empreendimentos sob o ponto de vista da normativa urbanística e à apresentação quantitativa e territorial dos enclaves fortificados residenciais horizontais. A segunda seção (3.2), de abordagem analítica, explora as motivações que impulsionam essa expansão, destacando-se a percepção de insegurança urbana, a busca de homogeneização social dos seus consumidores e o prestígio social que envolve esses empreendimentos, além do protagonismo do mercado imobiliário na expansão urbana local, ao lado do caráter de investimento face ao alto retorno financeiro; finalmente, são analisados os formatos e padrões de segregação socioespacial mediante a fragmentação do espaço e a segmentação social, em um cenário em que as franjas e periferias urbanas passaram a abrigar diferentes estratos sociais, ainda assim separados.

3.1 A configuração contemporânea de Bauru e os enclaves fortificados residenciais horizontais

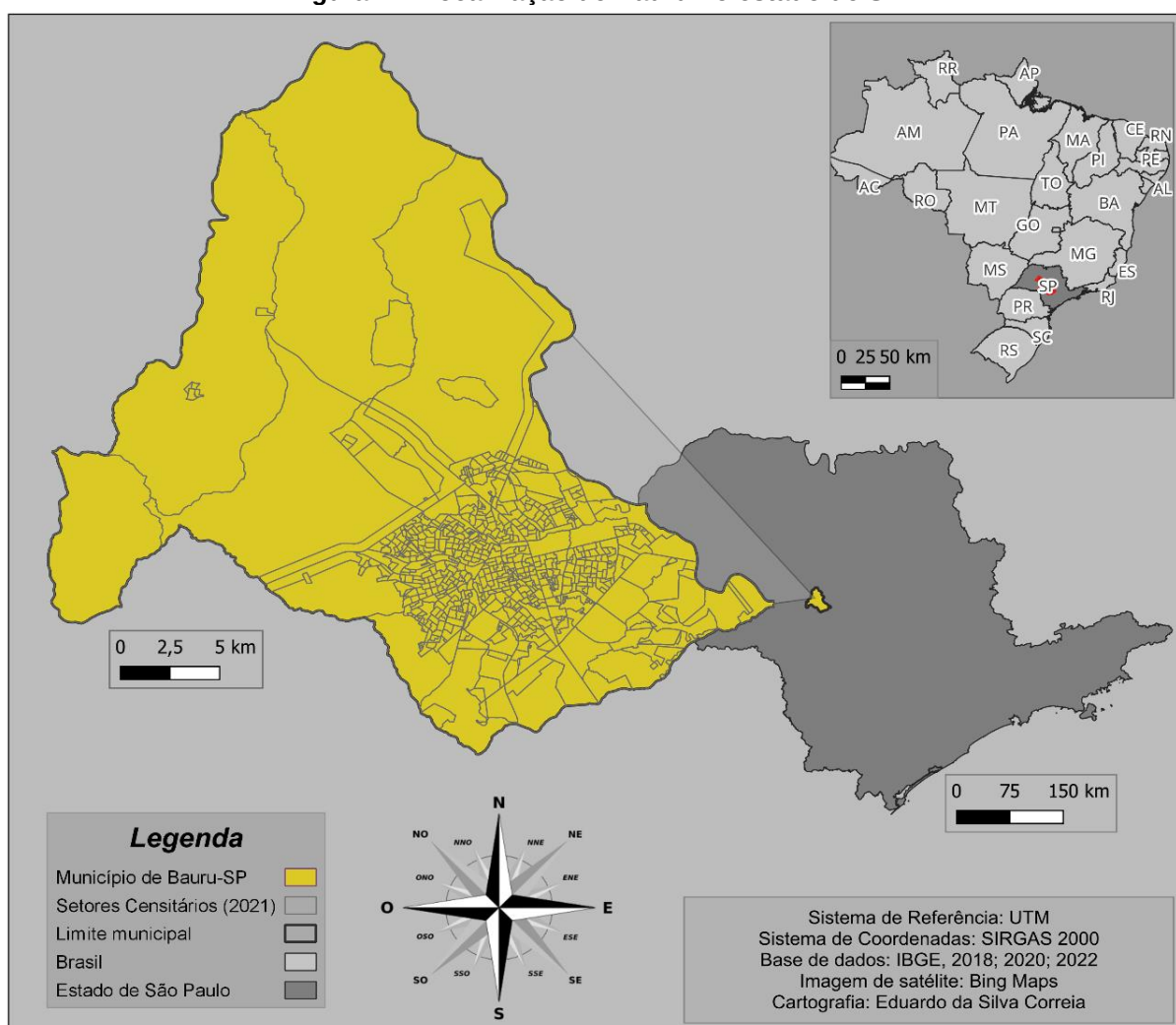
3.1.1 Conformação urbana e socioeconômica de Bauru

Conforme os dados mais recentes do Censo IBGE (2022), a população de Bauru totaliza 379.146 habitantes. Entre os anos 2000 e 2022, o município experimentou um crescimento populacional contínuo. Em 2000, o município registrava uma população de 316.064 habitantes. Uma década depois, em 2010, este número aumentou para 343.937 residentes, refletindo um aumento de aproximadamente 8,8%. O crescimento continuou na próxima década, e em 2022, Bauru chega ao total populacional de

379.146 habitantes, registrando um crescimento demográfico de aproximadamente 10,2% desde 2010.

A densidade demográfica apresenta uma concentração de 567,85 habitantes por quilômetro quadrado e a extensão territorial abrange uma área de 667,684 km² (Figura 14). Em relação à urbanização, o índice de 95,51% é ligeiramente superior à média do Estado (93,65%).

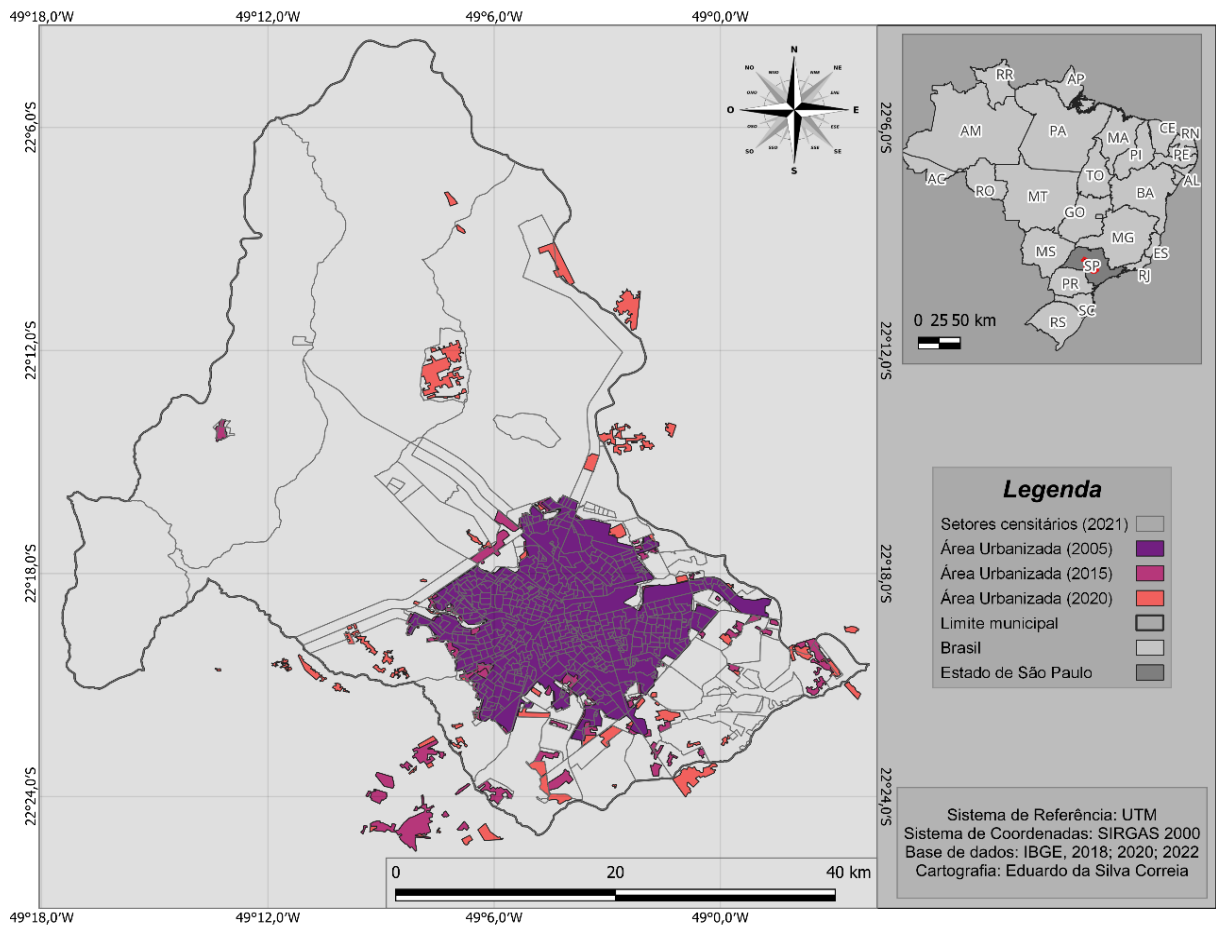
Figura 14: Localização de Bauru no estado de SP



Fonte: Elaboração própria.

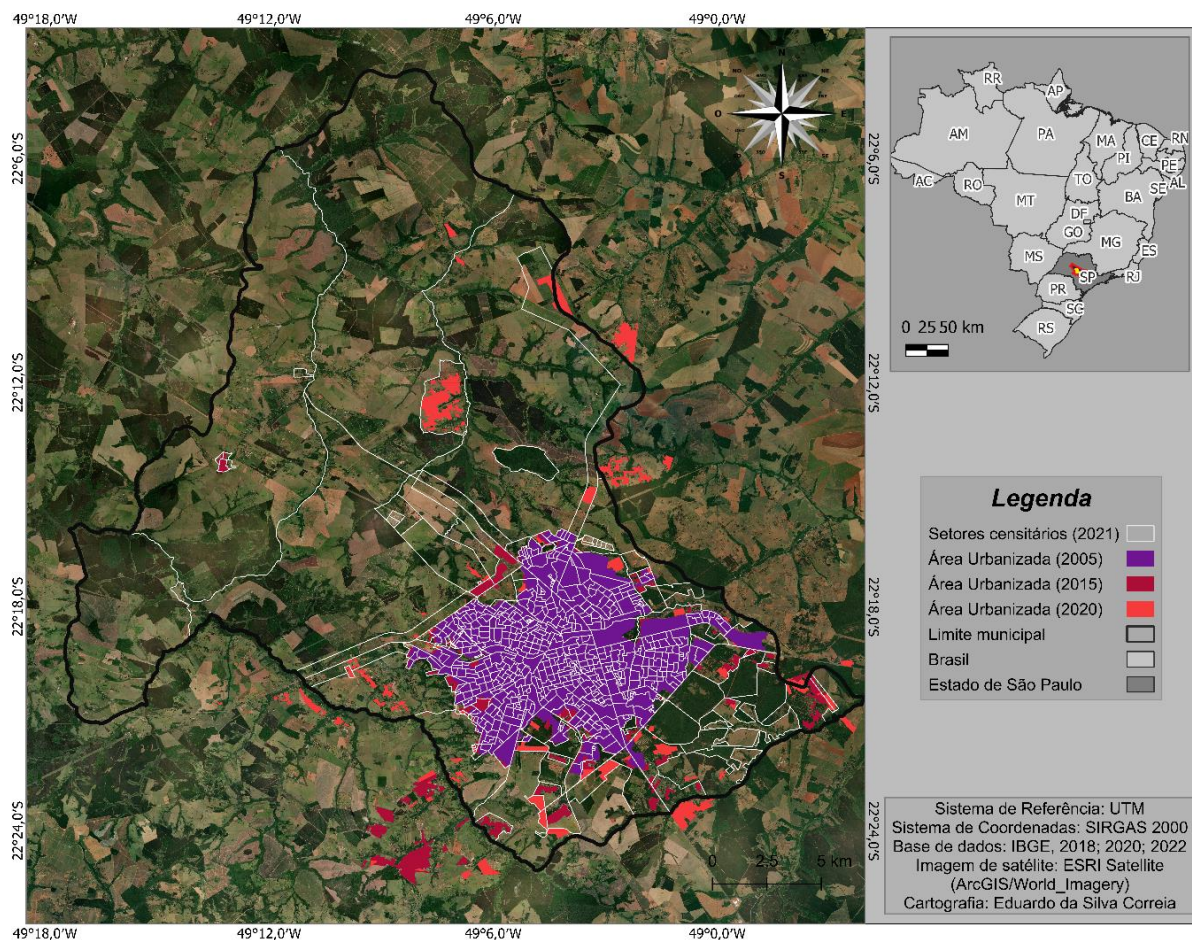
Bauru é classificado como o 103º maior município em extensão territorial do estado de São Paulo. Tais dimensões refletem a ampla extensão urbana e rural da cidade, marcando sua relevância em escalas nacional, estadual e regional. A área de Bauru destaca-se por sua diversidade geográfica e potencial de desenvolvimento (IBGE, 2022). Nas Figuras 15 e 16 podemos observar a área urbanizada e sua relação com os limites municipais. Na Figura 16, observa-se que a ocupação territorial ultrapassa os limites do município, indicando que o mercado imobiliário está operando em escalas maiores, operando além dos limites municipais e ocupando terras urbanas adjacentes.

Figura 15: Área Urbanizada de Bauru – 2005-2020



Fonte: Elaboração própria.

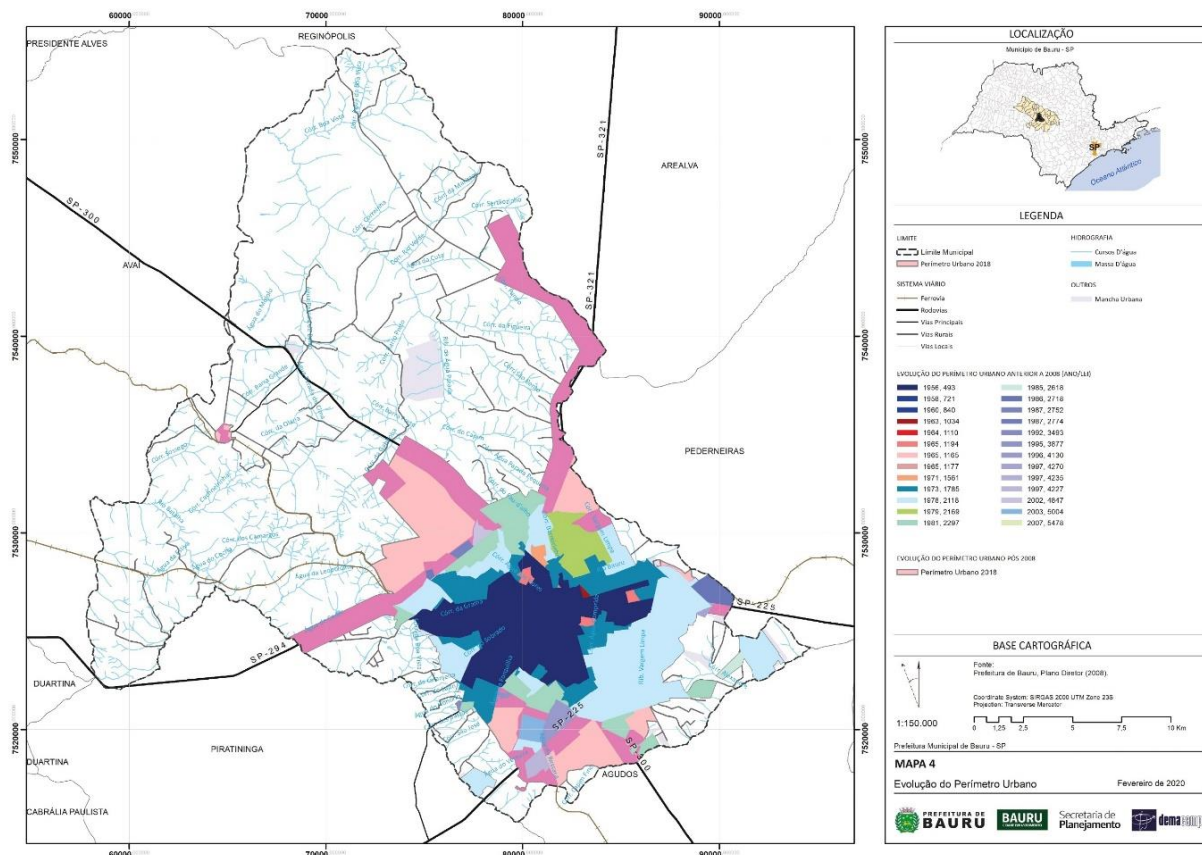
Figura 16: Área Urbanizada de Bauru – 2005-2020 [com imagem de satélite]



Fonte: elaboração própria.

Quanto à caracterização territorial, é importante informar que houve 4 ampliações do perímetro urbano no recorte estudado (2000-2020), por meio das seguintes Leis Municipais: Lei nº 4.847/2002, Lei 5.004/2003, Lei 5.478/2007 e Lei 7.080/2018. Na Figura 17, podemos observar o ano e sua respectiva lei de ampliação e a proporção territorial.

Figura 17: Mapa de ampliações do perímetro urbano de Bauru – 2000-2020



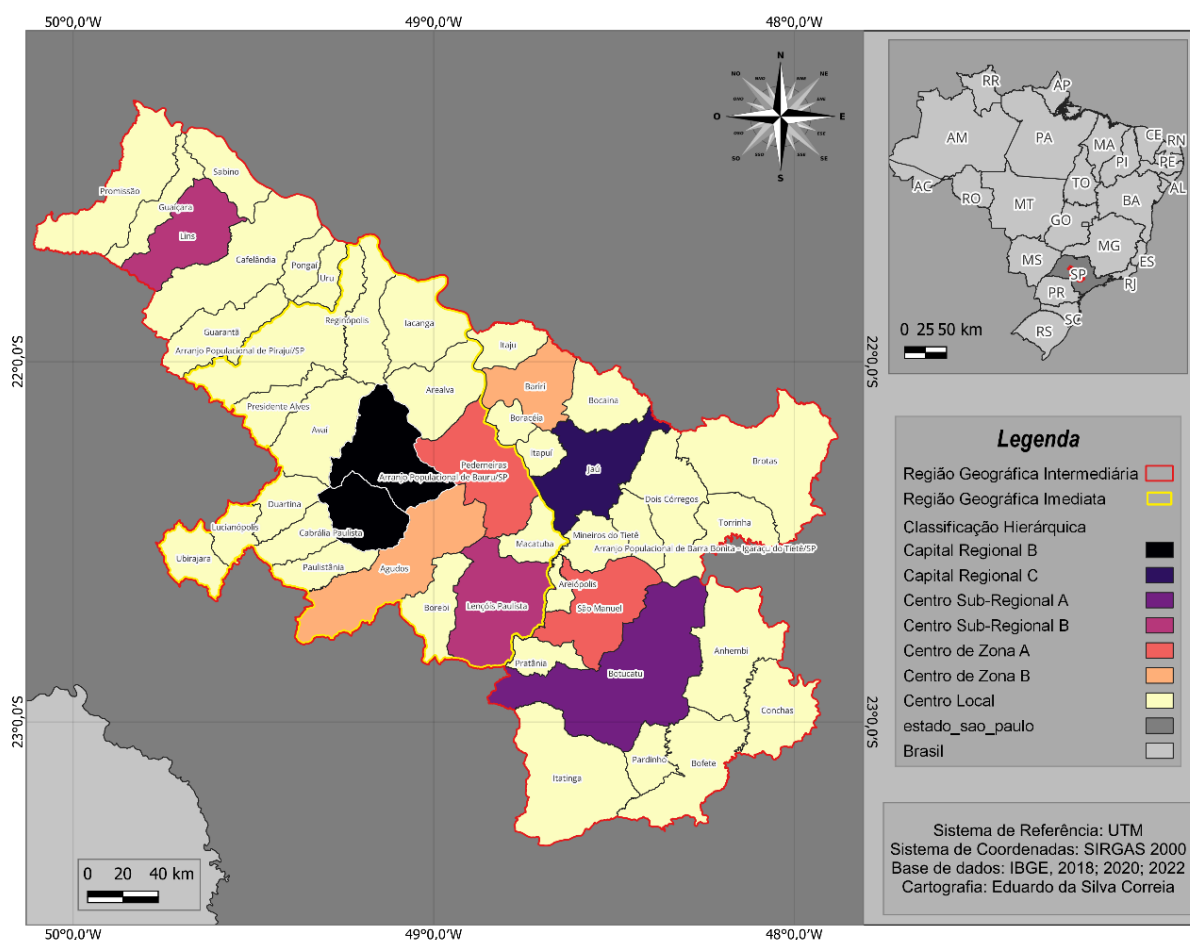
Fonte: Plano Diretor Municipal (2020, p.38).

É possível observar que, através dessas leis, foi incorporada uma grande proporção territorial ao tecido urbano. Notavelmente, houve um direcionamento específico para áreas circundantes à rodovia Bauru-Ipaussu (SP 225), área na qual se constata uma preferência pela implantação de “condomínios fechados” (tanto horizontais quanto verticais). Esse padrão de expansão urbana reflete uma tendência de desenvolvimento que favorece o surgimento dos enclaves fortificados residenciais horizontais e que atende nitidamente os interesses do mercado imobiliário.

Ainda conforme o IBGE, a hierarquia urbana classifica as cidades segundo sua influência e articulação regional. Bauru, com sua população significativa e posição geográfica estratégica, enquadra-se nessa classificação como um Centro Sub-Regional. Isso reflete a capacidade da cidade de atrair pessoas de regiões vizinhas para serviços e negócios, além de seu papel em atividades administrativas e comerciais.

Bauru é classificada como “Capital Regional B” (Figura 18), desempenhando um papel de polarização e liderança em sua região, emergindo como um importante centro de serviços, comércio, atividades culturais e polo educacional que incluiu uma extensa presença de instituições públicas e privadas de ensino superior que exerce grande atratividade na rede urbana regional e mesmo além dela.

Figura 18: Classificação Hierárquica do Arranjo Populacional de Bauru (SP)



Fonte: elaboração própria.

Esta classificação de Capital Regional B indica a capacidade de uma cidade em exercer uma influência significativa na sua região. Geralmente, essas cidades são centros fundamentais para serviços, negócios, cultura e educação, impactando cidades menores próximas da rede urbana regional. Apesar de não serem grandes metrópoles, elas desempenham um papel crucial em suas áreas geográficas. Assim, são cidades vitais para o desenvolvimento e estruturação regional, agindo como polos de referência, influenciando substancialmente o crescimento e a qualidade de vida ao

seu entorno. Em suma, na hierarquia regional da rede urbana, Bauru exerce um papel importante de polarização.

A matriz econômica regional apresenta uma distribuição setorial diversificada, com participações distintas nos setores primário, secundário e terciário. De acordo com os dados mais recentes, o setor primário, que engloba atividades relacionadas à agricultura, pecuária e extrativismo, representa 5% do total. O setor secundário, que inclui indústria e manufatura, corresponde a 32%, enquanto o setor terciário, que abrange serviços em geral, domina com uma participação de 63%.

Contrastando com essa distribuição, o município de Bauru apresenta um cenário econômico com notável predominância do setor terciário. No setor primário, Bauru tem uma participação bastante reduzida, de apenas 0,3%, refletindo uma economia pouco voltada para as atividades agrícolas ou de extrativismo. O setor secundário também é menor em Bauru, com uma participação de 20%, indicando uma presença industrial menos expressiva quando comparada à média regional. Por outro lado, o setor terciário é extremamente forte em Bauru, representando 79,7% da economia da cidade. Este número destaca a cidade como um importante polo de atividades de serviços, que incluem o comércio, a educação, lazer, entre outros.

Analisando o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) – medida que combina indicadores de saúde, educação e renda para avaliar o bem-estar e o nível de desenvolvimento humano de uma população –, em Bauru o IDH aumentou de 0,736 em 2000 para 0,801 em 2010, e este crescimento reflete melhorias substanciais nos indicadores de saúde, educação e renda da cidade. Apesar da ausência de dados do IBGE para 2020 que impedem uma análise completa da evolução entre 2000 e 2020, o aumento significativo durante a primeira década já demonstra avanços importantes no desenvolvimento humano de Bauru.¹

¹ Não foi possível apontar a distribuição territorial da concentração de renda por famílias (estratificada conforme os setores censitários) porque tais dados do Censo 2022 ainda não estão disponíveis.

3.1.2 O lugar dos enclaves fortificados residenciais horizontais na normativa urbanística

No Brasil, é comum referir-se a espaços fechados horizontais, monitorados por sistemas de segurança, destinados a residências unifamiliares, como “condomínios horizontais”. Este termo é frequentemente utilizado pelo mercado imobiliário, mesmo que muitos desses empreendimentos não estejam em conformidade total com a legislação federal para esse tipo de propriedade, nem se enquadrem estritamente como glebas de propriedade condominial (SPOSITO; GÓES, 2013).

Na prática, tanto os condomínios de lotes quanto os loteamentos de acesso controlado são frequentemente conhecidos e comercializados como “condomínios fechados”, mesmo que haja diferenças conceituais entre eles. Essa terminologia é amplamente utilizada pelo mercado imobiliário e pelos moradores para descrever esses empreendimentos. Não obstante, é importante ressaltar que existem distinções entre condomínios e loteamentos na legislação.

A diferença entre condomínios e loteamentos fechados reside principalmente na estrutura de propriedade e em sua gestão. Em um condomínio, os residentes são “coproprietários” não apenas de suas unidades residenciais individuais, mas também das áreas comuns, tais como parques, ruas e espaços de lazer. Essa estrutura de propriedade compartilhada exige uma gestão coletiva, frequentemente realizada por meio de uma associação de condôminos que se responsabiliza pelos cuidados e manutenção dessas áreas, bem como pela definição das regras de uso.

Por outro lado, em loteamentos fechados, as áreas comuns são de uso público, apesar de estarem em terrenos privados com o acesso controlado. A gestão dessas áreas é frequentemente conduzida por uma associação de moradores, mas, diferentemente dos condomínios, a participação dos residentes e a contribuição para as despesas de manutenção não são obrigatórias.

A legislação brasileira estabelece critérios que diferenciam condomínios de loteamentos fechados, abordando questões de propriedade e gestão de áreas comuns, garantindo que ambos os modelos de empreendimentos residenciais operem de acordo com normas específicas.

A Lei Federal nº 13.465/2017 introduziu mudanças significativas na legislação brasileira sobre condomínios e loteamentos que flexibilizaram o entendimento legal dessas formas de propriedades.² Esta norma definiu legalmente os “condomínios de lotes”, permitindo que áreas comuns fossem mantidas sem a necessidade de divisão em frações ideais entre os proprietários e também definiu aspectos legais sobre os “loteamentos de acesso controlado”, nos quais é permitido restringir o acesso a não moradores, embora as vias continuem sendo públicas.

Enfim, o Reurb “alterou significativamente os mecanismos de regularização, igualando processos de interesse social e privado (como é o caso de condomínios, por exemplo)”, ou seja:

O caminho proposto sob o rótulo da desburocratização pela lei 13.465 não tem como impacto nem a transformação e a melhora das condições de vida das populações de baixa renda nem a garantia de preservação ambiental em áreas cada vez mais vulnerabilizadas por medidas e práticas vinculadas à defesa dos interesses privados que comprometem a qualidade de vida da geração atual e das gerações futuras (GONÇALVES; RIZEK, 2020, p.15).

Antes da Lei Federal nº 13.465 de 2017, a legislação brasileira não definia claramente os “condomínios de lotes” nem os “loteamentos de acesso controlado”. Os condomínios eram tradicionalmente compreendidos como edificações divididas em unidades autônomas, e a figura de loteamentos com controle de acesso era menos regulamentada e sujeita a interpretações variadas. Assim, o Reurb veio para preencher essas lacunas legais, trazendo definições mais flexíveis e regras específicas para esses tipos de empreendimentos, proporcionando maior clareza e segurança jurídica. Mas não se deve ignorar que a flexibilidade dos processos de regularização obviamente atendeu os interesses do mercado imobiliário ao colocar no mesmo patamar os empreendimentos privados e sociais.

Em nível municipal, cada cidade tem relativa autonomia para adaptar e detalhar essas regulamentações, conforme suas particularidades urbanas e necessidades locais. Em Bauru, a legislação municipal reflete essas diretrizes gerais, mas com nuances

² Trata-se da Lei de Regularização Fundiária Urbana (Reurb), norma reivindicada pelo setor imobiliário e direcionada à legalização de imóveis irregulares que não atendiam às exigências da legislação urbanística.

próprias que abordam e diferenciam os condomínios e loteamentos. A legislação local de Bauru nos apresenta como os enclaves fortificados residenciais horizontais são estruturados e “legalizados” na cidade.

Desde antes, a Lei Municipal nº 2.339, de 15 de fevereiro de 1982, instituiu as diretrizes regulamentadoras para o parcelamento, utilização e ocupação do solo no âmbito do município de Bauru. Essa legislação foi elaborada durante a gestão do prefeito Osvaldo Sbeghen, em cujos artigos 12 e 55 estão delineadas normativas direcionadas ao parcelamento, utilização e ocupação para as categorias de "loteamentos fechados" (Figura 19) e "condomínios imobiliários" (Figura 20). Essas categorias são subdivididas em duas distintas modalidades, conforme estabelecido pela legislação em vigor.

Figura 19: Lei Municipal nº 2.339/1982 / Loteamentos Fechados

Art. 12 O loteamento do tipo L 1, poderá ser caracterizado como **loteamento fechado** em condomínio, devendo este ser restrito somente aquele tipo e neste caso, atender ainda as seguintes disposições:

I - A administração das áreas comuns deverá ser submetida a regime de condomínio, com explícita definição de todos os encargos e responsabilidade e em especial a criação e manutenção da infraestrutura urbana.

II - As áreas correspondentes ao sistema viário e equipamentos comunitários serão considerados indivisíveis e como bens de uso exclusivo do condomínio.

III - No caso de dissolução do condomínio, com abertura ao uso público das áreas referidas no item anterior, as mesmas passarão a integrar o patrimônio público municipal, conjuntamente com a infraestrutura urbana instalada.

IV - O coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação e recuos a serem observados para edificação nas parcelas de uso exclusivo, deverão atender às exigências próprias de categoria e da zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Fonte: Lei Municipal nº 2.339, Bauru.

Figura 20: Lei Municipal nº 2.339/1982 / Condomínios Imobiliários

Art. 55 Nas áreas enquadradas em plano de arruamento de chácaras de recreio admitem-se a formação de condomínios imobiliários, que incluam vias de circulação e outras de uso comum constantes do plano de parcelamento do terreno, atendidas as seguintes disposições:

I - Até 50% das áreas verdes e de lazer poderão ser incorporadas ao condomínio como de uso comum, destinando-se ao uso público o restante, assim como as institucionais.

II - Na eventualidade da extinção do condomínio, as vias de circulação e as áreas verdes de uso comum dos condôminos serão transferidas ao domínio público, atendidas as exigências da legislação em vigor.

Fonte: Lei Municipal nº 2.3319829, Bauru.

Portanto, embora seja uma norma desatualizada, o município dispõe de normativa urbanística própria que se seguiu à legislação federal (Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conhecida como “Lei Lehmann”) para regular o parcelamento do solo, incluindo caracterização e classificações para loteamentos fechados e condomínios.

Nova normativa foi adota posteriormente, através da promulgação da Lei Municipal nº 5.631, de 22 de agosto de 2008, por meio da qual foi estabelecido o Plano Diretor Participativo do Município de Bauru, no qual são delineados aspectos relacionados à caracterização e aos requisitos essenciais para a implantação dos empreendimentos de acesso controlado (Figura 21).

Figura 21: Lei Municipal nº. 5.631 / Zoneamento e Coeficientes de Aproveitamento

Art.32 - A Zona Exclusivamente Residencial é caracterizada por loteamentos fechados e condomínios exclusivamente residenciais, com infra-estrutura completa tendo como diretriz a manutenção das características existentes.

Parágrafo Único - O Coeficiente de Aproveitamento para a Zona Exclusivamente Residencial será:

- I - C.A. Básico: 1,5 (um e meio);
- II - C.A. Máximo: 1,5 (um e meio).

Art.47- Os empreendimentos destinados a Loteamento Fechado de acesso regulamentado e Condomínios Horizontais deverão respeitar, ainda, os seguintes requisitos:

- I - distância mínima entre os empreendimentos que deverá ser avaliada e dimensionada por ocasião da aprovação dos mesmos;
- II - não interromper a continuidade das vias existentes ou projetadas;
- III - reservar faixa de no mínimo 2,00m (dois metros), além da faixa de calçada, para jardim de tal modo que a presença do muro seja atenuada e, quando for o caso, a faixa de ciclovia, conforme Plano Cicloviário a ser desenvolvido, nos casos em que faça divisa com via pública.
- IV - A construção do muro deverá preservar a estética urbana.

Fonte: Lei Municipal 5.631, Bauru 2008, art.º 32, 47 e 59 (p.13).

Na sequência, em 2022, mediante a revisão da Lei de Zoneamento, Uso, Ocupação e Parcelamento do Solo de Bauru, foi promulgada a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Bauru (LUOS), Projeto de Lei n.º 90/22. Esta lei delinea conceitos e estabelece definições para as categorias de "loteamentos com controle de acesso" (Figura 22) e "condomínios de lotes" (Figura 23). Embora exista uma distinção formal entre essas duas modalidades na legislação, na prática e na comercialização desses empreendimentos tal distinção não é relevante, visto que todos são comercializados como "condomínios fechados", e dessa forma contemplados com espaços exclusivos através do acesso controlado.

Figura 22: Projeto de Lei n.º 90/22 – Processo n.º 166/22

CAPÍTULO II

DAS MODALIDADES URBANÍSTICAS DE PARCELAMENTO DO SOLO

Seção I - Do Loteamento

Art. 106- Aos Loteamentos Residencial e/ou com Controle de Acesso, aplicam-se os índices urbanísticos e os parâmetros definidos no Quadro 10, Anexo 1 desta lei.

Art. 107- O controle de acesso deverá ser previsto na diretriz para o loteamento pretendido.

§ 1º O fechamento da área loteada deverá ser feito com grades ou elementos que permitam a permeabilidade visual em no mínimo 35% da área cercada, e, obrigatoriamente em todas as divisas com o



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

ESTADO DE SÃO PAULO

§ 4º Deverão ser destinados lotes particulares específicos para construção de equipamentos de acesso restrito à associação de moradores como portaria, lixeira coletiva, almoxarifado, vestiário, cozinha para funcionários, sala para academia, salão de festas, piscinas, entre outros;

§ 5º O convênio de controle de acesso não poderá impedir o acesso de qualquer cidadão às áreas públicas intramuros;

§ 6º A manutenção e custeio de toda infraestrutura das áreas públicas intramuros ficará a cargo da associação de moradores;

§ 7º Será celebrado o convênio de controle de acesso entre a Associação de Moradores e a Prefeitura para definição das responsabilidades das partes envolvidas;

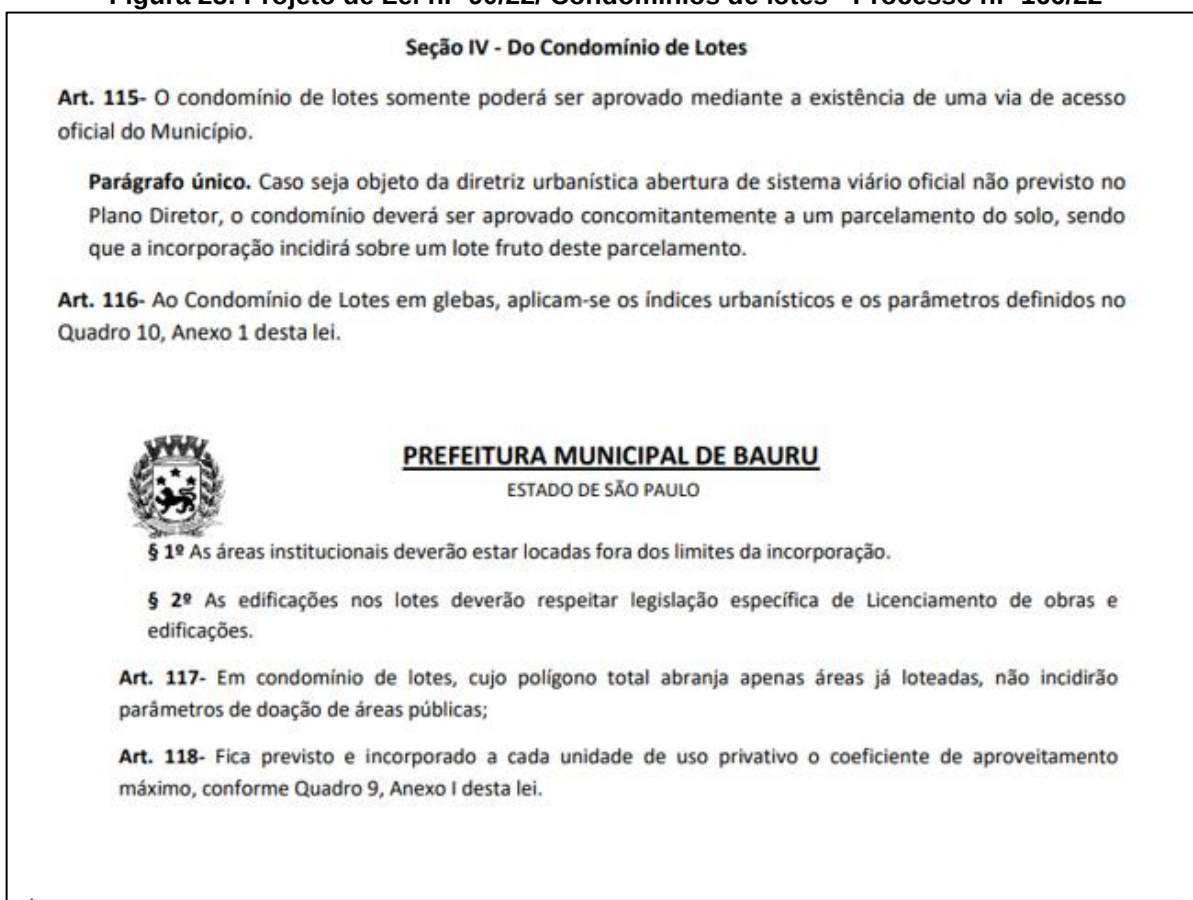
§ 8º Ecossistemas que formem corredores ecológicos não poderão ser interrompidos com fechamentos maciços, devendo prever passagens de fauna devidamente licenciadas.

Art. 108- Parcelamentos do solo para fins industriais somente serão permitidos nas Zonas de Indústria, Comércio e Serviços (ZICS.A e ZICS.B) - delimitadas no Mapa 2, Anexo II, integrante desta lei.

Art. 109- Ao Loteamento de Indústria, Comércio e Serviço ou Misto, aplicam-se os índices urbanísticos e os parâmetros definidos no Quadro 10, Anexo 1 desta lei.

Fonte: LUOS, Prefeitura Municipal de Bauru 2022 (p.28-29). Disponível em: <https://www2.bauru.sp.gov.br/seplan/plano_diretor.aspx>. Acesso: 15 abr. 2024.

Figura 23: Projeto de Lei n.º 90/22/ Condomínios de lotes - Processo n.º 166/22



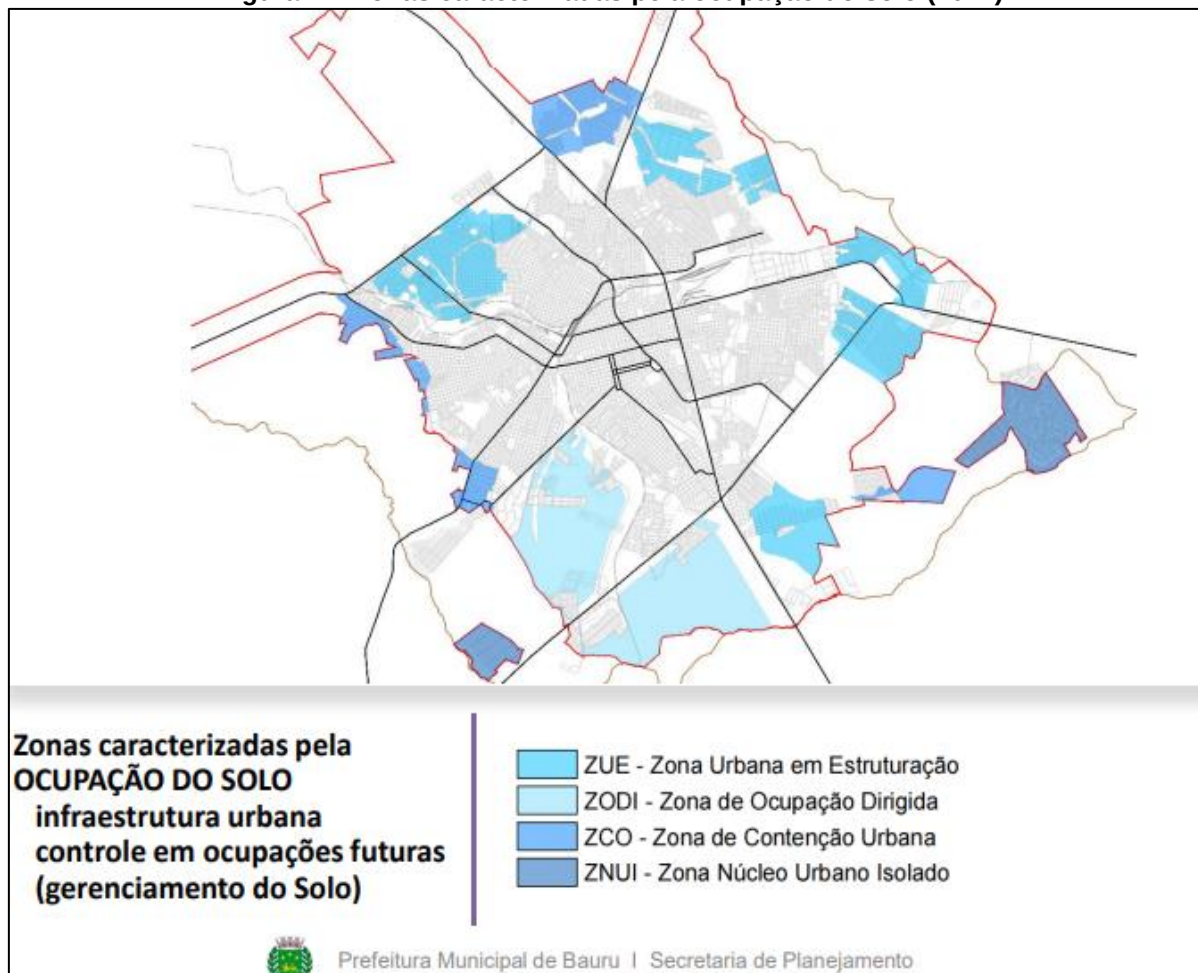
Fonte: LUOS, Prefeitura Municipal de Bauru 2022 (p.29). Disponível em:
https://www2.bauru.sp.gov.br/seplan/plano_diretor.aspx. Acesso: 10 abr. 2024.

Nesses termos, assim foram estabelecidos conceitos e definições. Em primeiro lugar, o “Loteamento com controle de acesso” foi definido como “Modalidade de loteamento, cujo controle será regulamentado por ato do Município, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou veículos de não residentes, devidamente identificados”. Em segundo lugar, os “Condomínios de lotes”, foram tratados como “empreendimentos constituídos de partes designadas de lotes, sendo parte propriedade exclusiva e parte propriedade comum dos condôminos, nos termos da legislação vigente”.

Também no âmbito da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), comumente referida como “Lei de Zoneamento”, ou simplesmente Zoneamento, estão definidas as normativas que regulamentam as atividades tanto públicas quanto privadas sobre o uso do solo, configurando-se como o instrumento direcionador das dinâmicas urbanas. No documento intitulado “PROPOSTA LUOS - Lei de Uso e Ocupação do Solo, Bauru, setembro de 2021”, o território é segmentado em Zonas (Figura 24)

caracterizadas pela sua ocupação, infraestrutura urbana e regulamentação quanto a futuras ocupações (gestão do solo).

Figura 24: Zonas caracterizadas pela ocupação do solo (2021)



Fonte: Proposta LUOS, Prefeitura Municipal de Bauru (2021, p.14). Disponível em: https://www2.bauru.sp.gov.br/arquivos/sist_noticias/39169/arq_39169_2.pdf. Acesso: 24 ago. 2023.

Uma "Zona de Ocupação Dirigida" denota uma área urbana ou territorial que é planejada, regulamentada e organizada com o propósito de conduzir e controlar de forma específica seu desenvolvimento e ocupação. A ocupação dirigida tem como alvo a realização de metas específicas, como o incentivo ao crescimento em áreas delimitadas, promoção de um uso equilibrado do solo, estabelecimento de zonas residenciais bem definidas e assegurar acesso a serviços e infraestrutura adequados, entre outros objetivos. Essas zonas geralmente são estabelecidas como componentes de políticas urbanas e são implantadas em resposta a necessidades particulares,

como controle do crescimento desordenado, preservação de áreas de relevância ambiental ou cultural, ou fomento a tipos específicos de desenvolvimento econômico.

Dentro do território de Bauru, a delimitação de uma "Zona de Ocupação Dirigida" abrange exclusivamente a região Sul. A expansão dessa zona segue em direção à rodovia Bauru-Ipaussu (SP-225), caracterizada pela presença de vários loteamentos com controle de acesso, também notabilizada no mercado imobiliário como a "Rodovia do Luxo", pois tem sido o eixo preferencial para a instalação de loteamentos de alto padrão com controle de acesso, mediante aprovações frequentes realizadas pela Câmara Municipal, que resultam em ampliações contínuas do perímetro urbano (GHIRARDELLO, 2022).

Apesar das críticas por parte de especialistas, a perspectiva de uma redução progressiva na quantidade de loteamentos com controle de acesso parece improvável. Pelo contrário, a tendência atual é de uma diminuição no lançamento de parcelamentos "abertos", sobretudo aqueles destinados às classes mais privilegiadas. Pode-se observar que o desenvolvimento de empreendimentos "abertos" em Bauru se estendeu até a última década do século XX, tendo sido substancialmente restringido desde então em prol dos loteamentos com controle de acesso. Mesmo bairros mais antigos e considerados prestigiosos enfrentam desafios na comercialização de seus lotes e de suas residências luxuosas. A preferência daqueles com recursos financeiros inclina-se para condomínios verticais, horizontais ou loteamentos com controle de acesso (GHIRARDELLO, 2022).

Em resumo, há fartas evidências de que a normativa urbanística municipal e as ações dos sucessivos governos locais nas últimas décadas têm se pautado pela permissividade e pela flexibilidade em temas como parcelamento do solo e regularização fundiária. Diante dessa facilitação e de outros atrativos mercadológicos, a propagação de enclaves fortificados residências horizontais ganhou enorme impulso.

3.1.3 Enclaves fortificados residenciais fechados no território bauruense

Passamos agora ao levantamento quantitativo e espacial dos enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru. Foram identificados 45 destes empreendimentos

no período 2000-2020, dos quais 30 são classificados como “Loteamentos com Convênio de fechamento” e outros 15 são reconhecidos como “Condomínios de lotes”.

Analisando os anos de aprovação desses empreendimentos habitacionais, é possível observar os padrões e tendências marcantes no mercado imobiliário local nas décadas recentes. Essa análise ajuda a compreender o desenvolvimento e a consolidação desse tipo de produto imobiliário na cidade, revelando como eles se adaptaram e evoluíram em resposta às demandas do mercado e às mudanças na dinâmica urbana.

O período 1970-1990 foi marcado pelo surgimento dos pioneiros empreendimentos residenciais fechados, como o Parque Residencial Paineiras, Jardim Shangrilá, Parque Residencial Samambaia e Residencial Tívoli. Esses anos podem ser interpretados como períodos de desenvolvimento urbano, nos quais a cidade expandiu sua infraestrutura e atraiu investimentos para o setor imobiliário. Nesse período é possível identificar um padrão territorial desses empreendimentos, casos do Paineiras e do Samambaia, implantados lado a lado na Zona Sul, separado por muros, ao final da Avenida Getúlio Vargas.

O surgimento precoce desses empreendimentos em Bauru acompanhou a tendência das metrópoles, cujos empreendimentos fechados para moradia surgiram como resposta ao aumento da violência e à sensação de insegurança urbana geradas pelo agravamento da pobreza e da criminalidade na década de 1980 em meio à crise econômica (a “década perdida”). Nesse período, parcelas da população das classes médias e altas começou a ver os condomínios fechados como uma alternativa para ter mais segurança e privacidade, refletindo desigualdades sociais e desconfiança nas instituições de segurança pública (CALDEIRA, 2000).

A partir dos anos 2000, houve uma intensificação na aprovação desses empreendimentos em Bauru, indicando um aumento na demanda por moradias em espaços fechados, e este foi o período em que mais foram aprovados enclaves fortificados residenciais horizontais na cidade, totalizando 16 deles. Empreendimentos como o Residencial Odete, Residencial Ilha de Capri e Residencial Quinta Ranieri foram aprovados quase simultaneamente, sugerindo uma nova demanda habitacional pelo novo conceito de moradia. Essa tendência continuou ao longo da década de 2010, indicando um crescimento contínuo na oferta de enclaves fortificados

residenciais horizontais na cidade, preferência que pode ser explicada pelo poder aquisitivo de seus compradores, pela difusão da narrativa do medo e pela oferta do mercado imobiliário.

Nos anos mais recentes, como em 2021, 2022 e 2023 continuam sendo aprovados novos empreendimentos, demonstrando que o mercado imobiliário local continua ativo e que há grande interesse em investir nesse tipo de formato habitacional. Isso sugere que os condomínios fechados se consolidaram como uma opção atraente para investidores e compradores, que buscam infraestrutura, serviços exclusivos e um investimento imobiliário seguro e rentável.

Em suma, a análise dos anos de aprovação dos empreendimentos em Bauru revela momentos de crescimento urbano e desenvolvimento econômico, e as demandas e tendências do mercado imobiliário se adaptam às necessidades e aos padrões nacionais refletindo as preferências dos consumidores.

Pelos padrões classificatórios da Prefeitura Municipal de Bauru, existem 30 “Loteamentos Fechados” na cidade de Bauru, contando com outros 3 aprovados que ainda estão em processo de implantação.

Na Tabela 3, são relacionados exclusivamente os loteamentos implantados em Bauru entre 2000 e 2020. Esta análise específica permite identificar e quantificar os empreendimentos aprovados nesse período, que totalizam 18 “Loteamentos com convênio”.

Esses convênios estabelecem as condições e normas para o fechamento e controle de acesso ao loteamento, garantindo que a infraestrutura e os serviços de segurança sejam adequados e que o empreendimento cumpra com as exigências legais e urbanísticas estabelecidas pelo município.

Grande parte dos enclaves fortificados residenciais horizontais implantados na cidade é aprovada como “Loteamento com convênio” – uma modalidade específica de parcelamento do solo destinado a uso residencial de acesso restrito. Dessa forma, a permissão para fechamento e controle do acesso por meio de portarias, guardas e sistemas de segurança é obtida por meio de convênios firmados entre os empreendedores dos loteamentos privados e a Prefeitura Municipal.

Tabela 3: ‘Loteamentos com convênio’ em Bauru

	Empreendimento	Ano	Localização	Área Total (M²)	N. Lote	Lote Médio (M²)	Empreendedor
1	Residencial Odete	2002	Av. Antenor De Almeida, 1-199	209.974,35	193	300 A 755	Tripla O Administração e Participações LTDA.
2	Residencial Ilha De Capri	2002	Av. Affonso José Aiello	47.650,00	53	450	João Parreira Operações Imobiliárias S/C LTDA.
3	Residencial Quinta Ranieri	2003	R. Sidney De Freitas	359.862,85	486	360 A 765	Quinta Ranieri Empreendim. Imobiliários LTDA.
4	Residencial Tívoli II	2003	Av. José Vicente Aiello	70.304,91	101	360	Mza Empre, E Partic. Ltda. E Aiello Empr.S/C Ltda.
5	Residencial Villaggio II	2003	Av. Affonso José Aiello	364.817,95	483	360	Renata Villarinho Galli E Outros
6	Residencial Villaggio III	2003	Av. Affonso José Aiello	278.855	347	360	Renata Villarinho Galli E Outros
7	Residencial Spazio Verde	2004	Av. Affonso José Aiello	206.919,08	296	448	Estevan Lozano Cruz
8	Residencial Sauípe	2004	Av. Antenor De Almeida, 2-80	34.000	76	200 A 456	Ronaldo Dotto De Rosis
9	Residencial Estoril V	2006	Rua José Fernandes	311.999,82	348	448 A 803	Martha Ind. e Com. Ltda.
10	Residencial Villa Lobos	2006	Av. José Vicente Aiello	205.147,19	201	525 A 727	Irma Paulucci Maddi
11	Vila Dumont I	2010	Av. Mario Ranieri	282.578,55	178	583 A 790	Zopone
12	Spazio Verde Comendador	2012	Av. Comendador José Da Silva Martha, 22-55	128.547,74	165	360	Aiello Urbanismo
13	Residencial Alphaville	2012	Rodovia SP-225	610.201,53	470	406 A 900	Jafd e Thotus Empreend.
14	Residencial Tamboré	2013	Rodovia SP-225	449.503,78	472	-	Josilmar Empreendimentos Imob. Ltda.
15	Residencial Cidade Jardim	2013	Av. Affonso José Aiello	146.308,05	194	360	Renata Villarinho Galli
16	Vila Dumont II	2014	Av. Mario Ranieri	224.062,36	187	510 A 709	Zopone
17	Residencial Estoril Premium	2016	Rod. Eng. João Baptista Cabral (SP-225)	305.614,14	281	420	Martha E Minicucci Empreendimentos Imob.
18	Floratta Nações Residencial	2016	Fazenda Flores	130.164,19	186	278 A 381	Loteamento Fazenda das Flores SPE LTDA.

Fonte: Elaboração própria, com base em dados obtidos junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru (2024).

Em Bauru, o modelo de empreendimento conhecido como “Loteamento Fechado” é normatizado pela Lei Municipal nº 5.631/2008, que institui o Plano Diretor Participativo. O artigo 47 dessa legislação classifica o “Loteamento Fechado de acesso regulamentado” como uma categoria dos “Condomínios Horizontais” e estabelece requisitos essenciais para sua realização. Entre essas exigências, estão a determinação de uma distância mínima entre os loteamentos, a qual é definida pelos órgãos responsáveis pela aprovação do projeto, além da manutenção da continuidade do traçado urbano existente no local e a garantia de um recuo mínimo de 2,00 metros entre a via pública e os muros que fecham os residenciais (ROSSI, 2016, p.109).

Essas normas têm como objetivo primordial garantir a integração adequada desses empreendimentos à malha urbana já estabelecida, preservando a harmonia visual e a funcionalidade do espaço urbano. Porém, como são implantados em perímetro afastado da malha urbana mais consolidada, muitas vezes se concentram um ao lado do outro e na prática não seguem essas exigências (ROSSI, 2016, p.109).

Outra legislação relevante em Bauru é a Lei Municipal nº 4.053, de 29 de março de 1996, que autoriza o Poder Executivo a celebrar convênios com loteadores ou associações de bairros regularmente constituídos. Esses convênios respaldam a restrição de acesso e o fechamento das vias públicas nos loteamentos da cidade. No entanto, essa legislação tem sido objeto de debates controversos entre especialistas e políticos, sendo inclusive considerada inconstitucional em alguns casos por desrespeitar os princípios do caráter público dos espaços dos loteamentos, assegurado pela Lei Federal 6.766/1979, que dispõe sobre o parcelamento do solo (ROSSI, 2016, p.110).

Sposito e Góes (2013) observam que a predominância de espaços residenciais fechados aprovados como loteamentos com permissão para fechamento através de acordos entre empreendedores e prefeituras, em detrimento de empreendimentos do tipo condomínio horizontal, não é uma particularidade de Bauru, mas também é observada em outras cidades do interior paulista, como em São Carlos, Presidente Prudente e Marília. Essa tendência reflete um padrão mais amplo de urbanização que privilegia o fechamento e o controle de acesso em áreas residenciais, com impactos significativos na configuração urbana e no uso do espaço público.

Assim, como se enquadram na categoria de "Condomínios Horizontais", os Loteamentos com controle de acesso em Bauru são comercializados como condomínios, usufruindo de todos os benefícios legais associados a este tipo de empreendimento. Observa-se que a maioria dos enclaves fortificados residenciais horizontais são aprovados como Loteamentos com Convênio, voltados para habitações de alto padrão e destinados às classes média e alta.

Com base nos dados fornecidos pela Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru (Seplan) e antes apresentados na Tabela 3, observa-se que a maioria dos empreendimentos tem áreas superiores a 100.000 m², e há número expressivo de lotes, indicando que são projetos de grande escala que ocupam vastas extensões de terra urbana. Esses empreendimentos contam com extensas áreas verdes, vias com planejamento detalhado e padrões de organização territorial similares, com traçados padronizados, destacando-se pela amplitude e qualidade de infraestrutura oferecida.

A média do tamanho dos lotes varia entre 200 m² e 7.250 m², refletindo diferentes padrões de ocupação e densidade populacional. Essa diversidade atende a diferentes demandas e preferências dos compradores em relação ao espaço disponível para construção e lazer. Importante ressaltar que todos os loteamentos com convênio são destinados à moradia de alto padrão (Figura 25), com residências que seguem padrões arquitetônicos sofisticados, são alimentados com áreas de lazer, paisagismo, infraestrutura adequada, sistemas de segurança, serviços particulares de seguranças e portaria 24 horas.

Temporalmente, observa-se um crescimento ao longo dos anos e, a partir dos anos 2000, nota-se uma quantidade considerável de empreendimentos na cidade, somando grandes áreas ocupadas por espaços murados em relação ao tecido urbano existente.

O padrão imobiliário de Bauru evidencia uma tendência ao desenvolvimento contínuo de espaço residenciais fechados, atendendo ao aumento da procura por esse tipo de habitação. Essa preferência por enclaves residenciais horizontais fechados reflete um aspecto significativo do mercado imobiliário local, moldando a estrutura residencial da cidade e evidenciando a popularidade e a preferência por esse formato habitacional.

Figura 25: Residências de alto padrão em condomínio de Bauru



Fonte: arquivo pessoal.

A maioria dos Loteamentos estão localizados no extremo da região sul (Figura 26), seguindo a tendência histórica da configuração urbana da cidade de Bauru, território ocupado pelas classes média e alta, primeiro com os condomínios verticais e depois com os enclaves fortificados residenciais horizontais. A organização espacial em relação aos “loteamentos fechados” mostra como estes se concentram próximos uns aos outros, e prologam o limite do perímetro urbano, ao longo da Zona de Ocupação Dirigida (ZODI).

Essa escolha é estratégica e está relacionada à valorização dos imóveis e à conveniência para os moradores em relação à oferta de infraestrutura, serviços e locomoção.

Além dos fatores tradicionalmente associados à urbanização capitalista, a expansão territorial urbana revela um novo padrão de periferização. As áreas residenciais periféricas, antes focadas em segmentos de baixa renda, agora se voltam para classes de médio e alto poder aquisitivo em diferentes territórios. Essa mudança é acompanhada por uma divisão social mais acentuada do espaço urbano, evidenciando um contraste crescente entre diferentes áreas da cidade em termos de acesso a recursos e qualidade de vida.

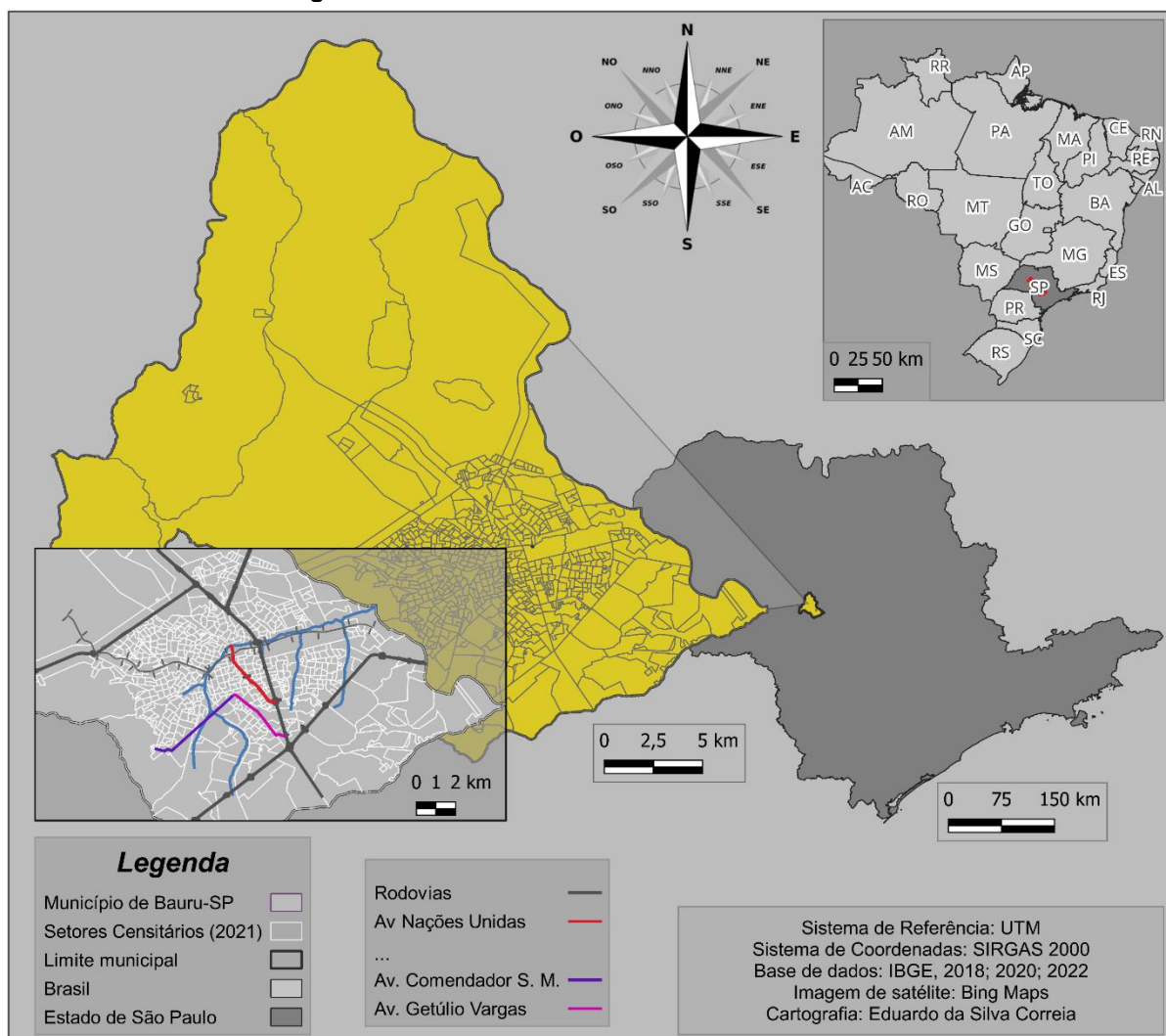
Neste contexto, em Bauru, os loteamentos desempenham um papel significativo na expansão do tecido urbano. Eles estão localizados em áreas estratégicas e privilegiadas, refletindo as dinâmicas orientadas pelos interesses dos proprietários e incorporadores imobiliários. Essa tendência ressalta as lógicas da produção capitalista na cidade, influenciando diretamente a forma e a distribuição espacial do desenvolvimento urbano.

A expansão imobiliária em Bauru focou nas áreas periféricas da Zona Sul, anteriormente não ocupadas e próximas a bairros de alto padrão, aproveitando-as para o desenvolvimento de condomínios horizontais e loteamentos fechados. Essa escolha, influenciada pela crescente valorização da Zona Sul desde os anos 1940, foi bem direcionada. A localização dos empreendimentos próximos a avenidas principais e rodovias intermunicipais mostra uma clara preocupação com acessibilidade e valorização imobiliária (Figura 27), tornando essas propriedades mais atraentes para compradores em busca de conveniência e proximidade de serviços essenciais.

A preferência pelo uso do automóvel individual, essencial para morar nessa modalidade, exige que esses empreendimentos se localizem relativamente próximos às melhores infraestruturas de mobilidade. Isso garante a acessibilidade necessária dentro do território, tornando-se um fator chave na escolha desses locais (OTERO, 2016, p.221).

Em Bauru, uma cidade média do centro-oeste paulista, os deslocamentos de automóvel individual não exigem muito tempo, o que torna a localização dos enclaves fortificados residenciais horizontais um ponto estratégico, otimizando o tempo de deslocamento dentro da cidade.

Figura 27: Vias intraurbanas de acesso em Bauru

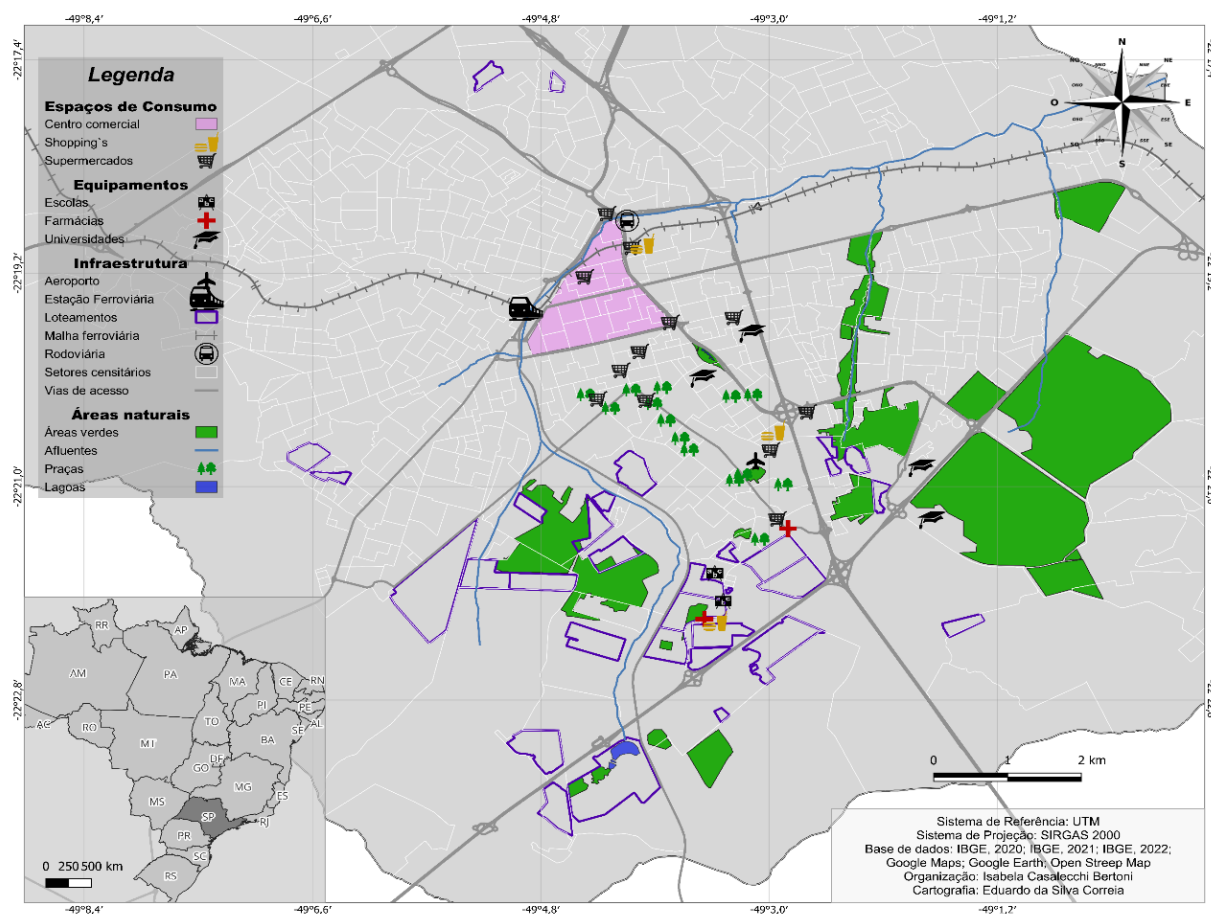


Fonte: elaboração própria.

Sposito e Góes (2013) demonstram que a proximidade agora é definida pela acessibilidade proporcionada pelo automóvel individual, que amplia as opções de deslocamento urbano e a flexibilidade de escolha de rotas e horários. Esse aspecto é especialmente relevante em cidades médias como Bauru, onde o uso do carro individual tem um papel significativo na definição do que é considerado acessível, próximo e conveniente.

Na Figura 28, podemos identificar a disposição da oferta de serviços próximos aos empreendimentos em relação ao tecido urbano e às vias de acesso. Esse arranjo espacial fornece uma localização estratégica para os empreendimentos, destacando a acessibilidade e a conveniência que eles oferecem.

Figura 28: Produção do Espaço Urbano – Infraestrutura e atrativos



Fonte: Elaboração própria, 2024.

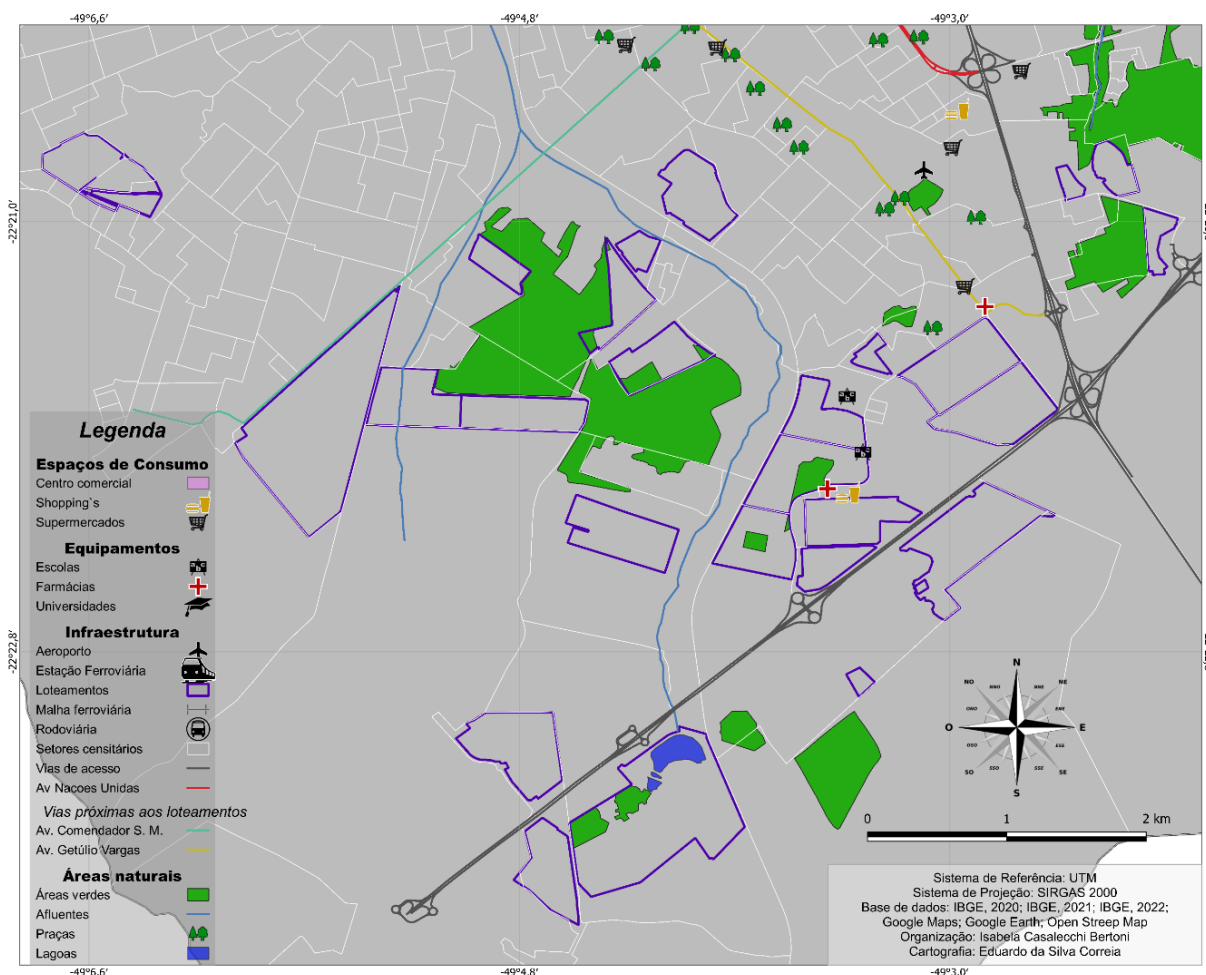
Conforme ressaltado por Villaça (2011), é crucial compreender por que os bairros das camadas de renda mais alta demonstram uma tendência à segregação, agrupando-se em uma mesma região da cidade, em vez de se dispersarem de maneira aleatória por todo o território urbano. Essa inclinação assume importância primordial, pois nela reside a chave para a apreensão do processo de segregação.

A oferta de infraestrutura urbana, a proximidade de serviços, a facilidade de deslocamento por meio de transporte motorizado, o poder de consumo desses estratos sociais, a atratividade do mercado imobiliário, a incidência do discurso do medo e a busca por *status* social e por autosegregação socioespacial são pistas valiosas para explicar a tendência de agrupamento dos mais ricos em territórios específicos.

A Figura 29 evidencia o agrupamento e a contiguidade dos loteamentos, e como essa aglomeração atraiu diferentes modalidades de serviços para atender as demandas

dos moradores solváveis. O entorno conta com uma farmácia (Figura 30), uma clínica de cirurgia plástica (Figura 31) e um estabelecimento comercial e de serviços denominado Villaggio Mall (mini shopping center), que oferece serviços alimentícios, mercado e comodidade aos seus habitantes/consumidores. Destaca-se que ao lado dos loteamentos encontra-se duas escolas particulares (Figura 32), com as mensalidades mais caras da cidade, indicando o alto poder aquisitivo dos residentes e seus padrões sofisticados de escolhas em termos de consumo para diferentes mercadorias e serviços (alimentação, educação, estética etc.).

Figura 29: Atrativos e infraestrutura próximos aos enclaves



Fonte: elaboração própria.

Figura 30: Farmácia em frente ao Villaggio 2



Fonte: arquivo pessoal.

Figura 31: Clínica estética em frente ao Villaggio 2



Fonte: arquivo pessoal.

Figura 32: Escola FourC – Villaggio 1 e 2



Fonte: arquivo pessoal.

Essa região da Zona Sul em torno do Villaggio Mall concentra vários loteamentos e se tornou o território mais valorizado de Bauru, e os valores dos imóveis e dos lotes refletem monetariamente essa valorização. Dentro dos condomínios, os lotes têm preços que começam em 350 mil reais e podem chegar a 800 mil reais. Para as casas de alto padrão já edificadas nessa área, os preços iniciais são de aproximadamente 1,2 milhão de reais, podendo atingir até mais de 10 milhões de reais.

Essa área segue sendo um foco de desenvolvimento de serviços urbanos notáveis e de empreendimentos privados de comércio e infraestrutura, refletindo uma tendência de crescimento contínuo e valorização dessa região.

Na modalidade “condomínios de lotes” pode-se observar um cenário diferente na cidade de Bauru. Os condomínios de lotes são empreendimentos nos quais cada unidade é constituída por uma parte exclusiva, que é o lote de terreno, e uma parte comum, que são as áreas de uso coletivo, como ruas, praças e áreas de lazer. Esses empreendimentos são regulados pela legislação vigente, que estabelece as regras para sua constituição, funcionamento e gestão.

A legislação aplicável inclui a Lei do Condomínio (Lei Federal nº 4.591/1964), o Código Civil (Lei Federal nº 10.406/2002), a Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766/1979) e as normas municipais de uso e ocupação do solo. Essas normas estabelecem as diretrizes para a criação do condomínio, a elaboração do projeto urbanístico, a definição das áreas comuns e privativas, a administração e a manutenção das áreas, entre outros aspectos.

Tabela 4: 'Condomínios de Lotes' em Bauru

	Empreendimento	Ano de Aprov	Localização	Área Total (M²)	N. Lotes	Tamanho Médio do Lote	Empreendedor
1	Condomínio Residencial Pinheiros (sistema associativo pela Caixa Econômica Federal)	2000	Rua Bento Duarte de Souza – Vila Industrial	23.416,94	57	200 a 240	Romano Gonçalves Eng. e Comércio Ltda.
2	Condomínio Residencial Primavera (sistema associativo pela Caixa Econômica Federal)	2001	R. Dr. Walter Belian – Vila Nipônica	9.648	32	175 a 198	Romano Gonçalves Eng. e Comércio Ltda.
3	*Residencial Santa Cecília	-	-	-	-	-	n/d
4	Condomínio Residencial Leville Houses	2008	Av. Affonso José Aiello	13.159,07	46	191,60	Aiello Incorporadora Ltda.
5	Condomínio Residencial Centreville	2009	R. Floriano Peixoto (Jd. Estoril)	26.854,27	42	162 a 481,66	Ajax Treplan Construtora Ltda.
6	Condomínio Residencial Terra Nova Bauru (Cond. Residencial unifamiliar de interesse social)	2009	Eng. Horácio Frederico Pyless	319.896,65	844	143	Terra Nova Rodobens Incorporadora Imob. Bauru
7	Condomínio Residencial Villa Graciosa (Minha Casa Minha Vida 3)	2019	R. Matilde Fraga de Almeida – Parque Viaduto	36.441,45	165	126	Ecovita Incorporadora e Construtora Ltda.
8	Condomínio Residencial Vargem Limpa (Cond. Residencial unifamiliar de interesse social)	2019	Rodovia Cesário José De Castilho	368.209	734	160	Paembu – Empreendimento Imobiliário Ltda.

PROGRAMAS HABITACIONAIS

Fonte: elaboração própria, com base em dados obtidos junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru (2024).

Desde 1999, dos 11 condomínios estabelecidos em Bauru, 9 são voltados para Programas Habitacionais (Tabela 4). Isso contrasta com os Loteamentos de controle de acesso, todos voltados para segmentos de alto padrão.

A disposição dos Condomínios Fechados em Bauru revela uma diferença espacial: os empreendimentos caracterizados como programas habitacionais se localizam em áreas mais distantes do tecido urbano e consequentemente menos valorizadas. Vão na contramão da localização dos enclaves fortificados residenciais horizontais – direcionados para o público mais abastado –, que seguem para as franjas da região sul, notória por seu alto valor imobiliário e acessibilidade intraurbana e rodoviária.

Os Condomínios Fechados que são de alto padrão estão localizados entre os Loteamentos de convênio (Figura 33). O que os difere dos Loteamentos é a dimensão territorial que ocupam: os condomínios têm a área total e ao número de lotes menores, comparados à média dos loteamentos.

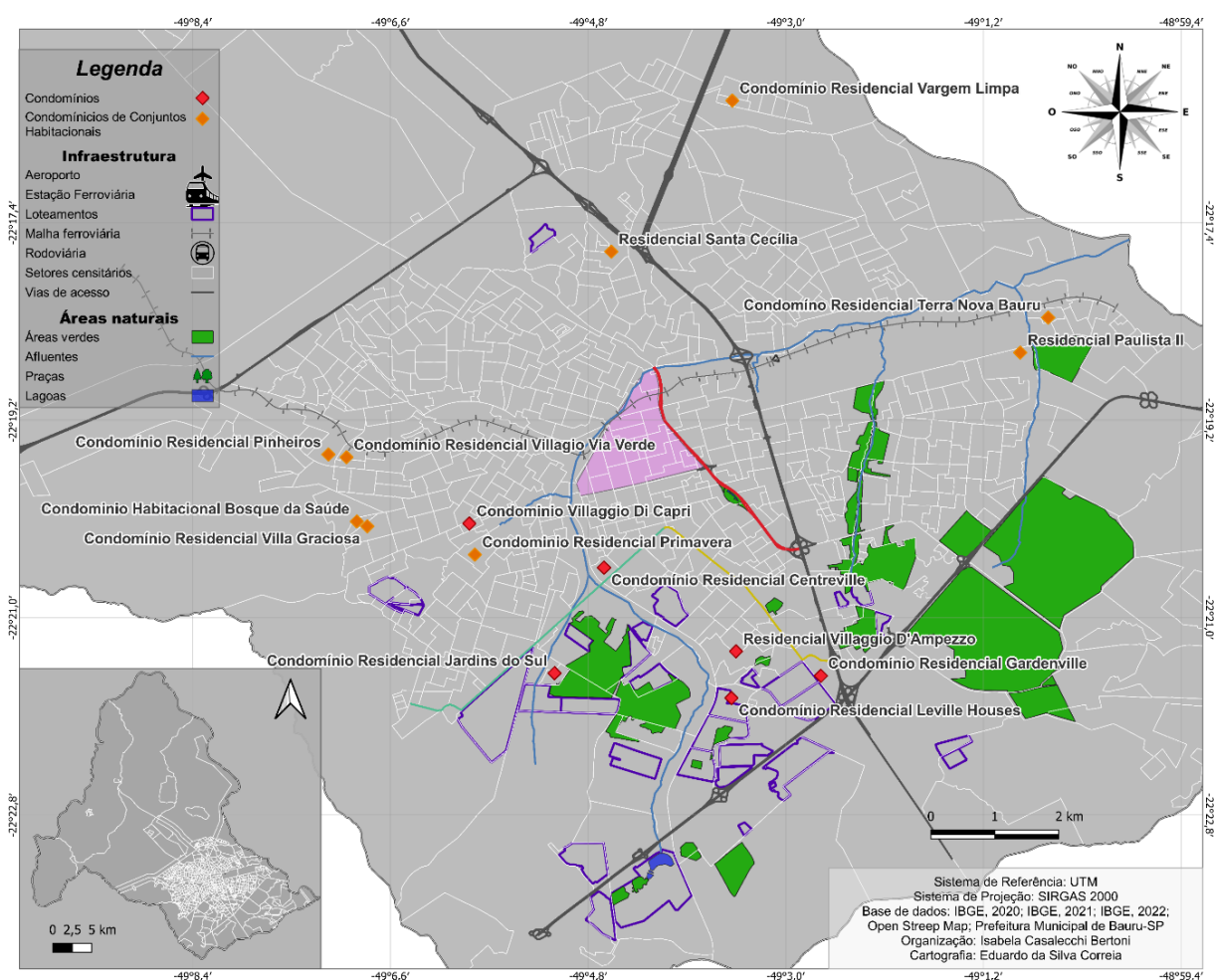


Figura 33: Mapa de Localização de 'Condomínios de lote'

Fonte: elaboração própria.

Esse padrão de localização evidencia claramente as formas fragmentárias de expansão urbana e segregação socioespacial significativa: enquanto a periferia estrategicamente direcionada para o alto valor imobiliário abriga os empreendimentos de alto padrão, os Condomínios de lote voltados a programas de acesso à moradia são implantados em outras periferias distantes e deslocadas do centro.

Os dados apontam para a crescente complexidade das periferias urbanas em Bauru. Neste início de século, as periferias se transformaram e foram reconfiguradas conforme uma clara hierarquia socioespacial, tornando-se mais diversificadas e heterogêneas. Com novos aspectos sociais e tipologias urbanas, as periferias das cidades contemporâneas desafiam as interpretações tradicionais que opunham centros a periferias respectivamente como espaços de ricos e de pobres (OTERO, 2016).

Muitas das franjas e periferias contemporâneas em Bauru, notadamente na Zona Sul, agora também incluem os mais ricos. Essas mudanças indicam uma (re)estruturação urbana que contribui para um padrão fragmentário de maior divisão social do espaço, tornando multifacetadas as dinâmicas urbanas contemporâneas.

A heterogeneidade e complexidade das periferias urbanas na cidade Bauru não implicam necessariamente em uma redução na segregação socioespacial. Pelo contrário. Na verdade, a segregação tem sido uma característica marcante da urbanização bauruense e continua se aprofundando recentemente. A estrutura social e econômica ainda define de maneira significativa "o lugar de cada um" na cidade, com impactos visíveis no espaço urbano (OTERO, 2016).

A dinâmica da produção imobiliária em Bauru perpetua tendências históricas, intensificando a segregação socioespacial no tecido urbano. A localização dos empreendimentos reflete práticas antigas de estruturação territorial e não indica uma melhoria significativa na inserção urbana ou na redução da segregação. Essa realidade é condicionada pela atuação da municipalidade e pelas políticas habitacionais adotadas nas décadas passadas e, também, pela agressividade do mercado imobiliário, moldando o cenário urbano atual. Assim:

A atenção à temporalidade é fundamental, uma vez que [...], a segregação socioespacial já predominava nos anos 1990, quando se observa, simultaneamente, tanto o avanço neoliberal, numa escala global, quanto a expansão dos espaços residências fechados voltados, sobretudo, às classes médias e elites, numa escala local. Aliás, mesmo antes, a implantação de programas habitacionais, com recursos do SFH (desde os anos 1970) ou do CDHU (no decorrer da década de 1980), teve como resultado, formas múltiplas de segregação socioespacial, mais ou menos intensas, mais ou menos transitórias. Isso ocorreu porque grande parte desses empreendimentos assentou-se sobre espaços distantes, mal integrados ao tecido e à vida urbana já constituídos, gerando práticas, sentimentos e representações sociais de segregação, por parte tanto dos que viam o afastamento socioespacial daqueles que iam residir nesses conjuntos, quanto de seus moradores (SPOSITO; GÓES, 2013, p.276).

Os empreendimentos imobiliários recentes seguem uma lógica fortemente atrelada à mobilidade e facilidade de deslocamento urbano, diferindo das áreas da cidade destinadas a populações de menor renda. Cidades médias como Bauru também exibem padrões de estratificação social territorial, e os novos enclaves fortificados residenciais horizontais reforçam essa tendência. As áreas escolhidas para esses loteamentos e condomínios de alto padrão geralmente não se misturam com zonas de alta densidade de habitações irregulares ou conjuntos habitacionais destinados a classes sociais mais baixas. Ademais, as separações físicas e simbólicas (muros, guaritas, sistemas de segurança) realçam as hierarquias entre distintos grupos sociais crescentemente segregados.

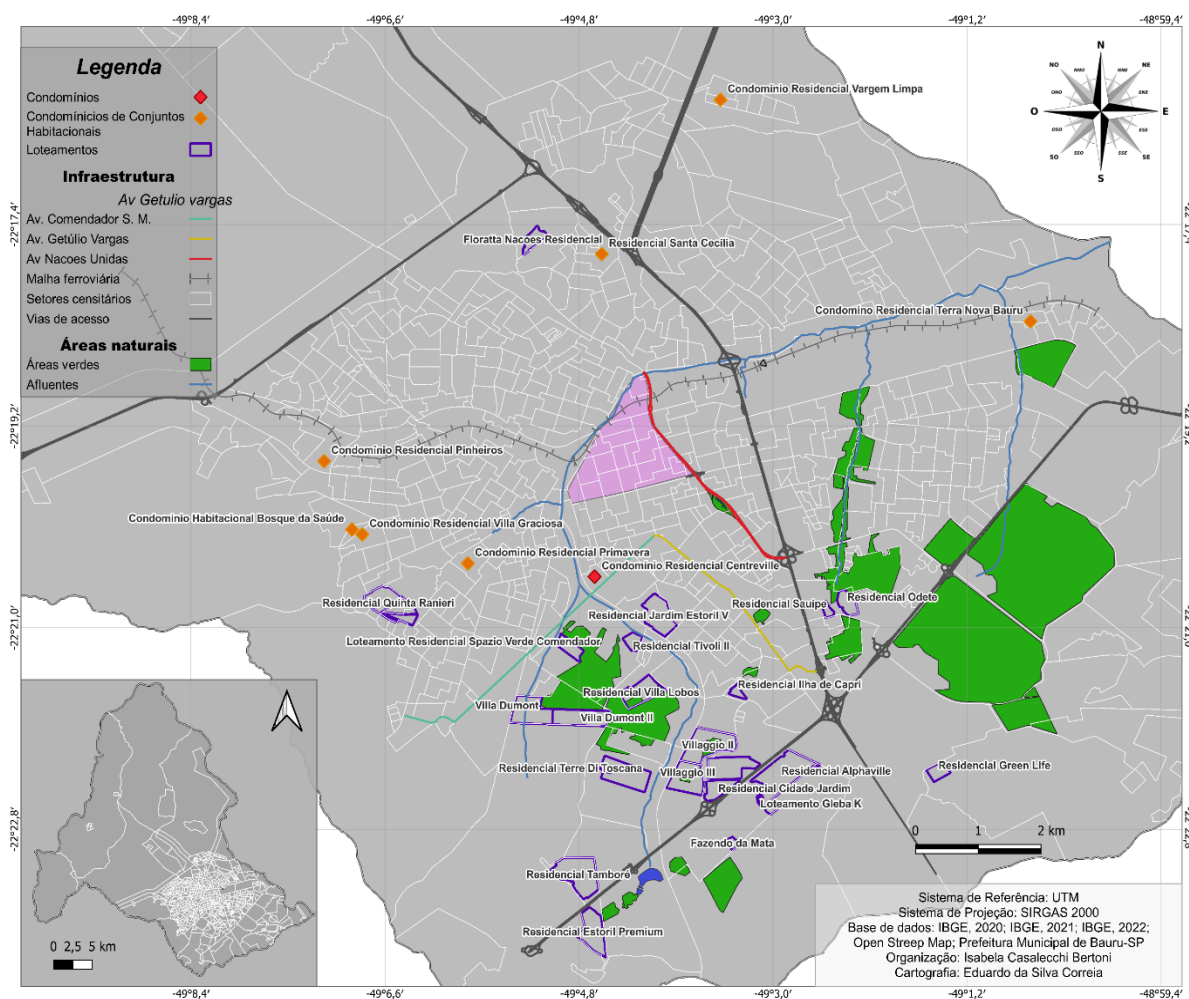
Mesmo que os conjuntos habitacionais de interesse social possam seguir os mesmos parâmetros legais e estruturais de condomínios fechados com controle de acesso, a localização segue sendo oposta, deixando bem claro a separação entre a periferia rica e a periferia pobre. Portanto, o modelo explicativo resumido à clivagem centro-periferia definitivamente já não é suficiente para explicar os padrões de desenvolvimento urbano contemporâneo.

A construção de condomínios fechados para programas habitacionais sociais reflete um aumento no valor agregado do produto imobiliário. Esse modelo de produção de espaços fechados e controlados está se expandindo para diferentes classes sociais, reconfigurando as áreas residenciais de vários segmentos da cidade. Nesse sentido, os empreendimentos vinculados a programas habitacionais sociais reproduzem em

alguma medida a lógica dos enclaves fortificados, adaptando-a para atender às necessidades habitacionais das camadas populares (OTERO, 2016).

Tais diferenças sociais, materiais e imateriais estão evidenciadas no espaço urbano e na própria estratificação territorial fragmentária da cidade. Nessas condições, a disposição espacial desses empreendimentos revela como a segregação socioespacial se inscreve no tecido urbano. Em resumo, na Figura 34 e 35 é possível observar a localização de todos os enclaves fortificados residenciais horizontais implantados em Bauru de 2000 a 2020. Através da análise de sua disposição territorial, identificamos quais são destinados aos mais ricos e quais são ocupados aos estratos mais pobres.

Figura 34: Enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru– 2000-2020



Fonte: elaboração própria.

Figura 35: Todo os enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru - 2000-2020

	Empreendimento	Ano	Tipo empreendimento	Localização	Empreendedor
1	Condomínio Residencial Pinheiros	2000	Condomínio de lote	Rua Bento Duarte de Souza – Vila Industrial	Romano Gonçalves Eng, e Comércio Ltda.
2	Condomínio Residencial Primavera	2001	Condomínio de lote	R. Dr. Walter Belian – Vila Nipônica	Romano Gonçalves Eng, e Comércio Ltda.
3	*Residencial Santa Cecília	-	Condomínio de lote	-	n/d
4	Residencial Odete	2002	Loteamento com controle de acesso	Av. Antenor De Almeida, 1-199	Triplo O Administração e Participações LTDA.
5	Residencial Ilha De Capri	2002	Loteamento com controle de acesso	Av. Affonso José Aiello	João Parreira Operações Imobiliárias S/C LTDA.
6	Residencial Quinta Ranieri	2003	Loteamento com controle de acesso	R. Sidney De Freitas	Quinta Ranieri Empreendim. Imobiliários LTDA.
7	Residencial Tívoli II	2003	Loteamento com controle de acesso	Av. José Vicente Aiello	Mza Empre, E Partic. Ltda. E Aiello Empr.S/C Ltda.
8	Residencial Villaggio II	2003	Loteamento com controle de acesso	Av. Affonso José Aiello	Renata Villarinho Galli E Outros
9	Residencial Villaggio III	2003	Loteamento com controle de acesso	Av. Affonso José Aiello	Renata Villarinho Galli E Outros
10	Residencial Spazio Verde	2004	Loteamento com controle de acesso	Av. Affonso José Aiello	Estevan Lozano Cruz
11	Residencial Sauípe	2004	Loteamento com controle de acesso	Av. Antenor De Almeida, 2-80	Ronaldo Dotto De Rosis
12	Residencial Estoril V	2006	Loteamento com controle de acesso	Rua José Fernandes	Martha Ind. e Com. Ltda.
13	Residencial Villa Lobos	2006	Loteamento com controle de acesso	Av. José Vicente Aiello	Irma Paulucci Maddi
14	Condomínio Residencial Leville Houses	2008	Condomínio de lote	Av. Affonso José Aiello	Aiello Incorporadora Ltda.
15	Condomínio Residencial Centreville	2009	Condomínio de lote	R. Floriano Peixoto (Jd. Estoril)	Ajax Treplan Construtora Ltda.
16	Condomínio Residencial Terra Nova Bauru	2009	Condomínio de lote	Eng. Horácio Frederico Pyless	Terra Nova Rodobens Incorporadora Imob. Bauru
17	Vila Dumont I	2010	Loteamento com controle de acesso	Av. Mario Ranieri	Zopone
18	Spazio Verde Comendador	2012	Loteamento com controle de acesso	Av. Comendador José Da Silva Martha, 22-55	Aiello Urbanismo
19	Residencial Alphaville	2012	Loteamento com controle de acesso	Rodovia SP-225	Jafd e Thotus Empreend.
20	Residencial Tamboré	2013	Loteamento com controle de acesso	Rodovia SP-225	Josilmar Empreendimentos Imob.
21	Residencial Cidade Jardim	2013	Loteamento com controle de acesso	Av. Affonso José Aiello	Renata Villarinho Galli
22	Vila Dumont II	2014	Loteamento com controle de acesso	Av. Mario Ranieri	Zopone
23	Residencial Estoril Premium	2016	Loteamento com controle de acesso	Rod. Eng. João Baptista Cabral	Martha E Minicucci Empreendimentos Imob.
24	Floratta Nações Residencial	2016	Loteamento com controle de acesso	Fazenda Flores	Loteamento Fazenda das Flores SPE LTDA.
25	Condomínio Residencial Villa Graciosa	2019	Condomínio de lote	R. Matilde Fraga de Almeida – Parque Viaduto	Ecovita Incorporadora e Construtora Ltda.
26	Condomínio Residencial Vargem Limpa	2019	Condomínio de lote	Rodovia Cesário José De Castilho	Paembu – Empreendimento Imobiliário Ltda.
PROGRAMAS HABITACIONAIS					

Fonte: elaboração própria, com base em dados obtidos junto à Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal de Bauru (2024).

Entre 2000 e 2020, foram estabelecidos 26 enclaves residenciais fortificados horizontais em Bauru, dos quais 19 foram aprovados como Loteamentos com controle de acesso e 7 como Condomínios de lotes. Destes, cinco estão destinados a programas habitacionais de o acesso à moradia.

3.1.4 As ações do mercado imobiliário local

Ao analisar os empreendedores envolvidos no parcelamento do solo e na produção do espaço urbano de Bauru, notamos uma recorrência de nomes e empresas que indicam uma predominância de investidores locais ou parcerias entre grupos locais, muitos dos quais pertencem a tradicionais famílias proprietárias de terras. Sobrenomes como Martha e Aiello se referem a donos de terras que as converteram em lucrativos empreendimentos urbanos, voltados principalmente para estratos socioeconômicos mais elevados.

Os empreendedores tendem a focar suas atividades em territórios privilegiados da cidade, como evidenciado pela concentração de enclaves fortificados residenciais horizontais na Zona Sul do município, no entorno da Avenida José Affonso Aiello, via pública que, aliás, foi nomeada com o nome de um empreendedor, não por coincidência vinculado à empresa: Aiello Urbanismo.

Os empreendimentos resultantes dessas iniciativas geralmente adotam um padrão arquitetônico-urbanístico caracterizado por um planejamento que prioriza a estética, a funcionalidade e a exclusividade. As estratégias desses agentes – que incluem proprietários de terras, loteadores, investidores, corretores de imóveis – desempenham um papel crucial na modelagem do espaço urbano de Bauru, com anuência e beneplácito do poder público, responsável pelo ordenamento territorial e pela provisão de infraestrutura.

Quanto aos condomínios de programas habitacionais de caráter social, observa-se que a maioria foram desenvolvidos por construtoras em parceria com a Caixa Econômica Federal ou através de convênios públicos com outras agências e instituições governamentais (como a CDHU, por exemplo). Esses empreendimentos representam um tipo distinto de produto imobiliário, diferenciando-se pelo modelo de construção das casas, que são entregues prontas, padronizadas e com dimensões

mínimas. Nesse catálogo mercadológico há produção de habitação social para os estratos mais baixos e de habitação social de mercado para segmentos intermediários.

Essas habitações, geralmente uniformes em *design* e estrutura, visam a atender a critérios específicos de acesso a crédito para investimento e eficiência de custos, facilitando a aquisição por parte de famílias de renda média e baixa. Esses modelos de desenvolvimento habitacional maximizam a utilização do espaço, e garantem um padrão de moradia que pode ser rapidamente replicado e financiado com suporte governamental ou associativo, como ocorreu com a implantação do Programa Minha Casa Minha Vida no período recente (WEFFORT, 2021).

Essas iniciativas refletem uma estratégia direcionada predominantemente para a produção de novas moradias como resposta monotemática aos problemas da moradia digna e do déficit habitacional (DAMASCENO, 2021), com parques investimentos destinados à urbanização e à regularização de assentamentos precários. Tal escolha, replicada em diferentes governos, contrasta com os empreendimentos voltados para as classes mais altas, que focam suas preferências em exclusividade e diferenciação.

3.2 Razões e consequências dos enclaves

Concluído o levantamento descritivo – quantitativo e territorial – dos enclaves fortificados residenciais horizontais, agora trata-se de problematizar analiticamente suas motivações e principais impactos. Nesses termos, serão abordados sequencialmente: i) a incidência da narrativa do medo da violência urbana; ii) o ativismo do mercado imobiliário e seu protagonismo na expansão urbana local; iii) as formas com que se consomem a segregação socioespacial mediante a fragmentação do espaço e a segmentação social, em um cenário em que as franjas e periferias urbanas passaram a abrigar diferentes estratos sociais separados por muros e outras barreiras que demarcam nítida hierarquia social.

3.2.1 O tema da violência e sua percepção

Além da valorização do produto imobiliário e de sua correspondente distribuição territorial, a decisão de fechar e murar empreendimentos residenciais está frequentemente associada à percepção crescente de criminalidade e à insegurança urbana. Trata-se da “narrativa do medo” (CALDEIRA, 2000). Por isso, é relevante analisar preliminarmente os indicadores de violência urbana sistematizados pela Secretária de Segurança Pública do Estado de São Paulo (SSP/SP) em Bauru e compará-los com os de outras cidades similares do interior paulista, para assim examinar e problematizar como se coloca o contexto real do problema.

É importante considerar que os registros policiais, frequentemente usados como “estatísticas oficiais de criminalidade”, exigem uma análise crítica antes de serem utilizados, conforme a literatura especializada sugere. Esse questionamento se desdobra em duas principais vertentes. Uma dessas abordagens, discutida por pesquisadores brasileiros desde a década de 1980, como Paixão (1930) e Coelho (1988), destaca os diversos fatores institucionais que influenciam a geração desses registros. Entre eles estão: a preocupação com o desempenho das forças de segurança; as negociações entre vítimas, agressores e autoridades; a implantação de políticas de segurança pública que focam em conter certos tipos de crimes em detrimento de outros; e a possível desistência da vítima em denunciar o ocorrido, motivada por desinteresse pessoal ou descrença na eficácia das instituições, como apontado por Adorno (2002). Esses fatores contribuem para a complexidade e potencial viés nos dados coletados, necessitando de uma abordagem cuidadosa na interpretação das estatísticas de criminalidade (SPOSITO; GÓES, 2013).

A estatística transcende sua função como mera representação quantitativa da realidade social, e também funciona como uma construção que projeta uma imagem codificada da sociedade. Essa imagem pode ser utilizada tanto para controlar e catalogar quanto para modificar a sociedade. Segundo Foucault (1975), a estatística é um instrumento que facilita o exercício do poder, seja de forma repressiva ou dissuasiva, por meio do conhecimento criminológico. No entanto, a estatística também desempenha um papel vital no processo de acumulação de conhecimento que ajuda as sociedades a se organizarem politicamente e culturalmente. Assim, conforme

apontado por Carrion e Nuñez-Vega (2006), a estatística pode operar tanto como uma estratégia de dominação quanto como uma tática de defesa (SPOSITO; GÓES, 2013).

Aqui pode residir a chave para entender como a mídia e outros meios de sociabilidade se apropriam das estatísticas policiais, transformando-as em "cifras do medo". Essas estatísticas são frequentemente utilizadas para influenciar a percepção pública e moldar a realidade urbana, atuando na estigmatização de certas áreas por meio da divulgação de "mapas da violência". Tais mapas, frequentemente divulgados sem a necessária contextualização, podem reforçar visões distorcidas e preconceitos. Como discutido por Carrion e Nuñez-Vega (2006), essas práticas midiáticas têm um impacto direto na forma como a cidade é percebida e estruturada, contribuindo para uma compreensão equivocada das dinâmicas urbanas (SPOSITO; GÓES, 2013).

Nesses termos, a percepção de insegurança urbana – mais do que propriamente a violência em si – é um argumento central para a implantação de loteamentos fechados e condomínios horizontais no Brasil. Caldeira (2000) observa que em São Paulo, ainda em finais dos anos 1970, quando os índices de violência não eram tão altos, já se utilizava o discurso de segurança para justificar a demanda pelos enclaves fortificados. Esse fenômeno mostra como o medo da violência pode condicionar as escolhas de modos de vida, mesmo quando as estatísticas não corroboram totalmente essa percepção.

Da mesma forma, em Bauru, a indisponibilidade de dados estatísticos mais remotos sobre crimes contra a propriedade e pessoas não diminui a incidência e a relevância do medo do crime como justificativa para a popularidade dos enclaves fortificados/espços fechados. Essa percepção sugere que, muitas vezes, o medo da violência urbana precede e influencia a demanda por segurança, impulsionando a propagação de enclaves fortificados residenciais horizontais antes mesmo que questões de segurança se tornem uma preocupação plausível e objetiva (OTERO, 2016).

A Tabela 5 e as Figuras 36 e 37 que se seguem demonstram os índices de homicídios dolosos, furtos, roubos, e furtos e roubos de veículos em Bauru no período 2001-2020. Observa-se que houve flutuações desses indicadores ao longo dessas duas décadas. Enquanto os homicídios dolosos tiveram uma tendência geral de diminuição, os casos de furtos, roubos e furtos e roubos de veículos apresentaram variações e flutuações

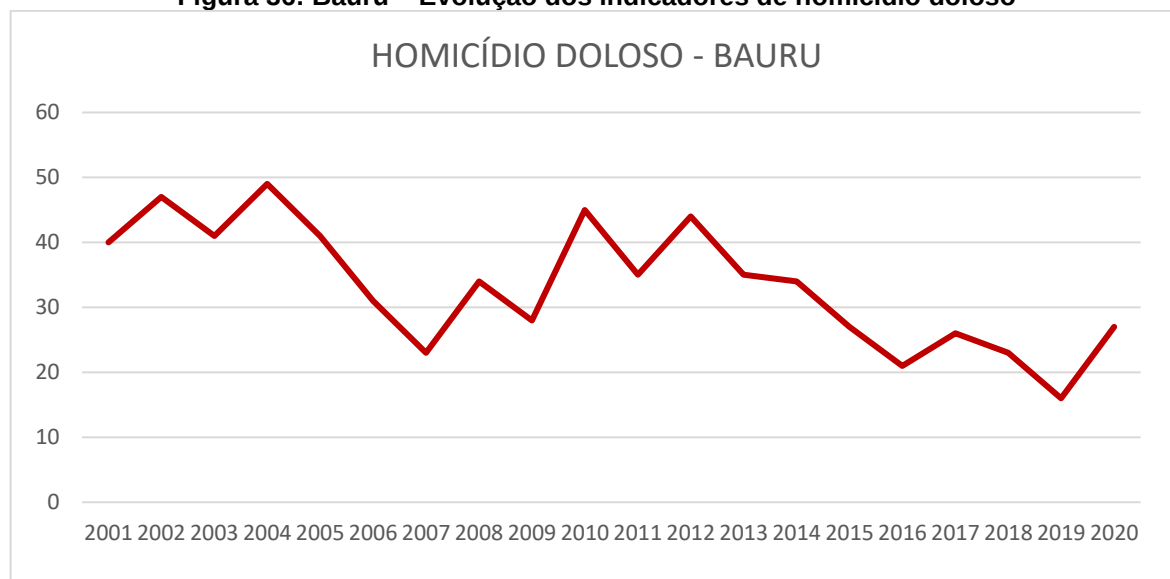
sem que se possa inferir propensões consolidadas que se traduzissem em tendências. Apesar de algumas oscilações, os dados indicam uma tendência de redução nos índices de criminalidade, especialmente a partir de 2014.

Tabela 5: Bauru – Indicadores de Violência

Ano	Homicídio Doloso	Furto	Roubo	Furto e Roubo de Veículo
2001	40	9.340	1.247	724
2002	47	7.803	1.406	592
2003	41	7.548	1.534	483
2004	49	7.662	1.239	555
2005	41	7.322	1.128	562
2006	31	5.633	978	415
2007	23	5.645	991	414
2008	34	6.140	1.161	404
2009	28	5.792	1.309	646
2010	45	5.040	1.035	686
2011	35	5.510	1.072	641
2012	44	6.267	1.076	815
2013	35	5.571	1.106	866
2014	34	4.858	1.386	1.010
2015	27	5.346	1.294	926
2016	21	5.350	1.571	1.012
2017	26	5.255	1.180	774
2018	23	5.241	777	675
2019	16	4.665	713	516
2020	27	3.070	450	457

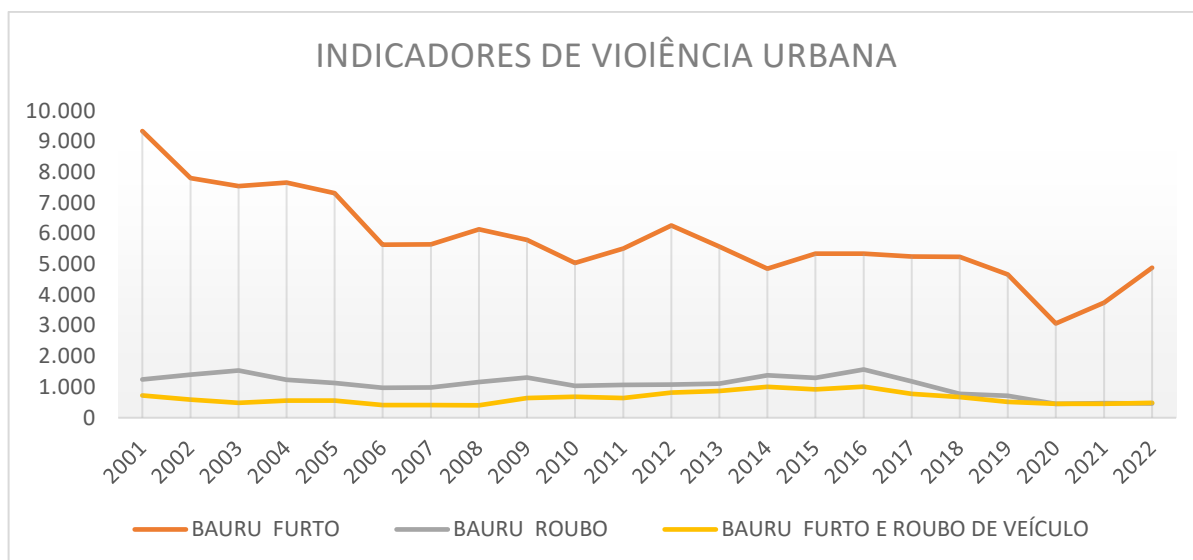
Fonte: SPP/SP. Disponível em: <<https://www.ssp.sp.gov.br/estatistica/dados-mensais>>. Acesso: 1º dez. 2023.

Figura 36: Bauru – Evolução dos indicadores de homicídio doloso



Fonte: elaboração própria.

Figura 37: Bauru – Indicadores de violência urbana



Fonte: elaboração própria.

A análise dos dados não sugere um aumento contínuo e uniforme da violência urbana em Bauru ao longo dos anos. Observamos variações, com alguns picos em determinados períodos, mas também períodos de redução em certos tipos de crime. Portanto, os números indicam um cenário complexo e variável em termos de violência urbana, em vez de um aumento linear ou constante ao longo do tempo que pudesse corroborar aumentos expressivos de violência e criminalidade.

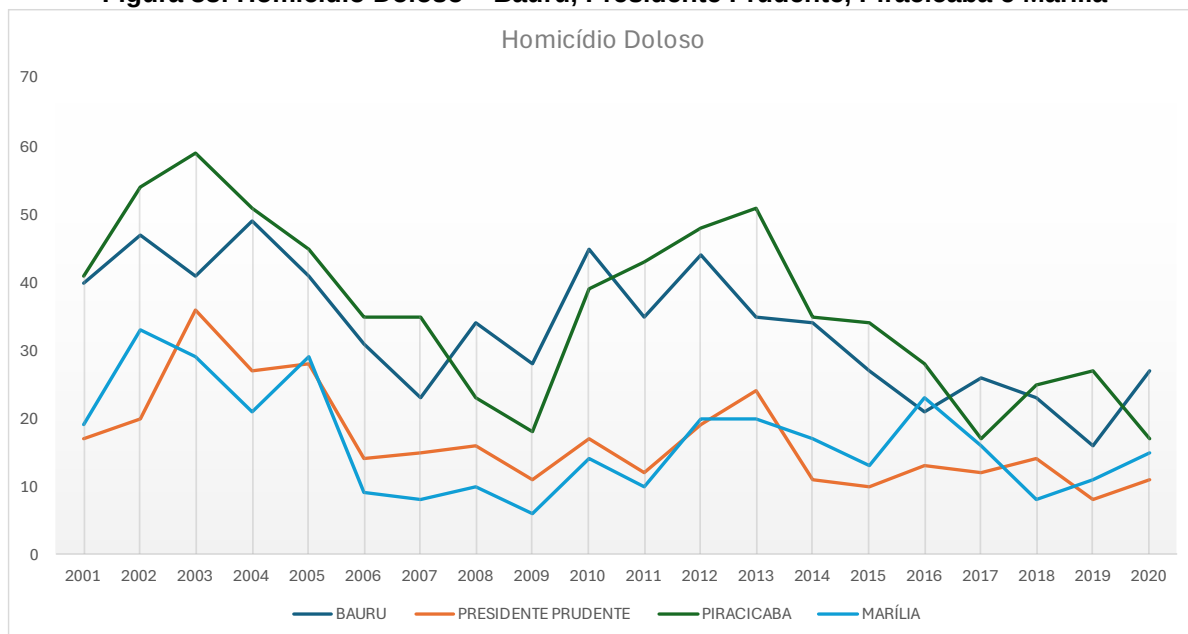
A título de comparação elencamos os mesmos indicadores em igual período temporal (2000-2020) de outros municípios do interior paulista, Presidente Prudente, Piracicaba, Marília. São cidades de porte similar, em diferentes territórios do interior, que têm características comuns a Bauru: além de se destacarem pela grande presença de enclaves fortificados residenciais horizontais, desempenham papel polarizador em suas correspondentes redes urbanas regionais e se distinguem pela expressiva presença de estratos sociais de média e alta renda.

Comparando-se Bauru com os demais municípios mencionados (Figuras 38 e 39), os indicadores demonstram registros e tendências razoavelmente similares que sinalizam declínio de registros de diferentes modalidades de crimes, como homicídios dolosos e furtos.

A análise do gráfico que compara o desempenho das quatro cidades indica que não ocorreu um aumento significativo nos índices de criminalidade, apenas variações que se mantêm dentro de um padrão geral de flutuações. Notavelmente, entre 2001 e 2020, observa-se uma tendência de queda nos homicídios. Quanto aos furtos, os

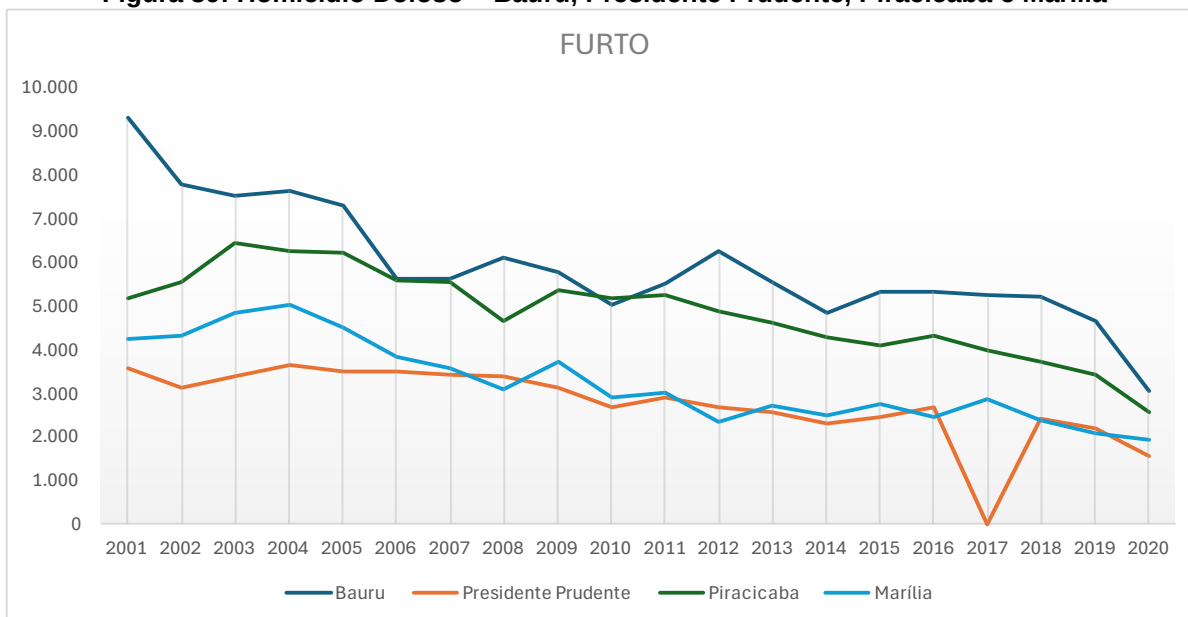
dados mostram uma variação, mas com uma tendência de declínio controlado ao longo do tempo. Roubos e furtos de veículos seguem um padrão semelhante nas quatro cidades, sem grandes picos ou mudanças abruptas. A única exceção digna de registro é a queda mais significativa de furtos em Presidente Prudente no curto intervalo de 2016 a 2018.

Figura 38: Homicídio Doloso – Bauru, Presidente Prudente, Piracicaba e Marília



Fonte: elaboração própria.

Figura 39: Homicídio Doloso – Bauru, Presidente Prudente, Piracicaba e Marília



Fonte: elaboração própria.

Tomando como referência as cidades médias e suas particularidades na produção do espaço urbano no subcontinente latino-americano, é relevante discutir em que medida e com que impacto certos fatores se manifestam em comparação com as metrópoles. São cidades que diferem não apenas em dimensão demográfica e territorial, mas também em sua configuração espacial, e isso inclui as dinâmicas políticas entre diferentes grupos sociais e a forma como valores e práticas espaciais são produzidos e representados (SPOSITO; GÓES, 2013).

A pesquisa comparativa de Sposito e Góes (2013) tem como objeto de estudo Presidente Prudente, Marília e São Carlos para analisar os efeitos e as motivações para escolha e proliferação de espaços fechados. Uma das metodologias empregadas foi a entrevista com moradores de desses empreendimentos, as quais confirmaram que a busca por segurança era a principal razão para a escolha de morar nesses locais. A partir de um conjunto significativo de entrevistas, as autoras argumentam que, nas cidades médias, os fatores mais relevantes na escolha pela autosegregação de suas elites envolvem tanto a “busca por exclusividade” quanto, em grau muitíssimo elevado, como reação à percepção do aumento da violência urbana.

Portanto, é evidente que a narrativa da (in)segurança urbana fundamenta a justificativa ideológica para o crescimento dos espaços fechados. Essa percepção de insegurança é o que alimenta a expansão desses tipos de empreendimentos, motivação também constatada em estudos de outras cidades como São José do Rio Preto e Piracicaba e Bauru (OTERO, 2016) e ainda em Jundiaí (GOULART; BENTO, 2011) e Ribeirão Preto (GOULART; GONÇALVES, 2019).

Apesar da validação desses pressupostos e considerando as observações de autores como Carrio e Nuñez-Vega (2003), que apontam para uma percepção de insegurança significativamente maior do que os casos reais de violência, a pesquisa em Marília, Presidente Prudente e São Carlos revelou uma desconexão surpreendente entre a violência real – vitimização direta e indireta – e a percepção de insegurança, ou seja, a forma como se dá a representação da violência (SPOSITO; GÓES, 2013).

Seguindo esse caminho, através da análise da percepção de insegurança em Bauru, observa-se uma tendência semelhante a cidades como Marília, Presidente Prudente e São Carlos. Mesmo sem um aumento significativo nos dados de violência urbana, a

preocupação com a segurança se apresenta como força motor, motivando a escolha por moradias em enclaves fortificados residenciais horizontais.

Essa percepção é reforçada e potencializada pelo *marketing* agressivo do mercado imobiliário, que explora direta e indiretamente o apelo da segurança, exaltando aberta e veladamente valores como a homogeneidade social e o insulamento como mecanismo de proteção contra a criminalidade articulando num só discurso as ideias-valores de liberdade e segurança que dão suporte ideológico à preferência pelos enclaves fortificados/espços fechados (Figuras 40 e 41). Ainda que os indicadores de violência e criminalidade não corroborem essa predileção, em Bauru também prevalece a narrativa do medo.

Figura 40: Anúncio imobiliário Empreendimento Cyrela Bauru



Fonte: Cyrela Estoril, loteamento fechado da Cyrela Urbanismo. Disponível em: <https://www.facebook.com/photo/?fbid=1303660729688021&set=a.1169883699732392>. Acesso: 26 abr. 2024.

Figura 41: Anúncio imobiliário Villaggio 2

Villaggio III
O SUCESSO CONTINUA

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

Nos Residenciais Villaggio você encontra a qualidade de vida que sua família merece e convívio à cara dos seus sonhos em terrenos de 360m² e parcelas a partir de R\$ 458,00 mensais.

Segurança
Cerca elétrica, 24h de segurança, 24h de vigilância, 24h de patrulha, 24h de segurança.

Áreas comuns
Playground, quadra poliesportiva, quadra de tênis e sala de ginástica. Tudo cercado para garantir a segurança para sua família relaxar e se divertir.

Áreas de lazer
Localizado na área externa de todo residencial, para você sentir ao ar livre a natureza.

Infraestrutura total
O Villaggio III é 100% entregue com: rede de água e esgoto, rede elétrica, gás, internet e fibra óptica.

Trabalhe em casa, não vá ao trabalho
EMPREENDEDOR
CONCRETO

Ligue: 223-3388

Fonte: Jornal da Cidade, edição de 13/07/2003, p.27 *apud* Rossi, 2016, p.152.

Assim, podemos problematizar a relação entre o que é violência real e o que é a sua representação. Em uma sociedade com diversas formas de criminalidade, a violência representada funciona tanto como resposta à violência real quanto como estímulo a outras violências. Essa dinâmica, descrita por Imbert (1992), indica que a relação entre a violência real e a sua expressão representada não é sempre direta ou coincidente (SPOSITO; GÓES, 2013).

Nesse contexto, o papel da mídia é crucial, conforme Imbert (1992). A mídia é responsável por moldar e estruturar a percepção da realidade, influenciando significativamente a sensação de medo na sociedade. Além disso, a interação entre urbanismo e a economia política das cidades, incluindo o mercado imobiliário e de segurança privada, é moldada pelos discursos sobre insegurança, frequentemente amplificados pela mídia (SPOSITO; GÓES, 2013, p.166). Essa dinâmica afeta

diretamente a forma como as pessoas percebem e reagem às questões urbanas e de segurança.

A mídia no Brasil frequentemente adota uma abordagem sensacionalista ao tratar de insegurança, amplificando a percepção do crime e da violência. Esse sensacionalismo exacerba o medo público, influencia a demanda por segurança privada e perpetua a estigmatização de certos grupos e espaços. Tal abordagem tende a distorcer a realidade dos problemas de segurança e influenciar negativamente as políticas públicas, reforçando ciclos de segregação e reação.

Dessa forma, como respostas, os moradores de enclaves fortificados/espços fechados tendem a privilegiar práticas individuais e privativas de sociabilidade, com uma ênfase em medidas repressivas e controle intensificado. Essas atitudes, marcadas por uma desconfiança generalizada em relação aos outros, apontam para uma fragmentação socioespacial tanto das cidades quanto da sociedade (SPOSITO; GÓES, 2013).

Sob essa perspectiva, a escolha por enclaves fortificados residenciais horizontais reflete não apenas preferências de estilo de vida, mas também questões mais profundas relacionadas a preconceito, racismo estrutural e diferenciação de classes.

Estas dinâmicas representam novas formas de separação social que norteiam as transformações urbanas na cidade. Essa evolução não se limita à estrutura física, mas permeia a própria essência social urbana, evidenciando um cenário em que a interação e coexistência entre diferentes grupos estão cada vez mais limitadas, refletindo uma fragmentação territorial que aprofunda a fragmentação social (SPOSITO; GÓES, 2013).

Ao focalizar seu estudo nos moradores de espaços residenciais fechados em três cidades do interior paulista, Sposito e Góes (2013) questionam algumas das conclusões de Caldeira (2000), que se baseia especificamente nas dinâmicas urbanas de São Paulo e em suas "narrativas do crime". As primeiras autoras destacam que, embora haja eventos traumáticos que marcam divisões temporais significativas na vida dos moradores, é fundamental reconhecer as três dimensões da violência no contexto brasileiro atual, como apontado por Adorno (2006). Essas dimensões incluem as percepções (e suas reações correspondentes), os fatos concretos e as diversas

explicações para esses fenômenos, ressaltando a complexidade das experiências de violência vivenciada pelos habitantes desses enclaves urbanos.

A partir da perspectiva da intensidade e interação dialética, a violência pode se manifestar de forma menos explícita como violência simbólica, um conceito cunhado por Bourdieu (1996). Essa forma de violência não é diretamente percebida e nem sempre é conscientemente sentida pelas vítimas, pois está embutida e normalizada através de relações, instituições, organizações e normas sociais que a legitimam e a tornam quase invisível. Exemplos dessa violência incluem a indiferença diária para com os pobres, a violência perpetrada pela acumulação de riqueza, além dos impactos deletérios da globalização. Todas estas são formas de violência simbólica que, como descreve Pedrazzini (2006), permeiam as estruturas sociais, mantêm e exacerbam as desigualdades sem uma oposição clara ou visibilidade (SPOSITO; GÓES, 2013).

Caldeira (2000) analisa como as mudanças políticas no Brasil influenciaram a configuração urbana, destacando que o processo de democratização, em vez de aproximar as classes sociais, fomentou a busca por novos mecanismos de distinção social. Neste contexto, argumenta que a violência urbana seria um “bode expiatório” que serve como pretexto para a escolha de moradias em enclaves fortificados residenciais. Caldeira aponta, ainda, que a raiz desse processo se encontra na década de 1980, época marcada pela promulgação da nova Constituição que selou institucionalmente o processo de democratização do país.

As instituições públicas são frequentemente retratadas como incapazes, seja na prevenção da violência devido à insuficiência na educação, seja por meio de uma atuação policial repressiva ineficaz. Essa percebida incapacidade ou “negligência” serve como justificativa principal para o isolamento de classes, que se veem no direito de buscar sua própria defesa.

Como consequência dessa explicação, nos deparamos com a representação social de um Estado considerado desnecessário, especialmente quando as classes média e alta demonstram disposição para buscar suas próprias soluções de segurança, abandonando a noção de que a segurança é um direito universal. Dessa forma, a segurança se torna um privilégio e não um direito universal. Somente as classes de estratos elevados podem investir recursos financeiros para adquirir esse produto: a

segurança. Em busca da autoproteção, investem altos recursos no mercado imobiliário, no mercado de segurança privada, nos seguros, dispostos a criar um ambiente privativo seguro e exclusivo que poucos podem desfrutar.

Por isso é tão relevante que a segurança seja apresentada de forma ostensiva, mostrando com clareza a exclusividade e poder por trás desses aparelhos de segurança, que passam a ser símbolo de *status* social. Ou seja:

Para complementar o anseio por *status*, podemos levantar a hipótese de que a valorização desses equipamentos, bem explorada pelas empresas que os comercializam, desvenda, simultaneamente, tanto o caráter de encenação, de simulacro da referida segurança, coerente com o significado da própria noção de *status*, quanto as práticas radicalmente individualistas e consumistas desses segmentos médios ascendentes e, portanto, sua atuação política nessas cidades médias do interior paulista (SPOSITO; GÓES, 2013, p.225-226).

Através de registros fotográficos dos enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru (Figuras 42, 43, 44, 45 e 46), observa-se a ostensividade dos produtos imobiliários, manifestada nas medidas defensivas rigorosas. Essas estruturas, projetadas para impressionar com sua segurança, eliminam qualquer "porosidade", impedindo quaisquer interações entre o interior dos enclaves fortificados residenciais horizontais e o ambiente externo (público).

As portarias dos enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru, reproduzindo o modelo de outras cidades, funcionam como cartões de visita desses empreendimentos, enfatizando seu poder, seguindo um padrão arquitetônico sempre similar. Tais acessos são caracterizados por grandes estruturas que incluem cancelas, portões robustos e áreas de entrada separadas para moradores, visitantes e funcionários. Essas portarias também são equipadas com avançados aparatos de segurança, como sistemas de leitura de código via celular, reforçando a imagem de exclusividade, tecnologia e segurança desses espaços e delineando claramente uma separação que é simultaneamente física e simbólica.

Outra observação importante refere-se à denominação desses empreendimentos ("Villagio", "Paineiras", "Cidade Jardim", "Spazzio Verde"), cuidadosamente escolhidos

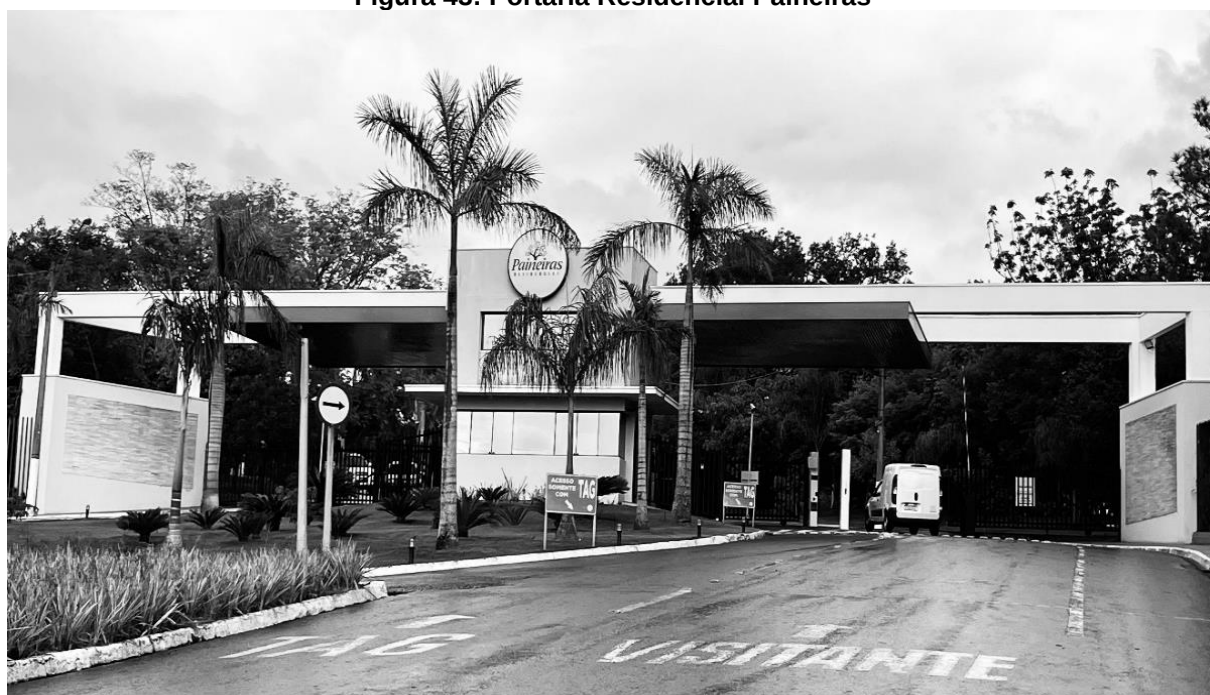
pelo *marketing* imobiliário, que remetem à desejada exclusividade, à proximidade com a natureza, ao conforto e que evidenciam seu acentuado caráter elitizado.

Figura 42: Portaria Villaggio 2



Fonte: arquivo pessoal.

Figura 43: Portaria Residencial Paineiras



Fonte: Arquivo pessoal.

Figura 44: Portaria Cidade Jardim



Fonte: Arquivo pessoal.

Figura 45: Portaria Spazzio Verde



Fonte: Arquivo pessoal.

Figura 46: Portaria Villaggio 2 com sistemas de identificação de visitantes



Fonte: arquivo pessoal.

Dessa forma, as práticas discriminatórias nesses enclaves são evidentes já na entrada, onde portarias monumentais apresentam entradas separadas para residentes, visitantes e funcionários (Figura 47).

Figura 47: Portaria Spazio Verde com diferenciação de acesso



Fonte: arquivo pessoal.

Tais controles perpetuam uma divisão hierárquica na sociedade, protegendo um segmento restrito de moradores da cidade em detrimento dos outros. Essa hierarquia social remete à presença contraditória dos "outros", que geram receios entre os moradores e um controle específico para essas pessoas:

Mas também identificamos a presença contraditória dos outros no interior dos espaços residenciais fechados dessas cidades, sempre personificados nos trabalhadores pobres, ainda que tratados com grau variável de discriminação e controle. Neste aspecto, particularidades da realidade brasileira, como a herança escravista e a decorrente desqualificação do "outro trabalhador" e do próprio trabalho, estão fortemente imbricadas as transformações mais amplas, resultantes da globalização. Em todas essas representações, "a reciclagem dos medos difusos em preconceitos direcionados" (Bauman, 2007, p.85) a pessoas e lugares segue os mesmos roteiros empregados pela mídia (SPOSITO; GÓES, 2013, p.270).

As Imagens que se seguem dos altos muros e dos extensivos sistemas de segurança nos enclaves fortificados residenciais horizontais (Figuras 48, 49, 50, 51 e 52) destacam vividamente a exaltação da segurança e a exploração da narrativa do medo. Essas estruturas, alusivas às características de um presídio, evocam uma sensação de confinamento, mas também servem como um símbolo poderoso de divisão e hierarquia social existentes. Essas imagens de Bauru representam com clareza a "cidade de muros e medos" (CALDEIRA, 2000).

A arquitetura defensiva e agressiva desses espaços ressalta a segregação, criando barreiras físicas e psicológicas que reforçam o isolamento entre diferentes estratos sociais. A presença marcante de muros e dispositivos de segurança avançados manifesta um desejo de proteção, ao mesmo tempo em que perpetua a distinção entre aqueles que vivem dentro dos limites seguros e daqueles de fora (associados à violência e à insegurança), fortalecendo as disparidades sociais.

Figura 48: Sistema ostensivo de segurança Spazio Verde



Fonte: arquivo pessoal.

Figura 49: Sistema ostensivo de segurança Ilha de Capri



Fonte: Arquivo pessoal.

Figura 50: Sistema ostensivo de segurança Lago Sul



Fonte: arquivo pessoal.

Figura 51: Sistema ostensivo de segurança - Lago Sul



Fonte: arquivo pessoal.

Figura 52: Ambiente monitorar 24 horas - Alphaville



Fonte: Arquivo pessoal.

O padrão de segregação espacial observado nesses enclaves fortificados residenciais horizontais compromete profundamente a acessibilidade e a caminhabilidade (Figuras 53 e 54), além da liberdade de circulação e a igualdade, valores que são pilares do espaço público urbano democrático e que estão na raiz das cidades modernas.

Figura 53: Caminhabilidade externa - Spazio Verde



Fonte: arquivo pessoal.

Figura 54: Entornos do Lago Sul



Fonte: arquivo pessoal.

Os enclaves fortificados residenciais horizontais introduzem uma nova dinâmica na definição de fronteiras entre grupos sociais, estabelecendo e reforçando novas hierarquias. Eles organizam explicitamente as diferenças sociais em termos de desigualdade, utilizando barreiras físicas como muros e portões, complementando-as com uma significativa dimensão simbólica. Essa dimensão transforma o enclausuramento, o isolamento, a restrição e a vigilância em marcadores de *status* social. Essa transformação é claramente visível nos anúncios imobiliários, nos quais essas características são promovidas como vantagens desejáveis, atraindo compradores que valorizam a exclusividade e a segurança como sinais de prestígio e distinção social (Figuras 55 e 56).

Figura 55: Anúncio imobiliário 'Proteger e zelar'



Fonte: arquivo pessoal.

Assim, o discurso da violência é utilizado como um instrumento estratégico tanto para vendedores quanto para compradores, consciente ou inconscientemente. Essa ferramenta mercadológica e propagandística atua como um meio para sublimar outros fatores, como o desejo de distinção, enfatizando a segurança como uma preocupação primária (SPOSITO; GÓES, 2013). Isso reflete as complexas motivações por trás da escolha de certos desse estilo de moradia.

Nas propagandas de enclaves fortificados residenciais horizontais, o estilo de vida promovido é comparável ao de resorts e hotéis de luxo “cinco estrelas” (Figura 56), enfatizando uma atmosfera de exclusividade e sofisticação que remete à conquista da felicidade. Essa abordagem reflete profundamente as dinâmicas de *status* social no mundo capitalista, no qual o consumo de bens e serviços de luxo servem como uma declaração visual e pública de sucesso e distinção, enfim, de *status* social.

Figura 56: Anúncio imobiliário ‘Vida 5 estrelas’



Fonte: arquivo pessoal.

Neste contexto, o lar transcende sua função básica de moradia para se tornar um símbolo de *status*, segurança e pertencimento a um grupo elitizado. Ao associar a moradia com a imagem de luxo de um resort, as propagandas vendem uma identidade e um estilo de vida desejável. O lar, neste caso, é apresentado como um mundo à parte de conforto e exclusividade, onde os riscos e estresses do mundo externo não podem penetrar.

Essa tendência reflete e reforça as divisões de classe, pois esses enclaves são frequentemente inacessíveis para a maioria, delimitando claramente linhas entre quem pode e quem não pode desfrutar desse tipo de vida. Isso perpetua uma

segregação socioespacial significativa, solidificando barreiras que ultrapassam os limites físicos e alcançam as esferas econômica e social, em uma clara manifestação de como o capitalismo molda e é moldado pelas práticas habitacionais e pelo consumo das classes dominantes.

A expressão "qualidade de vida" é frequentemente utilizada de maneira polissêmica para justificar a rejeição aos elementos presentes na cidade, especialmente a convivência indesejada com grupos sociais vistos como desiguais e perigosos. Essa escolha de palavras permite evitar comprometimentos políticos ao mesmo tempo que sublinha o tipo de relações que os indivíduos buscam através do "autoisolamento" (SPSITO; GÓES, 2013).

Ao enfatizar segurança e a exclusividade, o *marketing* desses empreendimentos reforça divisões sociais e contribui para a segregação urbana, enquanto cultivam um mercado imobiliário que valoriza o isolamento como luxo, transformando espaços fechados em *commodities* altamente desejáveis.

Concluindo, é fundamental reconhecer que a questão da segurança em enclaves fortificados residenciais horizontais transcende a realidade objetiva da violência. Dois aspectos centrais emergem claramente

Primeiro, a "narrativa do medo", amplamente difundida pela mídia e pelo *marketing*, desempenha um papel crucial na forma como esse grupo social percebe e reage à ameaça de violência. Esta narrativa molda decisões de consumo e estilos de vida, promovendo a ideia de que a segurança só pode ser alcançada através do isolamento.

Segundo, nessa percepção distorcida, a violência é frequentemente associada aos "outros", tipicamente caracterizados como os pobres ou marginalizados. Esse estigma serve para justificar o isolamento e fortalecer a segregação, reforçando barreiras sociais e espaciais que dividem a cidade entre espaços seguros "fechados" para os ricos e áreas perigosas, "cidade aberta" para o resto da população. Assim, o medo da violência, embora ancorado em preocupações legítimas, é exacerbado e explorado para sustentar uma economia de exclusão e uma cultura de segregação que vai muito além das questões de segurança pública, tocando profundamente na estrutura social e espacial das cidades.

3.2.2 O protagonismo do mercado imobiliário na expansão urbana

O controle da terra urbana faz com que o mercado imobiliário condicione e paute a expansão e a produção do espaço a partir da oferta e comercialização dos enclaves fortificados residenciais horizontais.

A investigação das lógicas que direcionam a produção do espaço urbano no contexto capitalista autoriza a constatação da vigência de padrões consistentes de como as áreas urbanas são desenvolvidas, independentemente de sua escala ou complexidade. Os agentes responsáveis pela transformação desses espaços, incluindo seus aspectos fundiários e imobiliários, geralmente empregam estratégias e ações que pouco diferem, demonstrando um padrão na organização e desenvolvimento urbano (SPOSITO; GÓES, 2013). O mesmo padrão tem sido reproduzido em Bauru.

Somente em duas décadas (2000-2020), o parcelamento do solo permitiu que fossem produzidos 26 enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru, totalizando um ambiente construído da ordem de 4.799.683,74 m², equivalente a $\approx 0,71\%$ da área urbana. Essa quantidade de 6.638 lotes remete a uma projeção de aproximadamente 26.552 moradores [estimando-se 4 pessoas por unidade], algo em torno de cerca de $\approx 7\%$ da população local. Para além desses números restritos ao recorte temporal, devem ser somados os empreendimentos implantados no período anterior ao estudo, o que obviamente amplia ainda mais o percentual de residentes e o volume de negócios. Em suma, a presença desses enclaves é marcante e expressiva na cidade.

Afora esses dados, é preciso considerar que enclaves fortificados residenciais horizontais são produtos imobiliários mercadologicamente muito originais: não só não são padronizados como outras mercadorias como são dirigidos para um público solvente de alto poder aquisitivo e também guardam diferenças dos demais porque permitem que sua precificação seja bastante flexível conforme a disponibilidade, a oferta e a valorização das terras urbanas. Assim, seus agentes produtores têm a prerrogativa de elevar suas cotações crescentemente, agregando valor conforme as dinâmicas de mercado.

Ademais, a renda fundiária agregada com a provisão de infraestrutura urbana patrocinada pelo poder público amplia sua valorização imobiliária ainda mais. Enfim,

diferente de outros produtos do mercado habitacional – cujas planilhas são mais rígidas e constrangidas por variáveis estabelecidas pelo próprio mercado, referentes ao valor fundiário, custos construtivos e outros –, tais enclaves têm mais desenvoltura para definir os preços da terra urbanizada e envolvem valores vultosos de alta e rápida rentabilidade.

Nesse sentido, a aquisição de lotes e residências dessa natureza tem significação que vai além do investimento estrito e imediato em moradia e assume caráter de valorização patrimonial com projeção de retorno muito superior a outros produtos imobiliários (Figura 57).

Figura 57: Anúncio Residencial Guestier III

Anúncio residencial para o projeto Guestier III. O anúncio apresenta uma paisagem tropical com palmeiras e uma piscina. No topo, há o logotipo 'Guestier' com o subtítulo 'Residencial Routine III'. O texto principal afirma: 'GUESTIER III - O ÚNICO RESIDENCIAL QUE É INVESTIMENTO GARANTIDO NA REGIÃO DE BAURU!'. Abaixo, destaca-se '40% DE VENDAS EM 15 DIAS'. No rodapé, informa-se: 'LOTES COM M² A PARTIR DE R\$790,00. VISITE O STAND DE VENDAS E SE ENCANTE COM O DESTINO GUESTIER!'.

Fonte: Página Instagram Guestier. Disponível em: <<https://www.instagram.com/p/C5Baa6hsWnl/>>. Acesso: 27 abr. 2024.

Essa tendência é potencializada ainda mais nos casos em que se consomem autênticas “grifes” imobiliárias que elevam os valores de produtos bastante cobiçados no mercado, descrição que se aplica tanto a empreendimentos estritamente locais (caso do complexo Villaggio: Residenciais Villaggio 1, 2 e 3 e ainda o Villaggio Mall Center) como a outros originários de empreendedores de fora (como o emblemático Alphaville, por exemplo).

Não há como mensurar os valores das transações desses empreendimentos, mas é razoável inferir que envolveram importâncias monumentais a julgar pelos preços praticados, como por exemplo no anúncio do Residencial Guestier III, onde o preço inicial do lote em planta gira em torno de R\$ 350.000.

Como se pode observar, em que pesem diferenças de escalas territorial e demográfica e de configuração socioeconômica, a lógica que preside a ação do mercado imobiliário em Bauru não difere do que constata em grandes concentrações urbanas, regiões metropolitanas ou mesmo em outras cidades de porte médio do interior paulista.

A propósito, se os enclaves fortificados residenciais horizontais são produtos fundiários e imobiliários bem-sucedidos no mercado metropolitano, é natural que os agentes desse setor buscassem expandir suas lógicas de produção para áreas com demanda potencial, tanto em regiões metropolitanas quanto não metropolitanas. Contudo, para atender essa demanda, é necessário mais do que capacidade de compra; é essencial a formação de um mercado específico. Nesse contexto, diferenciar esses novos produtos fundiários e imobiliários dos existentes na "cidade aberta" é crucial, tornando-se um componente chave das estratégias para agregar valor e distinguir esses empreendimentos no mercado (SPOSITO; GÓES, 2013).

Portanto, a reprodução e a ênfase no discurso da violência – a narrativa do medo – torna-se um instrumento não só útil como essencial para o mercado imobiliário. Essa estratégia é estimulada em razão de a mídia desempenhar um papel crucial nessa tendência ao vincular a vida urbana à violência, especialmente por meio da expansão e espetacularização da cobertura policial nos meios de comunicação, o que obviamente influencia as percepções de violência real e representada. Além disso, tanto vendedores quanto compradores desses novos produtos imobiliários fazem transposições dessas narrativas sem uma clara distinção ou vinculação espacial. Assim, a presença de violência em qualquer cidade brasileira é percebida como um

risco iminente para todos, contribuindo para a sensação de uma ameaça difusa e onipresente (SPOSITO; GÓES, 2013).

Outro ponto crucial é a hipótese de que é nos interesses dos produtores do espaço urbano que se fornecem justificativas essenciais para entender essas transformações habitacionais e urbanísticas. A introdução desses novos produtos imobiliários com atrativos "irresistíveis", como descreve Gottdiener (2010 *apud* OTERO, 2016), em termos de valores de uso e de troca, foi decisiva para a criação e demanda desses espaços. A lógica econômica, especialmente no que se refere aos valores de troca agregados a esses novos produtos, tanto para os produtores quanto para os consumidores, é fundamental para apreender as razões por trás de mudanças tão profundas e extensas em um período tão curto de tempo (OTERO, 2016).

A atividade imobiliária envolvida na promoção de "condomínios/loteamentos fechados" continua sendo muito bem-sucedida na comercialização desse produto. As campanhas publicitárias dos empreendimentos frequentemente promovem esses loteamentos como excelentes opções para "morar" ou "investir". Dada a natureza da formação econômica e social brasileira, em que a terra historicamente representa uma reserva de valor (BOLAFFI, 1982 *apud* OTERO, 2016), a valorização dessa tipologia habitacional tem levado a uma produção que supera a demanda e a capacidade de absorção das comunidades locais, aquecimento mercadológico e superprodução imobiliária que envolvem tanto os enclaves fortificados residenciais horizontais como também a produção de habitação de interesse social (OTERO, 2016).

Essa caracterização das dinâmicas urbanas contemporâneas dialoga com análise de Harvey (1996) sobre o empresariamento urbano, entendido como um padrão em que as atribuições clássicas do planejamento urbano como ordenamento territorial e provisão de bens e serviços são substituídas por um papel empreendedor do poder público no sentido de promover reconversão econômica como resposta ao cenário globalizado pós-industrial. Assim, essa orientação pode se dirigir em torno de várias vertentes, sendo uma delas a competição ligada à divisão espacial do consumo.

Segundo essa lógica, num contexto de urbanização crescentemente consumista, tanto os investimentos públicos quanto os privados são direcionados para atrair o consumo, enfatizando a qualidade de vida e o valor do produto urbano, o que incrementa a valorização do espaço (HARVEY, 1996). Esse cenário implica uma

competição interurbana a partir da qual os governos municipais devem criar um ambiente favorável à reprodução do capital para atrair investimentos e fomentar emprego e renda localmente (OTERO, 2016).

Para a cidade de Bauru, a divisão espacial do consumo, como apontado por Harvey (1996), é crucial para entender as dinâmicas atuais de produção do espaço urbano. Este enfoque permite analisar como a gestão urbana e as políticas locais têm moldado o desenvolvimento da cidade, visando a transformar Bauru em um centro atrativo para negócios e consumo. Nesse sentido, a difusão dos enclaves fortificados residenciais horizontais ocupa um lugar chave na medida em que dinamiza não só o mercado imobiliário como também concorre para a própria reestruturação urbana mediante formas fragmentárias de expansão que potencializam o consumo dos estratos sociais mais altos.

Neste contexto, é importante analisar os impactos no território resultantes da profunda interação entre interesses público e privado, bem como a reestruturação urbana que emerge dessa dinâmica capitalista. O espaço urbano se consolida como uma mercadoria privilegiada, comercializada intensivamente nas cidades. Esse fenômeno reflete uma mudança significativa na forma como o espaço é percebido e valorizado, influenciando diretamente o desenvolvimento urbano e as políticas de planejamento das cidades.

Como aponta Otero (2016), mais do que a demanda, são as condições construídas para a oferta de produtos imobiliários que fornecem as respostas sobre a reestruturação urbana em andamento em cidades médias como Bauru. Essa perspectiva enfatiza que entender as transformações urbanas requer foco nas estratégias e infraestruturas desenvolvidas para suportar e promover tais ofertas no mercado imobiliário.

Harvey (2011, p.137 *apud* OTERO, 2016, p.276) argumenta que a produção do espaço, especialmente a urbanização, se transformou em um grande negócio no capitalismo, atuando como um dos principais meios para absorver o excesso de capital. Uma parcela significativa da força de trabalho global é empregada na manutenção, construção e ampliação do ambiente construído. Os processos de valorização da terra e do ambiente construído são objetivamente moldados pelos interesses imobiliários e fundiários, destacando o papel crucial da administração

pública neste contexto, indicando como as políticas governamentais e as decisões de planejamento urbano são influenciadas e muitas vezes direcionadas para atender a esses interesses, facilitando ou incentivando a valorização imobiliária através de diversas intervenções e regulamentações urbanas.

A viabilização dessas dinâmicas depende decisivamente da formação de uma ampla coalizão de interesses, especialmente entre o poder público municipal, que adapta a legislação urbanística e garante a infraestrutura necessária para essa expansão. E assim "a máquina de crescimento [das cidades] é, antes de tudo, um fantástico instrumento de canalização dos fundos políticos em favor de uma apropriação privada dos ganhos que o espaço propicia" (FERREIRA, 2007, p.153-154 *apud* OTERO, 2016, p.280). Tal descrição aplica-se também a Bauru, pois o poder público tem atuado tanto no suporte e oferta de infraestrutura aos empreendimentos privados (sistema viário, serviços de saneamento, transporte público etc.) com notável celeridade como tem produzido normas e interpretações jurídicas que asseguram sua regularização no âmbito da normativa urbanística local. Dessa forma se consuma uma nítida coalizão de interesses público-privados que potencializa a apropriação privada dos investimentos públicos. Em síntese, apropriação privada da renda imobiliária.

Portanto, a produção imobiliária de enclaves fortificados residenciais horizontais fomenta tendências habitacionais direcionadas para o investimento imobiliário, criando novas centralidades de consumo (notadamente residencial, mas não só), reestruturando as relações entre os territórios da cidade e moldando o espaço intraurbano de acordo com os interesses do mercado imobiliário e de seus consumidores solventes.

3.2.3 Segregação socioespacial

A segregação socioespacial intensificada pelas dinâmicas capitalistas revela formas evoluídas de divisão do espaço urbano, estabelecendo novas hierarquias sociais através de posições de poder que incluem o controle fundiário. Essas divisões refletem as crescentes disparidades do ambiente urbano, evidenciando a complexa estratificação social que caracteriza as cidades contemporâneas.

O novo padrão de segregação urbana – marcado pela difusão de enclaves fortificados em geral e de enclaves fortificados residenciais horizontais em particular – reflete a privatização crescente da segurança e a redefinição das concepções de espaço público. Embora a segregação sempre tenha sido uma característica intrínseca às cidades, os métodos e regulamentações que a promovem têm sofrido alterações profundas ao longo do tempo e especialmente no período contemporâneo (CALDEIRA, 2000), também caracterizando cidades médias como Bauru.

Os enclaves fortificados residenciais horizontais redefinem as fronteiras sociais e estabelecem novas hierarquias, organizando explicitamente as diferenças como desigualdades. A separação física é reforçada por uma construção simbólica que eleva o enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância ao *status* de símbolos de prestígio. Essa representação é claramente visível nos anúncios imobiliários, que vendem mais do que moradias; vendem um *status* (CALDEIRA, 2000).

A partir do levantamento empírico, observa-se que, em Bauru, a segmentação do espaço urbano reflete uma hierarquia social marcante. Os enclaves fortificados residenciais horizontais criam um espaço urbano segmentado e segregado, que se distingue nitidamente do restante da cidade. Essas áreas funcionam quase como uma cidade à parte, formando territórios com características que desafiam a concepção tradicional de cidade em termos de caminhabilidade, interação e diversidade de fluxos de pessoas.

Nesses territórios, envoltos por uma "arquitetura defensiva" com altos muros e sistemas de segurança ostensivos, não se observam espaços públicos verdadeiramente acessíveis e projetados para a permanência. As praças e áreas verdes, apesar de bem mantidas e visualmente agradáveis, estão situadas entre as vias de acesso e não incentivam a permanência ou a caminhabilidade pois não contam com infraestruturas como bancos ou áreas de lazer que promovam o uso comum. A circulação de pessoas ocorre principalmente nas vias principais, onde se nota um contraste entre dois tipos de fluxos: moradores realizando caminhadas no início da manhã ou ao final do dia, e funcionários transitando entre os empreendimentos e pontos de ônibus nos horários de pico, não sendo espaços de encontro ou interação, mas corredores transitórios que reforçam a separação. Fora desses períodos

específicos, o fluxo de pedestres é mínimo, enquanto o tráfego de veículos permanece intenso ao longo do dia.

O resultado é um ambiente que, embora proximamente localizado às áreas de maior densidade e atividade, parece distante e desconectado. A presença de tais enclaves sugere uma cidade fragmentada, no qual coexistem cidades dentro de uma cidade sem verdadeira interconexão, limitando as oportunidades de interação social e perpetuando as desigualdades espaciais e divisões de classes.

Como ressaltam Sposito e Góes (2016), essa dinâmica resulta em um arquipélago de bairros pouco integrados ao restante do território, onde predominam relações tanto privilegiadas quanto exclusivas nas áreas urbanas.

Consequentemente, o novo padrão de segurança espacial fundamenta um tipo esfera pública marcado pelas separações de classe através de intensas estratégias de separação. Esse modelo resulta em uma cidade fragmentada por muros, marcada por uma obsessão por segurança e por uma profunda discriminação social:

O uso frequente do termo de fragmentação urbana repousa sobre uma imagem: a sociedade (e seus territórios, em particular urbanos) seria um todo que se parte em pequenos pedaços. Essa imagem é tanto mais eficaz se podemos lhe associar “provas” sociais e espaciais: criação de fronteiras ou de rupturas internas nas aglomerações, isolamento dos grupos uns em relação aos outros, manifestando pela segregação e pelas áreas residências fechadas, fortes disparidades no acesso aos serviços urbanos, ausência de sentimento de pertencimento (BOURDIN 2005, p.34-35 *apud* SPOSITO; GÓES, 2013, p.100).

A análise da cidade contemporânea, conforme descrito por Capron (2006), revela um cenário urbano profundamente alterado pela proliferação de enclaves segregados e fragmentados. Esse panorama sugere que a cidade, tradicionalmente concebida como um espaço unificado e coeso, tem se transformado em uma coleção de segmentos isolados – residenciais, comerciais, de lazer – que não mais se interconectam de maneira significativa. Essa fragmentação vai além da mera segregação, pois implica uma desconexão tal que os diversos fragmentos existem em estado de mútuo desconhecimento, comprometendo a integridade funcional e social da cidade como um todo (SPOSITO; GÓES, 2013, p.265) Portanto, esse cenário

desafia as definições tradicionais de urbanidade, apontando para a necessidade de repensar como as cidades são planejadas e vivenciadas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Bauru está se tornando uma cidade de muros, com todas as consequências sociais e urbanísticas nefastas que essa tendência acarreta. Destaca-se a crescente produção de enclaves fortificados residenciais horizontais na cidade, que vem ocorrendo em grande escala e com números expressivos. O controle da terra urbana faz com que o mercado imobiliário condicione e pautem a expansão e a produção do espaço a partir da oferta e comercialização dos enclaves fortificados residenciais horizontais.

Entre os anos de 2000 e 2020, o parcelamento do solo em Bauru possibilitou a criação de 26 enclaves fortificados residenciais horizontais, cobrindo uma área construída de 4.799.683,74 m², o que representa aproximadamente 0,71% da área urbana da cidade. Esses enclaves totalizam 6.638 lotes, abrigam uma estimativa de cerca de 26.552 moradores e, assumindo uma média (superestimada) de quatro pessoas por unidade habitacional, esse contingente equivale a aproximadamente 7% da população local. Além desses dados, é importante considerar os empreendimentos construídos antes de 2000, o que aumenta ainda mais a proporção de residentes e o impacto social, territorial e econômico dessas áreas. Em suma, a presença desses empreendimentos é marcante e expressiva na cidade.

O padrão de conduta que vem sendo reproduzido nos enclaves fortificados em Bauru é claramente impulsionado por uma combinação de fatores sociais, financeiros e imobiliários. Essas motivações incluem o desejo por maior segurança, a busca por um *status* social, a capacidade de investimento imobiliário e um impulso para o autoisolamento. Esse processo tem sido facilitado e mesmo estimulado através de normas regulatórias mais flexíveis.

Do ponto de vista espacial, esses empreendimentos são estrategicamente localizados próximos uns aos outros em áreas que tradicionalmente abrigam os estratos mais ricos. A estratificação socioespacial em Bauru teve início na década de 1940, com uma clara delimitação das regiões destinadas às classes mais abastadas na expansão

urbana da cidade. Com o passar do tempo e com a diminuição das áreas disponíveis para a expansão urbana, esses novos produtos imobiliários estão sendo direcionados para as franjas da Zona Sul, onde ainda existem glebas de terra adequadas para a implantação de projetos residenciais de grande escala. Esse direcionamento espacial reflete as práticas históricas de segregação socioespacial do município e revela uma continuidade na estratégia de manter e reforçar a segregação de classes na cidade.

A localização dos enclaves fortificados residenciais horizontais em Bauru facilita a reprodução de padrões de conduta em outras dimensões de consumo, representados por outras formas de enclaves, como escolas particulares, shoppings, restaurantes, entre outros. Nesses produtos as formas de consumo são muito similares, reforçando a ideia de insulamento e homogeneização social que acentua o caráter fragmentário do desenvolvimento urbano.

As características físicas desses empreendimentos são marcadas por uma notável uniformidade. As estruturas apresentam formatos, tipologias e organização urbanística muito semelhantes, criando uma aparência homogênea. Esse padrão também se estende aos aparatos de segurança e aos estilos arquitetônicos, que são consistentemente replicados, reforçando a uniformidade visual e a falta de individualidade e autenticidade na produção arquitetônica.

A análise destas tendências em Bauru revela um caminho muito similar ao de muitas outras cidades de diferentes escalas, nas quais há dois aspectos comuns determinantes: de um lado, um expressivo contingente de público solvável interessado a consumir esses produtos (os enclaves); de outro, dinâmicas de expansão urbana e transformações no uso do espaço que conduzem a uma reclassificação das noções tradicionais de centro e periferia. Os centros urbanos, anteriormente de função central de atividade e diversidade, estão passando por um esvaziamento demográfico à medida que se criam novos centros, a cidade vai ocupando novos espaços e os estratos de alta renda migram para esses novos empreendimentos imobiliários que funcionam como um ímã magnético atraindo novas estruturas urbanas, infraestrutura, serviços e movimentos.

As dinâmicas contemporâneas de ocupação e uso do espaço em Bauru sugerem que a periferia deixou de ser um conceito monolítico (se é que o foi) e passou a ser plural, abarcando uma gama diversa de estratos sociais e de realidades urbanas. Essa

pluralidade se manifesta claramente na constatação de que as periferias não apenas se expandem, mas também se diversificam. Os enclaves fortificados residenciais horizontais, voltados para segmentos de médio e alto poder aquisitivo, caracterizam a nova composição socioespacial das periferias. Esses empreendimentos, juntamente com novos espaços comerciais e centros de atividade que integram usos residenciais, comerciais e de serviços, refletem uma transformação profunda na função e na forma das áreas periféricas (SPOSITO, 2004).

À medida que a cidade cresce e se torna mais conectada por diversas formas de transporte e comunicação, as periferias se tornam mais complexas e articuladas. Mas há periferias e periferias. Essa aproximação física de usos diversos não necessariamente promove a integração social. Pelo contrário, resulta em uma maior segregação socioespacial e fragmentação urbana. Esse processo seletivo e complexo é influenciado pela descentralização das atividades ao longo do tempo, pela divisão territorial do trabalho, pelo tamanho das cidades e pelos diferentes territórios que as compõem.

Dessa forma, esses enclaves representam uma complexificação das estruturas urbanas e sociais. De uma perspectiva social, é vendido um modelo idealizado de vida e consumo, uma espécie de refúgio que promete escapismo das complexidades e diversidades sociais através de um estilo de vida murado e altamente regulado. Esse modelo é sustentado por uma estética específica que simboliza ciclos de riqueza e um aparato para esconder o mal-estar social; o "mal", nesse contexto, é sempre percebido como originário de fora. Essa lógica segregacionista é tanto um sintoma social quanto uma manifestação de uma fantasia ideológica de homogeneização social e exclusividade urbana.

O marketing que envolve os enclaves fortificados residenciais horizontais é crucial para a sua existência. Se comercializa um conceito, uma ideia de um mundo ideal, promovendo um ambiente que se apresenta exclusivo e isolado das realidades urbanas da periferia do capitalismo. Essa estratégia de comercialização posiciona o produto como uma experiência, com promessas de segurança, ordem e realização. Assim, os enclaves são vendidos como um ideal de consumo, tornando-se protótipos do que seria considerado uma vida urbana "perfeita".

Os discursos ligados a esses empreendimentos, amplamente reforçado pelo *marketing*, pelo mercado imobiliário e pela mídia, perpetuam preconceitos arraigados na sociedade brasileira, como medo, insegurança, racismo e uma distinta diferenciação de classes. As grades e muros desses empreendimentos se tornam símbolos da divisão social, limitando significativamente a funcionalidade e a acessibilidade do espaço público.

A periferia, nesse contexto, transforma-se em um local propício para a autosegregação, onde a distância se converte em um privilégio. Esse afastamento cria separações claras e espaços fragmentados. Assim, a segregação se intensifica, resultando na formação de espaços ainda mais isolados – por diferente aparatos – e segregados, culminando na fragmentação socioespacial.

Mas nada disso seria possível sem dois ingredientes chaves. O primeiro desses fatores é a forma com que o poder público tem se comportado em relação à normativa urbanística com extraordinária flexibilidade nos critérios de regulação. Assim, não há diferenças substantivas ou práticas na regularização de “loteamentos com controle de acesso” ou “condomínios de lotes”, de sorte que não há rigor ou controle do parcelamento do solo. O segundo fator decisivo remete ao mercado imobiliário e ao seu protagonismo na produção do espaço e nos termos em que transcorre a expansão urbana.

Essa dinâmica de expansão e produção do espaço urbano não teria sido possível sem o prévio controle e/ou aquisição de grandes glebas, as quais foram cuidadosamente escolhidas em territórios apropriados para o parcelamento do solo em razão de sua predominante localização na Zona Sul (área muito bem servida de infraestrutura e próxima de uma diversificada rede do segmento terciário que compreende comércio e consumo de serviços de educação, saúde, lazer) e também contígua ao sistema viário intraurbano ou mesmo adjacente aos principais eixos rodoviários da cidade, tais como as Rodovias Marechal Rondon (SP 300) e Bauru-Ipaussu (SP-225). Em resumo, o controle fundiário e a oferta de terra urbanizada condiciona a expansão e os padrões de expansão urbana da cidade.

Em que pesem diferenças de escalas territorial e demográfica e de configuração socioeconômica, a lógica que preside a ação do mercado imobiliário em Bauru não

difere do que se constata em grandes concentrações urbanas, regiões metropolitanas ou mesmo em outras cidades de porte médio do interior paulista.

Também em Bauru, a divisão espacial do consumo é crucial para entender as dinâmicas atuais de produção do espaço urbano. Este enfoque permite analisar como a gestão urbana e as políticas locais têm moldado o desenvolvimento da cidade, visando transformar Bauru em um centro atrativo para negócios e consumo. Nesse sentido, a difusão dos enclaves fortificados residenciais horizontais ocupa um lugar chave na medida em que dinamiza não só o mercado imobiliário como também concorre para a própria reestruturação urbana mediante formas fragmentárias de expansão que potencializam o consumo dos estratos sociais mais altos.

Esses processos de separação e segmentação, aliados ao crescente individualismo e indiferença social, estabelecem condições tanto objetivas quanto subjetivas, materiais e simbólicas, que redefinem a relação entre o espaço público e o espaço privado, desprezando o primeiro e valorizando o segundo. Esse cenário impõe o desafio de repensar os elementos fundamentais para a compreensão das cidades contemporâneas, centrando-se nas tensões e contradições entre as dimensões do público e do privado.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BOURDIN, A. **Le métropole des individus**. Paris: Éditions d l'Aube, 2005.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo; tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro. São Paulo: Ed. 34/Edusp, 2000.

_____. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos Cebrap**, n. 47, 1997.

CANO, W. **Desequilíbrio regional e concentração industrial no Brasil: 1930-1995**. Campinas: Unicamp, 1998.

_____. Questão regional e política econômica nacional. In: CASTRO, A. Célia (org.). **Desenvolvimento em debate**. Rio de Janeiro: Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social: Mauad, 2002. v. 3, p. 275-307.

_____. **Novas determinações sobre as questões regional e urbana após 1980**. Texto para Discussão, IE/UNICAMP, Campinas, n. 193, ISSN 01039466. Julho, 2011

CAPELOZZA, A. C. A. Produção habitacional no processo de urbanização de Bauru (1950-2010): a estruturação da cidade a partir das habitações populares e de alta renda. In: II ENANPARQ, 2014, São Paulo. Arquitetura, cidade e projeto: uma construção coletiva, 2014.

CAPRON, G. **Quand la ville se ferme**. Quartiers résidentiels sécurisés. Paris: Breal, 2006.

CARLOS, A. F. A. Dinâmicas urbanas na metrópole de São Paulo. 2006, **Anais**. Buenos Aires: CLACSO/Universidade de São Paulo, 2006.

CARLOS, A. F. A.. Diferenciação socioespacial. **GEU. CIDADES**, vol.4 n. 6, Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos, 2007.

CARVALHO, J. M. **Cidadania no Brasil: o longo caminho**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001.

CATELAN, J. M. **A Produção do Espaço em Bauru: do subterrâneo à superfície**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, São Paulo, Presidente Prudente, 2008.

CORGHI, F. N. **Urbanização e segregação sócio-espacial em Bauru (SP): Um estudo de caso sobre a Bacia hidrográfica do Córrego da Água Comprida**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências, Unicamp, Campinas, 2008.

DAL POZZO, C. F. **Fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas**. 2015. 400 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciências e Tecnologia, 2015.

DAMASCENO, B. C. **Políticas Públicas de Habitação Social em cidades médias do interior paulista – 2000-2020**. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, FAAC/UNESP. Bauru, p. 193. 2021.

D'OTTAVIANO, M. C. L. **Condomínios Fechados da Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico x periferia pobre?** Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2008.

DELICATO, C. T.. Condomínios horizontais: a ilusão de viver juntos e isolados ao mesmo tempo. **URBANA**, ano 2, nº 2. Dossiê: Cidade, Imagem, História e Interdisciplinaridade. 2007

ESTEVEES, M. A. V.; NOGUEIRA, M. A proliferação e a consolidação de condomínios fechados: um estudo de caso em uma cidade média - Divinópolis (MG). **Geografias**, Vol. 9, nº 1, p.23-39, 2013.

GHIRARDELLO, N. **Bauru em temas urbanos**. Tupã: Ed. ANAP, 2020.

GONÇALVES, A. L. V.; RIZEK, C. S. Lei nº 13.465: regularização fundiária no Brasil - novas injunções. **Risco – Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo**, v.18, 2020. Disponível em: <file:///C:/Users/jeffe/Downloads/tomas_moreira,+art18_riscov18_2020.pdf>. Acesso: 5 abr. 2024.

GOULART, J. O.; BENTO, P. Enclaves fortificados e segregação urbana: o caso de **Sociedade e Cultura**, 14(1), 181-193, 2011.

GOULART, J. O.; BERTONI, I. C. Urbanizaciones cerradas y la nueva segregación urbana en ciudades medianas y del interior en Brasil. In: GUSMAN, I *et al.* (coords.). **América Latina ante los (nuevos) retos de la justicia social y ambiental**. Madrid: Asociación Española de Geografía, 2023.

GOULART, J. O.; GONÇALVES, C. Enclaves fortificados e segregação urbana: a dinâmica contemporânea de urbanização de Ribeirão Preto. **Risco – Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo** (Online), 17(2), 41-59, 2019.

GOULART, J. O.; TERCI, E.; OTERO, E. V. **Desenvolvimento e planejamento urbano em cidades médias**. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.

_____. Segregação socioespacial e política urbana em cidades médias no Brasil contemporâneo (2001-2011). **Caderno do CRH** (Online), v. 29, p. 553 - 570, 2016.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

KRAUSE, A. B. P.; GOULART, J. O. (2022). Contrasts of urban development in Bauru city (SP): slum and fortified enclaves in Jardim Nicéia. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, 10(76), 136-150, 2022.

IBGE, Instituto Brasileiro De Geografia E Estatística. **Censo Brasileiro de 2019**. São Paulo: IBGE, 2019.

IBGE, Instituto Brasileiro De Geografia E Estatística. **Censo Brasileiro de 2022**. Bauru, São Paulo: IBGE, 2022.

LOSNAK, C. J. **Polifonia Urbana**: imagens e representações-Bauru 1950-1980. Bauru: EDUSC, 2004.

MARICATO, E. **Conhecer para resolver a cidade ilegal**. Urbanização brasileira: redescobertas. Tradução: Belo Horizonte: C/Arte, 2003a.

_____. MetrÓpole, legislação e desigualdade. **Estudos Avançados**, v. 17, n. 48, p. 151-166, 1 ago. 2003b.

_____. **MetrÓpole na periferia do capitalismo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrÓpoles brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, 14(4), 21-33, 2000.

NEGRI, B. **A desconcentração da indústria paulista nos últimos vinte anos (1970-1990)**. Campinas: UNICAMP/IE, n.23, 1993.

_____. As políticas de descentralização industrial e o processo de interiorização em São Paulo: 1970-1985. In: TARTAGLIA, J. C.; OLIVEIRA, O. L. (orgs.). **Modernização e desenvolvimento do interior de São Paulo**. São Paulo: Ed. Unesp, 1988.

OTERO, E. V.. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo. Biblioteca Digital USP, 2016.

PINTO, V. C.. Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados: Proposta de Regulamentação, 2006. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/handle/id/127>. Acesso: 10 mai. 2023.

PLANO DIRETOR MUNICIPAL. **Assessoria para Revisão do Plano Diretor Municipal e da Lei de Uso e Ocupação do Solo de Bauru-SP**. Contrato Nº 9449/19. BAURU, janeiro de 2020.

RECIME. **Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos, formas e conteúdos**. Disponível em: <https://recime.com.br/fragmentacao-socioespacial-e-urbanizacao-brasileira-escalas-vetores-ritmos-formas-e-conteudos/>. Acesso em: 27 abr. 2024.

ROLNIK, R.. Exclusão Territorial e Violência: O caso do Estado de São Paulo. **Cadernos de Textos**, Belo Horizonte, v. 2, p. 173 - 196, 30 ago. 2000.

ROSSI, M. R. **Paisagens e muros: um olhar sobre a urbanização fechada na zona sul de Bauru**. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, FAAC/UNESP Bauru, 2016.

SALLUM JR., B. **O impeachment de Fernando Collor**. São Paulo: Ed. 34, 2015.

_____. Transição política e crise de Estado. In: SOLA, L.; PAULANI, L. (orgs.). **Lições da Década de 80**. São Paulo: EDUSP, 1995.

SANTOS, J. S. **Política habitacional e urbanização: o protagonismo da COHAB-Bauru na cidade sem limites**. Trabalho Final de Graduação – Curso de Arquitetura e Urbanismo, FAAC/UNESP, Bauru, 2023.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Metrópole corporativa fragmentada**. São Paulo: Nobel, 1990.

_____. **Metamorfose do Espaço Habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988.

SOUZA, M.A.A. O II PND e a política urbana brasileira: uma contradição evidente. In: DEAK, C. SHIFFER, S. R. (orgs.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo: EDUSP, 2004.

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

SPOSITO, M. E. B. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades**. Presidente Prudente: UNESP/FCT, 2004

SPOSITO, M. E. B. **Reestruturação Urbana e Segregação Socioespacial no Interior Paulista**. Universidade Estadual Paulista, campus Presidente Prudente - Departamento de Geografia, 2007. Disponível em: <https://www.ub.edu/geocrit/9porto/encarna.htm#_edn2>. Acesso em: 27 abr. 2024.

TAVARES, J. C. Planejamento Regional no Estado de São Paulo: Polos, Eixos e a Região dos Vetores Produtivos. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 20, n. 2, p. 344-367, mai-ago. 2018.

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

_____. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Estudos Avançados**, v. 25, n. 71, p. 37-58, 1 abr. 2011.

WEFFORT, M. D. **Borda em obra: o Programa Minha Casa Minha Vida no município de Bauru – 2009-2015**. Relatório Final de Pesquisa de Iniciação Científica

– Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo/Faculdade de Arquitetura, Artes, Comunicação e Design, Universidade Estadual Paulista. Dig., 2021.

LEGISLAÇÃO

BAURU. **Lei Municipal Nº2339**, de 15 de fevereiro de 1982. Estabelece normas para parcelamento, uso e ocupação do solo no município de Bauru, conforme especifica. Prefeitura Municipal de Bauru, São Paulo. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/sp/b/bauru/lei-ordinaria/1982/234/2339/lei-ordinaria-n-2339-1982-estabelece-normas-para-parcelamento-uso-e-ocupacao-do-solo-no-municipio-de-bauru-conforme-especifica>>. Acesso: 24 ago. 2023.

BAURU. **Lei Municipal Nº5631**, de 22 de agosto de 2008. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Bauru. Prefeitura Municipal de Bauru, São Paulo. Disponível em: <https://www2.bauru.sp.gov.br/arquivos/sist_juridico/documentos/leis/lei5631.pdf>. Acesso: 24 ago. 2023.

BAURU. **Lei Municipal Nº - 90/22, LUOS**, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo de Bauru e dá Outras Providências. Prefeitura Municipal de Bauru, São Paulo, 2022. Disponível em: <https://www2.bauru.sp.gov.br/arquivos/arquivos_site/sec_planejamento/plano_diretor/Minuta_LUOS.pdf>. Acesso: 24 ago. 2023.