

Trabalho de Graduação
Curso de Graduação em Geografia

**ESTUDO DA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS
FECHADOS E LOTEAMENTOS FECHADOS NA CIDADE DE RIO CLARO - SP**

Bruna de Oliveira Andrade

Prof. Dr. Roberto Braga (orientador)

Rio Claro (SP)

2012

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

BRUNA DE O. ANDRADE

ESTUDO DA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E
LOTEAMENTOS FECHADOS NA CIDADE DE RIO
CLARO-SP

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

Rio Claro - SP
2012

918.1415 Andrade, Bruna de Oliveira
A553e Estudo da distribuição espacial dos condomínios horizontais fechados
e loteamentos fechados na cidade de Rio Claro - SP / Bruna de Oliveira
Andrade. - Rio Claro : [s.n.], 2012
73 f. : il., figs., tabs., fots., mapas

Trabalho de conclusão de curso (bacharelado - Geografia) -
Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Orientador: Roberto Braga

1. Geografia – Rio Claro (SP) 2. Geografia urbana. 3.
Empreendimentos murados. I. Título.

BRUNA DE O. ANDRADE

ESTUDO DA DISTRIBUIÇÃO ESPACIAL DOS
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E
LOTEAMENTOS FECHADOS NA CIDADE DE RIO
CLARO-SP

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

Comissão Examinadora

_____ (orientador)

Rio Claro, ____ de _____ de _____.

Assinatura do(a) aluno(a)

assinatura do(a) orientador(a)

Agradecimentos

A finalização deste trabalho dá-se juntamente com a concretização de um sonho. Este sonho eu não conquistei sozinha, graças a Deus que colocou pessoas maravilhosas em meu caminho. Cada um, a sua maneira contribuiu especialmente para que eu tivesse forças para continuar diante das dificuldades inesperadas.

Dentre essas pessoas tão maravilhosas coloco primeiramente meus pais e melhores amigos, Nelson e Eloiza, que são minha estrutura e sempre confiaram em mim. Trabalharam e se dedicaram todos os dias para me propiciarem essa oportunidade que não tiveram.

Aos meus irmãos, Paty e Juninho, futuros professores de matemática e física. A vocês que sempre estiveram comigo, brigando ou brincando, e que foram fundamentais em mais essa etapa de minha vida. Sei que se espelham em mim, portanto, tento ser um bom exemplo!

Aos meus antigos e aos novos amigos. Aos sajoanenses e aos unespianos, que são família por opção e que entraram em minha vida para torná-la mais especial e interessante.

Aos meus queridos sajoanenses Karoline Escudeiro, Ana Paula Moreira, Rafael Tomé, Jaqueline Miller e Nathália Vitorino, que independente da minha ausência estiveram sempre comigo e serão para sempre meus amigos.

À 50ª turma de geografia noturno: Allan Peterson, Bárbara, Bruno Resende (Pira), Bruno Grava (Quebrado), Daiane (Dai), Danilo, Délcio, Diego Cruz (Diegation), Edmar Siqueira (Ed), Fábio, Fellipe Rinco (ex-cabelo e sajoanense), Gustavo (Pancet's), Grazielle (Gra); Israel, Juliana (Juzi), Jeferson (Jeh), João Luís (Gobo), José Carlos (Abbul), Kerolyn, Leonardo Curtolo (Leo), Mônica Reis (Mokina), Marly (Marlyzoca), Maycon (Lelis), Paula Angélica, Renato Saldanha (Caverninha), Roberto, Roger (Gordines), Samuel (Samuca), Thais (Tha e mãe do Júlio), Thiago (Boni), Thaigor, Willian (Fidinivi) e Yuri. Sem vocês não teria tanto sentido essa graduação!

Esse período nos rendeu bons frutos, um mais que especial, que tão pequenino mudou minha vida para melhor... É o amor maior do mundo! Á você Júlio.

Também neste período tivemos uma perda irreparável, Deus levou nosso amigo Bruno Gava para enfeitar o céu mais cedo. Á você querido, que foi ombro amigo e que tanto nos divertiu com seu humor negro. Foi tempo suficiente para deixar as melhores e mais lindas lembranças.

Ao meu orientador querido, que além de tudo teve paciência diante de minhas dúvidas e incertezas, mas principalmente durante minhas faltas.

Aos queridos Plínio, geógrafo e ao Sr. João da biblioteca da Unesp, serão para sempre inesquecíveis.

Aos professores da graduação. Quanta sorte tive em conhecê-los!

Finalmente, ao meu amor Matheus, que conheci nesta Universidade! Agradeço todos os dias por ter você ao meu lado. Á você, por seu amor, dedicação e paciência... Por suas sugestões e ajuda na confecção dos mapas.

Resumo

No Brasil, o fenômeno de proliferação dos condomínios e loteamentos fechados teve origem em cidades grandes como Rio de Janeiro e São Paulo a partir de 1970. As implantações dessas modalidades de habitações intramuros são feitas em áreas de expansão da cidade por razão da disponibilidade de terrenos de maiores extensões, baixos custos das terras e busca por áreas mais próximas da natureza. Inicialmente, os condomínios e loteamentos fechados que tinham sua arquitetura acessível somente à classe alta como alternativa de segunda moradia e fuga dos problemas urbanos, atualmente atendem outras classes sociais. Os condomínios e loteamentos fechados chegam ao interior das grandes cidades, sustentados principalmente pelo discurso dos empreendedores imobiliários de segurança, e pelo o “status”, uma nova característica que emerge no atual período. A expansão dos condomínios e loteamentos fechados modificam ainda a paisagem e a configuração sócio-espacial das cidades. Este trabalho, portanto, trata da localização dos condomínios e loteamentos fechados distribuídos nos espaços da cidade Rio Claro. Analisa-se em que medida a dinâmica da expansão urbana da cidade influenciou a atual distribuição dessas modalidades de moradia.

Palavras-chave: Distribuição Espacial. Condomínios Horizontais Fechados. Loteamentos Fechados.

Abstract

In Brazil, the proliferation phenomenon of gated communities and land lots had its origins in big cities, such as Rio de Janeiro and Sao Paulo, since 1970. The implementation of these types of intramural housing are done in expanding areas of the city, based on the availability of bigger lots, lower land prices, and the search for areas closer to nature. The gated communities and land lots that, initially, had their architecture only accessible to the higher social classes, as a second home alternative away from urban problems, nowadays they can be reached by other social classes as well. Gated communities and land lots find their way to the center of larger cities, sustained mostly by the speech of real state entrepreneurs, and by its social “status”, a new emerging characteristic of this time period. The expansion of gated communities and land lots also change the city's landscape and social spatial configuration. This work, therefore, attends the localization of gated communities and land lots spread out in the city of Rio Claro. It analyzes the scale in which the dynamics of the city's urban expansion influenced the current distribution of these types of housing.

Key-words: Spatial Distribution. . Enclosed Residential Housing. Closed Condominiums.

Sumário

1. Introdução.....	8
2. Objetivos	10
2.1 Objetivos Gerais	10
2.2 Objetivos Específicos.....	10
3. Procedimentos Metodológicos.....	11
4. Embasamento Teórico	13
4.1 O Processo de Urbanização	13
4.2 Especulação Imobiliária	17
4.3 Condomínios e Loteamentos Fechados.....	21
5. Estudo de Caso	28
5.1 Caracterização da Área de Estudo	28
5.1.1 Aspectos Históricos	30
5.1.2 Urbanização e Expansão Urbana da Cidade de Rio Claro-SP.....	33
5.1.3 Caracterização dos Condomínios e Loteamentos Fechados na Cidade de Rio Claro – SP	37
6. Discussão	67
7. Considerações Finais.....	70
8. Referências Bibliográficas	71

1. Introdução

Com o fim da II Grande Guerra e a melhoria nos sistemas de esgoto e abastecimento por água encanada, além de uma forte campanha de vacinação a população brasileira começou a crescer consideravelmente. A partir da década de 60 esse crescimento não é tão relevante, mas ainda significativo. Em 1900, o Brasil possuía uma população de 17 milhões, e em 2010, o Censo registrou 190.732.694 de pessoas.

Desse grande contingente populacional, 92% vivem nas cidades. A urbanização brasileira se acentuou na segunda metade século XX e a partir desse momento, moradores da zona rural buscavam melhor qualidade de vida, conforto e melhores oportunidades nas cidades. Apenas em 1960 registrou-se no país uma população urbana superior a rural, sendo este um fenômeno recente, portanto, Brito (2006) acrescenta que a rápida urbanização do território brasileiro não é um processo estritamente demográfico, pois a sociedade brasileira também se torna cada vez mais urbana.

A ausência de planejamento ou o planejamento urbano ineficaz aliado ao crescimento urbano gera problemas diversos como carências na habitação, saneamento básico, desemprego e violência.

Como alternativa de fuga dos problemas urbanos as classes mais favorecidas economicamente passam a morar nos condomínios e loteamentos fechados, que são mais que solução individualizada e paradoxal a eliminação das diferenças sociais, são alternativa para uma rotina de maior conforto e segurança.

Sistemas de moradia diversificados são impulsionados pelo mercado imobiliário, ditam o crescimento de uma cidade e nem sempre trazem benefícios a ela. Uma das fortes características das moradias muradas é a segregação espacial das diferentes classes sociais.

Para Caldeira (2000) os condomínios fechados tratam de uma arquitetura defensiva, e a distância dos centros urbanos de um isolamento físico no espaço. É a população “cercando-se de tudo e protegendo-se de todos”.

Foi a partir da década de 70 que a modalidade de habitação intramuros passou a ser implantada nas grandes cidades brasileiras, como Rio de Janeiro e São Paulo. Atualmente sua presença se faz marcante na paisagem urbana também das cidades médias do interior, com o mesmo objetivo de fuga dos problemas urbanos mais o status que esse tipo de moradia oferece.

Segundo Andrade *apud* Castro (2008) os condomínios fechados se localizam nas regiões mais periféricas em relação ao centro urbano, áreas extensas compostas por residências unifamiliares vigiadas diariamente por segurança privada, restringindo o acesso e circulação de pedestres não autorizados.

França e Resende (2011) dizem que essa prática se fez presente na zona de expansão urbana (ZEU), a partir dos anos 1980, significando mais uma proposta do mercado imobiliário para um grupo de renda mais alta, onde somente ali existem glebas com atributos para esse tipo de empreendimento. Hoje, sua arquitetura e estrutura murada, seus terrenos amplos e arborizados já são disponíveis também às classes médias do país.

A escolha da localização residencial baseia-se na possibilidade de futuros vizinhos e essa escolha reflete na divisão social do espaço, tornando a paisagem cada vez mais fragmentada. Os condomínios fechados redefinem os espaços públicos, causam descontinuidade na superfície e substituem fachadas das casas e outras paisagens por muros altos e eletrizados.

Em cidades médias como Rio Claro o fenômeno dos condomínios e loteamentos fechados também se faz presente, sendo possível caracterizá-lo. Esse estudo se inicia com a contextualização histórica da cidade de Rio Claro e a partir disso faz-se importante analisar a sua expansão urbana para compreender a disseminação dos condomínios e loteamentos fechados e sua distribuição no espaço e paisagem urbana da cidade.

2. Objetivos

2.1 Objetivos Gerais

Caracterizar o fenômeno de disseminação dos condomínios e loteamentos fechados em uma cidade média brasileira e analisar as localizações deste tipo de moradia moderna.

2.2 Objetivos Específicos

Analisar a expansão urbana da cidade de Rio Claro para compreender sua relação com a dinâmica de localização dos condomínios e loteamentos fechados. Para tal, foi fundamental o levantamento junto a Prefeitura Municipal da cidade sobre a implantação desses lançamentos imobiliários no tempo e no espaço, além da investigação de campo. A partir desses dados, foi elaborado um mapa com a localização dos condomínios e loteamentos fechados da cidade de Rio Claro. Sendo possível a interpolação de dados que deram origem a mapas temáticos relacionando a localização dos condomínios e loteamentos fechados com a expansão urbana e setores de vulnerabilidade social do município de Rio Claro.

3. Procedimentos Metodológicos

A realização deste trabalho foi inicialmente pautada em um levantamento bibliográfico na biblioteca da Universidade Estadual Paulista (Campus de Rio Claro) acerca dos temas centrais da pesquisa: Expansão Urbana, Urbanização, Especulação Imobiliária e Condomínios e Loteamentos Fechados. Posteriormente, seguindo a mesma temática, foi feito um levantamento em bibliotecas digitais de outras universidades, revistas eletrônicas e páginas de interesse.

Após o embasamento teórico foi realizada uma busca na Prefeitura da cidade de Rio Claro quanto ao histórico de implantações dos condomínios e loteamentos residenciais fechados. Neste momento é que foram encontrados os primeiros empecilhos desta investigação, pois em nenhuma das secretarias (Habitação, Engenharia ou SEPLADEMA) existiam esses dados organizados. As informações de data de implantação, data de aprovação, endereço e área construída adquiridas encontram-se segregadas e incompletas nas secretarias citadas.

A Secretaria de Planejamento (SEPLADEMA) também forneceu um mapa da expansão urbana da cidade de Rio Claro, que serviu para orientação e complementação deste trabalho.

Para confirmação dos dados fornecidos pela prefeitura foi feito efetuado um novo levantamento nas imobiliárias da cidade (Pecine Imobiliária, Imóveis Casa Nova, Destak Consultoria de Imóveis, Trovit Imóveis; e Susana Faria e Vanessa Faria) buscando outros possíveis empreendimentos, novos empreendimentos e seus valores de mercado para uma futura caracterização dos mesmos. Um rastreamento para confirmação das localizações por imagens aéreas também foi realizado, através de imagens de satélite adquiridas no software Google Earth.

Outra fase fundamental desta investigação foi o trabalho de campo de 40 horas realizado no mês de agosto na cidade, com visita aos endereços para o conhecimento e aquisição de maiores informações, georreferenciamento e registro fotográfico dos condomínios e loteamentos fechados.

Os empreendimentos com caracterização “murados” foram analisados e classificados genericamente como condomínios fechados ou loteamentos fechados. A saber:

- foram considerados condomínios fechados àqueles vendidos com casas prontas;
- foram considerados loteamentos fechados àqueles com venda destinada a lotes.

A caracterização dos condomínios e loteamentos fechados também foi elaborada com base no Índice Paulista de Vulnerabilidade Social de sua localização (IPVS). De acordo com a Fundação SEADE, o IPVS é derivado do Índice Paulista de Responsabilidade Social (IPRS) a partir da necessidade de uma visão mais detalhada das condições de vida da população residente nos municípios. O mesmo baseou-se nos pressupostos de que as múltiplas dimensões da pobreza devem ser consideradas em um estudo sobre vulnerabilidade social e de que a segregação espacial é um fenômeno presente nos centros urbanos paulistas e contribui decisivamente para a permanência dos padrões de desigualdade social característicos dessas localidades.

Na elaboração do IPVS agregam-se aos indicadores de renda, outros, referentes à escolaridade e ao ciclo de vida familiar do Censo do ano 2000. Assim são identificadas áreas geográficas segundo o grau de vulnerabilidade de população residente. Portanto, o IPVS baseia-se em uma combinação entre as dimensões socioeconômica e demográfica, possibilitando classificar os setores censitários em seis categorias, segundo o grau de vulnerabilidade à pobreza da população neles residente: (1) nenhuma vulnerabilidade; (2) vulnerabilidade muito baixa; (3) vulnerabilidade baixa; (4) vulnerabilidade média; (5) vulnerabilidade alta; e (6) vulnerabilidade muito alta.

A etapa final da pesquisa foi realizada a partir do tratamento dos dados com a elaboração de mapas com a localização dos condomínios e loteamentos fechados dentro da malha urbana da cidade de Rio Claro, com escala 1:35.000 através do software de geoprocessamento Arcgis 9.3 (Esri).

4. Embasamento Teórico

4.1 O Processo de Urbanização

Santos (1993) diz que é a partir do século XVIII que a urbanização se desenvolve e a casa da cidade torna-se a residência mais importante do fazendeiro ou do senhor de engenho, mas foi necessário mais um século para que esse processo atingisse a maturidade e ainda mais um para atingir características com as quais conhecemos hoje.

As cidades brasileiras existem desde o período colonial, mas foi a expansão da economia cafeeira aliada a ampliação das relações comerciais entre as diferentes regiões do país que fez com que elas se tornassem grandes centros de atração da população. Até então, as cidades das cinco regiões brasileiras eram consideradas verdadeiros arquipélagos, como afirma Santos (1993):

“O Brasil foi, durante muitos séculos, um grande arquipélago, formado por subespaços que evoluíam segundo lógicas próprias, ditadas em grande parte por suas relações com o mundo exterior. Havia, sem dúvida, para cada um desses subespaços, polos dinâmicos internos. Este, porém, tinham entre si escassa relação, não sendo interdependentes. Esse quadro é relativamente quebrado a partir da segunda metade do século XIX, quando, a partir da produção do café, o Estado de São Paulo se torna polo dinâmico de vasta área que abrange os estados mais ao sul e vai incluir, ainda que de modo incompleto, o Rio de Janeiro e Minas Gerais.” (SANTOS, 1993, pág. 26)

Para Brito *et al.* (s/d) não só o território acelera o processo de urbanização, mas a sociedade brasileira que cada vez mais se torna urbana. Santos (1993) confirma dizendo que “alcançamos, neste século, a urbanização da sociedade e a urbanização do território, depois de um longo período de urbanização social e territorial seletiva”.

Eram nas grandes cidades como São Paulo e Rio de Janeiro, onde as mais importantes relações econômicas e sociais aconteciam que a população migrante, tanto interna quanto internacional, se concentrava Brito *et al.* (s/d) destacam que no início século XX as cidades mais importantes na região Norte era Belém e Manaus; nordeste: Salvador, Recife e Fortaleza; sul: Porto Alegre e Curitiba; centro-oeste: Cuiabá; sudeste: Rio de Janeiro (Capital da República) e São Paulo. Vilela e Suzigan *apud* Brito *et al.* (s/d, pág.1) dizem que “estas duas cidades sofriam o impacto da expansão da

economia cafeeira e da incipiente industrialização”. Nelas residiam mais de 50% da população de todas as capitais dos estados.

No início do século XIX, menos de 30% da população brasileira morava nas cidades, mas já em 1970 observa-se uma tendência crescente desse fenômeno, 55,9% da população era urbana. Na segunda metade do século XX, a população urbana passou de 18.782.891 para 137.697.439, multiplicando 7,33 vezes, com uma taxa média anual de crescimento de 4,1%. Ou seja, a cada ano, em média, nessa última metade de século, 2.378.291 habitantes eram acrescidos à população urbana. Brito *et al.* (s/d, pag. 3)

Brito *et al.* (s/d,) ressalta que esta tendência a um crescente aumento no grau de urbanização, não se constitui numa novidade histórica. Os países capitalistas de primeira geração, como a Inglaterra, e os de segunda geração, como os do continente europeu, os Estados Unidos e o Japão, apresentaram todos, a mesma tendência, ou seja, uma maciça transferência da população do campo para as cidades, chegando a graus de urbanização que variam entre 85,0 a 95,0%”. Porém, nos países mais ricos esse processo aconteceu em uma velocidade muito inferior que no Brasil, destacando um maior e melhor planejamento das cidades para receber a nova população.

A velocidade que o processo de urbanização brasileira aconteceu é típica de países em desenvolvimento. Essa velocidade se mede a partir de dois principais indicadores: crescimento populacional e taxa de urbanização. No ano de 1900, o Brasil, possuía 17.438.434 habitantes. É a partir daí que o crescimento populacional acelera, tendo seu auge no período de 1950-1980. Em 1970 começamos a perceber uma desaceleração do crescimento populacional juntamente com a queda da taxa de fecundidade, mas os números continuam altos.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) na década de 70, as mulheres brasileiras tinham em média 5,8 filhos. Em 2010, as estatísticas mostraram que as mulheres do Brasil tem menos de 2 filhos, se aproximando cada vez mais com os índices de países desenvolvidos. Os motivos mais considerados para essa queda brusca dos índices de natalidade são a evolução e maior incentivo ao uso de contraceptivos e a inserção da mulher no mercado de trabalho.

Brito *et al.* (s/d) diz que no auge da expansão urbana, as altas taxas de fecundidade tiveram grande importância para esse excepcional crescimento

demográfico, mas foi a migração responsável pela maior parte do crescimento demográfico urbano. Como afirma a passagem

“A maior parte do crescimento demográfico urbano pode ser explicado pelo intenso fluxo migratório rural-urbano. Somente entre 1960 e 1980, auge do ciclo de expansão das migrações, estima-se que eles foram responsáveis por 53,0% do crescimento da população urbana.” (BRITO *et al.*, s/d, pag.4)

Carvalho e Fernandes *apud* Brito *et al.* (s/d) dizem que se consideramos ainda os filhos tidos pelos migrantes rurais nas cidades, ou seja, o efeito indireto da migração, a sua participação no crescimento da população urbana chega a 65,0%.

As migrações internas não acompanhavam o processo de integração nacional devido às migrações internacionais, que eram fortemente financiadas pelo Governo, colocando limites para a expansão dos deslocamentos populacionais internos. Os imigrantes internacionais tinham função de povoar e eram orientados para a Região Sul do país. Posteriormente é que os mesmos começam a se concentrar nas cidades do Rio de Janeiro e São Paulo. Estima-se que somente em entre 1890 e 1899, entraram no Brasil 1, 2 milhão de imigrantes. (BRITO, 2006, pág. 1)

Santos (1993) acrescenta que entre 1940 e 1980, dá-se verdadeira inversão quanto ao lugar de residência da população brasileira. Em 1940 a taxa de urbanização era de 26,35%, em 1980 alcança 68,86%. Nesses quarenta anos triplica a população total do Brasil, ao passo que a população urbana se multiplica por sete vezes e meia. Na década de 90, a população urbana brasileira passava dos 77%, se aproximava a população total de 1980. Atualmente, o Brasil possui 84,5% de sua população morando nas cidades. (Ver tabela 1)

Tabela 1: População urbana No Brasil (1940-20120)

	População Total	População Urbana	Índice de Urbanização
1940	41.236.315	10.891.000	26,35
1950	51.944.397	18.783.000	36,16
1960	70.070.457	31.956.000	45,52
1970	93.139.037	52.905.000	56,80
1980	119.002.706	82.013.000	68,86
1991	146.825.475	115.700.000	77,13
2000	169.799.170	137.876.926	81,2
2012	190.732.694	161.169.126	84,5

Fonte: Modificada de Santos (1993) “A urbanização brasileira” – Capítulo3, pag.29

A distribuição espacial da população urbana brasileira foi desde o início desigual e concentrada nas grandes cidades e capitais brasileiras. Essa característica deve-se ao crescimento intenso da economia urbano-industrial.

Seguindo essa ideia Brito (2006) diz que o intenso crescimento da economia urbano-industrial, depois do Plano de Metas, até o final dos anos setenta, foi, do ponto de vista espacial e social, extremamente desequilibrado. Muito concentrado no Rio de Janeiro e, fundamentalmente em São Paulo, o desenvolvimento da economia ampliou os desequilíbrios regionais, inclusive entre a cidade e o campo, que não conseguia gerar o número de empregos que atendesse ao crescimento da sua força de trabalho. As migrações internas redistribuíam a população do campo para as cidades, principalmente, para as regiões metropolitanas do Sudeste, São Paulo em particular.

Santos (1993) confirma:

“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 ampla significação, como processo social complexo, que tanto inclui a formação de um mercado nacional, quanto os esforços de equipamentos do território para torna-lo

integrado, como a expansão do consumo em formas diversas, o que impulsiona a vida de relações 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 estados.” (SANTOS, 1993, pag.27).

Brito, *et al.* (s/d) relacionam o tamanho das cidades com o processo de urbanização e explica que de 1940 até os anos 2000, houve um declínio continuado da população residente nas cidades menores que 20 mil habitantes, onde em 1940 residiam 47% da população urbana. Nesse mesmo período as cidades com 20 a 50 mil habitantes um pequeno acréscimo de 2 a 3 pontos percentuais. Já as cidades com 100 a 500 mil habitantes, desde 1940, concentravam 21,6% e 14,6% respectivamente. No final do século essas cidades já concentravam mais de um quarto da população urbana brasileira. As cidades com mais de 500 mil habitantes aumentam sua porcentagem até 1970, quando se estabilizou até 2000, concentrando um terço de toda a população urbana.

O mesmo autor completa que a crise econômica vivenciada pelo país, que levou a uma grande redução da capacidade de inserção da população no mercado de trabalho nos aglomerados metropolitanos, funcionou como "freio" a tendência que se anunciava na década de setenta de um crescimento cada vez maior das regiões metropolitanas, em função das migrações internas. (BRITO, *et al.* s/d, pág. 9).

4.2 Especulação Imobiliária

Saboya (2008) define especulação imobiliária por distribuição coletiva dos custos de melhoria das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação privada dos lucros provenientes dessas melhorias.

Essas melhorias consistem no investimento de infraestruturas como água encanada, esgoto, energia, pavimentação e abertura de vias além da construção de escolas, creches e postos de saúde, em áreas anteriormente desvalorizadas. Aos terrenos destas áreas são agregados valor, ou seja, seus preços se multiplicam.

Moysés *et al.* (2007) diz ainda que “o capital imobiliário impõe seus projetos, desenha e redesenha espaços que até então pareciam consolidados, cria e recria novas centralidades; de outro, os movimentos de luta pela casa própria também se projetam

sobre a cidade, e deixam uma aparência de que também são atores que reordenam o espaço urbano (...) Mas estes perdem mais do que ganham.”

A valorização de um local pode dar-se pelo simples acréscimo de novas edificações no seu entorno, melhorando a acessibilidade em relação ao conjunto da cidade. Dessa forma, residências e comércio ao redor de um terreno tornam-no mais próximo a uma nova gama de possibilidades de interação com o resto da cidade. Essa possibilidade de interação, por sua vez, é um aspecto valorizado na escolha de um local, contribuindo para o aumento do preço do solo. (SABOYA, 2008)

O mesmo autor considera ainda outra maneira de agregar valor a uma área sem que haja nenhuma modificação nela, através do acréscimo de outras áreas piores que ela. Esse processo ocorre através da especulação imobiliária através da periferização. Acontece em loteamentos criados nas piores localizações, normalmente na periferia, isolados do tecido urbano e em condições precárias de infraestrutura.

Moysés *et al*(2007), acrescenta:

“A prática de estocagem de terras (lotes, loteamentos inteiros e glebas ainda por parcelar) na década de 50 foi muito pior do que a ocorrida na década de 40. Isso porque as áreas mais próximas do centro urbanizado ficaram reservadas à espera de valorização, enquanto que os loteamentos mais distantes, sem infraestrutura, eram vendidos a preços mais baratos para as classes mais pobres, que os ocupavam rapidamente.”

Essa periferização é responsável pela expansão urbana da cidade, pois alcança áreas anteriormente despovoadas.

Moysés *et al.* (2007) diz ainda que a estratégia utilizada pelo capital incorporador de melhor adequar cada empreendimento imobiliário à área certa é para extrair do consumidor o maior excedente possível na forma de ganhos de incorporação, propiciando a valorização do capital não exatamente devido à produção de moradia em si, mas da própria alteração do uso do solo. Ou seja, a maximização do capital incorporador depende exatamente da sua capacidade de exacerbar as diferenças na ocupação urbana, já que a habitação constitui-se de mercadoria dotada de certas singularidades por estar vinculada a terra. As Figuras 01 e 02 demonstram o esquema de funcionamento da especulação imobiliária e a especulação imobiliária decorrente da “periferização, respectivamente.

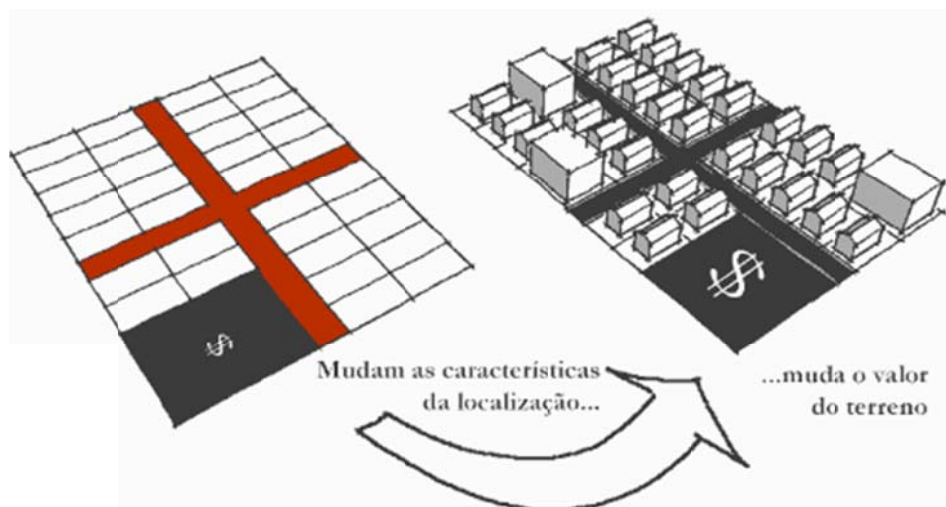


Figura 01 - Esquema de funcionamento da especulação imobiliária. Elaborado por Renato Saboya.
Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria>>

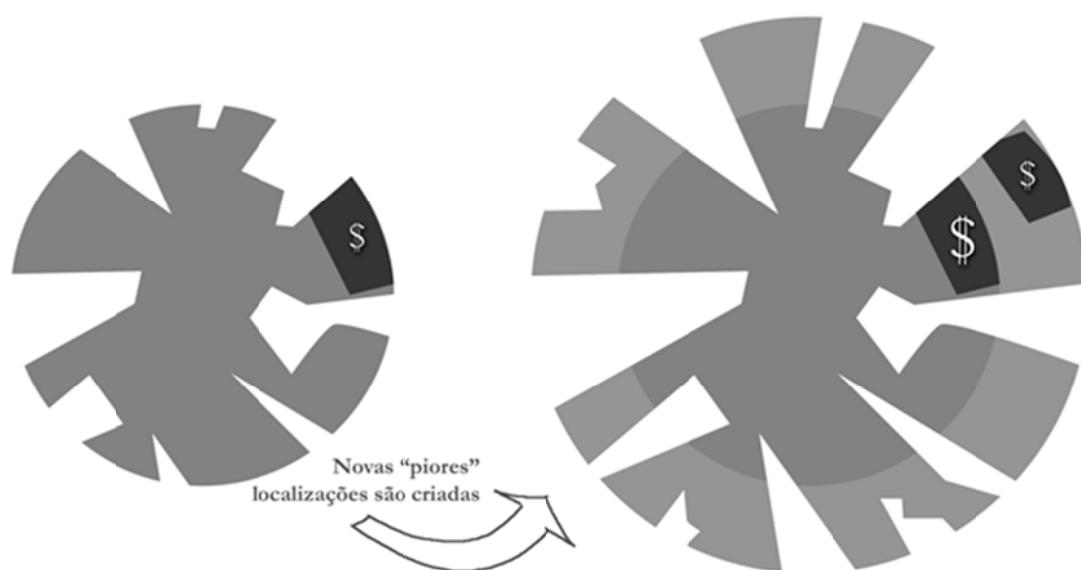


Figura 02 - Especulação imobiliária decorrente da "periferização". Elaboração: Renato Saboya.
Disponível em: <<http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria>>

A especulação imobiliária, de maneira geral, é prejudicial a uma cidade, na medida em que os tecidos urbanos tendem ao desequilíbrio de ocupação, com locais pouco habitados e outros densificados. A infraestrutura nesses casos é sobrecarregada em algumas áreas e subutilizada em outras, tornando-se, em ambos os casos, mais cara em relação ao número de pessoas atendidas.

Como consequência da especulação imobiliária deve-se considerar ainda que quem mora nas piores localizações são aqueles com menores condições financeiras, que acabam por terem de se locomover maiores distâncias para chegar às áreas mais centrais da cidade. A dificuldade de deslocamento também pode ocorrer pela escassez de vias, quando os terrenos são muito extensos e impedem a conexão para outras áreas da cidade.

Para coibir a especulação imobiliária existe a possibilidade de sobretaxa dos IPTUs para os terrenos que estiverem subutilizados. Porém, essa não é uma prática muito observada.

A dinâmica construtiva procura refletir a imagem de cidade global, porém, mesmo longe dessas características, observamos o movimento de grandes lançamentos imobiliários. Como consequência desse movimento ocorre também mudanças sociais e socioespaciais. Mudam o modo comportamentos de viver, trabalhar e morar, assim como o processo coletivo de apropriação desigual que diz respeito ao direito à cidade, dessa forma, outra característica que se adere à especulação imobiliária é a segregação urbana. (MOYSÉS *et al.*, 2007)

Grandes responsáveis por essa segregação urbana dentro das cidades, que vem chamando a atenção desde os anos 90 (devido ao aumento de sua disseminação no país) são os empreendimentos de condomínios fechados, os “enclaves fortificados”, que privatizam os espaços das melhores localizações, dando acesso aos poucos ricos e classe média. “Esses espaços privados reproduzem a idealização do estilo de vida “em vilas”, com forte apelo à ecologia, oferecimento de infraestrutura, equipamentos de segurança e serviços, lazer, longe da ‘violência urbana’, tendo como elementos centrais o *marketing* e o *status*.” (MOYSÉS *et al.*, 2007, pág.44).

De acordo com Moysés *et al.*(2007), há os que criticam positiva e negativamente esse tipo de empreendimento. Os primeiros dizem que esses são capazes de reunir em um mesmo espaço os que são iguais, produzindo relacionamentos mais harmônicos. Os segundos acreditam que eles acreditam com o aumento das desigualdades. De certa forma, ambos convergem nas opiniões, porém os primeiros não acreditam que classes sociais diferentes possam conviver em harmonia.

4.3 Condomínios e Loteamentos Fechados

Em busca da história dos condomínios e loteamentos fechados pode-se encontrar origens e motivos diversos. Considera-se as diferentes referências para o embasamento teórico da pesquisa.

Iniciemos os esclarecimentos a partir da leitura da lei de Lehmann 6.766/79 sob a qual está previsto o parcelamento do solo urbano mediante loteamento ou desmembramento. No artigo 2º parágrafo 1º, temos que: considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

Os loteamentos são divididos em lotes, que serão comprados e terão casas construídas sobre eles.

Segundo Silva *apud* Rodrigues (2006), os loteamentos convencionais regidos pela Lei de 1979, são fechados por ato do loteador ou de uma associação de moradores, o que demonstra sua ilegalidade. Dessa forma os tais loteamentos fechados não existem; não há legislação que os ampare, constituem uma distorção de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento.

Azevedo *apud* Rodrigues (2006) acrescenta que nos loteamentos fechados ruas, praças, jardins e áreas públicas são de propriedade dos condôminos, que deles se utilizarão conforme estabelecerem em convenção. Neste mesmo, os lotes não têm acesso às vias públicas, mas ao sistema viário do próprio condomínio que por sua vez alcançará a via pública. No loteamento condominial, a gleba inicial não perde a sua caracterização; ela continua a existir como um todo, integrado por lotes de utilização privativa e área de uso comum.

Quanto aos condomínios temos que, estes são constituídos a partir de conjunto de casas, murados, configurados a partir de loteamentos convencionais chamados loteamentos fechados.

Segundo Freitas *apud* Rodrigues (2006), os condomínios fechados são regulamentados pela 4591/64 e tudo que esta dentro da área do projeto é área privada. Nestes, não há repasse de áreas públicas para o poder público nem a figura de lotes. Em

um condomínio de apartamentos, quem os compra também é proprietário em condomínio de uma fração ideal de um todo (escadarias, elevador, áreas de lazer). No caso dos condomínios horizontais (de casas térreas ou assobradas) a legislação é a mesma.

Os modelos de construções nos condomínios fechados apresentam formas variadas. Em geral, os condomínios só preveem a utilização comum de áreas de lazer e o proprietário deve arcar com as despesas dessas áreas. Nos condomínios fechados são permitidas ainda barreiras físicas com acesso restrito e possível apenas com autorização dos proprietários

Borsdorf *apud* Vieira (2008) afirma que o surgimento dos condomínios fechados tem ligações culturais, pois os mesmos possuem raízes na tradição cultural latino-americana. No Peru existiam as cidades monasteriais, bairros fechados, acessíveis apenas aos moradores. No Chile do século XIX havia casas emuralhadas e barreiras na entrada, onde moravam os trabalhadores das indústrias e da companhia de mineração, já no século XX, estes tipos de moradias foram legitimadas e denominadas como *cites* e *casitas*.

Para o referido autor, não só os condomínios fechados (*Barrios cerrados*) das classes de baixa renda têm seus antecessores, como também os de classe alta, através da criação de campos de golf, no princípio do século XX, onde seus fundadores tinham o direito de construir suas residências dentro dos mesmos,.

Raposo (2012) afirma que os primeiros condomínios fechados surgiram na Inglaterra, por volta de 1750. A autora considera ainda que esse período correspondeu, a *grosso modo*, ao primeiro desenvolvimento da modernidade. Até 1970, àquela forma sócio-espacial (condomínios fechados) permaneceu adormecida, quando reapareceu nos EUA.

Nos EUA, na década de 1970, surgiram diversos empreendimentos imobiliários residenciais novos que adotaram a fórmula fechada, especialmente localizados em zonas turísticas, com destaque para o Estado da Califórnia. (Raposo, 2012, pág. 172)

Dessa forma temos que condomínios fechados são fenômenos urbanos antigos, mas que sofreram adaptações que atendessem às necessidades de consumo do final do século XX e início do século XXI.

Na década de 80, esse tipo de empreendimento se multiplicou, diversificou e globalizou. Nos estados Unidos estenderam-se a vários Estados os Condomínios fechados e invadiram o território das principais metrópoles, instalando-se nos seus subúrbios, cidades e exúrbios (ou seja, nas zonas situadas para além da linha de urbanização metropolitana). (Raposo, 2012, pg. 172).

Andrade *apud* Castro (2008) diz que historicamente e mais próximo do que conhecemos hoje, os condomínios fechados surgiram em 1950, em regiões periféricas em relação ao centro urbano, áreas extensas compostas por residências unifamiliares vigiadas diariamente por segurança privada, restringindo o acesso a circulação de pedestres não autorizados. Geralmente essas casas eram usadas apenas aos finais de semana como lazer dos proprietários.

Os condomínios horizontais que tiveram sua origem nos EUA possuem muitas diferenças com os do Brasil, a começar pelas casas que aqui são construídas pelos próprios moradores, portanto não há um padrão arquitetônico, ou seja, um desenho uniforme, mas há regras e regulamentos que devem ser seguidas referentes a recuos, muros, cercas, tamanho da casa e uso exclusivamente residencial.

O fato de não ser bem aceito a ideia de condomínios de casas idênticas está relacionado a desvalorização de casas com plantas e fachadas idênticas, que são comuns no Brasil nas casas construídas para a classe trabalhadora. A este fato podemos relacionar a personalidade (aparência individualizada) das casas ao status. Fazer alusão a casas populares não atende a este requisito de moradia ideal.

Segundo Avvard *apud* Vieira (2008) o conceito de condomínio contradiz a ideia tradicional da propriedade, uma vez que esta se acha vinculada ao conceito de exclusividade. Com a evolução do direito, o princípio da exclusividade, em si mesmo, passa a não contradizer a ideia de que vários sujeitos possam deter um domínio único. Dá-se, portanto, o condomínio quando uma mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente sobre o todo e cada uma de suas partes.

Vieira (2008) defende ainda que o termo condomínio fechado é redundante e uma estratégia de marketing imobiliário que visa salientar que aquela propriedade é somente de um seletor grupo, e que possui segurança, em oposição à insegurança do meio urbano.

Raposo (2008) diz que o fenômeno dos condomínios fechados “condensa os efeitos de algumas das mais importantes transformações sociais e espaciais que nas últimas duas a três décadas marcaram múltiplas cidades, metrópoles e regiões do mundo. Entre outros aspectos, os condomínios fechados associam-se a fenômenos de globalização, a processos de reestruturação econômica, a uma nova estrutura social e a uma nova relação entre classes ou grupos sociais; assinalam a crescente preocupação com a questão da segurança; refletem mudanças culturais e o advento de novos estilos de vida; são signos do avanço da mercantilização e da racionalização da vida social; ilustram algumas das mais importantes transformações das esferas ideológica e política; constituem, por último, eles próprios, uma das múltiplas (novas) paisagens que compõem o panorama cada vez mais fragmentado da metrópole contemporânea”

Como exemplo da grande São Paulo, Caldeira (2000) destaca que “ao longo do século XX, a segregação social teve pelo menos três formas diferentes de expressão no espaço urbano” A primeira concentrava num pequeno espaço urbano as diferentes classes sociais que segregavam-se através dos tipos de moradia. A segunda refere-se a separação centro rico e periferia pobre e de estrutura precária. A terceira forma que se configura desde os anos 80 muda essencialmente a cidade e sua região metropolitana. “... as transformações recentes estão gerando espaços nos quais diferentes grupos sociais estão cada vez mais próximos, mas separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns”.

Os problemas relativos às cidades se acentuam conforme a população urbana aumenta, sendo necessário buscar estratégias que organizem melhor os espaços de forma a oferecer melhor qualidade de vida aos seus cidadãos. Essa qualidade está relacionada à ecologia, saúde, lazer e segurança. Deve fazer oposição total à poluição e aos perigos da cidade.

Muitas vezes, as alternativas para uma rotina mais organizada, segura e confortável são essencialmente individuais, ignorando as diferenças sociais. Dentre essas alternativas consideramos a opção de moradia nos condomínios fechados.

Não é simplesmente optar por essa forma de morar, mas ter poder aquisitivo. As classes sociais que mais se atraem por essa opção são as média e alta, buscando inicialmente segurança, qualidade e agregação de serviços.

O aumento das buscas por condomínios e loteamentos fechados fez com que estes se adaptassem às realidades e necessidades das cidades e demais classes sociais, atendendo principalmente ao quesito segurança, mas com menos luxos, por exemplo. No interior chegou a demanda por condomínios fechados, onde a prioridade não era segurança, mas talvez comodidade e “status”. Os empresários persuadem através de estratégias certos grupos familiares, o que chamamos de inovação espacial.

A segregação social e espacial é a principal característica dos condomínios e loteamentos fechados. A relação essencialmente entre iguais faz parte do interesse dos que moram dentre muros. A vizinhança também influencia na escolha e na valorização dos imóveis em um condomínio. O lugar é fator fundamental na especulação imobiliária.

Castro (2008) diz que os condomínios fechados são conjuntos residenciais geralmente térreos ou dispostas em dois pavimentos que possuem baixa taxa de densidade populacional. Segundo Silva *apud* Castro (2008), são delimitados por muros geralmente altos e decorados, apresentam grande riqueza de áreas verdes e de lazer, bem como elementos paisagísticos, além de serem providos de segurança privada altamente sofisticada.

Como já comentado anteriormente, houve adaptações na estrutura física dos condomínios de maneira a atender um público maior, de diferentes rendas.

Hermann *apud* Castro (2008) diz que as áreas verdes e de lazer são algumas das estratégias de atração dos empreendedores imobiliários, o que normalmente são escassos nas grandes cidades além de proporcionar um grande conforto. Os moradores “compartilham as propriedades privadas”.

Não fazem parte dos anúncios as regulamentações dos condomínios, crise econômica e dificuldade de financiamento. Adaptando a outra realidade financeira as propagandas vendem casas e apartamentos com espaços menores como ideais para uma vida dinâmica e moderna.

As propagandas “vendem” um estilo de vida superior ao das cidades, mas criado dentro delas.

Os condomínios ocupam grandes extensões das cidades, modificando a acessibilidade dentro desta, ou seja, criando obstáculos ao sistema viário. Problemas ambientais também são uma constante, os condomínios muitas vezes são responsáveis pela contaminação de mananciais. Os muros altos e cinzas protegem os que se encontram no interior deles, mas “abandona” os que circulam em seu exterior, já que não existem mais construções voltadas para as ruas que funcionam como segurança dos pedestres. Os muros ainda restringem a paisagem do seu entorno.

Caldeira (2000) diz que os condomínios substituem fachadas por barreiras físicas, são os enclaves fortificados. Estes têm ainda como característica a privatização do espaço público. Existem condomínios em que somente os proprietários podem usufruir das ruas e ou praças localizadas dentro deles, outros que dependendo do contrato permitem acesso da população às ruas e as áreas de lazer.

Diferentes contratos relacionados aos condomínios é que determinam os deveres dos moradores e das prefeituras para com o espaço. Alguns contratos que possibilitam acesso ao público visam a divisão dos custos de manutenção das áreas em comum. Em outros totalmente privados, não dividem custo algum com a prefeitura desde infraestrutura básica.

Foi apenas no final da década de 90 que esse fenômeno recebeu atenção da comunidade científica, principalmente a respeito da fragmentação do território como consequência. Outra grande preocupação atual, já comentada acima é a privatização do espaço público, tema polêmico e complexo no contexto sócio-espacial.

Houve quem comparasse as características dos condomínios fechados à das “amulharadas cidades medievais” ou a guetos.

Raposo (2008) diz que a cidade medieval não necessitava de instituir barreiras físicas entre os seus grupos residentes; apenas se protegia do exterior. A natureza da desigualdade social na sociedade e na cidade tradicional dispensava o recurso a barreiras físicas. Falamos de um mundo em que, no geral, todos conheciam o seu lugar, sem que o espaço (e os seus muros) necessitasse de ser invocado para consagrar a diferença social hierárquica. Apenas a modernidade e a sua nova estrutura social trouxeram a urgência da separação física de diferentes grupos sociais. É olhando para este quadro que se compreende que os condomínios fechados, na sua primeira edição,

correspondem a apenas um episódio, restrito, é certo, da segregação que caracteriza a cidade moderna.

Quanto aos guetos temos que condomínios não são considerados territórios independentes e seus moradores não se consideram uma comunidade, eles simplesmente compartilham o privado.

Diante de toda a área comum dos condomínios e o uso que fazem os moradores, temos que são muito pouco aproveitadas. Os playgrounds de uso infantil são os mais utilizados. Isso revela que as pessoas sentem-se pouco a vontade com a ideia de partilhar um espaço residencial.

Essa situação nos revela outro problema, a confusão do espaço público com o privado. A população de um condomínio tende a confundir os espaços de uso comum como espaço particular. Este espaço é compartilhado e, portanto, é necessário a utilização de regras para não ferir o espaço de outros. O conflito surge quando a partir da confusão de direitos de utilização desse espaço as regras não são cumpridas e os moradores se desentendem. Existem vários casos desse tipo na justiça, normalmente envolvendo adolescentes.

Seguindo como exemplo a metrópole de São Paulo, Caldeira (2000) afirma: é uma cidade de muros em que qualidade do espaço público está mudando imensamente e de maneiras opostas aquilo que se poderia esperar de uma sociedade que foi capaz de consolidar uma democracia política. De fato, a segregação e o processo de ostensiva separação social cristalizado nas últimas décadas podem ser vistos como uma reação à ampliação desse processo de democratização, uma vez que funciona para estigmatizar, controlar e excluir aqueles que acabaram de forçar seu reconhecimento como cidadãos, com plenos direitos de se envolver na construção do futuro e da paisagem de cidade.

França e Resende (2011) dizem que as cidades se expandem de forma desigual e descontínua, muitas vezes, sem a presença de infraestrutura e redes viárias pavimentadas, afastadas do tecido urbano central. Porém, os mais novos produtos do capital pedem isso. O distanciamento dos centros e a busca por um padrão de vida exclusivo acarretaram a proliferação dos condomínios como consequência dos preconceitos de categorias sociais, do medo da violência e do status revelado em morar em fortalezas muradas próximas à natureza, praia e áreas verdes.

5. Estudo de Caso

5.1 Caracterização da Área de Estudo

Localizada na Microrregião de Rio Claro e na Mesorregião de Piracicaba, a 172 quilômetros da capital, Rio Claro faz divisa com as cidades de Corumbataí, Leme, Piracicaba, Araras, Santa Gertrudes, Itirapina e Ipeúna. Sua principal rodovia de acesso é a Washington Luiz (SP-310), mão dupla, que faz ligação com o sistema Anhanguera-Bandeirantes no sentido capital (Figura 03).

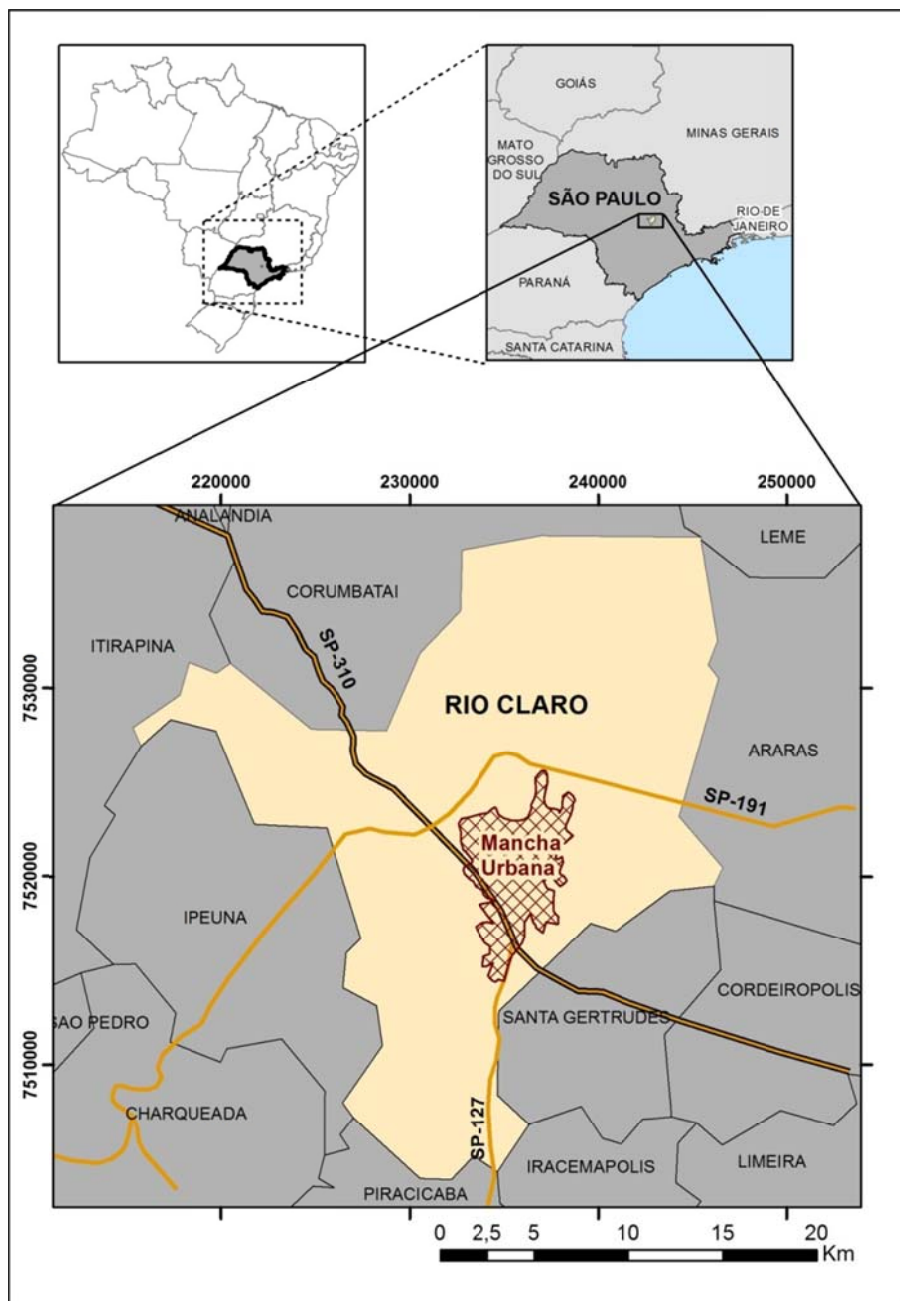
De acordo com o IBGE (Censo 2010), Rio Claro possui área de 498,1 Km² onde se distribui uma população de 188 mil habitantes. Deste total 97,7% vive na zona urbana. A densidade demográfica da cidade é igual a 373,54 habitantes/Km².

A taxa de mortalidade infantil da cidade é de 12,18 por mil nascidos vivos e a taxa de natalidade por mil habitantes é de 15,16. A razão de homens para cada 100 mulheres é de 94,90.

A cidade de Rio Claro possui participação de quase 0,5% no PIB do Estado, PIB per capita de 3,1 salários mínimos, sendo que 5,86% recebem até ½ salário mínimo. A pobreza que se mede pela proporção de pessoas com renda domiciliar per capita inferior a R\$ 75,50 (equivalente à metade do salário mínimo vigente em agosto de 2000) se aproxima dos 9%. (IPM-SEADE)

Dados da Fundação SEADE dizem que os serviços de saneamento básico do município apresentam altos índices, com quase 100% das casas atendidos por água encanada, energia elétrica e coleta de lixo.

Os índices educacionais da cidade registram que 5% da população acima de 15 anos são analfabetos. Acrescenta-se que a população adulta (maior de 25 anos) possui média de 7 anos de estudo. (IPM-SEADE).



Fonte: Mapa de Divisão Territorial Brasileira (IBGE), 2010.

Figura 03 – Localização do município de Rio Claro e principais vias de acesso.

5.1.1 Aspectos Históricos

A atual cidade de Rio Claro, durante todo o século XVIII, foi ponto de pouso para os tropeiros que seguiam em direção ao ouro nas minas de Mato Grosso e Goiás, logo alguns negociantes se fixaram no local criando um comércio incipiente que atendia as necessidades primeiras dos viajantes.

Foi com a intensificação de doação de sesmarias, entre os anos de 1817 e 1821, que essa ocupação começou a se efetivar. De acordo Hogan (1986) essa foi a fase mais representativa de ocupação na região.

Hogan (1986) expõe ainda que a criação da Capela Curada em 10 de junho de 1827 e da Sociedade do Bem Comum em 1832 foram marcos para urbanização de Rio Claro. Esta organização constituiu-se em administração provisória durante aproximadamente sete anos.

Até 8 de março de 1842, destaca Hogan (1986), que Rio Claro pertencia a Piracicaba, porém a partir dessa data passa a ser subordinada a nova Vila de Limeira. Em 1845 Rio Claro é elevada a categoria de Vila e em 1857 à cidade.

Até a chegada do café na região, esta possuía uma população pequena devido principalmente a sua infraestrutura precária como o transporte e a autossuficiência das fazendas de cana-de-açúcar e café naquele tempo. Hogan (1986) menciona que esses fatores teriam inviabilizado o desenvolvimento do comércio e dos serviços urbanos. Porém, o mesmo enfatiza que até o final da década de 1960, Rio Claro se destacava e influenciava a região, pois já se constituía o polo da fronteira cafeeira.

“(...) De fato, até o final da década de 60, Rio Claro era considerado o posto mais avançado do ponto de vista de fixação e povoamento em bases relativamente estáveis. Essa condição era fundamentalmente determinada pelas possibilidades de acesso e de escoamento das safras, que viabilizavam um maior avanço das fazendas de café em direção ao interior.” (Hogan, 1986, pág.12).

Hogan (1986) diz que ao se tornar sede da Companhia de Estradas de Ferro, Rio Claro eleva sua importância, consolidando sua influência sobre o sertão. Por Rio Claro passava toda a produção de regiões mais interioranas reforçando seu papel no comércio fornecendo e suprindo as atividades desenvolvidas na região.

Nesta passagem, vale destacar as palavras de Santos (1993) sobre o que acontecia em nosso país:

“É apenas após a segunda guerra mundial que a integração do território se torna viável, quando as estradas de ferro até então desconectadas na maior parte do País, são interligadas, constroem-se estradas de rodagem, pondo em contato as diversas regiões entre elas e com a região polar do País, empreende-se um ousado programa de investimentos em infraestrutura”.

Anteriormente a chegada dos trilhos Rio Claro já possuía grande significado no contexto regional nos que diz respeito a sua infraestrutura notável, não sendo, portanto, a ferrovia responsável por sua expansão, como afirma Maria Flora Gonçalves *apud* Fábio Santos (2000), que a chegada da ferrovia causou pouco impacto na cidade, diferentemente das cidades que a receberam posteriormente; sua afirmação está baseada na estrutura social e econômica já existente antes da chegada dos trilhos.

Foi a partir de 1880 que as características urbanas advindas do café passam a se destacar na organização social e na paisagem da cidade. O comércio estava bastante ativo e uma linha de “bonds” seria construída na cidade.

Fábio Santos (2000) diz que após a chegada dos trilhos o cotidiano da população se transformou. Sua chegada, num meio inóspito e majoritariamente voltado às atividades rurais representou a introdução de um instrumento de largas proporções até então desconhecido, onde o trem e o apito passaram a compor e a alterar a paisagem urbana, Instalava-se, assim, um novo símbolo de racionalidade burguesa, com o tempo ditando os afazeres e alterando sobremaneira a vida do indivíduo morador da cidade.

Hogan (1986) destaca nesse período a mudança da elite cafeicultora para a capital, mas que não implicou na estagnação da cidade. Ao mesmo tempo os imigrantes chegavam à cidade (Tabela 2) interferindo diretamente no aumento da população (Tabela 3). Os trilhos fizeram com que os empregos, a infraestrutura da indústria, comércio e serviço agissem no sentido do crescimento da cidade.

Os trabalhadores da cidade tinham origens diversas, escravos e migrantes do Sul do país, Nordeste, Minas Gerais e Itália. De acordo com Fábio Santos (2000), a mão-de-obra do imigrante foi bastante absorvida na cidade: fundaram indústrias, casas comerciais, trabalharam na estrada de ferro, calçaram ruas, foram os alfaiates e sapateiros. Desenvolveram tudo que os rio-clarenses precisavam para seu conforto.

Tabela 2. Imigrantes em Rio Claro-SP (1883-1906)

Ano	Número
1883	222
1893	2089
1894	1088
1895	2523
1897	2209
1898	488
1900	237
1901	1013
1902	812
1903	161
1904	88
1905	470
1906	811

FONTE: Modificada de Santos (2000), tabela 8: Chegada dos imigrantes em São João Batista do Ribeirão Claro, 1883-1906

Tabela 3: População de Rio Claro, 1822-1920

ANO	TOTAL	CRESCIMENTO ANUAL (%)
1822	1514	-
1835	2906	6,5
1857	6564	6,0
1872	15035	8,6
1886	20133	2,4
1890	24584	5,5
1900	38426	5,6
1920	58262	2,2

O ano de 1.857 inclui Brotas, e todos os outros incluem Analândia.

FONTE: Dean *apud* Hogan (1986)

5.1.2 Urbanização e Expansão Urbana da Cidade de Rio Claro-SP

O caráter de centro ferroviário, além de ser residência dos ferroviários e sede da oficina da Cia Paulista da Estrada de Ferro foram fatores que impulsionaram a demanda de bens e serviços e o consequentemente crescimento da cidade de Rio Claro. Rio Claro urbano cresce e se desenvolve pela presença de um contingente de consumidores (Hogan, 1989).

Hogan (1989) diz que o Almanaque de Rio Claro do ano de 1873, organizado por Thomaz Carlos Molina e publicado por José Maria Lisboa, revela, nesse período, um centro urbano bastante desenvolvido. Este documento diz que em 1873 já existiam em Rio Claro atividades industriais de bens de consumo pessoal, materiais de construção, imobiliário, metalurgia e mecânica, transporte e alimentos; de serviços de consumo pessoal, de lazer, de comunicação e transporte.

Outro elemento que caracteriza a condição de crescimento da cidade, segundo Hogan (1986), é a estrutura da propriedade urbana. Em 1873 já existia uma pequena especulação imobiliária, Rio Claro não era apenas local de moradia daqueles que investiam e trabalhavam com o café, mas também local de investimento. De acordo com o Almanaque, 37% dos proprietários tinham mais de uma propriedade.

Anteriormente a chegada dos trilhos a área urbana de Rio Claro já ocupava 44 quarteirões, mas foi apenas no período de extensão dos trilhos para além de Rio Claro que ocorreu um maior crescimento na cidade, de 5% a 6% ao ano. (Ver tabela 4)

Tabela 4: A ocupação do espaço urbano de Rio Claro, 1827-1976

Período	Acréscimo de quarteirões	Acréscimo em Área (m ²)	Total de quarteirões	Índice de Crescimento quarteirões/ano	Índice de crescimento Área m ² /ano
1827 (Núcleo inicial)	1	10.000	1	1	10.000
1828-1835	8	80.000	9	1,1	11.428
1836-1870	35	370.000	44	1	10.911
1871-1881	7	70.000	51	0,7	7.000
1882-1886	26	250.000	77	6,5	62.500
1887-1900	71	660.000	148	5,4	50.769
1901-1945	244	2.320.000	392	5,5	52.727
1946-1953	296	2.750.000	688	42,2	392.857
1954-1964	227	2.210.000	915	22,7	221.000
1965-1976	564	5.120.000	1479	51	465.555

Fonte: Hogan, 1986 Quadro 4. A ocupação do espaço urbano de Rio Claro, 1827-1976

É no período do café que juntamente com o aumento da população tem-se a expansão do sítio urbano de Rio Claro. Porém, vale destacar que, de acordo com Troppmair *apud* Fadel (2003), o município de Rio Claro sofreu desmembramentos: Brotas (1859), Descalvado (1865), Analândia (1897) e Itirapina (1953). O mesmo autor esclarece ainda que, de 1954-1964, a cidade possuía área urbana de 2.210.000 m² e já no período de 1977-1993 a mesma registrava 7.400.000 m².

Juntamente com o crescimento da cidade advindo de várias direções era cada vez mais necessário que a infraestrutura disponível inicialmente na cidade também crescesse. Sobre essa ideia temos Rio Claro foi a segunda cidade do país a receber energia elétrica, em 1885 e já em 1900 foi inaugurada a Central Elétrica de Rio Claro. Também em 1885, foi inaugurado o sistema de águas de Rio Claro e em 1897 os domicílios contavam com água encanada. O sistema de esgoto teve início em 1898 e três anos depois foi inaugurada a rede coletora de esgotos. Em 1929 Rio Claro possuía 3.300 ligações de água e 1.700 ligações de esgoto.

Em 1872 existiam na cidade três casas de saúde mantidas pela Prefeitura e Irmandades. A Santa Casa da Misericórdia foi inaugurada em 1885 e em 1908 o Hospital Lázarus, este foi fechado 20 anos mais tarde.

O campo cultural foi fomentado pelos imigrantes estrangeiros. Em 1864 foi inaugurado o teatro São João, de propriedade particular, posteriormente em 1888 foi reformado e recebeu o nome de Phenix. Outros destaques são a orquestra de Rio Claro

(1817), a Philarmônica Rio Clarense (1879) e o cinema que inaugurou duas salas de projeção: a Iris (1905) e a Bijou (1910). Um teatro particular, denominado de Teatro de Variedades foi inaugurado em 1914.

Ainda sobre o crescimento da malha urbana da cidade Fadel (2003) diz que topografia plana apresentada pela cidade facilitou a expansão do tecido urbano e o estabelecimento de um núcleo com desenho em tabuleiro de xadrez. Com a posterior expansão da cidade, a malha urbana perdeu a uniformidade e atualmente, apesar de procurar manter o desenho reticulado das quadras e ruas, expande-se de forma desarticulada e muitas vezes irregular.

O autor mencionado destaca ainda que no processo de crescimento e desenvolvimento da cidade de Rio Claro, esta caracteriza os mesmos problemas da maioria das cidades brasileiras. Seu plano diretor não norteia a expansão do tecido urbano ou quando há (como no caso de Rio Claro) sua implementação sofre inúmeras interferências. A cidade registra loteamentos sem infraestrutura que às vezes são irregulares, concorrendo para a ocupação de áreas no entorno da cidade que compromete o "cinturão verde" composto de chácaras hortifrutigranjeiras ou espaços destinados à preservação ambiental, tais como fontes ou nascentes, matas ciliares, capões nas médias ou fundo de vales, etc. Acrescenta-se a isso a especulação imobiliária que contribui para deixar inúmeros "vazios" dentro da malha urbanizada.

Fadel (2003) exemplifica o vazio urbano em Rio Claro dizendo que por muitos anos, a "Chácara dos Padres, área do antigo colégio e seminário dos Claretianos, hoje Colégio Integrado e Faculdades Claretianas, bloqueou o crescimento da cidade, na direção oeste-sudeste. Foi aos poucos que surgiram os loteamentos da Cidade Claret e Jardim Claret, novos bairros acrescidos da cidade.

Esses e outros vazios urbanos resultantes de uma forte especulação imobiliária, principalmente nas áreas centrais da cidade podem ser confirmados na Figura 04 de expansão urbana da cidade nos períodos de 1827 a 2008.

No centro da cidade, dentre suas primeiras áreas ocupadas no período de 1827 a 1839 e áreas expandidas no intervalo de 1940 a 1949, existiam vazios urbanos até o período de 1950 a 1959. Outros vazios só foram ocupados dentre o período de 1980 a 1989, e também estão entre as primeiras áreas ocupadas de 1927 a 1929 e de 1950 a 1959.

Em análise do mapa, constata-se também que é a partir de 1950 que se inicia a ocupação dos vazios urbanos na região central da cidade de Rio Claro e que é na década de 80 que o fenômeno da expansão urbana se intensifica, ocupando os vazios urbanos e abrangendo todas as direções da cidade.

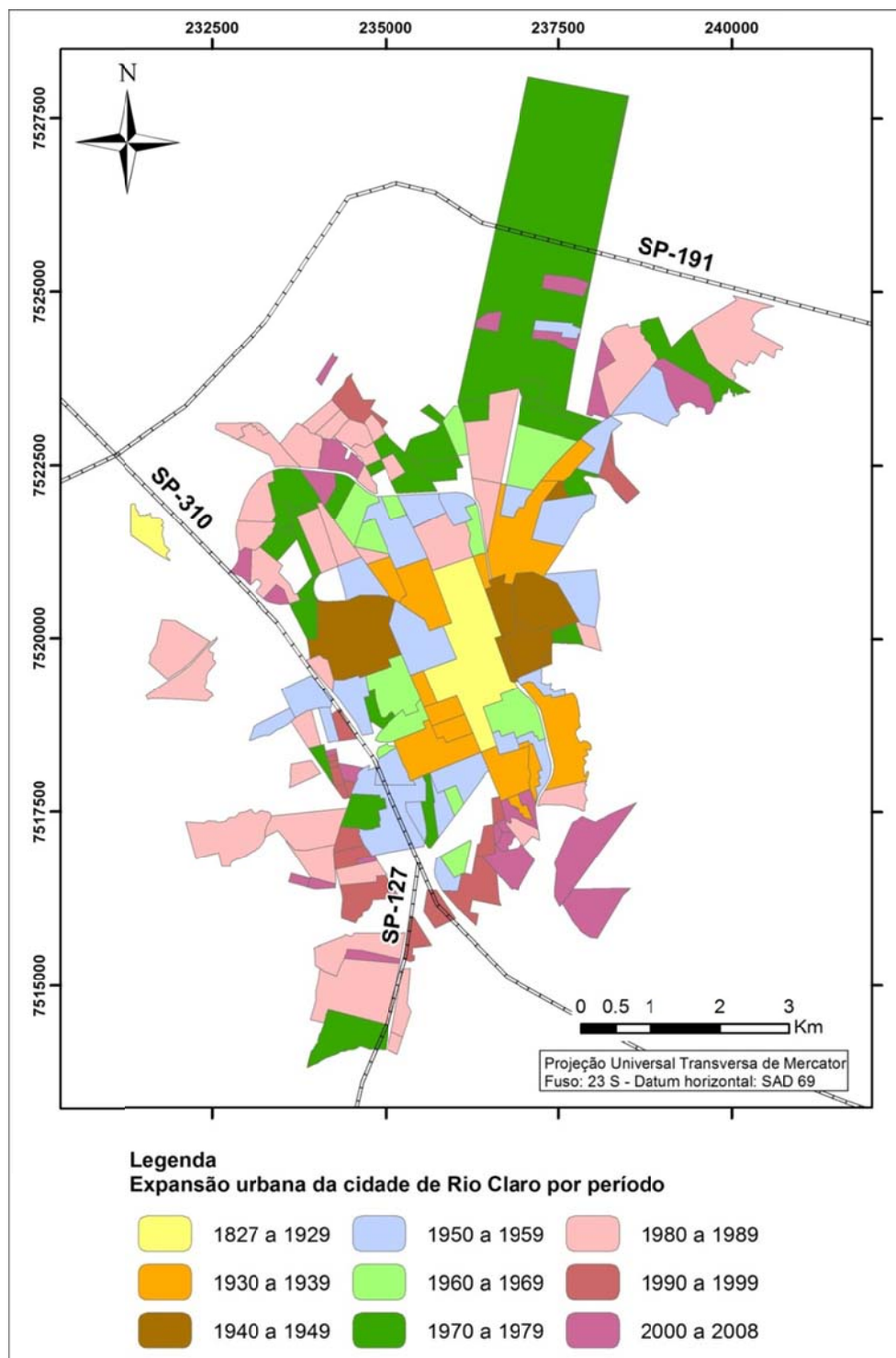
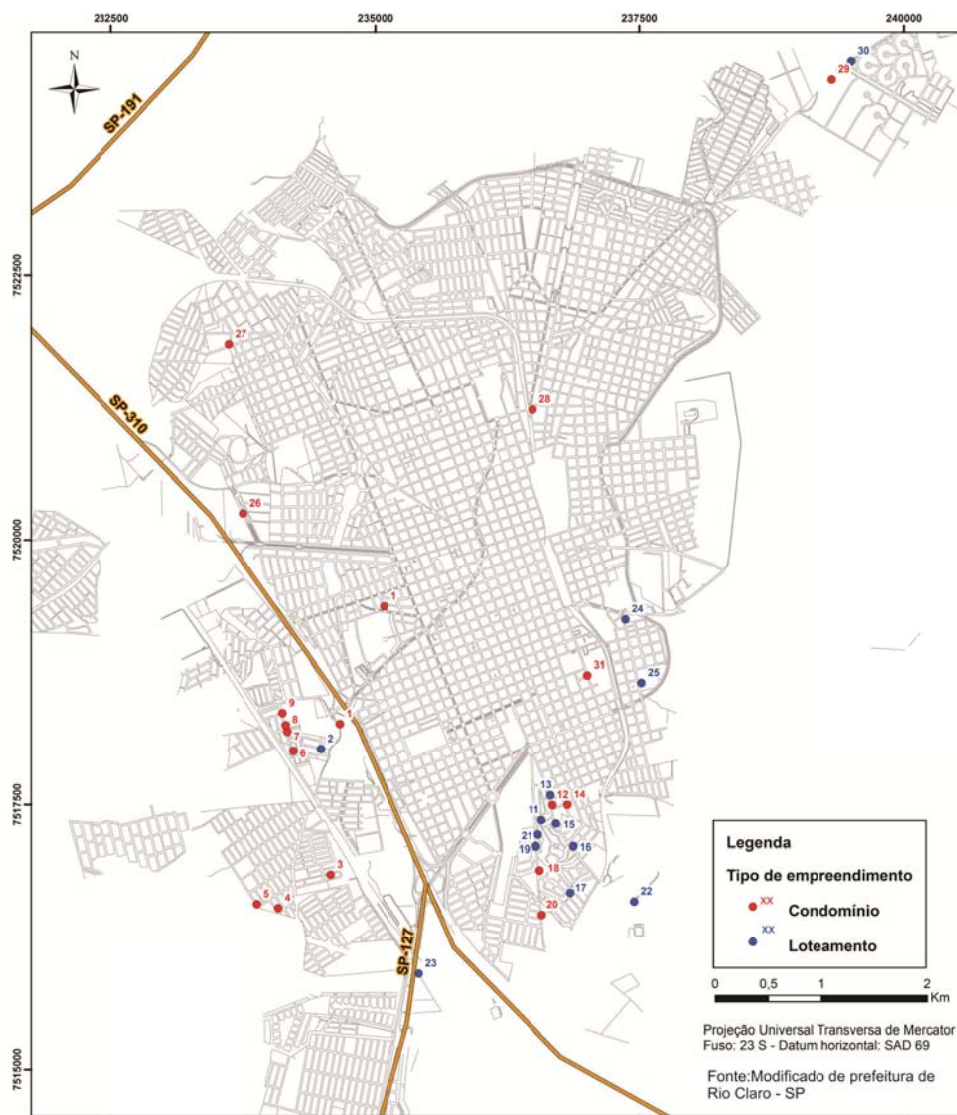


Figura 04 – Mapa de expansão urbana entre os anos de 1827e 2008 do município de Rio Claro-SP. Fonte:Modificado de Prefeitura Municipal de Rio Claro –SP.

5.1.3 Caracterização dos Condomínios e Loteamentos Fechados na Cidade de Rio Claro – SP

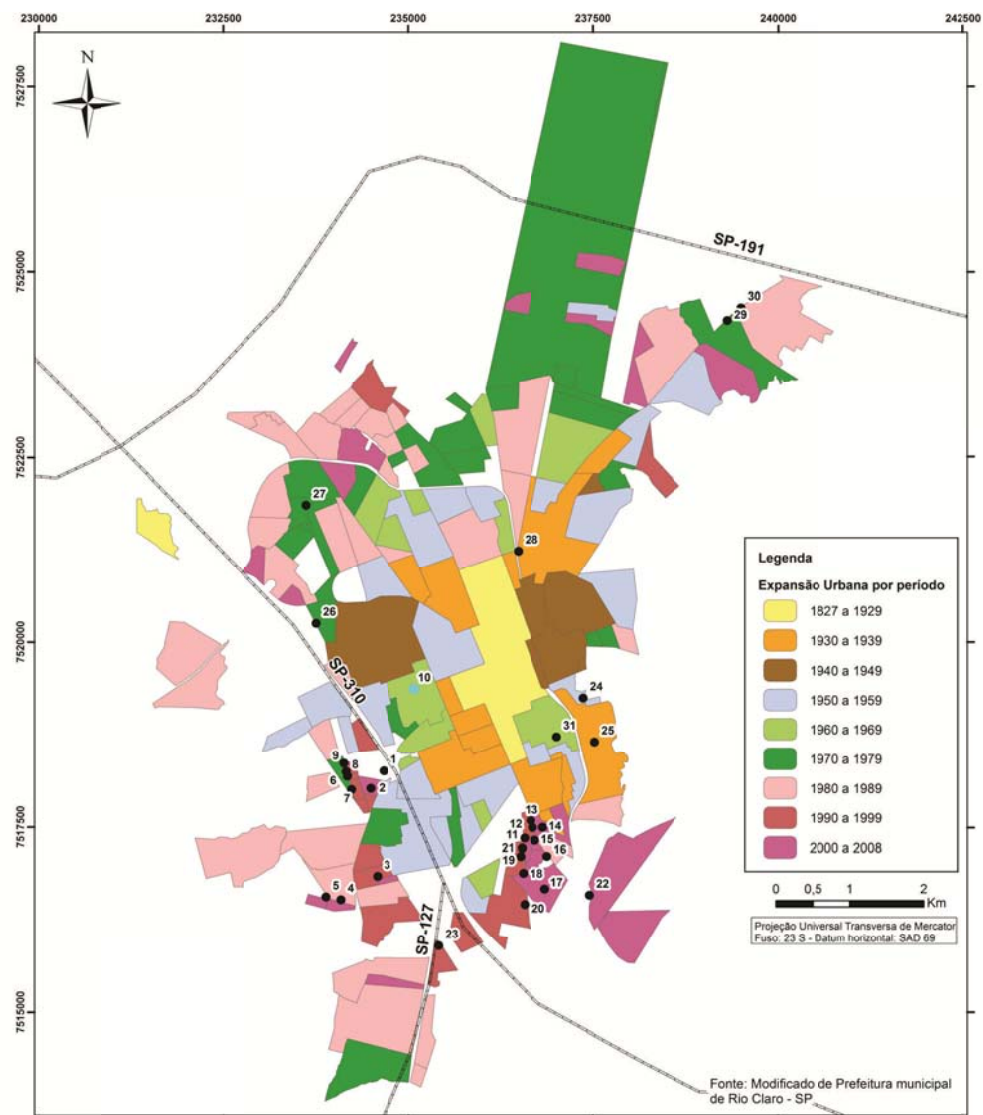
O levantamento da implantação de condomínios e loteamentos fechados revelou a existência de 31 empreendimentos murados na cidade de Rio Claro (Mapa 1). Sua maioria localiza-se em área de expansão recente da cidade como mostra o mapa “A expansão urbana e a localização dos condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados na cidade de Rio Claro – SP” (Mapa 2). Os condomínios e loteamentos foram caracterizados a seguir de acordo com os resultados de investigação desta pesquisa e áreas de localização conforme o Índice Paulista de Vulnerabilidade Social (IPVS) detalhadas no Mapa 3. Os Mapas 1, 2 e 3 estão apresentados a seguir assim como a descrição de cada um dos empreendimentos.

Mapa 1: Localização dos Condomínios Horizontais Fechados e Loteamentos Fechados na Cidade de Rio Claro-SP



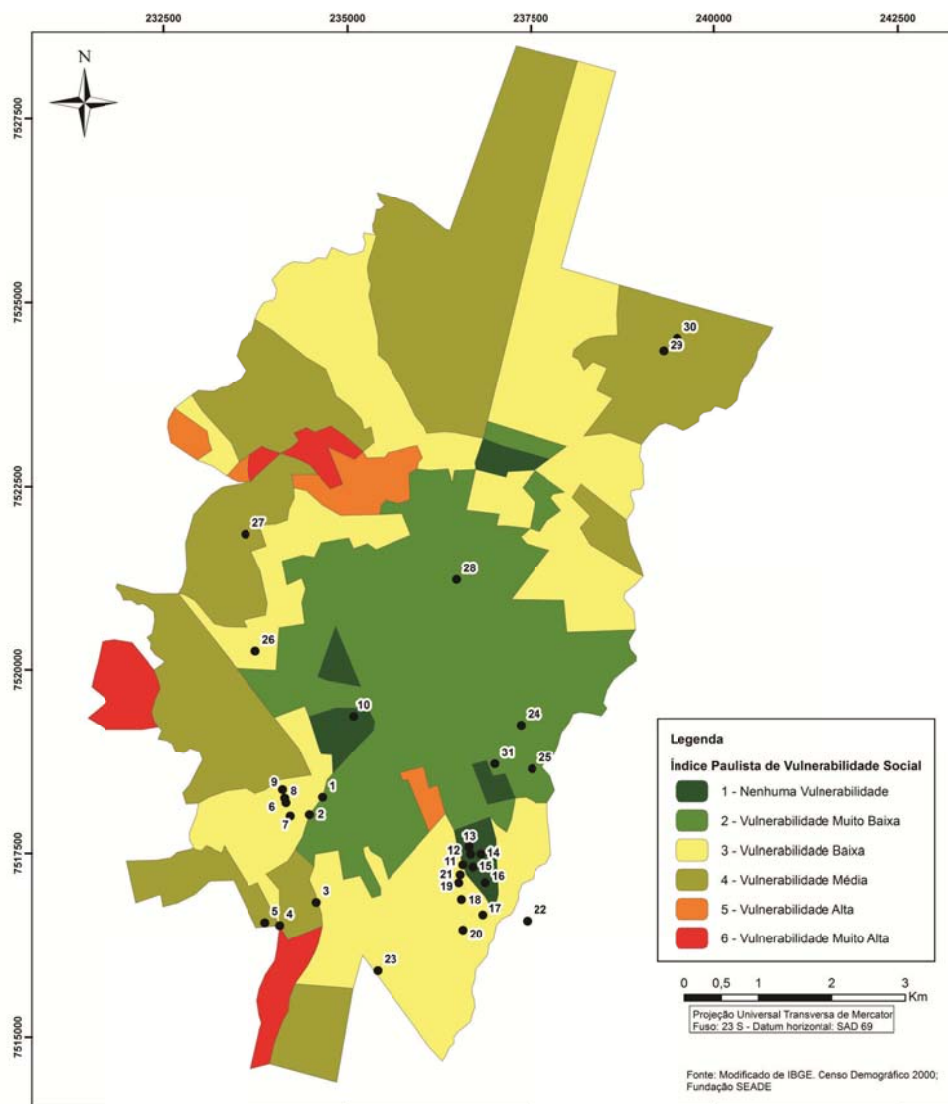
ID	Condomínio/Loteamento	16	Condomínio Villagio Ipanema
1	Residencial Campos Verdes	17	Leblon
2	Residencial San Marino	18	Condomínio Vila dos Manacás
3	Condomínio Residencial Portal do Sol	19	Condomínio Jardim Botânico
4	Condomínio Fechado Chácara das palmeiras I	20	Residencial Paraty
5	Condomínio Fechado Chácara das Palmeiras II	21	Condomínio Residencial Villágio Gávea
6	Condomínio Petit Village "Terras Altas"	22	Condomínio Campos do Conde
7	Residencial Colorado	23	Condomínio Jardim Europa
8	Residencial Califórnia	24	Condomínio Veredas Horto Florestal
9	Residencial dos Ipês	25	Jardim Floresta I
1	Residencial Chácara Claret	26	Residencial Clube Home São Paulo
11	Vila Scarpa	27	Condomínio Fechado Alto do Bosque
12	Condomínio Residencial Cidade Jardim	28	Condomínio Residencial Vila Alemã
13	Jardins Di Scarpa	29	Residencial Vitória Gardens
14	Condomínio Vila Imperial	30	Residencial Florença
15	Condomínio Residencial Villagio Urca	31	Condomínio Portal do Copacabana

Mapa 2: Mapa da Expansão Urbana e Localização dos Condomínios Horizontais Fechados e Loteamentos Fechados na Cidade de Rio Claro-SP



ID	Condomínio/Loteamento	16	Condomínio Villagio Ipanema
1	Residencial Campos Verdes	17	Leblon
2	Residencial San Marino	18	Condomínio Vila dos Manacás
3	Condomínio Residencial Portal do Sol	19	Condomínio Jardim Botânico
4	Condomínio Fechado Chácara das palmeiras I	20	Residencial Paraty
5	Condomínio Fechado Chácara das Palmeiras II	21	Condomínio Residencial Villágio Gávea
6	Condomínio Petit Village "Terras Altas"	22	Condomínio Campos do Conde
7	Residencial Colorado	23	Condomínio Jardim Europa
8	Residencial Califórnia	24	Condomínio Veredas Horto Florestal
9	Residencial dos Ipês	25	Jardim Floresta I
10	Residencial Chácara Claret	26	Residencial Clube Home São Paulo
11	Vila Scarpa	27	Condomínio Fechado Alto do Bosque
12	Condomínio Residencial Cidade Jardim	28	Condomínio Residencial Vila Alemã
13	Jardins Di Scarpa	29	Residencial Vitória Gardens
14	Condomínio Vila Imperial	30	Residencial Florença
15	Condomínio Residencial Villagio Urca	31	Condomínio Portal do Copacabana

Mapa 3: Mapa de Vulnerabilidade Social e Localização dos Condomínios Horizontais Fechados e Loteamentos Fechados na Cidade de Rio Claro-SP



ID	Condomínio/Loteamento	16	Condomínio Villagio Ipanema
1	Residencial Campos Verdes	17	Leblon
2	Residencial San Marino	18	Condomínio Vila dos Manacás
3	Condomínio Residencial Portal do Sol	19	Condomínio Jardim Botânico
4	Condomínio Fechado Chácara das palmeiras I	20	Residencial Paraty
5	Condomínio Fechado Chácara das Palmeiras II	21	Condomínio Residencial Villágio Gávea
6	Condomínio Petit Village "Terras Altas"	22	Condomínio Campos do Conde
7	Residencial Colorado	23	Condomínio Jardim Europa
8	Residencial Califórnia	24	Condomínio Veredas Horto Florestal
9	Residencial dos Ipês	25	Jardim Floresta I
10	Residencial Chácara Claret	26	Residencial Clube Home São Paulo
11	Vila Scarpa	27	Condomínio Fechado Alto do Bosque
12	Condomínio Residencial Cidade Jardim	28	Condomínio Residencial Vila Alemã
13	Jardins Di Scarpa	29	Residencial Vitória Gardens
14	Condomínio Vila Imperial	30	Residencial Florença
15	Condomínio Residencial Villagio Urca	31	Condomínio Portal do Copacabana

5.1.3.1 Condomínios Horizontais Fechados

Residencial Campos Verdes

O Residencial campos Verdes (Foto 01), localiza-se na Estrada dos Costas nº 272, Jardim Residencial das Palmeiras, trata-se de um condomínio residencial de 88 casas iguais, inaugurado há aproximadamente dois anos. As casas são sobrados de 3 e 4 dormitórios. De acordo com pesquisa realizada nas imobiliárias da cidade os preços de compra variam de 600 a 750 mil reais.

O empreendimento situa-se em uma área de índice de vulnerabilidade social igual a 2, ou seja, possui vulnerabilidade muito baixa para a pobreza. O que se confirma no trabalho de campo, diante da vizinhança que o mesmo possui. O condomínio não conta com grande área arborizada apesar desse quesito fazer parte de seu *slogan*. O condomínio conta com área de lazer comum a todos os moradores com piscina, quadra poliesportiva e pequeno playground.



Foto 01: Residencial Campos Verdes

Condomínio Residencial Portal do Sol

O Condomínio Residencial Portal do Sol (Foto 02), localiza-se na Avenida 12BR, Jardim Brasília é um conjunto residencial de interesse social, financiado pela Caixa Econômica Federal, aprovado em 2004. O condomínio possui 84 casas iguais com aproximadamente 120 m² de terreno e 60 m² de construção.

O Jardim Brasília se encontra em uma área com índice de vulnerabilidade social igual a 4, com vulnerabilidade média à pobreza, mas com proximidade grande a outras áreas com índices 3 (vulnerabilidade baixa). Em investigação, constatou-se ser um

bairro de classes média baixa a baixa. As vendas das casas se aproximam atualmente do valor de 120 mil reais. A partir disso concluímos que independente da vizinhança este é um condomínio que atende a classe média.

O condomínio não conta com área de lazer comum aos moradores e as áreas verdes de restringem aos jardins das fachadas das casas de acordo com o regulamento interno do mesmo.



Foto 02: Codomínio Residencial Portal do Sol

Condomínio Fechado Chácara das Palmeiras I

O Condomínio Fechado Chácara das Palmeiras I (Foto 03), localiza-se na Avenida 15JP, no bairro Jardim Esmeralda, trata-se de um condomínio de 134 casas iguais, aprovado em 2006. As casas possuem aproximadamente 120 m² de construção e 160 m² de terreno.

O condomínio não conta com áreas verdes, se não os pequenos jardins individuais das casas. Quanto ao lazer, os moradores possuem área de lazer em comum com piscina e churrasqueira.

O empreendimento em questão encontra-se em um bairro periférico da cidade, que não está entre os mais valorizados. O índice de vulnerabilidade social do bairro Jardim Esmeralda é igual a 4, ou seja, possui vulnerabilidade média à pobreza. Os valores de venda das casas chegam a 170 mil reais.



Foto 03: Condomínio Fechado Chácara das Palmeiras I

Condomínio Residencial Chácara das Palmeiras II

O Condomínio Residencial Chácara das Palmeiras II (Foto 04), localiza-se na Avenida 15JP nº 999, no bairro Jardim Esmeralda, trata-se de um condomínio de 132 casas iguais, aprovado em 2006. As casas possuem aproximadamente 120 m² de construção e 160 m² de terreno.

O condomínio também não conta extensões destinadas às áreas verdes, se não os pequenos jardins individuais das casas. Para lazer, os moradores contam com uma área comum com piscina e churrasqueira.

Assim como o Condomínio Residencial Chácara das Palmeiras I, seu vizinho, este empreendimento encontra-se em um bairro periférico da cidade não muito valorizado, com índice de vulnerabilidade à pobreza igual 4. Porém, a pesquisa dos valores de venda nas imobiliárias mostra que as casas deste possuem maior valor que o do outro, atingindo a faixa dos 230 mil reais. De acordo com esses valores também constatamos que esse condomínio possui público de classe média



Foto 04: Condomínio Residencial Chácara das Palmeiras II

Condomínio Petit Village Terras Altas

O Condomínio Residencial Petit Village Terras Altas (Foto 05), localiza-se na Rua 30JP nº 479, no bairro Jardim Paulista, este empreendimento se enquadra na condição de condomínio fechado, com aprovação em 1998. O mesmo possui 150 casas iguais de aproximadamente 70 m², em terrenos de 150 m².

O empreendimento possui área de lazer comum a todos os moradores com piscina, churrasqueira, campo e salão de festas.

O bairro Jardim Paulista tem índice de vulnerabilidade social igual a 3, ou seja, possui baixa vulnerabilidade à pobreza. Possui uma boa vizinhança, dada por outros condomínios de casas e prédios. A venda dos imóveis atingem valores entre 220 a 280 mil reais.



Foto 05: Condomínio Petit Village Terras Altas

Residencial Colorado

O Residencial Colorado (Foto 06), localiza-se na Rua 30JP n 289, bairro Jardim Paulista, este condomínio compõe-se por 55 casas iguais em terrenos de 160 m², aprovado no ano de 2000.

O empreendimento conta ainda com área de lazer comum a todos os moradores com piscina, salão de festas, jardins, churrasqueira e quiosque.

O bairro em que se encontra possui índice de vulnerabilidade social 3, com baixa vulnerabilidade à pobreza. No mesmo bairro existem mais de um condomínio com casas iguais e de prédio de padrão médio, possuindo uma vizinhança selecionada. Os valores de vendas das casas do condomínio podem alcançar valores próximos de 280 mil reais.



Foto 06: Residencial Colorado

Residencial Califórnia

O Residencial Califórnia (Foto 07) localiza-se na Rua 30JP n 209, bairro Jardim Paulista, este condomínio compõe-se por 55 casas iguais em terrenos de 160 m², aprovado no ano de 2000.

O empreendimento conta ainda com área de lazer comum a todos os moradores com piscina, salão de festas, jardins, churrasqueira e quiosque.

O bairro em que se encontra possui índice de vulnerabilidade social igual a 3 (baixa vulnerabilidade à pobreza) e possui vizinhança selecionada por outros condomínios de casas e de prédios. Os valores de vendas das casas do condomínio podem alcançar valores próximos de 280 mil reais.



Foto 07: Residencial Califórnia

Residencial dos Ipês

O Residencial dos Ipês (Foto 08), trata-se de um condomínio residencial localizado na Rua 30 n 129, no bairro Jardim São Paulo, compõe-se por 25 casas iguais construídas em terrenos de 300m² e possui aproximadamente 5 anos.

Com relação à estrutura de lazer o condomínio conta apenas com um salão de festas, piscinas e churrasqueira fazem parte do lazer individual de cada casa, assim como seus jardins na frente das casas que seguem sua legislação interna.

O bairro Jardim São Paulo se encontra em uma área de vulnerabilidade social igual a 3, portanto, com vulnerabilidade baixa à pobreza. Nesta área é comum a implantação de

outros empreendimentos murados. Os valores de venda das casas deste condomínio podem chegar ao valor de 430 mil reais.



Foto 08: Residencial dos Ipês

Condomínio Residencial Cidade Jardim

O Condomínio Residencial Cidade Jardim (Foto 09), localiza-se no nobre bairro Cidade Jardim, no endereço da Rua 9CJ n 928, trata-se de um condomínio fechado de casas iguais. Ao todo são 21 sobrados cada um com sua área de lazer, quintal, churrasqueira e algumas com piscina. Para lazer comum, o mesmo conta com uma pequena praça.

O bairro Cidade Jardim se encontra em uma área de índice de vulnerabilidade social igual a 1, com nenhuma vulnerabilidade à pobreza. Neste bairro é bastante comum empreendimentos residenciais do tipo murados de altíssimo padrão. O condomínio aprovado em 2007 possui casas avaliadas no valor de 500 mil reais.



Foto 09: Condomínio Residencial Cidade Jardim

Condomínio Vila Imperial

OP Condomínio Vila Imperial (Foto 10) localiza-se no endereço da Rua 8CJ n 1017, no bairro Cidade Jardim, trata-se de um condomínio fechado composto por 32 casas iguais. O mesmo foi aprovado pela Prefeitura no ano de 1996.

As casas do condomínio são sobrados de 3 dormitórios e área de lazer no térreo. O lazer no condomínio é individual para cada casa. O condomínio conta ainda com áreas arborizadas e jardins.

O bairro com vizinhança altamente selecionada, principalmente pelos empreendimentos residenciais murados, possui índice de vulnerabilidade social igual a 1, com nenhuma vulnerabilidade à pobreza, sendo considerado área nobre da cidade.

Os valores de venda das casas de acordo com a pesquisa realizada se aproximam de 500 mil reais.



Foto 10: Condomínio Vila Imperial

Condomínio Vila dos Manacás

O Condomínio Vila dos Manacás (Foto 11) localizado na Rua João Polastri nº 1091, no bairro Cidade Jardim, trata-se de um condomínio residencial de 86 sobrados iguais, aprovado no ano de 2001.

Sua área de localização possui índice de vulnerabilidade social igual a 3, com baixa vulnerabilidade à pobreza e proximidade com outras áreas com nenhuma vulnerabilidade (índice 1). O condomínio conta com infraestrutura de lazer comum a

todos os moradores, um centro de convivência com salão de festas, churrasqueira e piscina.

As casas possuem aproximadamente 150 m² de construção e valores de venda que variam de 500 a 700 mil reais.



Foto 11: Condomínio Vila dos Manacás

Residencial Paraty

O Residencial Paraty (Foto 12) aprovado em 2010, mas ainda em implantação, trata-se de um condomínio com 43 sobrados iguais, construídos em terrenos de 160 m² e área construída de 90m². Os sobrados possuem área de lazer individual. Não há espaço para lazer comum ou áreas verdes no condomínio. A venda dos imóveis foi inicialmente avaliada em 292 mil reais.

Localizado na rua João Polastri, possui índice de vulnerabilidade social igual a 3, com vulnerabilidade baixa à pobreza. Apesar de não se tratar de um condomínio de alto padrão, verifica-se uma forte valorização deste empreendimento devido a sua vizinhança bastante selecionada por outros empreendimentos murados destinados às classes sociais mais altas.



Foto 12: Residencial Paraty

Condomínio Jardim Europa

O Condomínio Jardim Europa (Foto 13) aprovado em 1986, foi o primeiro condomínio da cidade de Rio Claro. Localizado na Estrada Velha de Rio Claro-Piracicaba, possui área total de 21.500 m², onde se distribuem 12 casas de alto padrão.

O local do empreendimento caracteriza-se como zona de expansão recente da cidade, datada da década de 90 (posterior a sua implantação), pouco valorizada e que naquele momento não era tradicionalmente visado por classes sociais altas. Sua localização apresenta índice de vulnerabilidade social igual a 3, com vulnerabilidade baixa à pobreza.

O condomínio conta com amplos jardins, mas não com área comum de lazer a seus moradores. Os valores de venda do condomínio não foram estimados, já que o mesmo foi implantado por um grupo específico de pessoas e sua venda não foi aberta ao público.



Foto 13: Condomínio Jardim Europa

Jardim da Floresta 1

O Jardim Floresta 1 (Foto 14) localizado na Rua P5 com a Avenida P25, no bairro Vila Paulista, trata-se de um condomínio fechado com 32 sobrados iguais, aprovado em 2008, mas pronto há apenas 2 anos. O bairro Vila Paulista possui índice de vulnerabilidade social igual a 2, com muito baixa vulnerabilidade à pobreza.

O condomínio não possui áreas verdes, mas uma pequena área de lazer com playground, destinada às crianças. Possui proximidade com o Horto Florestal Edmundo Navarro de Andrade. Apesar de situar-se na Vila Paulista, ocupa uma área menos valorizada do bairro. Os valores aproximados de venda das casas são de 310 mil reais.



Foto 14: Jardim Floresta I

Residencial Clube Home São Paulo

O Residencial Clube Home São Paulo (Foto 15) localizado na antiga estrada de Rio Claro-São Carlos, trata-se de um condomínio fechado de 199 casas iguais, distribuídas em terrenos de 250 m². Aprovado no ano de 2008, porém ocupado a partir de 2009.

Sua área de localização possui vulnerabilidade social igual a 3, com baixa vulnerabilidade à pobreza e proximidade com área de índice 2 (muito baixa vulnerabilidade). Destaca-se que sua vizinhança não é tradicional nesse tipo de empreendimento murado.

O condomínio conta com 2 piscinas, sala de ginástica, mini campo, quadra poliesportiva, salão de festas, salão gourmet e churrasqueira. Faz parte de sua paisagem os jardins distribuídos por todo o condomínio. Seus valores de venda variam de 360 a 480 mil reais.



Foto 15: Residencial Clube Home

Condomínio Fechado Alto dos Bosques

O Condomínio Fechado alto dos Bosques (Foto 16) localizado na Avenida 62 no bairro Parque Universitário trata-se de um conjunto residencial de interesse social de aproximadamente 2 anos, que faz parte do programa federal Minha Casa Minha Vida.

O condomínio possui 144 casas iguais e guarita vigiada, mas sem infra-estrutura mínima de segurança e várias outras irregularidades na construção como guias de calçada, inadequado sistema de captação de água pluvial ou muros entorno do condomínio inacabados. O condomínio não conta com área de lazer comum aos

moradores ou áreas verdes. O salão de festas encontra-se inacabado e não há alusão de capela no local.

Constatou-se nesta investigação, que as casas do empreendimento foram entregues em más condições e construídas com materiais de qualidade ruim, o que justifica o não pagamento do financiamento pelos moradores.

A construtora responsável é a INFRATEC que foi processada por não atender as promessas de divulgação. A saber, a construtora em folder de propaganda ofertava casas de 51 m² com 2 dormitórios edificadas em terrenos de 160 m², em condomínio fechado, com infraestrutura total e completa, dotado dos seguintes itens: segurança/alarme monitorado via rádio, internet wireless grátis, capela, portaria, salão de festas e circuito fechado de televisão. Consta ainda no anúncio que a aquisição poderia ser financiada em até 100% pela CEF, inclusive coma utilização dos recursos do FGTS

Acrescenta-se que o mesmo se encontra em um bairro com índice de vulnerabilidade social igual a 2, com muito baixa vulnerabilidade à pobreza, porém não é o que se afirma nesta investigação. De acordo com observações, o condomínio Alto dos Bosques encontra-se em um bairro de classes média baixa a baixa da cidade com altos índices de criminalidade. O relato de roubos no condomínio é bastante comum, contribuindo para o aumento da insatisfação dos moradores.



Foto 16: Condomínio Fechado Alto do Bosque

Condomínio Residencial Vila Alemã

O Condomínio Residencial Vila Alemã (Foto 17) trata-se de um condomínio residencial de 26 sobrados iguais, com três dormitórios e área de lazer individual com

churrasqueira. O condomínio possui aproximadamente 2 anos. Possui boa localização na rua 3A nº 328, no bairro Vila Alemã, que possui índice de vulnerabilidade social igual a 2, com muito baixa vulnerabilidade à pobreza.

Sua localização não é tradicional a outros empreendimentos murados. O mesmo se encontra em uma área de expansão mais antiga da cidade, datada do período de 1930 a 1939, bem próxima do centro urbano.

Sua área de lazer comum aos moradores compreende quadra poliesportiva e um pequeno playground. Os valores de venda das casas deste condomínio se aproximam dos 420 mil reais.



Foto 17: Condomínio Residencial Vila Alemã

Residencial Vitória Gardens

O Residencial Vitória Gardens (Foto 18), ainda em fase de implantação, trata-se de um condomínio residencial com 49 sobrados iguais com 145 m² de construção, possuindo como *slogan* principal, o título de primeiro condomínio ecologicamente correto da cidade. Esta promessa se deve à utilização de materiais recicláveis, blocos permeáveis e sistema de reutilização das águas pluviais, além de um bosque para caminhada e lazer.

Localiza-se na Rodovia Wilson Finardi (SP191), próximo ao condomínio residencial Florença, em uma área com índice de vulnerabilidade social igual a 4, com vulnerabilidade média à pobreza. Essa área pouco povoada data do período de 1970 a 1979.

Ainda para o lazer comum dos moradores, o condomínio terá piscina, academia e quadra poliesportiva. Os valores de venda das casas atingem cerca de 380 mil reais.



Foto 18: Residencial Vitoria Gardens

5.1.3.2 Loteamentos Fechados

Residencial San Marino

O Residencial San Marino (Foto 19) localiza-se na Avenida dos Costas, trata-se de loteamento com área total de 44.983 m², onde se distribuem 88 lotes. Aprovado em 2001, murado e com guarita vigiada 24 horas por dia, não possui acesso restrito a pedestres.

As construções residenciais possuem alto padrão, distribuídas em terrenos de igual ou mais de 300 m². O loteamento ainda não se encontra totalmente ocupado, apresentando terrenos baldios. Os valores aproximados de venda das casas são de no mínimo 450 mil reais, podendo chegar a 800 mil reais.

A área em que se encontra o condomínio possui índice de vulnerabilidade social igual a 2, com vulnerabilidade muito baixa à pobreza, e grande proximidade a uma área de índice 3, com vulnerabilidade baixa. O mesmo possui vizinhança selecionada, como o Residencial Campos Verdes.



Foto 19: Residencial San Marino

Residencial Chácara Claret

O Residencial Claret (Foto 20), trata-se de um loteamento fechado com terrenos de 400 a 700 m², localizados na Avenida 2, entre as ruas 17 e 21, correspondente ao n 1571 no bairro Jardim Claret.

O condomínio possui 63 lotes, mas atualmente existem apenas 9 casas prontas e com moradores. Sua localização é próxima ao centro da cidade, em uma área muito valorizada e com índice de vulnerabilidade social igual a 1, com nenhuma vulnerabilidade à pobreza. Sua vizinhança bem selecionada resume-se a casas de altíssimo padrão. Esta não é uma área comum a outros empreendimentos murados.

Cada casa contará com sua própria estrutura de lazer, além de jardins espalhados pela área do empreendimento e uma área social (não definida). O condomínio conta ainda com tecnologias avançadas de segurança, sendo esta sua mais importante função. Os valores de venda dos terrenos partem de 400 mil reais.



Foto 20: Residencial Chácara Claret

Villa Scarpa

O Villa Scarpa (Foto 21) trata-se de um loteamento fechado, localizado em uma área nobre da cidade, especificamente na Avenida 43 n 574, no bairro Cidade Jardim. O loteamento possui 10 casas e foi aprovado no ano de 2004.

O empreendimento possui casas de altíssimo padrão avaliadas de dois a três milhões de reais, sabendo também que um lote custa em média 500 mil reais. Cada casa possui sua área de lazer individual com amplos jardins, piscina e churrasqueira.

O bairro Cidade Jardim se encontra em uma área de índice de vulnerabilidade social igual a 1, com nenhuma vulnerabilidade à pobreza. É uns dos bairros mais tradicionais da cidade, com vizinhança bastante selecionada em imóveis de altíssimo padrão, em empreendimentos murados ou não.



Foto 21: Vila Scarpa

Jardins Di Scarpa

O Jardins Di Scarpa (Foto 22) trata-se de um loteamento fechado, onde se encontram construídas 32 casas de altíssimo padrão. Localiza-se no bairro nobre Cidade Jardim, na rua 9CJ nº 1001. O bairro se encontra em uma área de índice de vulnerabilidade social igual a 1, com nenhuma vulnerabilidade à pobreza. O bairro Cidade jardim é tradicional na cidade, portanto muito valorizado. O mesmo registra um número alto de empreendimentos residenciais murados com vizinhança bastante selecionada.

Este loteamento aprovado em 2002 possui extensões arborizadas e a área de lazer é individual de cada casa, com amplos quintais, churrasqueiras e piscinas. Os valores de venda deste empreendimento atingem aproximadamente três milhões de reais.



Foto 22: Jardins Di Scarpa

Condomínio Residencial Villaggio Urca

O Condomínio Residencial Villaggio Urca (Foto 23), trata-se de um loteamento fechado com aproximadamente 30 casas, foi aprovado no ano 2000. Localiza-se no bairro nobre Cidade Jardim, especificamente na Rua 9CJ n 1101.

O bairro Cidade Jardim possui índice de vulnerabilidade social igual a 1, com nenhuma vulnerabilidade à pobreza, área bastante valorizada da cidade, principalmente devido à sua vizinhança selecionada em residências de altíssimo padrão, localizadas ou não em outros empreendimentos residenciais murados.

Os valor de mercado das casas de acordo com a pesquisa realizada nas imobiliárias da cidade possui valor mínimo de um milhão de reais, podendo atingir os 3 milhões.



Foto 23: Condomínio Residencial Villaggio Urca

Condomínio Villaggio Ipanema

O Condomínio Villaggio Ipanema (Foto 24) trata-se de um loteamento fechado onde se encontram 30 lotes e 24 casas construídas de altíssimo padrão. Localizado no bairro Cidade Jardim, na rua 9CJ n 251. O bairro se encontra em uma área de índice de vulnerabilidade social igual a 1, com nenhuma vulnerabilidade à pobreza. Este bairro é considerado área nobre da cidade, com vizinhança selecionada nas residências de altíssimo padrão registradas dentro ou fora de outros empreendimentos residenciais murados.

Este loteamento foi aprovado em 2000 e não possui grandes extensões arborizadas. Cada casa possui área de lazer é individualizada, com amplos quintais, churrasqueiras e piscinas.

Os valores de venda deste empreendimento possuem valor mínimo de um milhão de reais e atingem aproximadamente três milhões de reais.



Foto 24: Condomínio Villaggio Ipanema

Bairro Leblon

O Bairro Leblon (Foto 25) trata-se de um loteamento estritamente residencial e parcialmente murado, mas não se encaixa nas definições de condomínios e loteamentos fechados. Não possui portaria vigiada. Sua característica murada em uma área nobre da cidade e vizinhança selecionada em condomínios de luxo é responsável por aumentar consideravelmente o valor de mercado de seus lotes.

Localizado no bairro Jardim Leblon, nas proximidades da Avenida 29, possui lotes com valores aproximados de no mínimo 250 mil reais. A área em que se encontra este bairro possui índice de vulnerabilidade social igual a 3, com baixa vulnerabilidade à pobreza, porém com grande proximidade a áreas com índice 1 (com nenhuma vulnerabilidade), onde se encontram um grande número de outros empreendimentos residenciais murados de altíssimo padrão.



Foto 25: Bairro Jardim Leblon

Condomínio Jardim Botânico

O Condomínio Jardim Botânico (Foto 26), aprovado no ano de 1996 trata-se de um loteamento com área total de 65.000 m², onde se distribuem 110 casas de altíssimo padrão, com área mínima de construção de aproximadamente 400 m². Localiza-se na Rua João Polastri nº 800, no bairro Cidade Jardim. O bairro Cidade Jardim encontra-se em uma área de índice de vulnerabilidade social igual a 3, ou seja, com baixa vulnerabilidade à pobreza e grande proximidade a outras áreas com nenhuma vulnerabilidade, além de grande número de empreendimentos residenciais murados.

O empreendimento conta ainda com centro de convivência arborizado composto por campo e quadra poliesportiva, salão de festas e churrasqueira, além de área de lazer restrita de cada casa.

Os valores de venda de uma casa neste loteamento possuem mínimo de 900 mil reais, podendo ultrapassar 1,8 milhões de reais.



Foto 26: Condomínio Jardim Botânico

Condomínio Residencial Villággio Gávea

O Condomínio Residencial Villággio Gávea (Foto 27), aprovado no ano 2000 trata-se de um loteamento fechado em uma área de 20 mil m², em que se distribuem 30 lotes com 28 casas construídas. Situa-se na Rua João Polastri nº 755, no bairro Cidade Jardim. Este bairro se encontra em uma área com índice de vulnerabilidade social igual a 3, com vulnerabilidade baixa à pobreza, mas possui grande proximidade com área de índice 1 (nenhuma vulnerabilidade à pobreza). Sua vizinhança caracteriza-se por alto número de outros empreendimentos residenciais murados de alto padrão.

O empreendimento não conta com grandes áreas arborizadas, nem com centro de convivência comum a todos os moradores. As áreas de lazer se restringem são particulares de cada casa.

Estima-se que os valores de venda das casas deste loteamento são de no mínimo 900 mil reais, podendo ultrapassar os dois milhões de reais.



Foto 27: Condomínio Residencial Villaggio Gávea

Condomínio Campos do Conde

O Condomínio Campos do Conde (Foto 28) situado na Rodovia Constantine Peruchi, (SP316) trata-se de um loteamento fechado aprovado em 2011 com área total de aproximadamente 37 mil m². Localiza-se em uma área de expansão muito recente, datada do período de 2000 a 2008, pouco povoada e que não possui índice de vulnerabilidade social específica. Sua distante vizinhança, porém, registra grande número de outros empreendimentos murados de alto padrão.

Possuindo grandes extensões arborizadas o condomínio vende o *slogan* de segurança e contato com a natureza. Quanto à estrutura de lazer, cada casa conta com sua área individualizada.

Lotes de 500 m² no Condomínio Campos do Conde são vendidos por valores acima de 200 mil reais.



Foto 28: Condomínio Campos do Conde

Condomínio Veredas do Horto Florestal

O Condomínio Veredas do Horto Florestal (Foto 29) localizado Rua P5 entre as avenidas P11 e P13, no bairro Vila Paulista, trata-se de um loteamento fechado de aproximadamente 20 anos, onde se encontram 9 casas de alto padrão.

Além da adjacência com Horto Florestal Edmundo Navarro de Andrade, o bairro Vila Paulista é próximo ao centro e ao Shopping Center da cidade, portanto um bairro bem valorizado. O mesmo possui índice de vulnerabilidade social igual a 2, com muita baixa vulnerabilidade à pobreza.

O empreendimento conta com área de lazer comum aos moradores com salão de festas e piscina. Os valores de venda não foram estimados.



Foto 29: Condomínio Veredas do Horto Florestal

Residencial Florença

O Residencial Florença (Foto 30) tratava-se, inicialmente, de um loteamento de alto padrão, com 504 lotes, mas que se encontra fechado há muitos anos. Foi apenas em maio deste ano (2012) que a prefeitura autorizou seu fechamento, porém não há restrições de acesso desde que as pessoas sejam devidamente identificadas na portaria, vigiada 24 horas por dia.

Localiza-se na Rodovia Wilson Finardi (SP191), em uma área com índice de vulnerabilidade social igual a 4, com média vulnerabilidade à pobreza. Sua expansão data da década de 80.

A autorização do fechamento do condomínio foi positiva diante da preocupação de segurança dos moradores, porém fica a ressalva que este é um direito de todos os moradores da cidade e não somente dos moradores do Florença.

Este loteamento murado representa um exemplo de privatização do espaço público da cidade de Rio Claro, discussão bastante comum quando se trata dessa modalidade de habitação. Essa situação restringe os direitos de circulação dos cidadãos, fechando vias de acesso, além da apropriação de áreas verdes e estruturas como rede de esgoto e calçadas.

O condomínio possui terrenos de dimensões variadas e construções de alto a altíssimo padrão. Avalia-se que um terreno de 500 m² custa em torno de 120 mil reais e as casas com o mínimo de 470 mil reais, podendo atingir valores próximos de dois milhões de reais.



Foto 30: Residencial Florença

Condomínio Portal do Copacabana

O Condomínio Portal do Copacabana (Foto 31) trata de um loteamento fechado com lançamento realizado no de 2002, com área total de 32.000 m², onde se distribuem 38 lotes. Localizado na rua 1, entre as avenidas 15 e 25, nº 200.

Com proximidade ao centro da cidade, encontra-se em uma área com expansão datada no período de 1960 a 1969, e índice de vulnerabilidade social igual a 2. Não possui como vizinhança outros empreendimentos murados, mas bairros de alto padrão, bastante valorizados na cidade.

O empreendimento não possui grandes extensões de áreas verdes, nem área de lazer comum a todos os moradores. A área de lazer se restringe a individualidade de cada casa.

Os valores de venda das casas variam com o mínimo de 600 mil reais e podem atingir um milhão de reais. Os terrenos, com aproximadamente 500 m² atingem média de venda de 200 mil reais.



Foto 31: Condomínio Portal do Copacabana

6. Discussão

Ao estabelecermos uma periodização da implantação e aprovação dos condomínios e loteamentos fechados na cidade de Rio Claro, temos que:

De 1981 a 1990, apenas um condomínio foi implantado, o Jardim Europa.

De 1991 a 2000, foram implantados e aprovados dentre condomínios e loteamentos: Petit Village, Colorado, Califórnia, Vila Imperial, Villaggio Urca, Villaggio Ipanema, Jardim Botânico, Villaggio Gávea e Veredas do Horto Florestal.

De 2001 a 2010, foram implantados e aprovados dentre condomínios e loteamentos: Campos Verdes, San Marino, Portal do Sol, Chácara das Palmeiras I, Chácara das Palmeiras II, Ipês, Chácara Claret, Vila Scarpa, Cidade jardim, Di Scarpa, Leblon, Vila dos Manacás, Jardim Floresta I, Clube Home São Paulo, Altos do Bosque, Vila Alemã e Portal Copacabana.

Após 2010, foram aprovados e implantados dentre condomínios e loteamentos: Paraty, Campos do Conde, Vitória Gardens e Florença.

Destaca-se que o loteamento aberto do Residencial Florença foi aprovado no ano 1985, porém só depois tornou-se murado e apenas neste ano foi aprovado seu fechamento. Este caso exemplifica claramente uma das fortes características dos condomínios e loteamentos fechados implantados nos grandes centros urbanos que é a privatização dos espaços públicos em busca de maior segurança.

O Jardim Europa, primeiro empreendimento residencial murado da cidade de Rio Claro é datado do ano de 1986. O mesmo pode ter auxiliado no processo de expansão da área em que se instalou. Sua localização deu-se em uma área periférica pouco povoada e valorizada naquele período, o que é positivo a ideia de que esse tipo de empreendimento busca grandes extensões, áreas verdes, distância dos problemas dos centros urbanos e principalmente lotes mais baratos.

Foi a partir da década de 90 que ocorreu maior disseminação na implantação de condomínios e loteamentos fechados na cidade, evidenciando uma nova tendência no modo de vida de sua população mais rica. Este modo de vida baseia-se basicamente em ideias: segurança e segregação. Desse modo, temos que morar em residências amuralhadas consiste em um confinamento sócio-espacial, em comunidades

habitacionais de acesso restritos a veículos e pessoas. É a negação e a ruptura com um mundo exterior onde vivem classes sociais diferentes e problemas relativos às cidades como a violência.

Confirmou-se nesta investigação que os condomínios e loteamentos fechados tendem a localizar-se fora da área central da cidade, muitas vezes impulsionando a expansão dos locais em que se instalam, mais comumente área de expansão muito recentes da cidade, em um bairro mais ou menos valorizado, dependendo do público que se pretende atingir.

A distância do centro concentrador de serviços exige desses empreendimentos a existência de uma estrutura mínima que supra algumas necessidades comuns aos moradores como o lazer.

No caso de Rio Claro, não foi regra a constatação de áreas destinadas ao lazer comum dos moradores como piscinas, playgrounds, churrasqueiras, áreas verdes e quadras poliesportivas. De modo geral, verifica-se que são os condomínios e loteamentos fechados destinados as classes mais altas possuidores de maior e melhor infraestrutura desse tipo.

Assim, constata-se que em Rio Claro a implantação dos condomínios e loteamentos fechados não segue necessariamente os padrões de grandes centros urbanos, mas às necessidades locais e principalmente de adaptação dos empreendimentos as classes sociais mais baixas. Nos grandes centros urbanos a implantação das moradias amuralhadas também dá-se em zonas de expansão distantes dos grande centros, porém é regra para a atração dos moradores a proximidade e o maior contato com a natureza e grandes infraestruturas de lazer.

É na região Sul da cidade, zona de expansão muito recente da cidade, onde se encontram os locais mais ricos e valorizados, com melhor infraestrutura que também registra-se o maior número de condomínios e loteamentos fechados. Acrescenta-se que nessa região estão os empreendimentos mais luxuosos e de alto padrão. O único empreendimento que foge a regra de padrão local é o Residencial Paraty, porém, sua vizinhança extremamente selecionada será responsável por sua maior valorização.

A crescente procura pela modalidade de moradia intramuros estimulou os agentes imobiliários a adaptarem suas estruturas para atender às necessidade de classes sociais

mais baixas com segurança, distância dos centros urbanos, mas com construções menores e muitas vezes iguais. É o caso de condomínios como Chácara das Palmeiras II, Petit Village Terras Altas, Colorado, Califórnia, Ipês, Jardim Floresta I, Clube Home, Vila Alemã, Vitória Gardens, Residencial Portal do Sol, Chácara das Palmeiras I e Paraty.

Enfim, os Condomínios Portal do Sol e Alto dos Bosques são os que apresentam moradores de classes sociais mais baixas e infraestruturas mais simples. Ambos apresentam motivos semelhantes, de interesse social, porém o primeiro deu certo, enquanto que outro não. O Condomínio Alto dos Bosques foi implantado pela construtora INFRATEC, que utilizou materiais de má qualidade e não cumpriu com as promessas de segurança e conforto.

7. Considerações Finais

Este trabalho teve como intuito a caracterização dos condomínios horizontais fechados e dos loteamentos fechados da cidade de Rio Claro de acordo com suas estruturas, datas de implantação e localização dentro da malha urbana. A implantação dessa modalidade de habitação se iniciou no ano de 1981 e se intensificou na década de 90, evidenciando uma nova tendência nos hábitos da população.

É na zona Sul da cidade que se encontra a maior quantidade de condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados. Esta é uma zona de expansão recente da cidade impulsionada pela especulação imobiliária advindas dos empreendimentos murados que conseqüentemente agregam valor e tornam mais nobres as áreas em que se localizam.

Empreendimentos como os caracterizados são raramente destinados às classes sociais mais baixas. Na cidade não existem empreendimentos como loteamentos fechados que se destinam às classes populares, e apenas dois condomínios foram construídos para esse público: o Portal do Sol e Altos dos Bosques.

Durante o trabalho constatou-se que a Prefeitura Municipal da cidade não conta com documentos organizados e capazes de caracterizar a implantação dos condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados na mesma. Dessa forma, esse deve ser uma contribuição significativa para o município em destaque.

8. Referências Bibliográficas

ATLAS DO DESENVOLVIMENTO HUMANO NO BRASIL. *Perfil Municipal de Rio Claro*. Disponível

em:<<http://www.rc.unesp.br/igce/ceurb/basededados/pdf/rio%20claro.PDF>> Acesso em: 11 de junho de 2012.

BRITO. F.O *Deslocamento da População Brasileira para as Metrôpoles*. Estudos Avançados 20 (57), 2006. Disponível em <http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0103-40142006000200017&script=sci_arttext> Acesso em 21 de março de 2012.

BRITO. F.; HORTA, C.J.G.; AMARAL, E. F. L. *A urbanização recente no Brasil e as Aglomerações metropolitanas*. UFMG. Disponível em <http://www.nre.seed.pr.gov.br/cascavel/arquivos/File/A_urbanizacao_no_brasil.pdf> Acesso em 21 de março de 2012.

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

CASTRO, R. S. *Condomínio Horizontal Fechado: Uma proposta mais sustentável. Trabalho de conclusão de curso de Arquitetura e Urbanismo*. Cascavel-PA, FAG, 2008.

FADEL, D. A. F. *Crescimento Urbano e Recursos Hídricos: O Caso de Rio Claro (SP)*. Revista de Estudos Geográficos, Rio Claro, 1(1): 55-62, Junho, 2003. Disponível em <<http://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/estgeo/article/view/290/237>>. Acesso em 21 de março de 2012.

FUNDAÇÃO SEADE. *Notas Metodológicas*. Disponível em:<http://www.seade.gov.br/produtos/atlasecon/notas/cap3_nota.pdf>. Acesso em 15 de julho de 2012.

FUNDAÇÃO SEADE. *Informação Dos Municípios Paulistas (IMP)*. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/produtos/imp/>>. Acesso em 15 de julho de 2012.

HOGAN, D. J. *Café, Ferrovia e População: O Processo de Urbanização em Rio Claro*. Campinas-SP: UNICAMP. NEPO, 1986.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA- IBGE, *Censo Demográfico 2010*.

LEI DE LEHMANN (LEI 6766/79). Disponível em: <
<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/busca?q=Lei+6.766+%2F79&s=jurisprudencia>>
Acesso em: 5 de maio de 2012.

MOYSÉS, A., SILVA, E. R., BORGES, E. M., RIBEIRO, M. G.. *Da Formação Urbana ao Empreendedorismo Imobiliário: A Nova Face da Metrópole Goianiense*. MERCATOR- Revista de Geografia da UFC, ano 6, número 12: 2007.

RAPOSO, R. *Condomínios Fechados em Lisboa: Paradigma e Paisagem*. Revista Análise Social, v. 43, n. 1, p. 109-131, 2008.

_____. *Condomínios Fechados, tempo, espaço e sociedade: uma perspectiva histórica*. Cad. Metrop., São Paulo, v. 14, n. 27, pp. 171-196, jan/jun 2012

SABOYA, R. *O que é especulação imobiliária?* Disponível em
<<http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>> Acesso em: 2 de julho de 2012.

SANTOS, F. A. Rio Claro: Uma Cidade em Transformação, 1850-1906. Dissertação de Mestrado Apresentada ao Instituto de Economia (2000) UNICAMP, Campinas-SP

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

VIEIRA, W. *Condomínios Residenciais: Segregação, Auto-Segregação e Segregação Imposta no Município de Rio Claro*. Dissertação de Mestrado (2008), UNESP-IGCE, Rio Claro.

AMORIM, F.P. *Um Estudo de Caso Sobre a Influência do Mercado Imobiliário na Produção da Paisagem e Espaços Urbanos*. Dissertação de Mestrado (2007), FAU, UERJ, Rio de Janeiro – RJ.

ESTEVEZ, M.A.V. *A Proliferação e a Consolidação de Condomínios Fechados: Um estudo de Caso de uma Cidade Média – Divinópolis (MG)*. Monografia (2012), UFMG, Formiga-MG.

D'OTTAVIANO, M.C.L. *Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: Fim do Modelo Rico Versus Periferia Pobre?* Trabalho apresentado no XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais, ABEP, realizado em Caxambú-MG – Brasil, de 18 a 22 de setembro de 2006. Disponível em:

<http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2006/docspdf/ABEP2006_590.pdf> Acesso em: 25 de novembro de 2011.

KOCH, M. R. *Condomínios Fechados: As Novas Configurações do Urbano e a Dinâmica Imobiliária*. Indic. Econ. FEE, Porto Alegre, v. 35, n. 3, p. 99-116, fev. 2008. Disponível em:

<<http://revistas.fee.tche.br/index.php/indicadores/article/viewFile/1582/1951>> Acesso em: 25 de julho de 2011.

PERILLO, S.R.; ARANHA, V. J. *Trajetória da Urbanização Paulista*. São Paulo em Perspectiva, 7(3):138-148, julho/setembro (1993). Disponível em:<https://www.seade.gov.br/produtos/spp/v07n03/v07n03_17.pdf> Acesso em: 22 de julho de 2012.

RODRIGUES, S. *Loteamentos Fechados e Condomínios Residenciais em São José do Rio Preto*. Dissertação de Mestrado Apresentada no Programa de Pós Graduação em Urbanismo (2006), PUC, Campinas-SP.

TONINI, M. D. *Ferrovia e Futebol: O Caso da Companhia Paulista de Estradas de Ferro na Cidade de Rio Claro, 1827-1930*. Monografia Apresentada a Banca de Ciências e Letras (2006), UNESP, Araraquara-SP.

ZANATTA, I. F. S. *Expansão Urbana e Segregação Residencial de Londrina: Condomínios Fechados Horizontais e Áreas Subnormais*. Monografia Apresentada ao Curso de geografia (2007), UEL, Londrina-PR.