

PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS  
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS, AMBIENTAIS E TECNOLÓGICAS  
MESTRADO EM URBANISMO

**QUANDO A CIDADE VIRA MURO: OS CONDOMÍNIOS  
RESIDENCIAIS FECHADOS DE ITATIBA – SP**

Mestranda: Nadya Massaretto

Orientador: Manoel Lemes da Silva Neto  
Linha de Pesquisa Gestão Urbana  
Grupo de Pesquisa Água no Meio Urbano

**CAMPINAS**  
**Fevereiro/2010**

NADYA MASSARETTO

**Quando a Cidade Vira Muro: os Condomínios  
Residenciais Fechados de Itatiba - SP**

Dissertação de Mestrado apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Urbanismo da Pontifícia Universidade Católica de Campinas, como requisito do processo para obtenção do Título de Mestre em Urbanismo, sob orientação do Professor Doutor Manoel Lemes da Silva Neto.

**PUC-CAMPINAS**

**Fevereiro/2010**

Ficha Catalográfica  
Elaborada pelo Sistema de Bibliotecas e  
Informação - SBI - PUC-Campinas

t711.4  
M414q

Massaretto, Nadya.

Quando a cidade vira muro: os condomínios residenciais fechados de Itatiba – SP / Nadya Massaretto. – Campinas: PUC-Campinas, 2010.  
98p.

Orientador: Manoel Lemes da Silva Neto.

Dissertação (mestrado) – Pontifícia Universidade Católica de Campinas, Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias, Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo.

Inclui bibliografia e anexos.

1. Planejamento urbano. 2. Conjuntos habitacionais. 3. Condomínio (Habitação). 4. Mercado imobiliário. 5. Loteamento – Planejamento. I. Silva Neto, Manoel Lemes da. II. Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Centro de Ciências Exatas, Ambientais e de Tecnologias. Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. III. Título.

22.ed. CDD – t711.4

Folha da banca examinadora

*Aos meus pais, Antonio e Regina, e aos meus irmãos,  
Nívea e Murilo, a minha eterna gratidão.*

## **AGRADECIMENTOS**

Preciso agradecer muitas pessoas que de uma forma ou outra me ajudaram na caminhada para chegar ao final do Curso de Pós-Graduação em Urbanismo. Mas agradeço de uma forma especial algumas pessoas que estiveram mais próximas de mim durante estes 2 anos de estudo.

Á Deus pelo dom da vida e pelas vezes em que atendeu minhas preces nos momentos mais conturbados. Obrigada.

Á minha família que me ajuda de diversas formas, sempre me dizendo para seguir em frente e nunca desistir. Por toda a alegria que vocês dão à minha vida. Obrigada.

Ao Professor Manoel orientador e amigo, me ensinando e me formando como uma pesquisadora e me dando força nos momentos finais. Obrigada.

Aos Professores da Banca pelas críticas e juízos para a formação da minha opinião. Obrigada.

Aos meus colegas de classe que estiveram comigo nos momentos de descontração e de angustias. Obrigada.

Aos funcionários da Prefeitura Municipal de Itatiba que colaboraram com a pesquisa documental. Obrigada.

*“O problema habitacional não pode ser analisado isoladamente de outros processos sócio-econômicos e políticos mais amplos, não obstante nele se condensa um conjunto de contradições específicas.”*

**Lucio Kowarick**

## RESUMO

MASSARETTO, Nadya. *Quando a cidade vira muro: os condomínios residenciais fechados de Itatiba – SP*. Dissertação de Mestrado, Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas, 2010. 98 p.

O foco é análise do processo de formação dos condomínios residenciais fechados no município de Itatiba, estado de São Paulo, explicado por meio do fenômeno da metropolização. Essa dinâmica produz uma organização espacial do tecido urbano de baixa densidade e territorialmente dispersa, que resulta, entre outras consequências, o aumento dos custos de urbanização, uma cidade fragmentada, perda da identidade cultural relacionadas aos hábitos de uso da cidade, etc. Nesta perspectiva é que se observou, a partir de meados dos anos 1970, a proliferação da construção de condomínios residenciais fechados, como causa e efeito do processo de urbanização contemporânea, identificado pela metropolização paulista. Os fatores que podem explicar essa dinâmica estão relacionados, pelo menos, ao seguinte: 1) valor da terra, relativamente baixo se comparado a outras localidades em contextos semelhantes e próximos a Itatiba; 2) estratégias de propaganda e *marketing* que produzem um quadro de violência urbana inexistente na cidade nas proporções anunciadas e relacionando a moradia em condomínios fechados a idéia de segurança; 3) proximidade a grandes centros metropolitanos geradores de fluxos econômicos comerciais, industriais e, especialmente, de serviços; 4) oferta de um dos mais modernos sistemas viários do país; e, 5) paisagem predominantemente rural atrelada às expectativas de um modo de vida saudável. O caso analisado também revela de maneira exemplar evidências do respaldo que a legislação municipal garante à aprovação e legalização dessa forma de empreendimento imobiliário.

Palavras-chaves: metropolização; empreendimento imobiliário; urbanização dispersa; condomínios residenciais; legislação urbanística.



## ABSTRACT

MASSARETTO, Nadya. *When the city becomes walls: the house condominiums of Itatiba – SP*. Master's degree thesis, Pontifícia Universidade Católica de Campinas. Campinas, 2010. 98 p.

The focus is to analyze the formation process of the house condominiums in the city of Itatiba, in São Paulo state, which is explained by the metropolitanization phenomenon. This dynamic produces a spatial organization, territorially scattered of the low density urban tissue, which results in, among other consequences, the increase of the urbanization costs, a fragmented city, loss of cultural identity, related to the use of the city, etc. In this perspective has been observed, from the mid 1970's, the proliferation of the house condominiums construction, as cause and effect of the contemporary urbanization, identified by the *paulista* metropolitanization. The factors that can explain this dynamic are related, at least, to: 1) land's value, relatively low if compared to other locations in similar context and near Itatiba; 2) advertising and marketing strategies which produce a urban violence scene, non-existent in cities in the mentioned proportions, and relating living in house condominiums to the idea of security; 3) proximity to great metropolitan centers, which generate commercial, industrial and especially services economic flow; 4) the offer of one of the most modern road systems of the country; and, 5) a scene that is predominantly rural and connected to the expectation of a healthy way of life. The analyzed case also reveals, in great manner, evidences of the support that the city's legislation guarantee to the approval and legalization of this sort of state enterprise.

Keywords: metropolitanization; state enterprise; scattered urbanization; house condominiums; urban legislation.

## Lista de figuras

- Figura 1** – “O crescimento de Londres de 1784 a 1939 (em STEPHENSON e POOL, A Plan for Town and Country) os dois círculos têm o diâmetro de 10 e 20 milhas” (BENEVOLO, 1987, p 145).....p. 18
- Figura 2** – "Expansão da mancha urbana de São Paulo (1881, 1905, 1914, 1930, 1952, 1962, 1972, 1983), em Marta Dora Grostein, A Cidade Clandestina, os Ritos e os Mitos, um. 1987. Fonte: Ce SAD, 1989. Fonte básica: Villaça, 1978) (SANTOS, 1990, p. 20-21).....p. 19
- Figura 3** – Localização do município de Itatiba (Arquivo da autora).....p. 50
- Figura 4** – Diagrama do sistema viário acessível em Itatiba (Arquivo da autora).....p. 75

## Lista de quadros

- Quadro 1** – População de Londres (Fonte de dados primários: CHOAY, 1979, p. 3).....p. 18
- Quadro 2** – População do município de São Paulo (Fonte de dados primários: 1836 a 1920, EMPLASA, 1980; 1940 a 1980, SEADE, 1980).....p. 20
- Quadro 3** – Empreendimentos aprovados como condomínios fechados no município de Itatiba (Fonte: Prefeitura Municipal de Itatiba, Secretaria de Obra e Meio Ambiente, em 29/07/09).....p. 64
- Quadro 4** – Empreendimentos em processo de regulamentação ou aprovação no município de Itatiba (Fonte: Prefeitura Municipal de Itatiba, Secretaria de Obra e Meio Ambiente, em 29/07/09).....p. 64
- Quadro 5** – Condomínios e Loteamentos Fechados de Itatiba (Fonte: Prefeitura Municipal de Itatiba, Secretaria de Obra e Meio Ambiente, em 29/07/09).....p. 66

## Lista de gráficos

- Gráfico 1** – Grau de urbanização (%). (Fonte de dados primários: 1940 a 2000, SILVA NETO, 2006, v. 3; 2009, SEADE – Informação dos Municípios Paulistas).....p. 21
- Gráfico 2** – Índice de evolução histórica da população urbana (1940 = 100) (SILVA NETO, 2008, gráfico 5, p. 69).....p. 39
- Gráfico 3** – Grau de urbanização (%) (SILVA NETO, 2008, gráfico 8, p. 71)...p. 40
- Gráfico 4** – Taxa de crescimento da população rural (SILVA NETO, 2008, gráfico 6, p. 69).....p. 42
- Gráfico 5** – Comportamento demográfico do município de Itatiba (Fonte de dados primários: IBGE, Censo Demográfico 2000).....p. 51

## Lista de mapas

- Mapa 1** – Processo de desmembramentos municipais relacionados a formação de Itatiba, originariamente desmembrado do município de Jundiaí, em 1857, que, por sua vez, em 1655, desmembrou-se de Santana de Parnaíba e, este, do município de São Paulo, em 1625 (SILVA NETO, 1998, Anexo 1; Id, 2006, p. 67).....p. 25
- Mapa 2** – Tamanho urbano acima da média estadual de São Paulo, exclusive cidades da RMSP (SILVA NETO, 2000, mapa 76).....p. 33
- Mapa 3** – Tamanho urbano acima da média estadual de São Paulo, exclusive cidades da RMSP, em 2000 (SILVA NETO, 2000, mapa 77).....p. 34
- Mapa 4** – Expansão da área urbana da RMC (CAIADO e PIRES, 2006, mapa 1).....p. 41
- Mapa 5** – Entroncamento ferroviário em Campinas, com ênfase na constituição da área de influência da Mogiana e da Alta Paulista.....p. 46
- Mapa 6** – Evolução do perímetro urbano do município de Itatiba.....p. 59
- Mapa 7** – Macrozoneamento do município de Itatiba.....p. 60
- Mapa 8** – Localização dos condomínios no município de Itatiba (Fonte: Prefeitura Municipal de Itatiba, Secretaria de Obra e Meio Ambiente, em 29/07/09).....p. 65
- Mapa 9** – Localização dos condomínios estudados (Fonte primária: Prefeitura Municipal de Itatiba, Secretaria de Obra e Meio Ambiente, em 29/07/09).....p. 76
- Mapa 10** – Condomínios residenciais, perímetro urbano e municípios limítrofes (Fonte primária: Prefeitura Municipal de Itatiba, Secretaria de Obra e Meio Ambiente, em 29/07/09).....p. 76

## SUMÁRIO

Introdução .....	15
I . Metropolização em São Paulo, circunstâncias possíveis da proliferação de condomínios residenciais fechados em Itatiba.....	17
a) Características da urbanização paulista: cidade e indústria.....	24
b) O fenômeno da metropolização paulista .....	30
II . Contexto socioespacial do objeto de estudo: Itatiba e seus condomínios residenciais fechados.....	36
a) Particularidades da formação metropolitana de Campinas .....	36
b) Sobre a conformação territorial da RMC .....	38
c) A constituição metropolitana campineira e os loteamentos residenciais: suas relações .....	45
d) O caso de Itatiba: evidências empíricas da metropolização paulista .....	49
III . Município de Itatiba: de sua fundação à legalização dos condomínios residenciais fechados.....	54
a) Sobre a expansão dos condomínios residências fechados em Itatiba .....	55
b) Aspectos da segregação socioespacial urbana .....	67
c) Os estímulos da habitação privatizada .....	69
d) Rodovia Dom Pedro I: concentração dos condomínios em Itatiba .....	73
IV . Considerações Finais .....	81
Referências bibliográficas .....	85
Anexo: Projetos urbanísticos dos condomínios residenciais fechados em estudo no município de Itatiba – SP .....	91

## Introdução

Os condomínios residenciais fechados no município de Itatiba são manifestações pelas quais se produz a “urbanização dispersa” (REIS, 2006) característica do fenômeno de metropolização no interior paulista. O processo recente de urbanização no estado, o reconhecimento da complexidade da organização espacial metropolitana no interior, tendo como indicador dessa complexidade a institucionalização da Região Metropolitana de Campinas (RMC), em 2000, e a implantação dos condomínios fechados em Itatiba podem ser considerados fenômenos correlacionados. Essa é uma primeira hipótese fundamentada no enfoque metodológico de se buscar uma periodização que inter-relacione fenômenos espaciais em distintas dimensões. Com isso, a tentativa de buscar lógicas de uso e ocupação do espaço relacionado-as com o deslocamento e acesso da produção imobiliária que podem ser mais facilmente observadas sob essa perspectiva pluridimensional.

As características metropolitanas, tais como as relacionadas à expansão do “meio técnico-científico-informacional” (SANTOS, 1994), estão cada vez mais presentes nas cidades de menor porte (SILVA NETO, 2003) e isso é determinado pelas relações entre indivíduos e coletividades associados na dimensão local, nacional, regional e, até mesmo, mundial (SANTOS, 1996 (a)).

Nesse contexto, as hipóteses de trabalho levantadas pretendem compreender o significativo aumento de empreendimentos residenciais na forma de condomínios fechados em áreas rurais no município de Itatiba.

O valor da terra acessível às classes médias, a propaganda e o *marketing*, a proximidade aos centros metropolitanos geradores de fluxos, representam vantagens comparativas com cidades de porte semelhante ao de Itatiba, contudo, sua proximidade com a rodovia Dom Pedro I, os investimentos do governo estadual, a tendência de privatização de infra-estruturas indicada pelas concessões de exploração econômica dos sistemas viários apresentam os principais fatores de atração do mercado imobiliário na construção de condomínios fechados no município.

Em decorrência, outra hipótese de trabalho, é que há forte convergência de interesses entre agentes públicos e privados. Agentes governamentais e empreendedores relacionados ao mercado imobiliário e a construção civil geram uma associação de interesses com enorme potencialidade de especulação imobiliária. Tal solidariedade de projetos é capaz de transformar as áreas de produção rural do município, retirando-lhes o caráter de produção agrícola, agregando a elas um valor potencialmente urbano e vinculado ao uso residencial.

Essas associações entre poder político, capital imobiliário e construção civil sempre foram atuantes no modo de produção capitalista das cidades. Conseqüentemente, no processo de produção e apropriação dos espaços urbanos. No caso de Itatiba tal tendência pode ser facilmente explicitada pelas facilidades existentes quanto à aprovação e regularização dos projetos de condomínios fechados.

Nessa direção, os elementos teórico-empíricos aqui abordados, além de explorarem a metropolização sob um enfoque comparativo em Campinas e São Paulo, contextualizam o processo de urbanização particular de Itatiba. Outro elemento analítico relaciona-se aos processos de aprovação do parcelamento do solo de cinco loteamentos fechados localizados no município nas imediações da Rodovia Dom Pedro I: Ville de Chamonix, Morada das Fontes, Ville de France, Villa Ravena e Terras de Santa Cruz.



## **I. Metropolização em São Paulo, circunstâncias possíveis da proliferação de condomínios residenciais fechados em Itatiba**

A urbanização contemporânea e, em especial, a do estado de São Paulo, apresenta particularidades que desaconselham compará-la com outros contextos históricos e espaciais.

Enquanto fenômeno relacionado à concentração de população em aglomerações de caráter urbano ou, ainda, à formação das sociedades urbanas, a urbanização representa um longo período histórico iniciado no vale dos rios Tigre e Eufrates com formas e modelos ancestrais de cidades. Essa história tem, pelo menos, 6 mil anos (MUNFORD, 1982, p. 27).

Escavações em Ur, Eshunna e Khafaje, que floresceram por volta de 2000 a. C., contavam com densidades calculadas em torno de 300 a 500 pessoas por hectare. Para a “cidade velha” murada de Ur calculou-se uma população por volta de 34 mil habitantes (Id. *ibid.*, p. 74-75). Mesmo assim, e do ponto de vista demográfico, os primeiros indícios da urbanização correspondem a uma dinâmica que, atualmente, é insuficiente para a compreensão do fenômeno. É uma interpretação clássica do processo. Isto é, aquela conceituação, que se relaciona à produção de excedentes agrícolas e ao surgimento de sociedades territorialmente agrupadas em “cidades”, não reúne os elementos analíticos suficientemente explicitados para dar conta da complexidade espacial das cidades contemporâneas. Em resumo, essa concepção do fenômeno representou um significativo avanço para o entendimento da formação das “sociedades pré-industriais”. (HAUSER e SCHNORE, 1976), mas é limitante para a compreensão das dimensões atuais da urbanização.

Também, o processo de urbanização brasileiro, e especialmente o paulista, guarda particularidades. Sob o ponto de vista cronológico, apenas com a transição do ciclo cafeeiro para o industrial é que o Brasil irá conhecer, na passagem do século XIX para o século XX, o fenômeno da urbanização industrial e algumas semelhanças com as cidades da Europa Ocidental industrializadas

desde o século XIX. Por exemplo, o aumento acelerado das áreas urbanizadas e do contingente populacional.

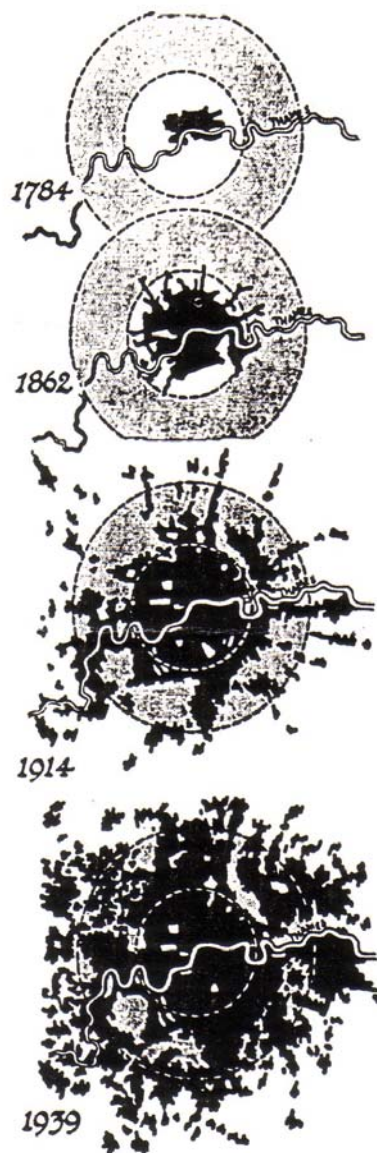


Figura 1 – “O crescimento de Londres de 1784 a 1939 (em STEPHENSON e POOL, *A Plan for Town and Country*) os dois círculos têm o diâmetro de 10 e 20 milhas” (BENEVOLO, 1987, p 145).

Ano	Número de habitantes	Índice de Evolução Histórica (1801 = 100)
1801	864.845	100
1841	1.873.676	217
1891	4.232.118	489

Quadro 1 – População de Londres (Fonte de dados primários: CHOAY, 1979, p. 3).

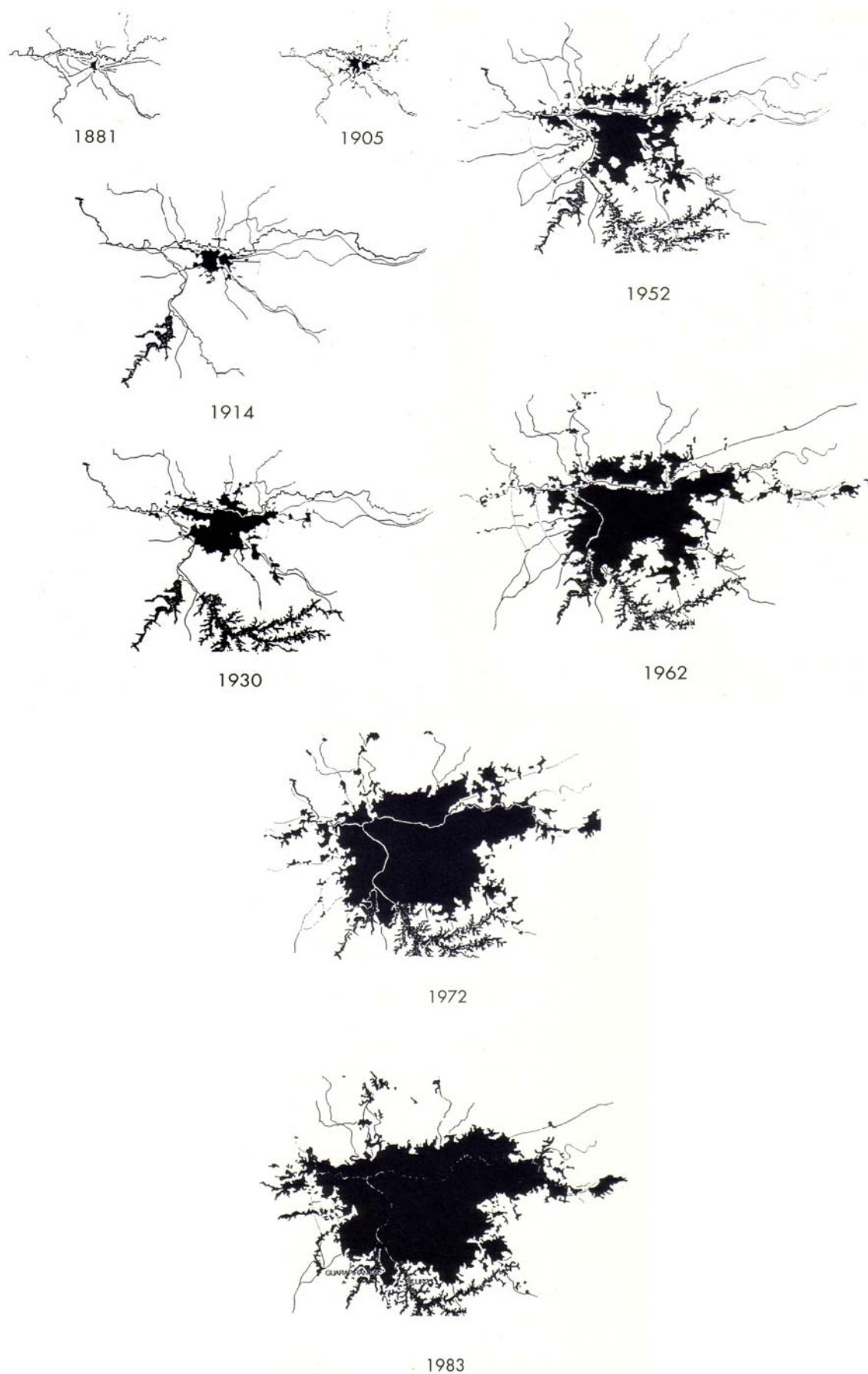


Figura 2 – “Expansão da mancha urbana de São Paulo (1881, 1905, 1914, 1930, 1952, 1962, 1972, 1983), em Marta Dora Grostein, *A Cidade Clandestina, os Ritos e os Mitos*, jun. 1987. Fonte: Ce SAD, 1989. Fonte básica: Villaça, 1978) (SANTOS, 1990, p. 20-21).

<b>Ano</b>	<b>Número de habitantes</b>	<b>Índice de Evolução Histórica (1836 = 100)</b>
1836	27.364	100
1872	46.775	171
1900	281.256	1.028
1920	654.578	2.392
1940	1.326.261	4.847
1950	2.198.096	8.033
1960	3.709.274	13.555
1970	5.924.615	21.651
1980	8.475.380	30.973

Quadro 2 – População do município de São Paulo (Fonte de dados primários: 1836 a 1920, EMPLASA, 1980; 1940 a 1980, SEADE, 1980).

As figuras 1 e 2 e os quadros 1 e 2 mostram a urbanização industrial nos exemplos de Londres e de São Paulo com a diferença de que, no caso de São Paulo, o fenômeno ocorre no século XIX e com aceleração surpreendente. Em menos de um século, de 1836 a 1940, o índice de evolução histórica foi de 4.847. Em 1980, 30.973. Nesse contexto dá-se a urbanização galopante e a formação das chamadas macrocefalias urbanas. As extensas continuidades territoriais formadas em São Paulo é exemplo típico.

Disto decorre outro aspecto da configuração espacial paulista: relações sócio-espaciais entre metrópole e interior, constituída pela divisão territorial do trabalho, especialmente resultante da concentração industrial, tendência de crescimento acelerado da população urbana e, por fim, a reafirmação de seu papel de metrópole no comando da rede urbana paulista e, até mesmo, brasileira.

Tal processo reflete as especificidades da formação de países em contextos socioeconômicos semelhantes ao caso brasileiro, (FURTADO, 1961, 1974; OLIVEIRA, 1981) e que, de igual modo, resultam em grandes metrópoles onde convivem, lado a lado e interdependentes, os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos (SANTOS, 1979). O espraiamento da urbanização traduz espacialmente o retrato das desigualdades sociais.

Esse período em que cidades como a metrópole paulista se transformaram em “imensas fábricas” (SILVA NETO, 2008, p. 59) perdura até praticamente final dos anos 1970 quando, então, o capital industrial tende a deslocar-se e expandir-se para o interior do estado, conduzindo parte significativa da dinâmica demográfica.

O resultado dessa dinâmica é uma “ampla rede urbana no interior do estado e regionalmente centralizada pelos núcleos urbanos crescentemente potentes” (GONÇALVES e SEMEGHINI, 1987, p. 1). Corresponde a constituição do “meio técnico-científico”, diferenciado daquele que se constitui no período anterior, o “período industrial” (1879-1945) (SANTOS, 1985, p. 23).

“A fase atual (...) é o momento no qual se constitui, sobre territórios cada vez mais vastos, o que se chamará de meio técnico-científico, isto é, o momento histórico no qual a construção ou reconstrução do espaço se dará com um crescente conteúdo de ciência e de técnicas. (...) A partir, sobretudo, do fim da Segunda Guerra Mundial, generaliza-se a tendência. Desse modo, as remodelações que se impõem, tanto no meio rural, quanto no meio urbano, não se fazem de forma indiferente quanto a esses três dados: ciência, tecnologia e informação” (SANTOS, 1994, p.139).<sup>1</sup>

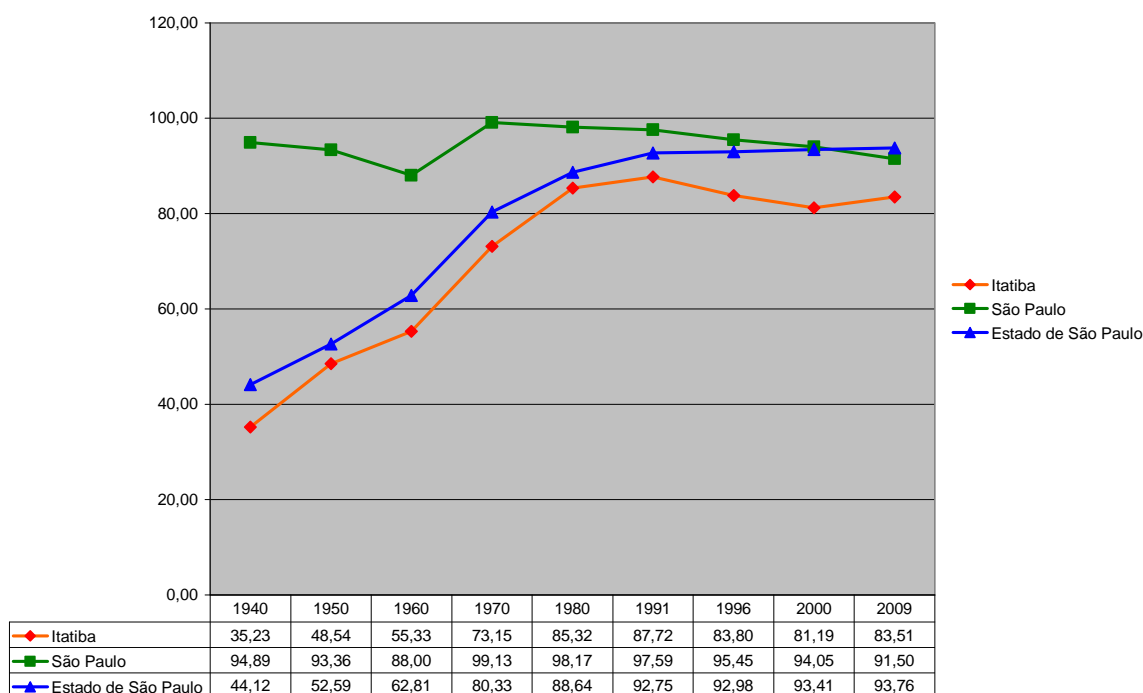


Gráfico 1 - Grau de urbanização (%). (Fonte de dados primários: 1940 a 2000, SILVA NETO, 2006, v. 3; 2009, SEADE – Informação dos Municípios Paulistas).

De fato, a partir dos anos 1940, o grau de urbanização do estado de São Paulo e, com ele, o do município de Itatiba, inicia uma tendência crescente, ao passo que,

<sup>1</sup> Em obra mais recente, Milton Santos propõe designar o “período industrial” em “período técnico” (1996, p. 188-190) e o “técnico-científico” em “técnico-científico-informacional” (1996 (b), p.190-192).

no município de São Paulo, que naquela década registrava 94,89%, decresce até os anos 1960 para depois acender e posteriormente declinar lentamente a 91,50% em 2009 (Gráfico 1). Essa dinâmica oscilante é marcada nos anos 1960/1970, e no caso de Itatiba, nas décadas de 1980/1990, momentos em que, entremeados à expansão do meio técnico-científico informacional, surge uma forma particular de urbanização que pode explicar o relativo retrocesso da urbanização nessas décadas e, com ele, o surgimento dos condomínios residenciais em perímetro rural.

A esse fenômeno, a hipótese de trabalho parte para o reconhecimento do fenômeno de metropolização, cabendo, no entanto, uma explicação necessária quanto ao que se definiu originariamente por esse fenômeno (SILVA NETO, 1985, p. 34-57).

De acordo Roberto Brinco, a compreensão da metropolização como uma “fase superior da urbanização” pode ser encontrada primeiramente nos ensaios de Miguel Alvarez e Lício Parisi. Além disso, esses autores referem-se à metropolização como um fenômeno não limitado à evidência físico-territorial de “áreas metropolitanas”, ao contrário de posturas teóricas como a de Castells onde o fenômeno estaria circunscrito às regiões metropolitanas dos países industrializados:

“Uma tentativa de ultrapassar estas deficiências teóricas está representada pelos diversos ensaios reunidos por PARISI (...). Lá, por exemplo, o processo de metropolização se define em relação à evolução histórica das sociedades latino-americanas e aparece como uma fase superior do processo de urbanização: ‘como categoria histórica, o processo de metropolização constituiria a fase recente do processo de urbanização, onde, em termos qualitativos, seria consolidado o modo de produção capitalista monopolístico e/ou de Estado como dominante e/ou que tende a ser predominante nas diferentes formações sociais latino-americanas dependentes (...)’ (ALVAREZ, Miguel, p. 49-50. ‘(...) Como categoria teórica a metropolização é um processo social no qual a divisão técnica do trabalho, específica de um modo de produção dominante, reproduz amplamente a concentração e a diferenciação da divisão social do trabalho à escala nacional (PARISI, Lício, p. 86)” (BRINCO, 1976, p. 121, apud Id. ibid., p. 35).

Considerando-se que esse novo meio corresponde à formação de uma “nova crosta técnica”, que Pierre George entendia estar restrita à “paisagem dos países

industriais do hemisfério Norte” (1974, p. 12-16, apud Id. *ibid.*, p. 53), no cenário da globalização, a ocorrência dessa crosta há muito não é particularidade das chamadas economias desenvolvidas. A complexidade espacial da Macrometrópole paulista<sup>2</sup> é uma prova disso, como também é bastante sugestiva a alteração dos padrões urbanos das cidades paulistas. A respeito da posição teórica que entende a metropolização como uma especificidade dos países desenvolvidos, Castells escreveu o seguinte:

“A concentração em grandes cidades [nos países subdesenvolvidos] sem integração em uma rede urbana (...) exige não confundir as aglomerações gigantes dos países subdesenvolvidos com as regiões metropolitanas dos países avançados, organismos espaciais de articulação econômica” (p. 53, apud *Id. ibid.*, p. 36).

Ora, o fenômeno de metropolização que Castells entendia ser uma especificidade da “organização do espaço das sociedades capitalistas avançadas” (1974, p. 18, apud *Id. ibid.*, p. 37), também não é mais um paradigma válido diante à nova realidade espacial que se assiste em contextos de economias semelhantes a brasileira.

Atualmente, a expansão do meio técnico-científico-informacional é fenômeno generalizado, extrapola, inclusive, o âmbito metropolitano, indo além da definição de metropolização relacionada à difusão de paisagens metropolitanas e, com elas, territorialidades do novo mercado (SILVA NETO, 2006 (a), p. 53). Por hipótese, o objeto de estudo desta dissertação – condomínios residenciais fechados de Itatiba – são um dos elementos que constituem essas novíssimas paisagens metropolitanas em São Paulo. São objetos que, agregados a outros de natureza diversa, conformam territorialidades do novo mercado. Também por hipótese, a tendência da configuração territorial está relacionada ao recrudescimento da urbanização e, com ela, dos problemas originados pela oferta limitada de infra-estruturas, equipamentos e serviços, como também pela crise ambiental.

---

<sup>2</sup> Agrupamento territorial formado por 135 municípios localizados em um raio de 120 Km a partir da capital do estado de São Paulo (2009, p. 13)

No Brasil, o grau de urbanização acelerou-se muito. Em 1940, atingia 31%; em 2000, 81%. Igualmente relevante foi o aumento da população: de 41,2 milhões para 169,8 milhões. Dinâmica que vem acompanhada pela concentração populacional em cidades cada vez maiores, aumentando o número de novas metrópoles. Por isso, não há como dispensar o estudo de aspectos que vêm produzindo as novas territorialidades. A “metropolização e macroubanização” e a “urbanização do território” – definições apontadas por Milton Santos como tendência da urbanização brasileira (1996) – ou, ainda, a formação de extensas áreas metropolitanas caracterizadas pela “urbanização dispersa” – estudada recentemente no estado de São Paulo por Nestor Goulart Reis (2006) – auxiliam a contextualização dos novos objetos que conformam paisagens semelhantes às encontradas no interior do estado.

Os condomínios são um exemplo dessa classe de objetos. *Shoppings centers*, entrepostos atacadistas, centros de logística e a verticalização, entre outros, também são marcos referenciais da paisagem contemporânea do interior paulista.

Portanto, não se trata apenas de mera “urbanização da sociedade”, mas, sim, do território que antecipadamente urbaniza-se para daí então, promover acolhimento da população que o “urbanizará”, habitando-o. A proliferação dessa urbanização antecipada das dinâmicas sociais dá-se em áreas urbanas ou rurais indistintamente. Ora adensando-as, ora equipando áreas rurais com objetos característicos do uso e ocupação do solo urbano – como é o caso dos condomínios residenciais – dispersam a urbanização, fragmentam e rarefazem tecidos urbanos, aumentam custos sociais relacionados à ampliação e manutenção de infra-estruturas e, conseqüentemente, beneficiam os agentes comuns do mercado fundiário, imobiliário e da construção civil.

Vejamos algumas particularidades contextualizadas no estado de São Paulo

#### ***a) Características da urbanização paulista: cidade e indústria***

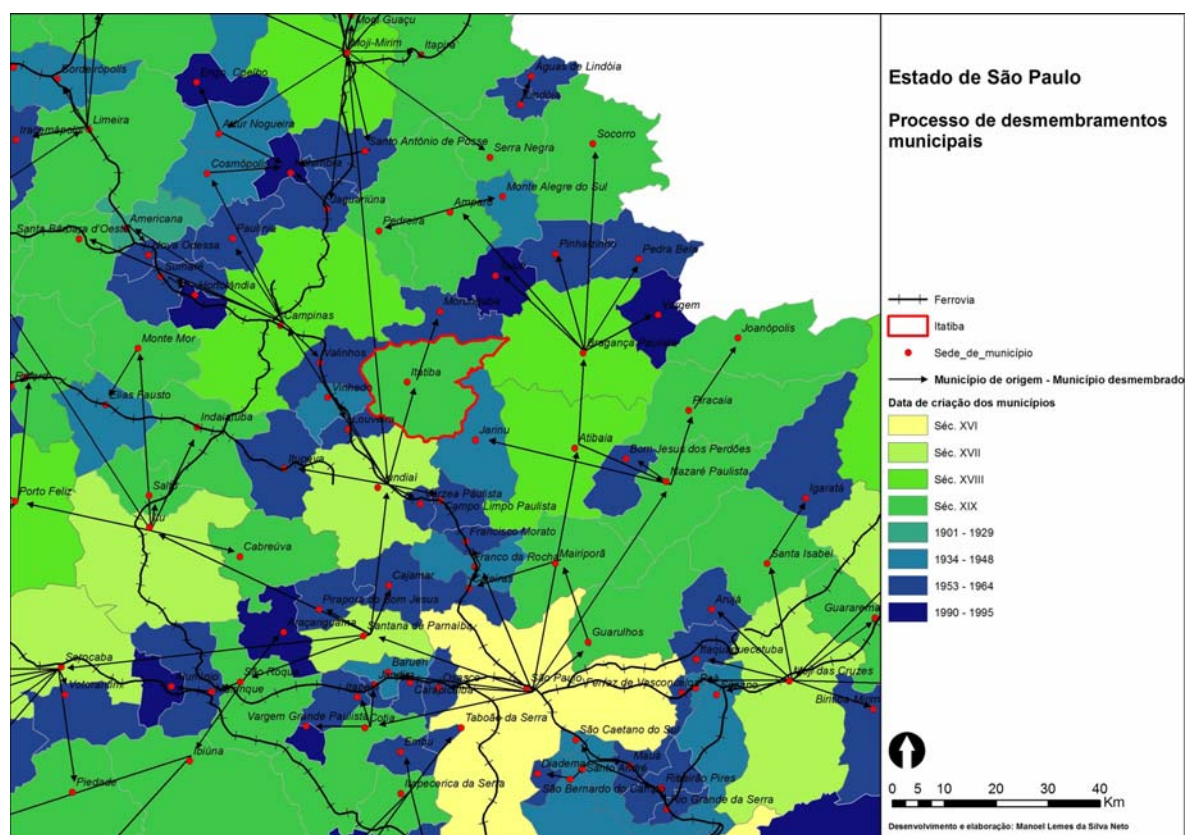
Até o século XIX, a então província de São Paulo não apresentava sinais que a distinguissem, por exemplo, do Rio de Janeiro, Pernambuco ou da Bahia. Embora



sedando a primeira vila criada no Brasil, São Vicente, em 1532, o primeiro fato que a tornou atrativa do ponto de vista da vida urbana foi a criação da “Academia de Direito de São Paulo”, do Largo São Francisco, em 1827. Segundo Ernani da Silva Bruno (1991, v. 1), a história da capital paulista pode ser periodizada em três momentos: o “Arraial dos Sertanistas”, de 1554 a 1828; o “Burgo de Estudantes”, de 1828 a 1872 e a fase da “Metrópole do Café”, de 1872 a 1918. Pois foi apenas com a chegada dos estudantes que a cidade deixou de ser conhecida pela rudeza de seus habitantes.

“A vida nas repúblicas de estudantes provocou um rompimento abrupto do austero código do sobrado e da família. Os estudantes introduziram novas modas no vestuário, as caçadas, a natação, o flerte, as bebidas, as orgias e o hábito de se reunirem para discussão e divertimento. Levaram a vida para as ruas, ao ar livre, criaram a necessidade de tavernas, livrarias, e inauguraram o sentimento de comunidade” (MORSE, 1970, apud MOI, 2009, p. 4).

Na origem, a formação econômica do estado de São Paulo não lhe atribuiu posição de destaque em face de outras províncias cujas sedes, em sua maioria,



Mapa 1 – Processo de desmembramentos municipais relacionados a formação de Itatiba, originariamente desmembrado do município de Jundiaí, em 1857, que, por sua vez, em 1655, desmembrou-se de Santana de Parnaíba e, este, do município de São Paulo, em 1625 (SILVA NETO, 1998, Anexo 1; Id, 2006 (b), p. 67).

desempenhavam funções portuárias. Foi somente no final do século XIX, com a expansão da cultura do café, que a ocupação e povoamento efetivo do território tem início por meio da ampliação da rede ferroviária e das imigrações massivas.

O mapa 1 apresenta essa conformação territorial que, ao estruturar a rede urbano-regional paulista, insere o município de Itatiba em uma posição intermediária a dois centros urbanos com funções metropolitanas: São Paulo e Campinas.

Por volta da década de 1920, com a atividade econômica centrada no ciclo do café, o estado de São Paulo reuniu as pré-condições que viabilizaram o estabelecimento de amplo “parque” industrial, a ampliação da oferta de emprego, o aumento populacional e, em decorrência, a expansão acelerada da urbanização. Mesmo com as indústrias se instalando fortemente na capital paulista, há registros de que, por volta da década de 1930, algumas regiões do interior já contavam com certa concentração de operários industriais domiciliados nas cidades, principalmente na região de Sorocaba (Sorocaba, Itu, Salto e Botucatu) e em Campinas (SEADE, 1988, v. 1, n. 1, p. 24-25).

Ou seja, é notório que a expansão do ciclo cafeeiro no estado de São Paulo viabilizou rapidamente crescimento urbano e industrial. A economia cafeeira, neste período, permitiu um acúmulo de capital que possibilitou a construção de estradas de ferro, a instalação de bancos, indústrias e ampla rede comercial e de serviços.

Convém recordar que a economia cafeeira em bases escravagistas resultou em processos diferentes quando se trata do café em bases capitalistas. Sob uma perspectiva comparativa, há fortes diferenciações entre a base econômica e urbana do Vale do Paraíba e a de Campinas, em que o capital cafeeiro estivera apoiado por instituições de capital mais modernizado. O processo de urbanização do século XIX não impulsionou à vida urbana tanto como nas primeiras décadas do século XX e, portanto, foi a partir dos anos 1920 que muitas cidades foram criadas dando origem ao processo que definiria as regiões organizadas hierarquicamente no sistema de cidades do estado de São Paulo, especialmente ao norte e no centro-oeste.

A busca por novas terras férteis para o plantio de café e, concomitantemente, a ampliação do sistema ferroviário completou o que ainda havia por ser ocupado no oeste paulista, principalmente entre os anos 1940 e 1950. A maioria dessas cidades surgiu por causa da expansão cafeeira e pela instalação das linhas férreas que eram destinadas ao escoamento da produção do café.

Grosso modo, a economia paulista no período cafeeiro reuniu as pré-condições necessárias para a implantação de indústrias, mesmo que incipientes, e com forte concentração espacial na cidade de São Paulo. Em relação à produção agrícola, além do cultivo do café destinado à exportação, também, passou a se produzir culturas diversificadas que abasteceriam o mercado interno devido à dinâmica de urbanização e a expansão das indústrias.

Devido a essa dinâmica, no final dos anos 20, o estado de São Paulo passou a ser o responsável por aproximadamente 40% do produto industrial brasileiro (SEADE, 1980, v. 1, p. 26). Nesse mesmo período, o desenvolvimento industrial ora concentrado na capital, começa a migração em direção ao interior – basicamente rumo a Sorocaba e Campinas – mantendo, no entanto, os padrões de concentração espacial estabelecidos pela capital.

Em decorrência do *crack* da bolsa de Nova York de 1929, entre os anos de 1930 a 1955 o capital industrial, fortalecido com a crise da economia cafeeira, fez com que a industrialização do estado de São Paulo avançasse ainda mais. Esse período foi fortemente marcado pelas transformações na estrutura produtiva paulista, pois, com a crise do café, ocorre a ascensão de outros produtos agrícolas, tais como a cana-de-açúcar e o algodão. Este último, além da exportação, foi responsável pelo crescimento da demanda interna da indústria têxtil. E em face dessas substituições, teriam surgido novas relações entre os produtos agrícolas, a urbanização e a industrialização.

Na década de 1940 o cultivo de produtos agrícolas foi diversificado não só pela substituição das lavouras de café, como também pressionado pelo avanço da industrialização e sua demanda por matérias primas. Vale ressaltar que em âmbito internacional, neste período, a II Guerra Mundial estava em curso, o que teria impulsionando o Brasil a substituir as importações e a fortalecer o processo

industrial. Foi o passo decisivo para que a urbanização torna-se galopante. O crescimento urbano – relacionado à concentração industrial e a expansão das redes rodoviárias, que se capilarizavam para garantir tanto o escoamento da produção industrial quanto o consumo interno –, faz surgir novo padrão de produção, relacionado especialmente à prestação de serviços e ao que, na época, se definia por terciário superior, ou quaternário, superando, em definitivo, polêmicas que por ventura resistiam em atribuir à capital Paulista o transcurso do processo de metropolização.

Com a diversidade de produtos agrícolas e a modernização da agricultura e da agropecuária estabeleceram-se as bases para o desenvolvimento industrial, em particular no setor têxtil, alimentício e na produção de máquinas (setor metal-mecânico). Tais indústrias se desenvolveram fortemente na capital e nas cidades do seu entorno, constituindo-se, desse modo o que seria reconhecido em 1973 por Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Já no interior do estado, aumentando ainda mais a concentração de operários industriais, Campinas aparece em destaque como região industrial seguida de Ribeirão Preto e Vale do Paraíba. Quanto ao oeste paulista, passou pela intensificação de atividades agrícolas e pecuárias, ao passo que, regiões como a de Campinas e Ribeirão Preto iniciam ciclos de modernização cuja principal característica será a intensificação da urbanização e o esvaziamento do campo.

A segunda metade dos anos 1950 rompe com o padrão de acumulação da economia brasileira. No período do Estado Novo, na década de 1940, já haviam sido constituídas as indústrias de base que garantiriam a transformação econômica do país de sua base concentradamente agrícola, rumo a uma perspectiva de industrialização. A Fábrica Nacional de Motores (FNM), fundada em 1942, e a Companhia Siderúrgica Nacional (CSN), de 1941, estavam entre as estratégias governamentais do governo Vargas que garantiriam as bases materiais que asseguraram a reprodução industrial. Esse movimento é o segmento da indústria pesada, que estruturam as bases materiais do capitalismo industrial no país. A industrialização pesada fez com que a indústria de bens de consumo redimensionasse sua base produtiva para atender o mercado interno do país.

Mas os processos das modernizações ampliaram-se para abarcar também as atividades agropecuárias e, com elas, englobar grande número de municípios paulistas no intenso processo de urbanização assistido na época. As articulações entre indústria e agricultura tiveram reordenadas as atividades agrárias para atender o processo de acumulação industrial e passaram a investir no processo agroindustrial. Dessa forma cresceram e se modernizaram os serviços de transporte, de comunicação e, em particular, o setor bancário-financeiro.

A alteração da estrutura industrial alterou, também, a urbanização porque com a mudança da estrutura produtiva aumentou o emprego industrial e, por conseqüência, a diversificação das estruturas sociais, desencadeando mudanças no setor terciário das cidades e no mundo rural. O assalariado industrial e a intensificação do uso da terra agrícola com monoculturas modernizadas pela mecanização e pela utilização de adubos, fertilizantes e técnicas de manejo do solo são fatores que contribuem para o amadurecimento da sociedade urbano-industrial desde os anos 1930 até o final da década de 1960, quando então se acentuaram os processos de urbanização originários da industrialização e do êxodo rural.

Se a década de 1950 foi marcada pelo desenvolvimento industrial favorecido pelos investimentos estatais em infra-estruturas e pela política desenvolvimentista de abertura ao capital estrangeiro, nos anos 1960 concentrou-se nas indústrias de base e de bens dirigidas ao mercado nacional. A agricultura passou a subordinar-se ao capital industrial e, com isso, modificou tanto o processo de produção (mecanização), quanto a gama de produtos cultivados.

Em síntese, a indústria concentrada nos municípios ao redor da metrópole paulistana, a produção de bens de capital intermediário e de consumo durável, são fatores que desencadearam mudanças que se desdobraram em todo panorama urbano paulista. A mecanização do campo, o trabalhador rural com domicílio urbano e a massa de trabalhadores industriais mudaram em definitivo o quadro urbano paulista que permaneceu praticamente inalterado durante quase quatro séculos.

A industrialização deu ao país feições urbanas, marcadas por uma organização social de massa produzida com o atraso econômico se considerado que decorre de um processo de industrialização tardio. Sob a ótica da urbanização, as contradições ficam mais evidentes. Por um lado, a crescente urbanização dos grandes centros metropolitanos. Do outro, o acirramento de toda sorte de desigualdades socioespaciais. Tanto intra-urbanas, quanto inter-regionais. Há, também, uma diferenciação da divisão social do trabalho entre cidades e campo e entre as próprias cidades ao redor. Essas são marcas do processo de transformação da sociedade brasileira e que a caracterizaram até o final dos anos 80: o crescimento industrial e o êxodo rural produziram uma urbanização que, ao mesmo tempo, é moderna e desigual.

#### ***b) O fenômeno da metropolização paulista***

Entre os estudos teóricos relacionados ao processo de metropolização, salienta-se o de REIS FILHO (1971) devido à qualidade de suas análises funcionais. Nesse sentido, as configurações espaciais assumidas pelas metrópoles e ao redor delas são tomadas como resposta ao processo de urbanização e podem identificar a origem social por meio das características físicas. Assim, uma região metropolitana pode ser a forma mais complexa de organização urbana e, portanto, a metropolização pode ser entendida como um processo social de onde se originam diversas formas de organização da vida econômico-social das sociedades contemporâneas.

Nesse sentido entende-se que o fenômeno da metropolização não é local, mas regional, pois se torna um processo que corresponde às configurações sociais e espaciais de forma diversificada de certa região. A configuração das regiões metropolitanas tem por origem e centro o núcleo de maior importância do qual se estabelece o processo de metropolização e cujo resultado atua sobre as várias aglomerações abrangidas pela região.

O processo de metropolização ocorre quando, numa determinada região, duas ou mais aglomerações, contínuas ou separadas no espaço, desenvolvem formas de

relações que correspondem a um único núcleo urbano. Dentro do núcleo urbano há um conjunto de aglomerações urbanas com conexões sociais. Ao estreitarem os vínculos entre um núcleo urbano e outro, tendem à formação funcional de um único núcleo.

No entanto, o estudo do fenômeno de metropolização, como fase superior do processo de urbanização (BRINCO, 1976) é tratado como um processo que ocorre em qualquer região ou país, especialmente em contextos de economias dependentes, pode revelar a centralização de determinados grupos sociais em aglomerados urbanos distintos.

Do ponto de vista histórico, o fenômeno de metropolização teria surgido durante o período da revolução industrial e no final do século XIX suas características ainda não se mostravam nítidas. Somente no século XX, na sociedade industrial consolidada, que a metropolização desenvolveu-se principalmente nas grandes cidades e sob a forma de controle administrativo e financeiro. Segundo REIS FILHO (ibid.), tal controle foi assegurado pelas redes de transportes e comunicações, que por sua vez, também desencadeiam o processo de metropolização baseado em dois mecanismos que determinam o crescimento das áreas edificadas ou transformadas em função dos principais troncos da rede de transportes e comunicações: a centralização e a descentralização.

A centralização pode ser identificada em dois planos. O primeiro plano é o da região metropolitana que, em relação ao país, concentra a maior parte das atividades industriais e administrativas. Com isso há um aumento das oportunidades de emprego e das facilidades de acesso a benefícios e, portanto, tende a concentrar a população. O segundo plano coloca-se em relação à própria metrópole que, em si, tende a concentrar as atividades de comércio e administração nas áreas centrais da cidade.

Já a descentralização é um processo compensatório. Decorre do fato de que maiores concentrações de pessoas e de fatores de produção acabam por congestionar as áreas centrais. Em consequência, utilizando-se a modernização dos transportes e dos sistemas de comunicação, haveria uma transferência de

atividades e de contingentes populacionais para locais mais afastados e menos congestionados da região, podendo-se, com isso, alcançar maior produtividade.

A essa forma de centralização é possível determinar e traduzir os limites da extensão e expansão dos fenômenos da metropolização, por meio dos termos físicos, como a ocupação de antigas áreas agrícolas e pela verticalização de áreas já edificadas. Há, portanto, uma nova forma de ordenação da estrutura urbana determinada pelo fenômeno da metropolização que concentra e intensifica a circulação de pessoas e objetos.

Os mapas 2 e 3 demonstram, a seguir, a evolução dos centros urbanos cujo *score* era superior a média do tamanho urbano<sup>3</sup> do estado de São Paulo, exclusive os integrantes da RMSP. No mapa 2 estão representadas 38 cidades que, em 1982, apresentavam tamanho urbano superior à média estadual. No mapa 3 estão representadas as 79 cidades enquadradas na mesma classe no ano de 2000 (SILVA NETO, 2000, p. 102). Isto é, no intervalo de 18 anos, o número de cidades com tamanho urbano acima da média no estado de São Paulo mais que duplicou, atingindo 107% de variação no período.

Pela inspeção visual comparativa dos dois mapeamentos, surgem claramente dois conglomerados urbanos que demonstram a descentralização no sentido anteriormente conceituado em REIS FILHO. Um delinea no eixo do Vale do Paraíba. Outro, mais intenso, configura-se ao norte e desde 2000 abrangia a Região Metropolitana de Campinas (RMC), tendendo a estender-se ao norte do estado, rumo a Ribeirão Preto e Franca.

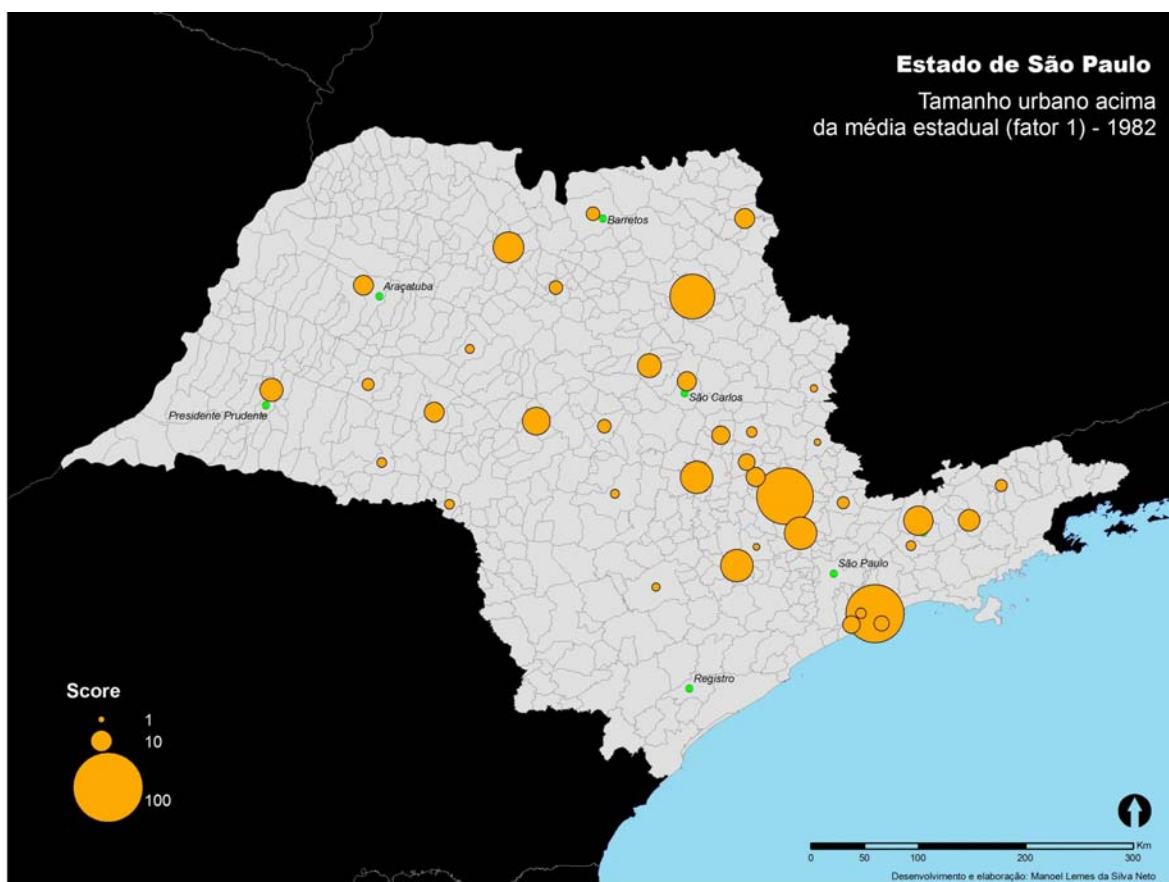
---

<sup>3</sup> "(...) Considera-se o tamanho urbano como uma dimensão básica, passível de mensuração, que reflete de maneira conjunta, em um dado momento, aspectos da dinâmica populacional, dos setores produtivos, da infra-estrutura sócio-econômica, da abrangência de mercado e da capacidade financeira dos vários centros. Em outras palavras, trata-se de uma medida advinda da participação diferenciada de um conjunto de variáveis que captam as forças funcionais engendrando um certo tamanho, para um dado centro, em determinado momento.

Com efeito, a classificação do centro, segundo o papel desempenhado na rede de cidades, depende do contexto espacial em que ele se encontra. Cidades com o mesmo tamanho urbano poderão ter papéis diferenciados dependendo do subsistema em que elas se estejam enquadradas: uma cidade poderá ser o centro principal de uma região menos estruturada e menos desenvolvida, enquanto outra, do mesmo tamanho, apenas um centro secundário de outra região mais desenvolvida e estruturada" (SEP/CAR, 1982, p. 31, apud SILVA NETO, 2000, p. 57).



Também é possível observar que as aglomerações urbanas de maior intensidade estão fortemente localizadas no entorno das redes de transporte diretamente interligadas com a capital do estado. A formação dispersa dessa evolução urbana e a concentração nas regiões metropolitanas (RMSP e RMC) são as principais características apresentadas e que revelam o fenômeno da metropolização. E, nele, o contexto socioespacial que envolve Itatiba, o município que abriga o objeto de estudo desta investigação.

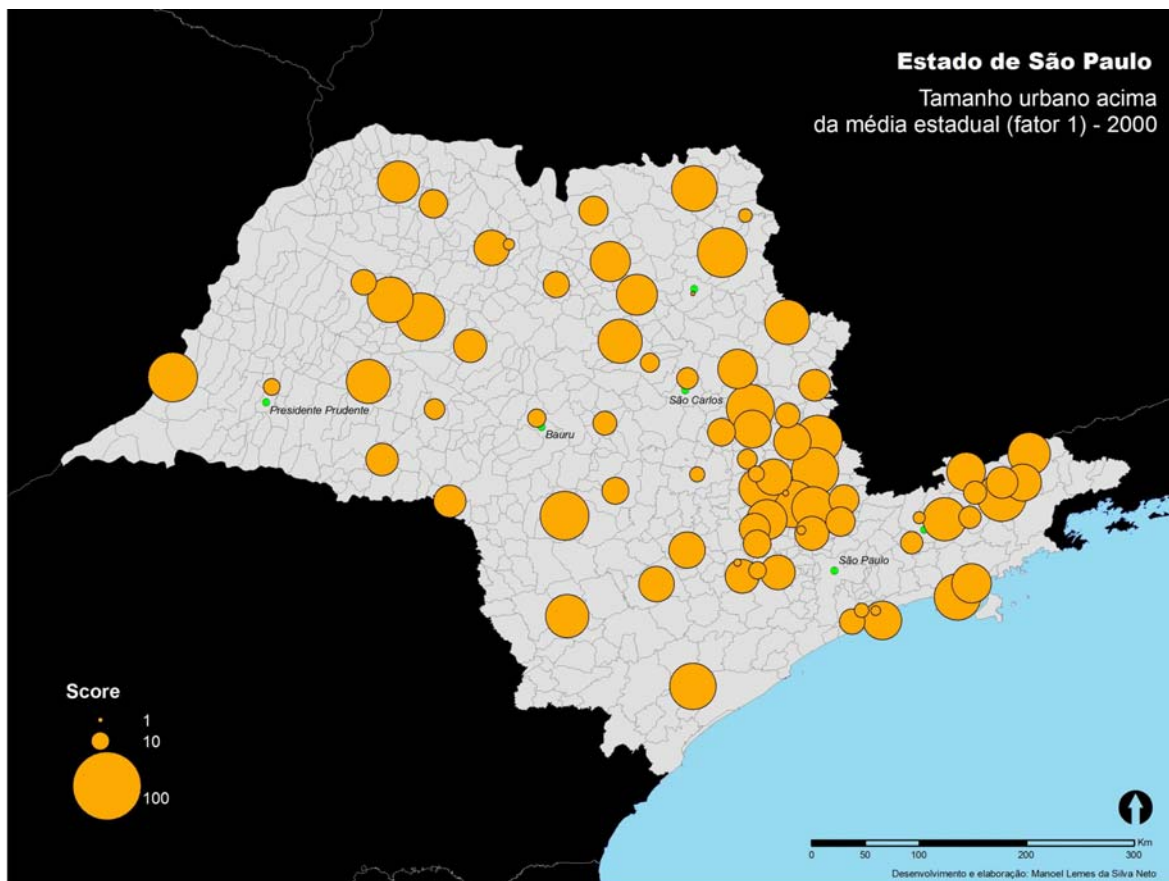


Mapa 2 – Tamanho urbano acima da média estadual de São Paulo, exclusive cidades da RMSP, em 1982 (SILVA NETO, 2000, mapa 76).

Nessa fase do atual período histórico, especialmente a partir dos anos 1980, a urbanização tornou-se um conceito incompleto para explicar o processo de organização espacial contemporâneo.

O fenômeno de macrourbanização e metropolização ganhou, nas últimas décadas, importância fundamental: concentração da população e da pobreza, contemporânea da rarefação rural e da dispersão geográfica das classes médias, concentração das atividades relacionais modernas, contemporânea da dispersão geográfica da produção física (...) (Santos e Silveira, 2001, p. 206).

Nos dias de hoje, o fenômeno representa um processo de urbanização mais vigoroso, justamente pelo fato de se ter presente o meio técnico-científico-informacional. Conclusão: intensificam-se as relações sociais, a difusão das idéias e mensagens, as tecnologias e, com tudo isso, a totalidade da organização econômica e sociocultural.



Mapa 3 – Tamanho urbano acima da média estadual de São Paulo, exclusive cidades da RMSP, em 2000 (SILVA NETO, 2000, mapa 77).

Na dimensão intra-urbana, a metropolização produz as circunstâncias em que surgem os condomínios residenciais fechados:

1. Na aglomeração urbana central, a incidência de concentrações de várias naturezas, mas especialmente as de fluxos e populacionais, produzem o congestionamento do núcleo original como também originam deseconomias internas de aglomeração.

2. Na periferia difunde-se a instalação em massa de bairros residenciais, muitas vezes ao longo das vias de transporte, e mais adiante ainda surgem subúrbios industriais, de serviços e residenciais.

Ao desencadear tais processos e, simultaneamente, em múltiplas dimensões espaciais (intra-urbana/urbana/regional/metropolitana), intensificam-se os ritmos de mudanças em todas as localidades direta e indiretamente atingidas pela metropolização. Com o surgimento de novos núcleos urbanos e o crescimento simultâneo de vários deles, a consequência é o aumento da complexidade da organização espacial e das áreas conurbadas. E tais configurações espaciais não esgotam o processo de metropolização. Com o desenvolvimento permanente da tecnologia e a constituição de sociedade com altos índices de urbanização o fenômeno da metropolização tende a ampliar a complexidade dos sistemas urbanos, a requisitar maior amplitude dos instrumentos urbanísticos, bem como a elevar brutalmente os custos de urbanização.

E há mais o seguinte. O processo de metropolização gera complicados problemas político-administrativos, pois coloca a velha estrutura municipal em rápida obsolescência ao demonstrar uma urbanização que ultrapassa os limites municipais.

## **II . Contexto socioespacial do objeto de estudo: Itatiba e seus condomínios residenciais fechados**

Os componentes teórico-empíricos abordados no primeiro capítulo propuseram-se a desenvolver argumentos que justificam aceitar a hipótese de que os condomínios residenciais fechados, localizados no município de Itatiba, exemplificam a classe de objetos que compõem a expansão do meio técnico-científico-informacional no estado de São Paulo. Desse modo, estão conformados no espraiamento da metropolização e contribuem em grande medida para a formação da urbanização dispersa (REIS, 2006). O simples fato de potencialmente localizarem-se em áreas de uso rural – o que põe em jogo o baixo valor da terra agrícola em face à potencialidade de transformar-se em solo urbano – contribui no aumento da área urbana rarefeita, elevando os custos sociais da urbanização e empreendendo artificialmente a sobrevalorização de terrenos “vazios” entremeados entre a área urbana consolidada e aquelas em que se localizam esses empreendimentos imobiliários.

Em direção a esse contexto, este capítulo apresenta as especificidades do contexto socioespacial do objeto de estudo. O desenvolvimento metropolitano de Campinas e a caracterização de Itatiba no cenário da metropolização paulista.

### ***a) Particularidades da formação metropolitana de Campinas***

O processo de industrialização e desenvolvimento em bases capitalistas que se desdobrou no território paulista a partir da economia cafeeira está mais do que presente em Campinas. Aliás, no século XIX, Campinas rivalizava-se com São Paulo em população e riqueza<sup>4</sup>. O município de Campinas tem como característica fundamental grande flexibilidade em adaptar a estrutura produtiva de acordo com o estímulo e processo econômico de cada um dos diferentes

---

<sup>4</sup> A população total era estimada em 33 mil habitantes na década de 1880. Em São Paulo, em 1872, estava por volta de 46 mil.

padrões de acumulação de capital. Assim foi no ciclo cafeeiro, no industrial, como presentemente, no campo da ciência e tecnologia.

Distingue-se, também, de outras regiões do estado pela diversidade de sua base produtiva, tanto na agricultura como nas atividades urbanas, pela sua função de centralidade sobre a ampla e rica região do estado e, como consequência dessas características, coloca-se como um elo entre a capital e o interior no processo de desenvolvimento paulista.

Em meados do século XIX e com o início do complexo cafeeiro produzido em bases capitalistas, a região foi alvo de transformações que, posteriormente, aumentaram suas vantagens comparativas.

Do município partiam as duas principais ferrovias (Mogiana e Paulista). Com elas, as primeiras indústrias de máquinas e equipamentos. No final do mesmo século, Campinas era considerada a maior produtora de café do estado e as bases em que essa posição tornou-se possível pautaram-se pelo alto grau de estruturação econômica e por uma divisão social do trabalho altamente competitiva. Ao lado das grandes fazendas de café, estabeleciam-se, complementarmente, pequenas propriedades com produção diversificada e voltada para o mercado interno urbano. São esses conjuntos de fatores fundamentais que ajudam a explicar o que se atribui por “dinamismo” de Campinas em relação às mudanças econômicas.

Para se ter noção desse caráter particular, no pós-guerra, o estado de São Paulo começou a passar pelo processo de industrialização pesada em substituição às bases econômicas anteriormente estabelecidas. Em decorrência da concentração industrial na capital do estado, observou-se acentuado declínio da produção industrial das cidades do interior. Contudo, em Campinas ocorre o contrário. A solidez da economia local e o desenvolvimento de funções urbanas importantes no setor comercial e de serviços representaram atrativos para que novas indústrias se instalassem no município.

Na metade dos anos 1950 já tinham sido implantadas em Campinas indústrias de metal, química, papel e outras. Em 1960 foram implantados os setores produtores

de bens de consumo durável, intermediário e de capital (SEADE, 1980. v. 1, n. 2). No final dos anos 1980 formou-se no município um pólo industrial de alta tecnologia, altamente beneficiado pela presença de importantes universidades. Unicamp e PUC, por exemplo.

Nesse processo recente, as transformações ocorreram rapidamente no mundo urbano, na agricultura e no setor terciário. Isto é, nas dinâmicas sensíveis às interações desencadeadas pelo desenvolvimento do setor secundário. Em consequência, a modernização da agricultura conduziu, por efeito, o êxodo rural, além de submeter-se à dinâmica agroindustrial que é portadora de grandes transformações na propriedade fundiária rural e na oferta local de produtos de subsistência. Para o setor terciário, a diversificação e ampliação do consumo e o surgimento de serviços variados fizeram retrair o pequeno comércio local bem como a sua diversidade. Em contraponto ao final de um modo de vida interiorano, Campinas surge como uma das mais importantes praças do setor bancário, o que pode ser revelado pelo aumento constante dos fluxos direcionados ao aeroporto de Viracopos, às atividades hospitalares e, particularmente, na produção de ciência e tecnologia.

### ***b) Sobre a conformação territorial da RMC***

A RMC, estruturada pelos eixos rodoviários que a interliga com a rede urbana paulista, demonstra exemplarmente o processo de urbanização dispersa (REIS, 2006): esgarçamento dos principais núcleos urbanos em direção as regiões periféricas; e, formação de núcleos e/ou bairros isolados, porém interligados principalmente por eixos rodoviários próximos as áreas metropolitanas.

Se, do ponto de vista morfológico, o padrão espacial da urbanização dispersa explica a conformação territorial da RMC, o outro aspecto indissociavelmente relacionado diz respeito à dinâmica demográfica do estado de São Paulo.

Particularmente na década de 1970, quando a expansão do meio técnico-científico-informacional pelo interior paulista dá sinais claros de que se direcionava especialmente em direção às polarizações exercidas por Campinas,

Sorocaba e São José dos Campos, o padrão demográfico da RMC passa a evidenciar o que se pode entender por “desconcentração da concentração” (AZZONI, 1986). Isto é, a importância relativa da população da RMC, em especial a população urbana, apresenta tendência crescente e em ritmo superior ao do estado e da RMSP (gráfico 2).

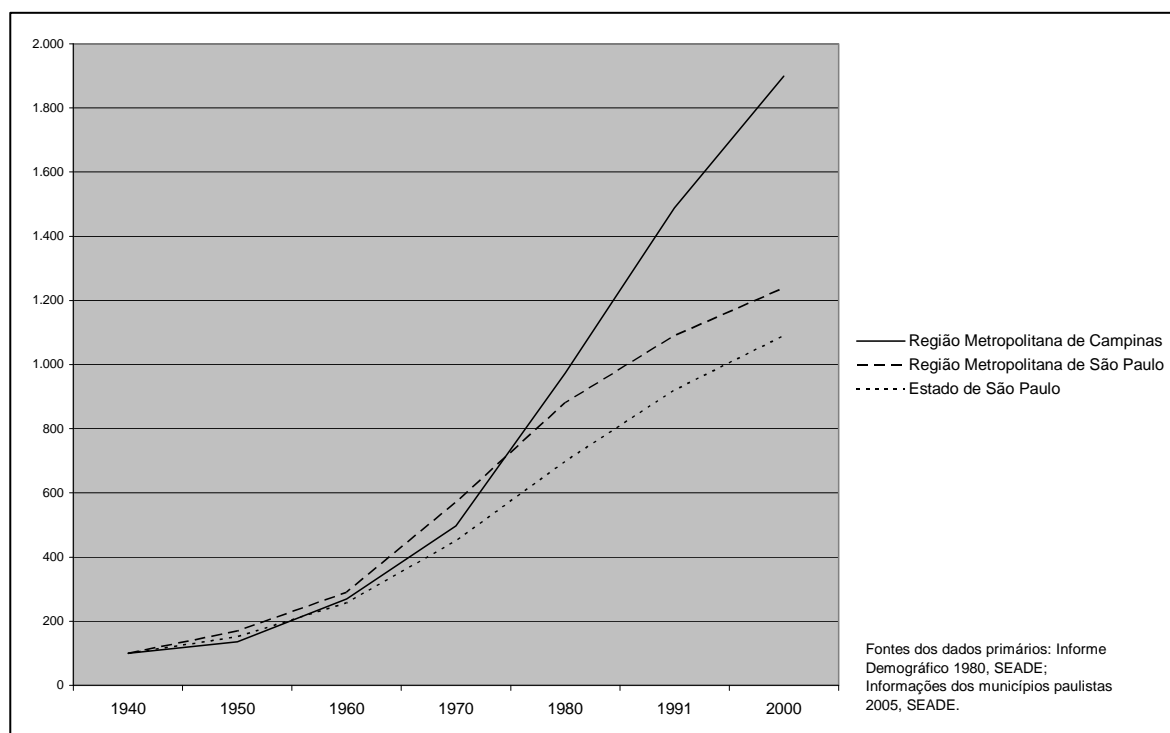


Gráfico 2 – Índice de evolução histórica da população urbana (1940=100) (SILVA NETO, 2008, gráfico 5, p. 69).

O padrão também é confirmado pelo comportamento da curva que representa o grau de urbanização (gráfico 3). A RMSP dá sinais de estabilidade, situando-se em torno dos 97% de urbanização na década de 1970 e, no mesmo intervalo temporal, a RMC apresenta ligeira elevação em relação ao grau de urbanização do estado, para então afirmar-se, nos anos 1990, acima dos padrões estaduais, e em 2000, superando o grau de urbanização da RMSP. A RMC registrou 96,21%. A RMSP, 95,75% (SILVA NETO, 2008).

Essas distinções são, porém, relativas.

“Do ponto de vista urbanístico, a densidade urbana em torno de 300 habitantes por hectare representa bom nível de qualidade urbana. Em 2000, a densidade urbana média da RMC foi de 83 habitantes por hectare. Em Campinas, a média foi de 105 habitantes/hectare, embora haja setores

urbanos muito adensados, atingindo mais de 1.200 habitantes/hectare. Os 100 setores urbanos mais adensados da cidade de Campinas apresentaram 445 habitantes/hectare. Na cidade de São Paulo, também em 2000, a média dos 100 setores urbanos mais adensados foi de 8.039 habitantes/hectare, e na cidade do Rio de Janeiro, 2.726 habitantes/hectare” (SILVA NETO, 2006 (b), v. 1. p. 42).

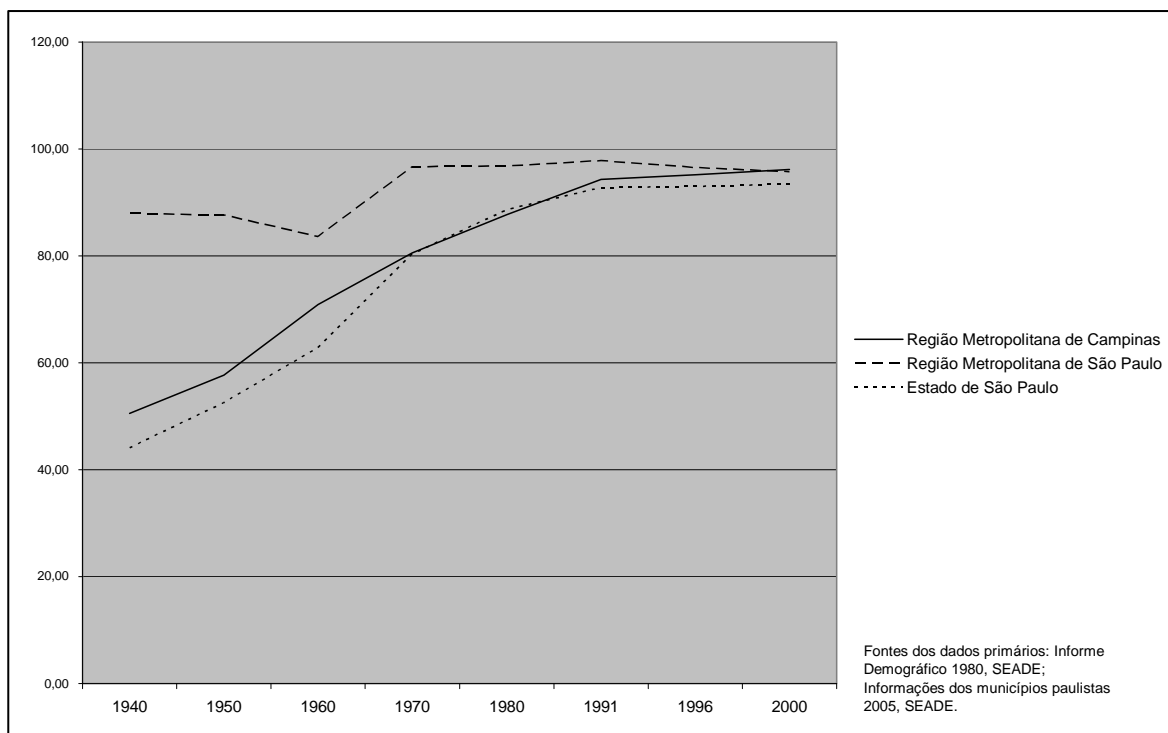


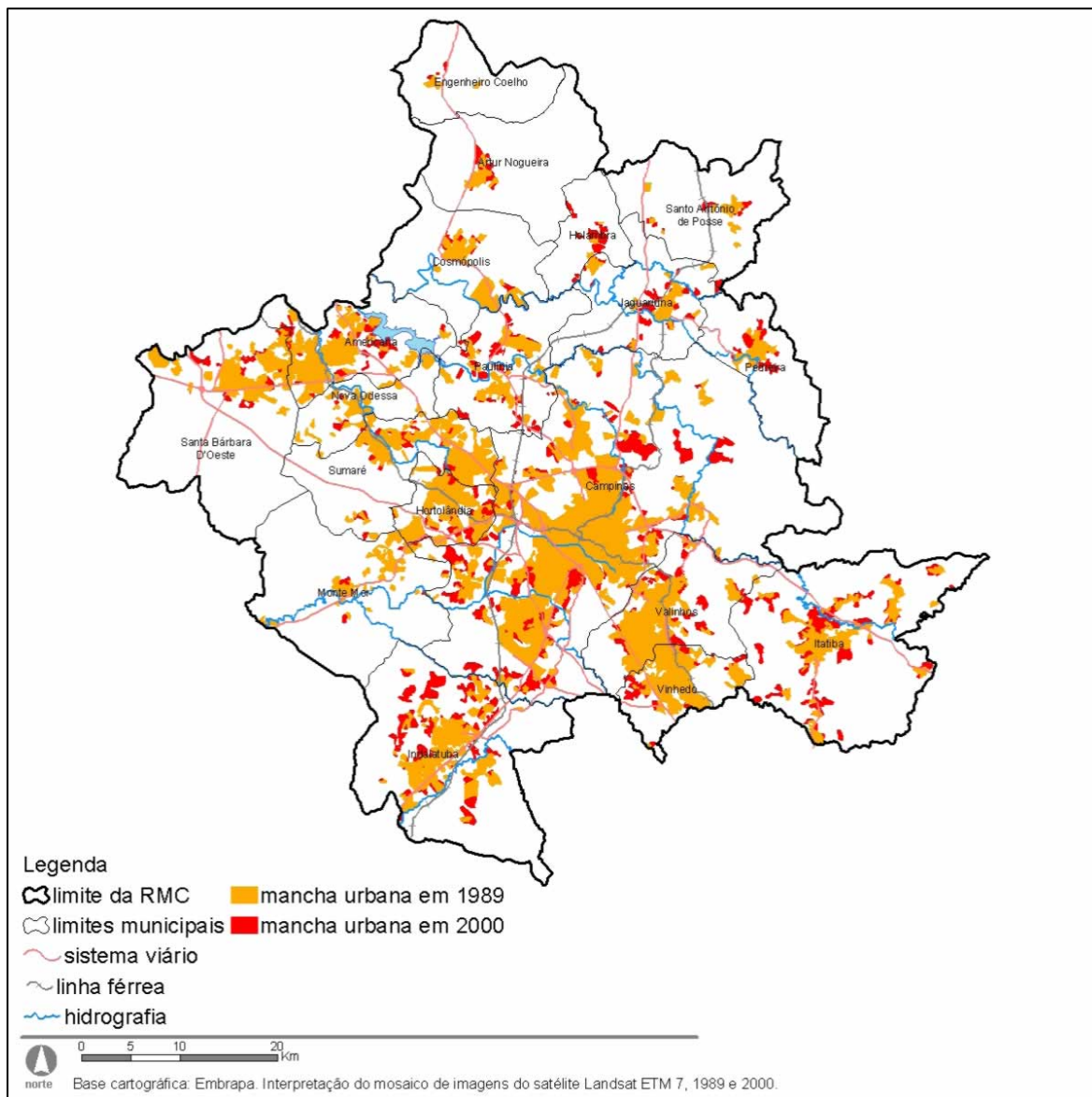
Gráfico 3 – Grau de urbanização (%) (SILVA NETO, 2008, gráfico 8, p. 71).

É possível verificar tal processo no mapa 5. Desde 1989 a urbanização da metrópole campineira já assinalava o desencadeamento de dois processos simultâneos. O primeiro é referente à formação de largas superfícies sob o efeito do fenômeno de conurbação. O segundo refere-se ao aumento da mancha urbana nas regiões periféricas de cada núcleo, espraiando, ainda mais, os perímetros conurbados entre os municípios da RMC. Vale ressaltar que o núcleo central, Campinas, quase não apresentou aumento de sua área urbana. No entanto, alguns dos núcleos ao seu redor, e principalmente os de menor porte, acusaram aumentos significativos.

É o caso de Itatiba, onde o alargamento das áreas urbanas, em 11 anos, não apenas promoveu a fragmentação territorial do município, como também incidiu



na constituição de áreas conurbadas com os municípios vizinhos de Valinhos e Vinhedo.



Mapa 4 – Expansão da área urbana da RMC (CAIADO e PIRES, 2006, mapa 1).

Outra dinâmica demográfica que pode ser explicada por meio do espraiamento das áreas urbanas está relacionada ao aumento da população rural. Pode ser que, devido a desencontros entre as informações censitárias e a atualização de fato do perímetro urbano fornecido pelas municipalidades, tenha sido registrado como população rural os habitantes com necessidades e hábitos de consumo tipicamente urbanos, mas com domicílio rural.

Talvez essa seja a razão para que se apresente, no gráfico 4, como resultado do comportamento da taxa de crescimento da população rural da RMC, da RMSP e do estado de São Paulo curvas com tendências aparentemente paradoxais. Como explicar a taxa de crescimento anual da população rural da RMSP situada em torno de 10% no intervalo 1991/2000?

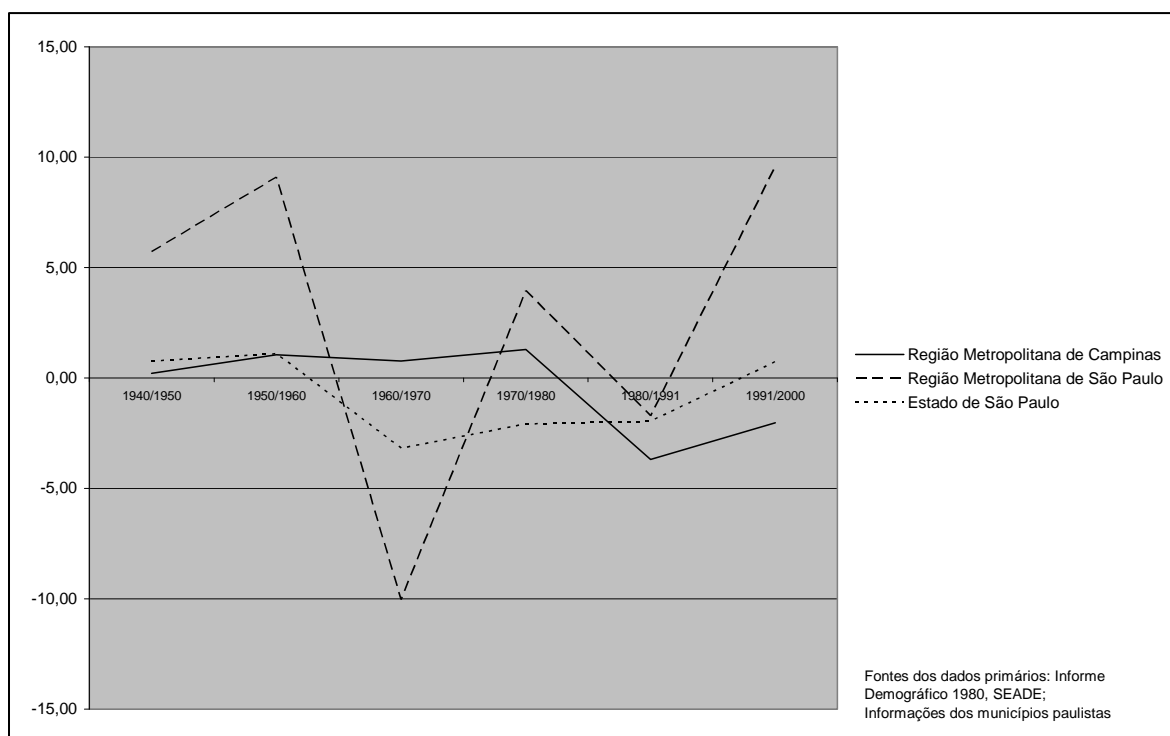


Gráfico 4 – Taxa de crescimento da população rural (SILVA NETO, 2008, gráfico 6, p. 69).

Tal comportamento, assim como a nova organização do tecido urbano foi fortemente pressionada pelos empreendimentos imobiliários de grande porte destinado a especulação econômica proveniente das classes sociais de alta renda. Os empreendimentos, complementares ao padrão de consumo dessa população, reúnem, além do uso habitacional, os comerciais, de serviços e, também, os de entretenimento e os culturais. E toda essa organização passa a girar em torno da instalação de novas centralidades onde acessibilidade é garantida por fluxos viários preferencialmente expressos, razão pela qual o uso com potencialidade de constituir um “extensor urbano” (SILVA NETO, 1986, apud SANTOS, 1990, p. 24).

“É assim que se criam nas cidades as infra-estruturas a que Manoel Lemes chama de ‘extensores urbanos’, como a adução de água, esgotos, a eletricidade, o calçamento, que, ao mesmo tempo, revalorizam diferencialmente os terrenos, impõem um crescimento maior à superfície urbana e, mediante o papel da especulação, asseguram a permanência de espaços vazios. Como estes ficam à espera de novas valorizações, as extensões urbanas reclamadas pela pressão da demanda vão, mais uma vez, dar-se em áreas periféricas. O mecanismo de crescimento urbano torna-se, assim, um alimentador da especulação, a inversão pública contribuindo para acelerar o processo” (Id. *ibid.*, p. 24).

Não por acaso, as mudanças que estão ocorrendo no tecido urbano revelam que a formação das regiões metropolitanas do estado de São Paulo está presente ao longo dos principais eixos rodoviários.

Orientado pelos fluxos viários, essa forma de organização espacial, ocorrendo desde os primeiros deslocamentos de indústrias em direção ao interior, dá visibilidade à dimensão regional tanto do processo produtivo como no de ocupação e uso do solo, fortemente condicionado pelo mercado imobiliário. Haveria, portanto, um distanciamento dos centros urbanos e, conseqüentemente, a valorização das áreas periféricas que passam, então, a competir com a manutenção das áreas de produção primária.

O fenômeno é relativamente recente, contemporâneo das concessões dos corredores rodoviários, e ocorre graças às modernizações introduzidas no sistema rodoviário. Ao trazerem benefícios que se traduzem na aceleração dos fluxos e no escoamento de produtos agrícolas, tais modernizações também influenciam nas facilidades de acesso à terra, o que, para o mercado imobiliário, tornou-se um atrativo para investimentos privados (REIS, 2006).

Nesse sentido a Região Metropolitana de Campinas pode ser considerada como uma metrópole contemporânea, uma vez que seu tecido urbano aponta tendências que rompe com as continuidades urbanas tradicionais (características da metrópole moderna) e geram núcleos de atividades difusos e insulados, ou seja, ao mesmo tempo em que se espalha, criam-se núcleos separados e distantes.

Mas vale lembrar que a constituição de uma metrópole é tão somente a anunciação do processo de metropolização. Por meio da apropriação do território

as dinâmicas espaciais que produzem sob o foco do modo de produção capitalista, conferem-lhes o papel de agentes de transformação territorial sob a lógica do sistema hegemônico.

Portanto, não seria conveniente considerá-la reflexo do processo de metropolização, pois sendo uma metrópole contemporânea deixa transparecer, sob a lógica do sistema produtivo, sua singularidade nas formas de crescimento, de vida cultural urbana e nos padrões de organização material. Dessa forma singular de se desenvolver, a metrópole de Campinas, ainda que se apresente de forma ainda provinciana, ou seja, com hábitos contrários aos da capital, apresenta, no entanto, tendências igualmente cosmopolitas uma vez que traz aspectos e influências comuns aos da capital (MEYER, 2000).

Ainda no rol das referências que explicam a conformação territorial da RMC, vale lembrar que as metrópoles são estabelecidas não apenas devido às localidades que as conformam, como também pelos movimentos produzidos no âmbito intra-urbano. A infra-estrutura, com todo o aparato de vias de acesso, redes de água, pavimentação, etc., possibilita, entre outros fatores, o deslocamento e a mobilidade da população. Nesse contexto a acessibilidade pode gerar um processo de retroalimentação que, garantindo o aumento e a vitalidade dos fluxos, incide em maior disponibilidade para usufruir da própria infra-estrutura. Desse modo, além dos sistemas relacionados aos fluxos direcionarem a conurbação dos perímetros comuns entre os municípios, o próprio espaço intra-urbano acaba se estruturando em decorrência do deslocamento humano, pois é ele o portador da força de trabalho e do consumo (VILLAÇA, 1997).

Em relação ao desempenho econômico da RMC, é a região que, no cenário nacional, assume uma posição de destaque por configurar um importante espaço econômico. Para tanto, está articulada com a maior metrópole nacional, a RMSP, além de exercer influência em outros importantes centros regionais do estado, estendendo-se, inclusive, a estados limítrofes

Os fluxos de informação e a produção de tecnologia na RMC traduzem-se, também, na tendência à onipresença da metrópole nas cidades que a compõem, razão pela qual os perfis urbanos dos municípios integrantes da região tornam-se

mais complexos, dotados de características metropolitanas que se amalgamam à formação histórica local.

Em síntese, a RMC apresenta um processo recente, distinto do que produziu a RMSP. Ele reflete em menor dimensão o processo de conurbação e, em maior escala, o fenômeno de dispersão urbana. O novo padrão de ocupação dispersa extrapola, e mais aceleradamente do que em São Paulo, o âmbito dos 19 municípios, e isto tanto pode ser uma virtude, por representar assentamentos urbanos de baixa densidade, como uma ameaça à capacidade de suporte tanto dos sistemas naturais quanto de financiamento expresso no aumento dos custos sociais da urbanização dispersamente produzida.

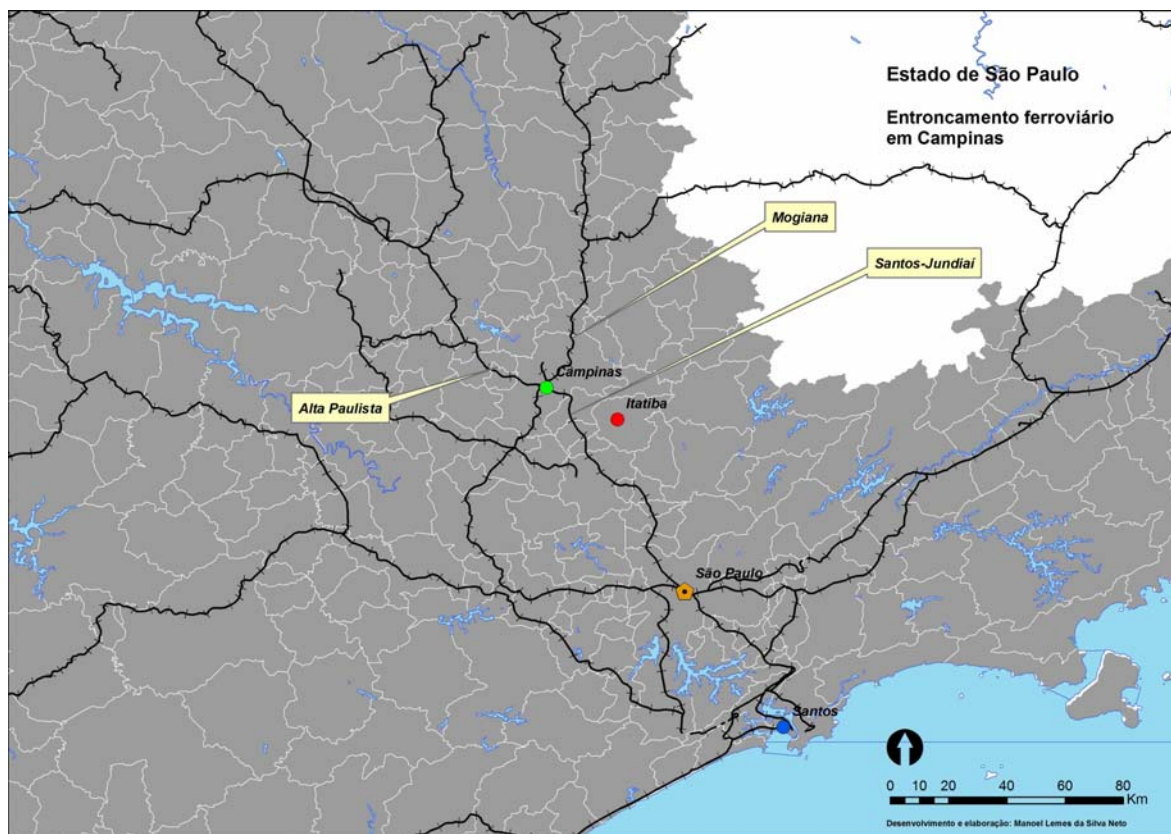
***c) A constituição metropolitana campineira e os loteamentos residenciais: suas relações***

O papel de maior entroncamento ferroviário da América Latina expressou-se na polarização exercida por Campinas em duas vastas estruturas urbano-regionais do estado de São Paulo constituídas pelos eixos formados pelas ferrovias Mogiana e Paulista e, destas, via Santos-Jundiaí, ao porto da Baixada Santista (mapa 4). Depois da crise do café as duas regiões sob a área de influência da Mogiana e da Paulista sofreram modificações do ponto de vista econômico.

No eixo da Paulista as modificações se aceleraram devido à substituição do café por outras culturas e pela crescente instalação de indústrias. Por decorrência surge uma rede urbana mais adensada mesmo porque, em 1948, em substituição a via férrea, foi construída a rodovia Anhanguera como via de transporte e comunicação com o interior e, por isso, importante atrativo de indústrias na década de 1950 (SEADE, v.1, n. 2).

Em 1970 com a acelerada industrialização do município de Campinas, o seu entorno começa a apresentar um crescimento populacional expressivo, potencializando a conformação de aglomerados urbanos e a expansão físico-territorial dos municípios da região. Daí as conurbações. O fenômeno surge de

Campinas até Sumaré; Campinas até Valinhos; Campinas até Indaiatuba e Paulínia até Nova Odessa.



Mapa 5 – Entroncamento ferroviário em Campinas, com ênfase na constituição da área de influência da Mogiana e da Alta Paulista e interligação com o porto de Santos.

No entanto, as áreas do entorno metropolitano de Campinas apresentam descontinuidades o que em muito diferem da metropolização industrial da RMSP (SILVA NETO, 2008). Toda essa configuração metropolitana é decorrente da localização industrial e dos serviços de apoio à indústria que se estabeleceram ao longo das rodovias que, por sua vez, conformam eixos de indução à constituição de continuidades territoriais propícias à expansão urbana, bem como às atividades econômicas que se beneficiam da proximidade dos centros de consumo e de distribuição de mercadorias.

“A localização de todas essas atividades fora dos centros urbanos, ao longo das rodovias e, portanto, em espaços intermunicipais, interligou mais estreitamente as economias das várias cidades, unificando-se o mercado de trabalho local e estimulando fortemente os fluxos pessoais e produtivos entre elas” (GONÇALVES e SEMEGHINI, 1987, p. 26-27.).

É nessa perspectiva que se intensifica e conclui-se o processo de metropolização em Campinas.

O outro fator que resulta na conformação metropolitana de Campinas é o processo de uso e ocupação do solo urbano, em decorrência da demanda do fluxo migratório. Esse processo apresenta um caráter desordenado e especulativo com elevados custos sociais.

Em consequência, a implantação de indústrias distantes e de forma esparsa nos núcleos urbanos intensificou a produção de loteamentos nos espaços intermediários deixando glebas vazias a espera de valorização. O poder público, articulado com os interesses do capital construtivo e loteador, ao providenciar a instalação de infra-estruturas urbanas, é agente privilegiado nas dinâmicas locais responsáveis pela valorização de imensas porções de áreas “vazias”.

Essa prática foi reforçada com a ação da COHAB que ocupava e loteava glebas periféricas implantando grandes conjuntos habitacionais distantes e com necessidade de infra-estrutura e assim potencializando a valorização de áreas vazias. Esse fato, exemplificado na Zona Leste da cidade de São Paulo, também é o principal motor da expansão fragmentada das periferias urbanas dos municípios integrantes da RMC.

Verificada na RMSP, mas reproduzível no caso campineiro, a presença das indústrias no anel viário acabou construindo a estrutura metropolitana reforçada pela ação do capital imobiliário e da COHAB, configurando padrões espaciais marcados por loteamentos de “padrão popular” que preenchem e interligam os espaços vazios dos municípios e revelam efeitos sociais perversos (Id. *ibid.*, p. 27-29).

No entanto, há distinções no processo de urbanização da RMC. Sua metropolização é caracterizado como dispersa e vem acompanhada por uma pulverização de empreendimentos imobiliários fragmentários do tecido urbano (REIS, 2006).

Nos anos 90, o tecido urbano da RMC passa a ter “novas centralidades”, ou seja, há um processo de abandono das áreas centrais pelas camadas de renda mais elevada e pelo comércio e serviços destinados a essa população. Surgem os grandes empreendimentos de comércio, serviço e habitação ao longo das principais rodovias ao redor da metrópole. Com o declínio econômico, entre os anos de 1980-1990, e com a modernização das atividades econômicas – que reduzem a relação número de empregados *versus* número de estabelecimentos – uma das conseqüências é o crescimento do desemprego e o aumento da pobreza. Paradoxalmente, o aumento da produtividade e o processo de concentração de renda geradores de atitudes de resistência civil, vem justificando políticas públicas de combate à violência e à criminalidade que se afastam das reais causas do recrudescimento da “marginalidade”.

Deliberadamente engendrado ou não, é nesse contexto que se investe no mercado imobiliário que movimenta um novo estilo de vida: o loteamento fechado. Experimentado em São Paulo, este processo começou na década de 1970 e desde então se alastra não só na capital, como também no entorno metropolitano de Campinas – que é o caso do objeto em estudo – e em outras localidades que ainda desconhecem a rotina da violência e da criminalidade presenciada principalmente nos grandes centros urbanos.

Esses empreendimentos caracterizam-se geralmente por estarem em áreas distantes das zonas centrais das cidades, com acessibilidade garantida pelo sistema rodoviário, e são empreendimentos destinados às populações de maior poder aquisitivo (CAIADO e PIRES, 2006).

Essa nova forma de ocupação da estrutura urbana, denominada “novas centralidades”, foi fortemente apoiada pelo Estado na medida em que, a ampliação e modernização do sistema viário é indutor da facilidade de acesso e de interligação entre as localidades, permitindo, desse modo, o aumento da dispersão espacial e, por conseqüência, o surgimento de enormes vazios intra-urbanos uma vez que a ocupação das áreas dá-se ao sabor dos interesses econômicos e desapegados de qualquer noção relacionada à otimização dos



custos sociais de urbanização e aos sentidos de sociabilidade e de pertencimento.

Consequência dessa ausência de políticas públicas de caráter territorial, ou, então, de sua ineficácia, essa nova configuração espacial sacramenta no tecido urbano o processo de segregação socioespacial. Resultado da dinâmica relacionada à valorização advinda da instalação de equipamentos, serviços e infra-estruturas urbanas, tal processo estigmatiza o distanciamento da convivência de classes sociais distintas. De um lado as classes sociais de menor poder político e econômico. De outro, as classes média e de alto poder aquisitivo. Consequentemente, dotadas de alto poder de barganha política. Resultado: surgimento de territorialidades reveladoras da desigualdade socioespacial, espacialmente polarizadas e valorizadas pelo consumo de luxo e pela privatização dos espaços públicos. As transformações físicas da cidade deixam perceptíveis os pólos de construção tanto de uns, quanto de outros. Ricos e pobres, as novas formas de distribuição da população e das atividades econômicas estão escancaradas na estrutura dos novos espaços urbanos.

#### ***d) O caso de Itatiba: evidências empíricas da metropolização paulista***

Por todo o Brasil cresceram, nos últimos anos, o número de pessoas que se deslocam dos grandes centros urbanos para regiões do interior a procura de uma suposta melhor condição de vida, trabalho, educação e moradia. Dentro desse grupo de pessoas, uma parte detém médio e alto poder aquisitivo e buscam nas cidades do interior os chamados Condomínios Fechados para fixar residência, bem como para o lazer de final de semana e de veraneio.

O município de Itatiba (figura 3), localizado a 80 km da cidade de São Paulo e a 30 km de Campinas, pode ser considerado um bom estudo de caso para verificar as transformações socioespaciais que, a partir dos condomínios fechados, implicam o fenômeno da metropolização.

Itatiba ocupa uma área de 325 Km<sup>2</sup>: a área urbana corresponde a 26,12 km<sup>2</sup> e a área rural, 298,88 Km<sup>2</sup>. Para os padrões de município integrante de uma região

metropolitana, essas dimensões mostram grande desproporcionalidade entre as duas classes de área, como também que a oferta de áreas potencialmente urbanizáveis podem resultar em baixo valor relativo de terra rural locacionalmente favorável para empreendimentos de natureza urbana.

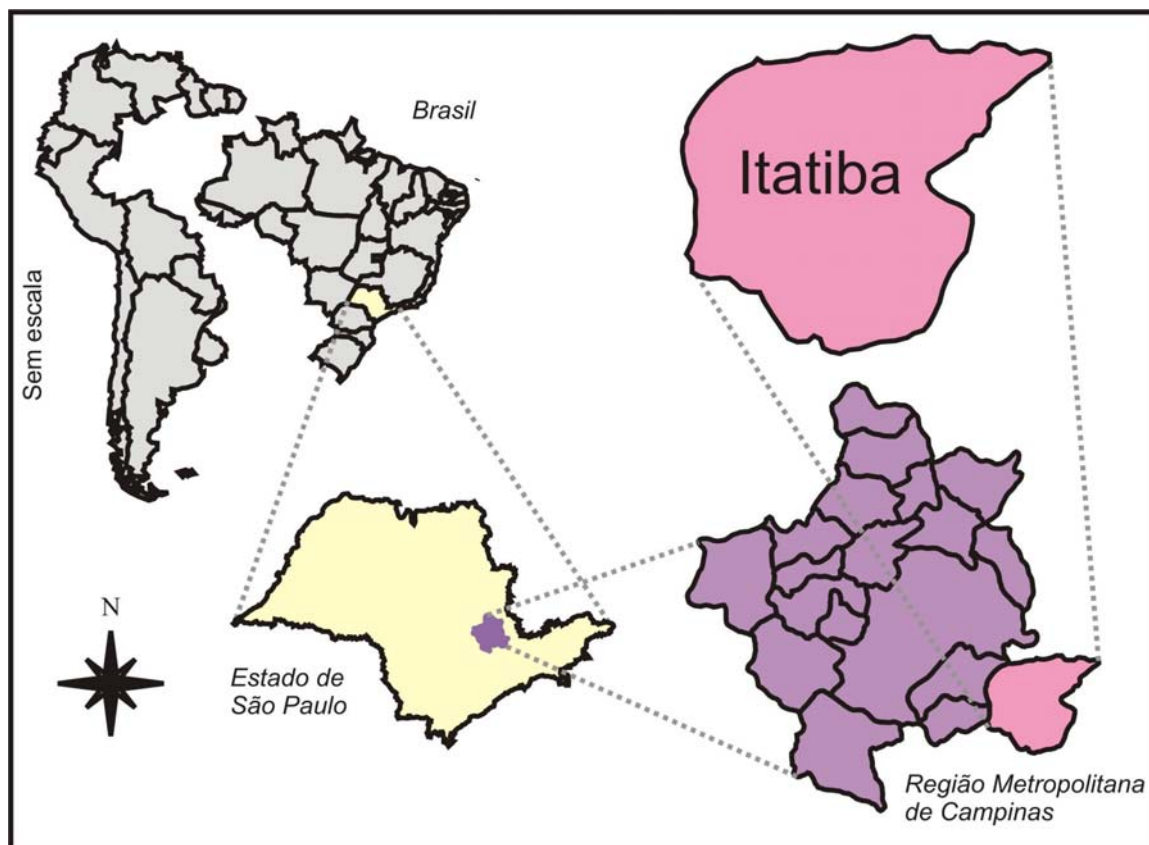


Figura 3 – Localização do município de Itatiba (Arquivo pessoal da autora).

Segundo o Censo Demográfico de 2000, a população de Itatiba contava com 91.228 habitantes, com um grau de urbanização de 81%.

A evolução da população urbana de Itatiba no gráfico 5 mostra-se crescente ao longo dos anos, mas vale ressaltar que, de 1991 a 2000, houve também um crescimento da população rural. A possível causa pode ser a construção de condomínios e loteamentos fechados em áreas rurais e, portanto, implicando no aumento da densidade demográfica nessas áreas e não nas áreas urbanas. É neste contexto que, inseridos no município de Itatiba, pode-se encontrar condomínios fechados instalados, em sua maioria, em áreas há 20 anos eram predominantemente utilizadas para a produção agrícola, como fazendas e sítios.

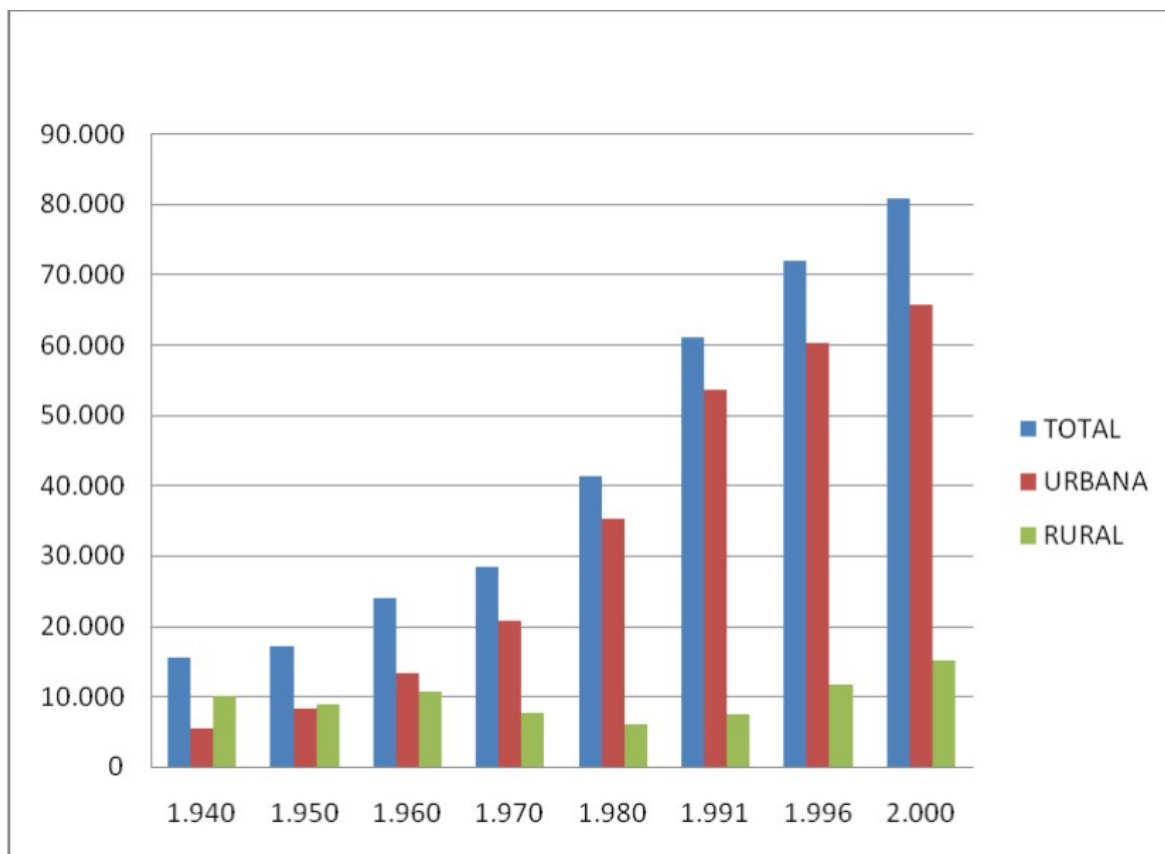


Gráfico 5 – Comportamento demográfico do município de Itatiba (Fonte de dados primários: IBGE, Censo Demográfico 2000).

Há, no entanto, uma política administrativa no município com tendências a aumentar a expansão urbana e modificar o uso e ocupação do solo possibilitando, desse modo, a regularização de condomínios fechados dentro do perímetro urbano. Conseqüentemente, a tendência implica em aumento das receitas próprias do município, mas com o crescimento da densidade urbana em áreas desprovidas de infra-estruturas, o que certamente provocara impactos negativos quanto à manutenção da qualidade ambiental de Itatiba. Diga-se de passagem, que essa qualidade tem comparecido como um dos principais atrativos nas campanhas de propaganda e marketing de comercialização das residências em condomínios.

Ao tornar os condomínios fechados localizados em áreas rurais – uma vez que se avizinham de fazendas e locais de cultivo e se distanciam do centro comercial –

em espaços urbanos, mas desprovidos das comodidades que tais espaços supostamente possam significar, tal processo põe em curso acordos entre os interesses das empresas ligadas ao setor imobiliário e o poder local. Neste caso, os agentes municipais beneficiam-se com alargamento da planta de valores do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), ausentando-se, porém, da implantação de equipamentos, serviços e infra-estruturas necessárias à qualidade de vida da população envolvida e à preservação dos recursos naturais.

De acordo com a pesquisa feita pela Fundação Seade (2005) a taxa de crescimento populacional anual na cidade de Itatiba, entre os anos de 1991 e 2000, foi de 3,15%, enquanto que, entre 2000 e 2005 a média foi de 2,76%. Os dados demonstram que em apenas cinco anos (2000/2005) a população aumentou quase que na mesma proporção de uma década (1991/2000).

Desse modo é possível identificar em Itatiba a relação entre o crescimento populacional e o aquecimento do setor imobiliário por intermédio da construção de condomínios fechados. Além de toda a propaganda divulgada pelas próprias incorporadoras e construtoras, a política administrativa do município divulga diuturnamente as qualidades ambientais e turísticas como fatores de atração para tais empreendimentos. Para uma melhor compreensão dessa política administrativa, veja-se, abaixo, algumas citações encontradas no site Oficial da Prefeitura de Itatiba (2005).

“Os anos passaram, o desenvolvimento chegou e Itatiba (80 km de São Paulo) mantém as características de uma cidade onde todos querem viver (...). Com potencial turístico muito grande, a cidade tem recebido a cada ano novos admiradores (...). Motivos não faltam: Itatiba possui o 3º melhor ar do mundo em quantidade de oxigênio dissolvido; tem, em sua região central, edificações do século XIX que relatam sua história (...).”.  
([www.itatiba.sp.gov.br/2006](http://www.itatiba.sp.gov.br/2006)).

O trecho acima sugere que a valorização do ar puro, da quantidade de áreas verdes e da qualidade de vida, passa a ser fator de atração, principalmente em relação às famílias de classe média e alta, que estão insistentemente à procura de uma moradia em lugares mais tranquilos, longe da agitação das áreas centrais.

Pode-se inferir, portanto, que os condomínios fechados em cidades próximas aos grandes centros urbanos, ou mesmo no interior do estado de São Paulo afastado das metrópoles, tornaram-se, hoje em dia, um tipo prestigiado de moradia para a população de maior poder aquisitivo. A distância facilmente vencida pelas rodovias expressas associada à natureza bucólica desses empreendimentos são os principais produtos colocados a venda.

Assim, no lugar das fazendas e do modo de vida rural, a transformação das localidades caipiras em condomínios de luxo é mais um dos mecanismos responsáveis pela constituição da urbanização dispersa. O território também se urbaniza antes mesmo da presença do “habitante urbano”. Claro que, nesse caso, não está em jogo a qualidade dessa urbanização, que é feita intramuros, e sem qualquer conexão com as demais áreas urbanas e tampouco em continuidade às infra-estruturas irradiadas do núcleo central.

Por isso, em Itatiba, esse processo de uso e ocupação do solo, por meio da implantação dos condomínios fechados, ao desencadear nova configuração socioespacial estreitamente correlacionada às dinâmicas e processos de modernizações que sustentam a rede urbano-regional-metropolitana paulista, pode ser considerada uma evidência tipicamente relacionada ao fenômeno de metropolização.

### **III . Município de Itatiba: de sua fundação à legalização dos condomínios residenciais fechados**

Itatiba, desde a sua fundação em 1804, com a chegada de dois prisioneiros políticos fugitivos de Atibaia, até a primeira metade do século XIX, era apenas um povoado. Seus habitantes viviam em um sistema de economia fechada, produzindo exclusivamente para o próprio consumo.

Em 1830 o Império elevou o povoado à condição de Freguesia de Nossa Senhora do Belém de Jundiahy e, em fevereiro de 1857, a Assembléia Legislativa da Província de São Paulo elevou a freguesia à condição de Vila de Nossa Senhora de Bethlém de Jundiahy, desmembrando-se territorial e politicamente de Jundiaí. Em 1º de novembro do mesmo ano são eleitos os vereadores, e desde então essa data comemora o aniversário da cidade.

Em seguida, no mesmo ano, mudou-se o nome da cidade para Itatiba que, em tupi, significa “Muita Pedra” (*ITA* - pedra e *TIBA* – muito).

A lavoura canavieira marcou o início da participação econômica da Freguesia, mas foi a partir da década de 40 do século XIX, com a introdução da cultura cafeeira, que a Freguesia prosperou. Com o desenvolvimento econômico do ciclo do café os fazendeiros itatibenses viam a necessidade de construir estradas de ferro para o transporte do produto. Com muita insistência conseguiram, em 1880m que o Governo Provincial obrigasse a Companhia Paulista a construir um ramal que servisse Itatiba.

Nos anos 50 a crise do café afetou, também, Itatiba, que viu perder, por falta de investimentos estaduais, a sua linha férrea. A ferrovia de Itatiba não deixou vestígios, pois sua estrutura foi completamente retirada da cidade em meados dos anos de 1940. Neste período era de interesse do Estado, na área de transporte, asfaltar as estradas e aumentar as frotas das empresas de ônibus e caminhões.

As indústrias têxteis em Itatiba trouxeram um novo ciclo de produtividade e desenvolvimento. Com a cafeicultura em crise, essas empresas passaram a

absorver os trabalhadores vindos das fazendas. Era o êxodo rural que ocorria em todo o Brasil. Vale ressaltar que, em Itatiba, já existiam algumas fábricas e serviços comerciais desde o final do século XIX. A primeira indústria foi uma fábrica de cerveja e refrigerantes, em seguida uma indústria de fósforos (1893) e, posteriormente, a indústria têxtil (1938). Juntamente com elas cresceram também o número de estabelecimentos comerciais que serviam a população do município (sapateiros, farmácias, mercados, padarias, entre outros).

A partir da década de 1960, no setor industrial, começaram a surgir as fábricas de móveis coloniais. O sucesso desses empreendimentos perdurou até a década de 1980, mas até hoje Itatiba é conhecida como a capital do móvel colonial. Tanto a indústria moveleira, quanto à têxtil, já em meados de 1990, perderam a força que até então detiveram, abrindo as portas para a constituição de outros segmentos do setor secundário com a instalação de indústrias de transformação (química, usinagem, farmacêutica e outras). Em decorrência, e com o aumento da oferta de trabalho, aumentaram também os melhoramentos em estradas para o escoamento da produção e deslocamento da população.

#### ***a) Sobre a expansão dos condomínios residências fechados em Itatiba***

Quanto ao objeto de estudo, desde o final da década de 1970 Itatiba já aprovava os denominados condomínios fechados, fortalecendo-se, contudo, principalmente a partir dos anos 1990, como resultado da proliferação de empreendimentos imobiliários no município.

Segundo informações de 2006 obtidas junto ao Sindicato da Habitação de São Paulo, esses empreendimentos estão se interiorizando em todo o estado. Ou seja, os investimentos desse segmento estão se distanciando da Grande São Paulo, e mais uma vez os fatores que impulsionam essa dinâmica é a relação entre as melhorias nas rodovias e a interiorização das indústrias que acabaram conduzindo a mão-de-obra e, por decorrência, ao aumento populacional.

Em São Paulo, a década de 1990, segundo CALDEIRA (2000), ficou conhecida como o período do “boom” do mercado imobiliário e do financiamento estatal, a começar dos condomínios fechados verticalizados.

Desde então os condomínios fechados passaram a ser construídos em áreas periféricas da cidade e não mais nas áreas centrais. Requerendo lotes maiores e com baixa densidade, a implantação dos condomínios direcionou-se rumo às regiões distanciadas das áreas centrais e, não raro, em terrenos ocupados por favelas.

Para os empreendedores imobiliários, o retorno financeiro obtido pela construção de apartamentos destinados ao consumo das classes de alta renda compensa a aquisição de grandes glebas de terras urbanas. A lógica é simples. O empreendedor compra terras afastadas do centro por valores baixos, valorizava o lugar com moradias luxuosas e, por fim, vende o restante da área com preços que apenas os mais privilegiados podem comprar.

Algumas cidades ao redor de São Paulo, como Cotia, Barueri e Santana do Parnaíba, acabaram recebendo migrantes ricos do centro da capital que se instalaram em regiões rurais e pobres. A diferença é que os condomínios fechados nesses locais, em sua maioria, são horizontais em vez de verticais. São áreas muradas e com casas unifamiliares, diferentemente dos edifícios de apartamentos.

E é nesse contexto da migração para o interior que, em Itatiba, a partir do final dos anos 1990, inicia-se a expansão de condomínios fechados em todas as direções em que predominavam o uso rural da terra, para então, posteriormente, transformarem em frentes de expansão urbana da municipalidade.

Os investimentos imobiliários que ocorriam em São Paulo até os anos 1990 estão migrando maciçamente para o interior, desencadeando mudanças muito significativas na estrutura urbana e rural dos municípios em que se instalam. Justificado pelo fácil acesso rumo à capital, Itatiba tem sido alvo freqüente dessa forma de investimento. E a atenção desses empreendimentos imobiliários volta-se exclusivamente a uma única direção: construção de condomínios fechados.



Em decorrência começam a surgir mudanças por toda a extensão da cidade.

Uma das mudanças mais evidentes incidiu no processo de expansão urbana em Itatiba e, especialmente, no que diz respeito à legislação sobre a aprovação de condomínios fechados. Mediante atos legislativos aprovados pelo governo municipal, facilmente legaliza-se a alteração de uso de áreas rurais para a instalação de condomínios fechados.

A história dos primeiros condomínios fechados em Itatiba remonta aos aprovados nos anos 1970 e 1980, e os processos de implantação são bastante semelhantes. Implantados em área rural, foram construídos em terras de fazendas improdutivas. Os proprietários dos lotes, na maioria habitantes locais, instalavam-se em chácaras de recreio. Toda a infra-estrutura, como abastecimento de água, rede elétrica e saneamento fora providenciada pelo poder público à medida que esses espaços eram incorporados às municipalidades na condição de áreas urbanas. Cabe lembrar que nos condomínios mais antigos os proprietários encarregavam-se de realizar toda a infra-estrutura e, hoje, nos empreendimentos mais recentes os lotes são comercializados com as obras de infra-estruturas realizadas.

Outras evidências do aumento dos custos de urbanização decorrentes desses empreendimentos privados são, por exemplo, a ampliação do número de linhas de transporte coletivo, bem como o aumento do fluxo de automóveis nas vias centrais da cidade. Via de regra, os moradores e frequentadores dos condomínios dependem do transporte individual para acessar as áreas comerciais e de serviços localizadas na zona central da cidade.

O mapa 6 apresenta a evolução do perímetro urbano do município de Itatiba em que estão indicadas tanto a circunscrição do perímetro propriamente dito, como das áreas sob o processo de expansão urbana.

Observe-se que, tanto o perímetro como a expansão urbana referentes à Lei n.º 1318/75 foram reduzidos em tamanho no ano de 1996. Essa mudança ocorreu quando entrou em vigor a Lei Federal n.º 6766/79, que determinou a aprovação de loteamentos somente em áreas urbanas com infra-estrutura e, portanto, as

alterações em 1996 (redução da área de expansão urbana) foram pertinentes, uma vez que a maior parte daquelas áreas era registrada como propriedades rurais. É importante ressaltar que, segundo o Departamento de Planejamento da prefeitura de Itatiba, esse mapa e tantos outros anteriores a 2000, não estão disponíveis no formato digital.

Já no mapa 7, referente ao macrozoneamento do município de Itatiba produzido em 2007, é possível observar que a região de cor cinza, denominada “Macrozona Urbana” tem praticamente o mesmo dimensionamento do perímetro urbano retratado no mapa 6. Porém, em relação à expansão urbana, entre o mapa de 1996 e à Macrozona de Expansão Urbana de 2007, representada pela cor laranja, passados mais de 10 anos, percebe-se que houve um aumento de significativo. Além disso, é possível verificar que existem demarcadas nessa região quase 20 zonas de uso residencial e de uso diversificado, demonstrando a intenção oficial da municipalidade em intensificar e ampliar a urbanização em Itatiba.

A Lei Municipal nº 3759, de 09 de setembro de 2004, do Plano Diretor do Município de Itatiba, estabelece no Capítulo VI, na seção II as definições das áreas de **Macrozona Urbana** como zona efetivamente ocupada pela existência de parcelamentos urbanos implantados ou em execução onde se concentra a infra-estrutura do município. Ou seja, trata-se da área central da cidade.

As áreas sob efeito da **Macrozona Rural**, cuja característica é o imóvel rural e a exploração agrícola, pecuária e agroindustrial, não sendo permitido parcelamento do solo para fins urbanos, correspondem às maiores extensões e há 10 anos tem fortalecido a economia do município por meio da fruticultura e do turismo rural, com o chamado “Circuito da Frutas” juntamente com algumas cidades circunvizinhas.

Por fim, além das áreas de proteção ambiental, a **Macrozona de Expansão Urbana** destina-se às futuras ocupações com atividades urbanas e as áreas da **Macrozona de Urbanização**, às atividades de lazer e turismo.

Inserir mapa 6 - Evolução do perímetro urbano do município de Itatiba.

Inserir mapa 7 - Macrozoneamento do município de Itatiba.

A Lei Municipal nº 3761, de 14 de setembro de 2004, com alteração na Lei Municipal nº 3855, de 27 de dezembro de 2005, disciplina que o parcelamento do solo poderá ser executado nas áreas de Macrozona Urbana, de Macrozona de Expansão Urbana e na Macrozona de Urbanização Específica, e somente nelas.

Em que pese a fragmentação do tecido urbano e o aumento efetivo dos custos sociais da urbanização, representando avanço importante quanto à qualificação das áreas de urbanização recente, a regularização do parcelamento do solo preconiza a obrigatoriedade de instalação de infra-estruturas básicas, tais como o escoamento de águas pluviais, a rede de energia elétrica e de iluminação pública, a rede de esgotos e as vias de circulação, pavimentadas ou não, destinadas ao tráfego municipal.

Essa mesma legislação, baseada na Lei Federal n.º 6766/79, também dispõe sobre as definições da área institucional e da área verde. Assim, o loteamento é definido como a subdivisão da gleba em lotes edificáveis para fins urbanos. A área institucional é definida como área destinada à instalação de equipamentos comunitários e logradouros públicos, definindo-se, como equipamentos comunitários, os bens públicos destinados à educação, esporte, cultura, saúde e similares. Os equipamentos urbanos são definidos pelos equipamentos públicos de abastecimento de água, esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede telefônica e gás canalizado. E a área verde são os espaços livres e de uso público, mas com certas restrições de uso, uma vez que há prioridade na manutenção e na restauração dos recursos florestais.

No Capítulo II, artigo 6º da Lei Municipal nº 3761/04, a aprovação do loteamento só poderá ser executada após a Prefeitura ter concedido o alvará de execução das obras, por meio de aprovação de projeto de parcelamento do solo. Para tanto, é necessário que o interessado pelo loteamento siga as diretrizes de elaboração do projeto de parcelamento do solo. Entre os itens das diretrizes estão: o requerimento de certidão expedido pela SABESP acerca dos sistemas de abastecimento de água e coleta de esgotos; Título de propriedade expedido pelo Cartório de Registro de Imóveis; Comprovante de regularização Fiscal; Locação da gleba em planta da cidade; Croqui da gleba em planta; Levantamento

planialtimétrico e cadastral da gleba contendo: divisas da área, curvas de nível, localização da área de preservação ambiental, norte magnético, indicação de vias e loteamentos confrontantes com o imóvel e laudo geológico.

Para a aprovação do projeto de loteamento pela Prefeitura Municipal é necessário, antes, ser aprovado pelo GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais) do estado de São Paulo. Para tanto, é preciso apresentar o projeto urbanístico do loteamento atendo-se às divisões de quadras em lotes, configuração das áreas de equipamentos comunitários e sistema de vias de tráfego.

Uma vez aprovado pelo GRAPROHAB deverá, ainda, apresentar na Prefeitura Municipal: certidão de propriedade atualizada e no nome do loteador, certidão negativa de tributos municipais, anotações de responsabilidade técnica, proposta de tempo de execução do loteamento, documentação do projeto de arborização, memoriais, descritivos, justificativas, projeto de pavimentação de vias, perfis longitudinais de todas as vias de circulação, projeto de sistema de escoamento de águas pluviais, projeto de sistema de coleta de tratamento de esgoto sanitário, projeto de abastecimento e distribuição de água potável, projeto de rebaixamento das travessias para portadores de deficiência automotora, projeto de sinalização de trânsito, projeto de urbanização e paisagismo das áreas verdes e localização dos pontos de transporte coletivo.

Os loteamentos poderão adotar a forma fechada, desde que, no pedido, o loteador manifeste tal intenção e o projeto apresentado atenda a todas as normas referentes a loteamentos e também aos seguintes requisitos: não prejudicar a malha viária urbana; não envolver sistemas viários estruturais da cidade; situar-se nas Macrozonas Urbana, de Expansão Urbana ou de Urbanização Específica; as dimensões do lote deverão ter no mínimo 380 m<sup>2</sup>; reserva de áreas públicas destinadas às instalações sociais e coletivas dos moradores e conter área institucional.

Além dos requisitos urbanísticos mencionados, também, é necessário a formação de uma Associação de Moradores, sob a forma de pessoa jurídica, a quem será

dada a permissão de uso das áreas públicas e são essas associações que auxiliarão na legalização do condomínio fechado.

A Associação dos Moradores terá inteira responsabilidade sobre os serviços de manutenção (poda de árvores, limpeza das galerias pluviais e das vias internas, coleta e remoção de lixo domiciliar), serviços de portaria e de segurança e manter o livre acesso das autoridades e entidades públicas. Cabe a Prefeitura Municipal de Itatiba fazer o serviço de iluminação pública. Ainda, de acordo com a Lei Municipal n.º 3761/04 o artigo 52º dispõe que, em nenhuma hipótese, poderá haver constrangimento ou impedimento a qualquer cidadão que deseje entrar no loteamento, permitindo-se, apenas, solicitar a apresentação de documento e informação do local ao qual vai se dirigir.

Sobre a urbanização de lotes associados à construção de edificações em condomínio, a legislação municipal entende como condomínio fechado aquele que se estabelece na construção de edifícios térreos e/ou assobradados, em lote de terreno com acesso por via pública, contendo área inferior a 20.000 m<sup>2</sup>, no perímetro urbano de expansão urbana, e em conformidade com o disposto na Lei Federal nº 4591 de dezembro de 1964. O condomínio fechado tem como características edifícios construídos em forma de unidades autônomas e o conjunto de residências poderá ser fechado, cercado ou murado, de modo que as vias internas de comunicação estejam voltadas para uma via pública, através de portões ou outro dispositivo.

Admite-se, ainda, a formação de condomínios na hipótese que um conjunto de residências e seus respectivos proprietários façam registro e especificação desse interesse. Os projetos para a implantação de um condomínio fechado deverá atender as seguintes considerações: respeitar as medidas da testada e da área mínima dos terrenos; reservarem área para ruas, praças e equipamentos comunitários; respeitar o gabarito máximo de edificação; e, apresentar documentos que comprovem a regularização em todos os aspectos.

De acordo com as informações coletadas nos documentos emitidos pela Secretaria de Obras e Meio Ambiente de Itatiba foram aprovados e registrados na forma de Condomínios os seguintes empreendimentos constantes no quadro 3.

1976	1978	1979	1981
Parque das Laranjeiras	Morada das Fontes	Capela do Barreiro	Itaembu
		Cachoeira do Imaratá	
		Ville de Chamonix	

Quadro 3 - Empreendimentos aprovados como condomínios fechados no município de Itatiba (Fonte: Prefeitura Municipal de Itatiba, Secretaria de Obra e Meio Ambiente, em 29/07/09).

No entanto, com as mudanças na legislação do município em relação ao parcelamento, ao uso e ocupação do solo, não mais se permite a aprovação sob a forma de “condomínio”, mas, sim, como “loteamento”, e que, posteriormente, poderão permanecer fisicamente fechados.

Entende-se que tanto a aprovação de um loteamento fisicamente fechado, bem como de um condomínio fechado possui características idênticas; o que modificou foram as nomenclaturas e processo como isso ocorre. Ou seja, os condomínios, até os anos de 1980, tinham aprovação menos rigorosa, ao contrário dos que surgiram a partir de 1990.

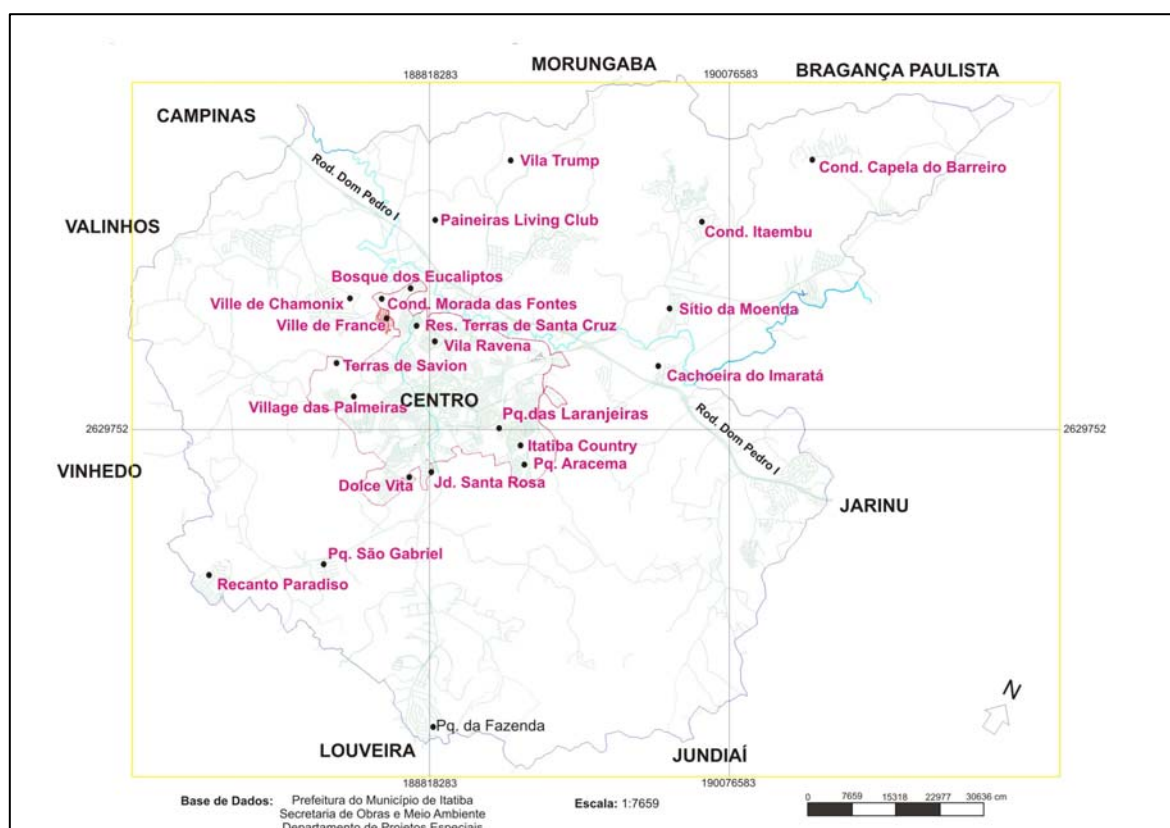
1978	Jardim Santa Rosa
1982	Parque da Fazenda
1983	Sítio da Moenda
1984	Terras de Savion
1985	Parque São Gabriel
1994	Ville de France
	Bosque dos Eucalíptos
1998	Terras de Santa Cruz
2000	Residencial Paradiso
	Village das Palmeiras
2001	Itatiba Country
2002	Paineiras Living Club
	Parque Aracema
	Dolce Vita
2003	Villa Ravena

Quadro 4 - Empreendimentos em processo de regulamentação ou aprovação no município de Itatiba (Fonte: Prefeitura Municipal de Itatiba, Secretaria de Obra e Meio Ambiente, em 29/07/09).



Os empreendimentos imobiliários em processo de aprovação e regularização na forma de loteamento fechado, por requisitarem um processo de análise mais rigoroso, são mais numerosos (quadro 4). Além disso, a Secretaria de Obras e Meio Ambiente ainda informou em resposta à um requerimento haver aproximadamente 20 projetos de loteamentos em fase de aprovação junto a municipalidade desde 2004. Contudo, preferiu ocultar os nomes e a localização desses empreendimentos.

Portanto, através dos quadros 3 e 4, verificou-se um número relativamente alto de aprovações de condomínios fechados na cidade de Itatiba nos anos 1970. Posteriormente, na década de 1980, observou-se um acentuado decréscimo, e na década de 90 não há ocorrências. Com os denominados loteamentos fechados acontece proporcionalmente o contrário.



Mapa 8 – Localização dos condomínios no município de Itatiba (Fonte: Prefeitura Municipal de Itatiba, Secretaria de Obra e Meio Ambiente, em 29/07/09).

No mapa 8 é possível verificar a localização dos empreendimentos citados. Verifica-se que, em relação ao centro da cidade, esses condomínios ficam afastados, justamente por estarem em áreas anteriormente caracterizadas pelo uso rural.

A seguir, o quadro 5 mostra que não houve aprovações sob a forma de condomínio desde a década de 1980. Mas isso não significa a inexistência de investimentos no setor. Ao contrário, perante as normas municipais, a aprovação na forma de condomínio fechado tornou-se mais difícil, o que implicou em aumento das aprovações sob a forma de loteamento fechado.

	Anos 70	Anos 80	Anos 90	2000 a 2004	TOTAL
Nº de processos aprovados como Condomínios	5	1	0	0	6
Nº de entrada de processos a serem aprovados ou foram aprovados como Loteamentos Fechados	1	4	3	27	35
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>27</b>	<b>41</b>

Quadro 5 - Condomínios e Loteamentos Fechados de Itatiba (Fonte: Prefeitura Municipal de Itatiba, Secretaria de Obra e Meio Ambiente, em 29/07/09).

As incorporações, segundo Eduardo Marques (2005), são as formas mais importantes relacionadas ao processo de transformação de um determinado local do município em espaço de construção de habitações. Ao agregar valor ao preço da terra urbana, o incorporador a compra por um valor baixo e a vende por um preço novo muito mais elevado. Isso ocorre porque se estabelece uma valorização dos lugares incorporados que, sob o ponto de vista da renda diferencial, engendrará continuamente transformações cujas dinâmicas nutrem o processo de segregação socioespacial em razão da valorização da terra por meio da implantação de equipamentos, serviços e infra-estruturas.

Geralmente, e no caso da formação dos condomínios fechados, o incorporador é aquele que articula a venda antecipadamente (*“lançamento no mercado”*), promove as construções e assume o compromisso da sua entrega final. E é por isso que, em face à dificuldade de normatizar os empreendimentos, a expansão do crescimento imobiliário em torno da implantação de condomínios fechados tende a diminuir. No entanto, a legislação municipal, ao diferenciar a aprovação

entre loteamentos fechados e condomínios, abre lacunas por meio das quais os loteamentos fechados tendem a proliferar mais intensamente.

### ***b) Aspectos da segregação socioespacial urbana***

A desigualdade socioespacial seria decorrência da forma como se desenvolve o capitalismo hegemônico que beneficia somente as elites dos países subdesenvolvidos. Resulta da divisão territorial do trabalho em escala mundial.

Por sua vez, a urbanização desigual caracteriza o contexto de países subdesenvolvidos, consequência da industrialização tardia, e desencadeia a formação de agrupamentos urbanos desprovidas de infra-estruturas e que, na maior parte das vezes, destina-se à recolher a mão de obra proveniente da dinâmica de modernizações das áreas rurais.

A suburbanização tem efeitos de polarização social. Há uma distinção espacial expressa nos níveis de emprego e renda entre os qualificados e os menos qualificados. Assim, nas cidades, passam a coexistir concentrações dotadas com altos índices de capital físico, humano e social, e outra espécie de concentrações, marcadas pelo baixo ingresso de capital e com reduzida interação e sociabilidade.

Todo esse processo pode ser identificado na forma como se dá o processo de produção e organização do território caracterizando-o em suas particularidades. Aqueles que detêm maior poder aquisitivo se deslocam para bairros com melhor *statu* social, onde podem gozar da proteção oferecida pela forma privada de urbanização, como os condomínios fechados.

Aqueles que não podem adquirir semelhante condição padecem com o deslocamento descendente, uma vez que procuram suas residências em bairros mais afastados por serem mais baratos, mas que contém uma urbanização precária, existindo ainda a possibilidade de ocupar ilegalmente terrenos. Contudo, mesmo a moradia em locais distantes pode inviabilizar-se se em tais localidades forem construídos condomínios fechados direcionados à população de alta renda.

Com tanta marginalização as elites das cidades sentem-se ameaçadas pelo descontrole do crescimento urbano e, por isso, de acordo com FERREIRA (2008) acabam buscando segurança e conforto no que ele denomina de “bairros-fortalezas”. Ou seja, bairros residenciais cuja forma física é o condomínio fechado.

Todavia a urbanização se manifesta de forma desigual, contraditória e articulada. As cidades passam a lidar com um bombardeio de novos signos e significados trazidos pelo processo de globalização que muitas vezes deixa o indivíduo assustado levando-o ao isolamento. As vivências reais de estar em público (essência humana de carne e osso) são transformadas em ilusões e que por sua vez despersonaliza o cidadão aumentando a sua indiferença.

Isso explica a forma como as portas abertas para o capital globalizado trouxeram um cenário excludente – característico da globalização – representados pelos empreendimentos imobiliários voltados para os consumidores altamente capitalizados, excluindo as camadas populares, com a produção de espaços destinados aos detentores de alto poder aquisitivo.

Os espaços produzidos para a população de alta renda são denominados por FERREIRA (2008) de “ilhas de Primeiro Mundo”, o que se explica por estarem imersas em um mar de pobreza das metrópoles subdesenvolvidas. As “ilhas” podem ser locais como um bairro residencial ou zonas de negócios (*shoppings*), porém sempre voltados às elites e com constantes investimentos principalmente na infra-estrutura urbana.

Para VILLAÇA (1998), a característica marcante das metrópoles brasileiras é a segregação espacial, principalmente em relação aos bairros residenciais das distintas classes sociais (a elite e a pobreza). É a elite quem provoca a segregação nas metrópoles, pois domina e produz espacialidades urbanas que irão direcionar os deslocamentos e o crescimento das cidades.

A estrutura espacial segregadora das metrópoles brasileiras prioriza a relação entre centro e periferia, em que o espaço intra-urbano torna-se um mecanismo produtor de dinâmicas de exclusão social. O espaço intra-urbano é entendido

como uma estrutura territorial de deslocamento do ser humano, enquanto portador da mercadoria “força de trabalho” ou enquanto consumidor. São esses movimentos de deslocamento que constituem as modificações do espaço intra-urbano e que podem reforçar a exclusão nas cidades (VILLAÇA, 1998).

Nesse processo interno à dinâmica das cidades, a localização urbana passa a ser determinada por dois atributos: ter uma rede de infra-estrutura (vias, redes de água, pavimentação) e possibilitar o deslocamento das populações.

Contudo, a disponibilização de infra-estrutura, mesmo sendo um fator determinante na constituição do espaço intra-urbano, a localização e a acessibilidade são os fatores mais diretamente relacionados à vitalidade das cidades. É desse modo que a construção de uma via provoca, necessariamente, um rearranjo espacial resultante da melhoria de acessibilidade das áreas adjacentes à cidade e, portanto, sua valorização.

No caso em estudo, o município de Itatiba, tanto as vias urbanas quanto o sistema rodoviário que o interliga aos principais centros metropolitanos do Estado reproduzem fielmente semelhante prognóstico.

### ***c) Os estímulos da habitação privatizada***

Com a industrialização dos anos 1930, no estado de São Paulo, a questão sobre a habitação era resolvida pelas próprias empresas que forneciam a moradia aos seus operários, a partir do desconto de seus salários, com a construção da chamada “vila dos operários” localizadas na proximidades da fábrica. Durante esse período o custo dos terrenos e da construção eram relativamente baixos e acessíveis e, ainda, estimulavam o trabalhador a fixar-se na empresa e, por consequência, a cidade passava a reter a população.

A indústria, nos anos seguintes, intensifica-se fazendo aumentar o número de trabalhadores bem como a pressão para novas moradias. Isso faz com que os terrenos e a construção fossem valorizados, aumentando-se o custo. Para solucionar o problema da falta de moradias próximas ao local de trabalho, as

empresas paulatinamente transferem ao Estado a responsabilidade de construir moradias e o custeio pelo transporte do trabalhador. A partir daí, e com a intermediação direta do Estado, o mercado imobiliário passou a ser o agente preponderantemente influente na problemática habitacional.

Segundo KOWARIK (1979), com o aumento do fluxo migratório para as cidades, aumenta, também, a mão de obra excedente, que se submete a morar longe do centro comercial e industrial, resultando, daí, as periferias caracterizadas como aglomerados distantes do centro, podendo ser clandestinos ou não e carentes de infra-estrutura.

Nesse período, o crescimento e desenvolvimento da cidade ficam a disposição dos setores privados que traçam os desenhos urbanos de acordo com seus interesses. Tardiamente, o Estado, tenta ordenar o uso do solo, mas deverá apenas estar a serviço da dinâmica de valorização e especulação do sistema imobiliário construtor. A cidade começa a ter uma aparência espacial desordenada podendo ser vista por seu traçado irregular e desconexo de espaços vazios e ocupados, além do surgimento de extensas periferias empobrecidas.

Foi a partir dos anos 1970 (SOUZA, 2000), que as elites urbanas consolidaram o fenômeno de segregação resultante da fragmentação sociopolítico-espacial. A cidade passa, então, a apresentar paisagens marcadas pela pobreza e pela informalidade, pela deterioração das habitações e do meio ambiente, pelo aumento da criminalidade e da violência e, para culminar o flagelo ideológico, o surgimento do sentimento de insegurança. Isso impulsiona a elite a buscar novos espaços residenciais afastados de semelhantes ameaças.

As classes médias e de alta renda procuram abandonar a cidade fragmentada, mas a população pobre permanece, porém, voltada ao mercado informal, de baixo rendimento e produtividade. Essa reação das elites apresenta-se de forma proposital, fortalecendo, desse modo, as perspectivas de surgimento de novo nicho para o mercado imobiliário. Além disso, a evidência com que se assiste a degradação da qualidade de vida dos pobres urbanos, prenuncia a certeza de que os novos empreendimentos residenciais privativos corresponderão a lucro certo.

O escapismo das elites, segundo SOUZA (2000), não se restringe apenas aos condomínios, mas também aos *shopping centers*, porém de maneira menos excludente e segregadora. A diferença entre condomínio e o *shopping* pode ser entendida por meio da classificação dos espaços em espaço privado familiar, espaço público estatal, espaço condominial e espaço público privado.

O espaço privado familiar é entendido como propriedade privada com acesso restrito de certos indivíduos cujos direitos são exclusivos do proprietário. O espaço público estatal são as propriedades públicas como praças, ruas e parques que são de usos de todos e cuja manutenção é de responsabilidade do gestor estatal. O espaço condominial é a propriedade privada compartilhada entre cada proprietário individual. O acesso para os indivíduos não-proprietários se dá por meio de identificação e autorização dos proprietários. O espaço público privado caracteriza o *shopping*, porque são espaços particulares de comerciantes e que, no entanto, de forma menos restrita permitem o acesso de todos.

Nesse caso, os condomínios correspondem a uma forma de auto-segregação baseada em uma falsa solução para a situação de violência das áreas metropolitanas. A principal idéia é tentar recriar um ideal de vida em comunidade deixando de fora desse território tudo o que é perigoso.

No entanto, ao mesmo tempo em que se excluem aquelas pessoas que não podem adquirir uma residência no condomínio, elas são necessárias no serviço doméstico como empregados, jardineiros, porteiros, entre outros. Essa ilusão em criar um lugar autônomo da cidade só estimula ainda mais a criação de anticidadãos, pois contribui para uma idéia de dissolução da cidade enquanto espaço de encontro, mesmo que seja tenso e conflituoso.

Tal segregação socioespacial ao longo do tempo torna-se insustentável uma vez que a sociedade deixa de ser minimamente democrática ao reforçar o bem estar de uma população privilegiada em locais exclusivos de moradia, deixando-se de lado a promoção da justiça social.

A elite que procura escapar dos problemas mais graves associados à metrópole, além de se fecharem em condomínios e *shopping centers* também procuram fugir

para as cidades de porte médio, mas localizadas nas proximidades das metrópoles, garantindo, assim, acesso aos benefícios e interações que a metrópole proporciona. Esse fenômeno se aplica tanto para indivíduos como para empresas.

Este novo padrão espacial urbano espelha uma sociedade fragmentada, desprovida de humanismo concreto, onde as diferentes classes sociais produzem a estrutura interna da cidade igualmente fragmentada. As classes dominantes, seduzidas pelo mercado imobiliário, optam por residir em loteamentos fechados e não mais nas cidades, excluindo-se atrás de muros. Além de substituir o espaço público também, passam a viver de acordo a regras particulares.

A idéia de isolamento e segregação de parte de quem vai morar nos condomínios fechados é muitas vezes reproduzida pelo próprio Estado e, particularmente, pelo mercado imobiliário. Tudo é remetido ao interesse individual e privado. Apenas há comprometimento com a família e não mais com a vida em sociedade.

Pode-se dizer que as cidades brasileiras não vivem de forma moderna, porque não há garantias dos direitos iguais a todos. As relações sociais tornam-se mais homogêneas dentro de cada espaço segregado e um elemento simbólico é a introdução dos muros que dividem os grupos sociais entre aqueles com e sem poder aquisitivo. Esse movimento que retrai as pessoas de um pequeno grupo faz com que se perca o sentido de público, além de reforçarem a idéia de que tudo o que é público é vulgar e estranho. A cidade começa a refletir em seus espaços uma imagem de isolamento físico e social.

De acordo com o trabalho elaborado por CALDEIRA (2000), em que foi elaborada uma análise dos mercados imobiliários para buscar entender o deslocamento das classes média e de alta renda, bem como as diversas vezes em que mudaram seu estilo de vida e o modo de uso da cidade, entre outros resultados, concluiu o seguinte: o tipo de residência preferido dos ricos são os condomínios fechados, com entrada controlada por sistemas de segurança, incluindo instalações de uso coletivos e fortificados.



Portanto, o condomínio fechado não é um fenômeno isolado. Ele corresponde a um novo tipo de empreendimento urbano que gera formas inovadoras e altamente rentáveis para os investimentos de capital e, mais, estão transformando radicalmente o modo de vida das classes sociais hegemônicas. Por fim, pode-se afirmar que o condomínio é a mais nova forma de segregação nas cidades contemporâneas.

#### ***d) Rodovia Dom Pedro I: concentração dos condomínios em Itatiba***

Os eixos rodoviários são fatores impulsionadores da metropolização cuja característica é a dispersão urbana e que condiciona a configuração territorial. Esse fenômeno urbano é visível em Itatiba com a presença e ocupação do espaço físico em forma de condomínios fechados.

O espaço físico ocupado por um condomínio fechado define a sua exterioridade a partir da exclusão e distinção das posições sociais que se estabelecem neste lugar. Por isso, esses espaços podem caracterizar uma posição social mais ou menos privilegiada em relação às outras. Ao mesmo tempo gera oposições espaciais e o espaço habitado (ou apropriado) acaba funcionando como um símbolo do espaço social retratado no espaço físico.

Na sociedade capitalista a hierarquia social transforma a hierarquia do espaço. Dessa forma o espaço torna-se dissimulado, pois suas diferenças são produzidas pela lógica histórica capitalista de maneira que as realidades sociais apareçam como naturais. O poder sobre o espaço, que o capital proporciona, manifesta-se na distribuição e qualificação espacial, criando uma relação de sobreposição entre um espaço e outro, ou seja, determinado espaço passa a ter valor maior que o outro.

É relevante perceber que as oposições sociais podem se converter no modo hierárquico de construção do espaço físico, passando a existir a percepção e a qualificação se aquele local aspira certa ascensão ou declínio. Nesse contexto cria-se uma idéia de que viver num condomínio fechado favorece, de forma

simbólica, a distinção social permitindo manter a distância tudo o que for indesejável.

Segundo BONDUKI (2006) os condomínios fechados estão expandindo-se aceleradamente e, por um lado, do ponto de vista urbanístico mais progressista, são empreendimentos que limitam a fruição do espaço público ao emparedarem a paisagem com altos muros. Por outro lado, do ponto de vista do mercado imobiliário, é um dos seus principais produtos e sua expansão é inevitável. A forte demanda na procura desses empreendimentos pode representar uma reação ao clima de violência que afeta o país, porém alimenta a segregação social e urbana característico de uma sociedade desigual.

É necessário, portanto, exigir uma regulamentação que garanta o melhor resultado para a cidade, mas no que diz respeito a legislação urbana brasileira sempre houve uma indução à periferização, segregação e exclusão nas cidades.

De acordo com SOUZA (2006) as primeiras legislações urbanísticas no Brasil geralmente demonstraram medidas segregadoras no espaço urbano, pois eram, a princípio, baseadas em princípios higienistas que direcionavam a localização das habitações da população de baixa renda nos chamados arrabaldes. Em seguida, para a mesma parcela da população, criaram-se aglomerações urbanas com lotes menores e distantes da área central.

Posteriormente, com a aceleração da urbanização brasileira a partir dos anos 1950, recrudescceu-se o déficit habitacional. A condição de economia desigual e a produção capitalista imobiliária, elevando o valor da terra urbana em bases exclusivamente especulativas, fez com que surgisse o fenômeno das favelas nas periferias. A expansão periférica impulsionada pelas ocupações informais e de forma desordenada, teve, no entanto, como efeito positivo, a criação da Lei nº 6766/79 (Lei Lehman) para o controle e regulamentação do parcelamento do solo.

A Lei Lehman ainda é um instrumento utilizado para a regulamentação do parcelamento, do uso e ocupação do solo. Mas não sendo suficiente para enfrentar a complexidade da regulamentação dos parcelamentos (como a

manutenção de equipamentos públicos, simplificação de projetos e licenciamentos, regulamentação de ocupação informal e permissão de loteamentos fechados), a partir desta lei, os estados e municípios formularam regulamentações normativas próprias referentes ao uso e ocupação, ao parcelamento e a dinâmica da expansão urbana.

No entanto, a expansão das cidades ocorreu de forma dispersa e, preponderantemente condicionada pela presença dos eixos rodoviários, provocando o esgarçamento do tecido urbano mencionado no capítulo anterior.

Esse processo é facilmente observável em Itatiba nas imediações da Rodovia Dom Pedro I. Ali prepondera a ocupação do espaço por meio dos condomínios residenciais fechados.

A Rodovia Dom Pedro I (SP-65), inaugurada em 1972, tem início em Jacareí, na Rodovia Carvalho Pinto, com término em Campinas, na Rodovia Anhanguera. É um importante eixo viário, permitindo a interligação da RMC com o Vale do Paraíba. Ainda, em seu traçado, cruza com a Rodovia Presidente Dutra, em Jacareí, e com a Rodovia Fernão Dias, em Atibaia, possibilitando, desse modo a conexão rodoviária com estados do Rio de Janeiro e de Minas Gerais, respectivamente (figura 4).

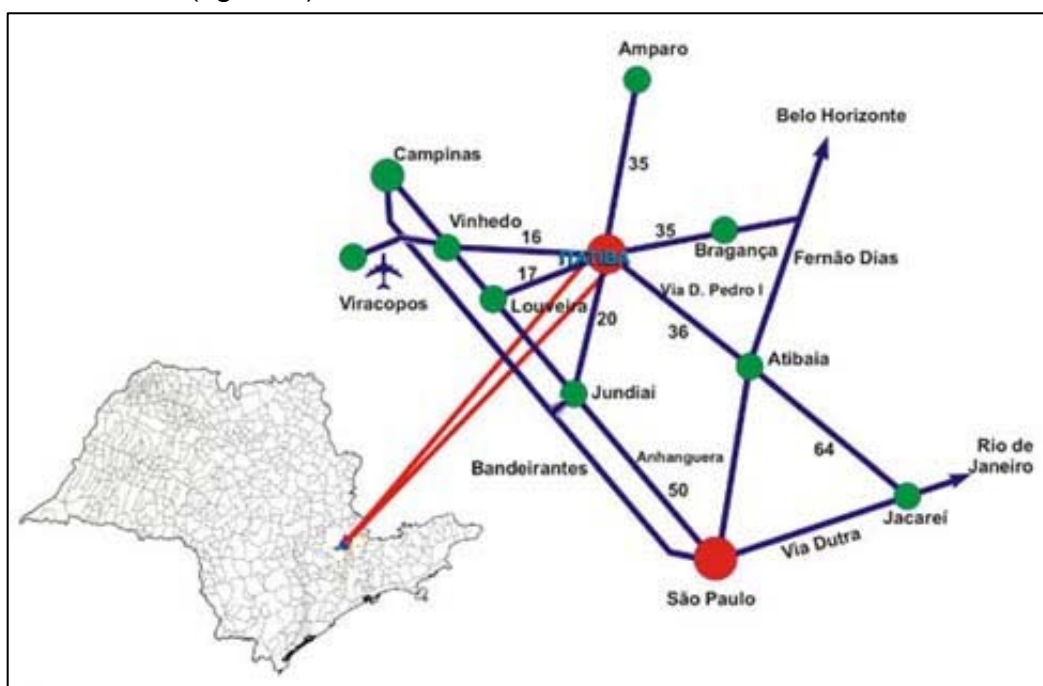
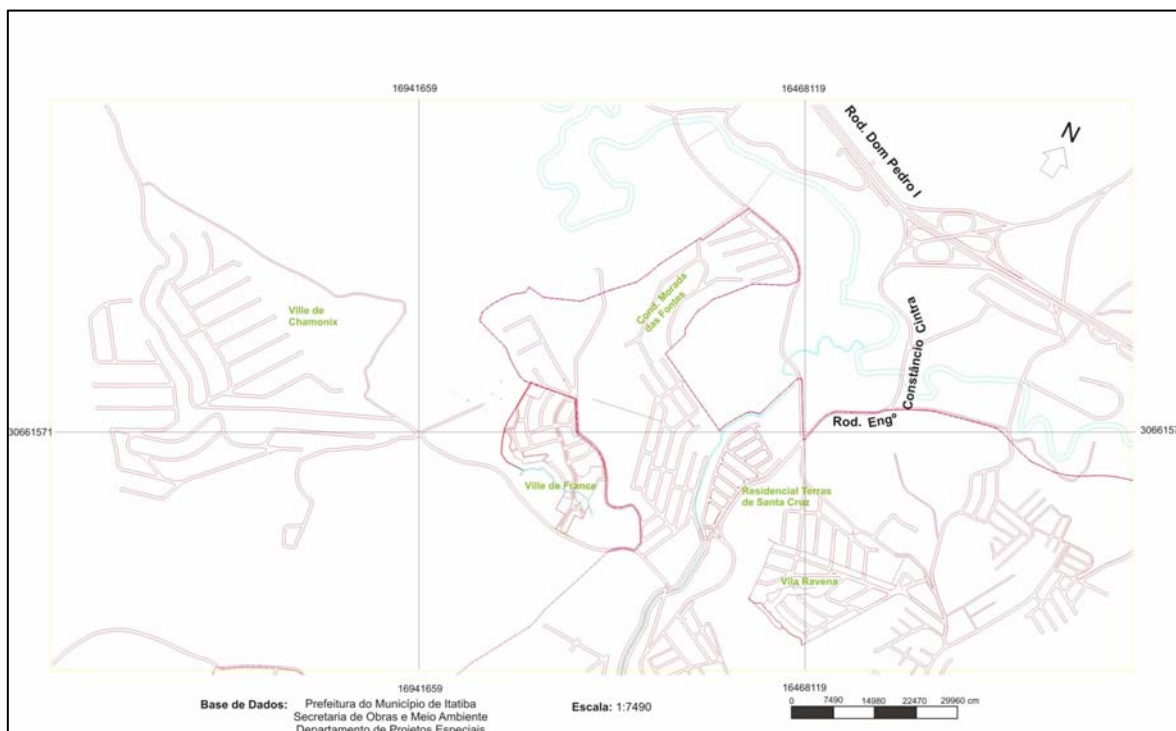
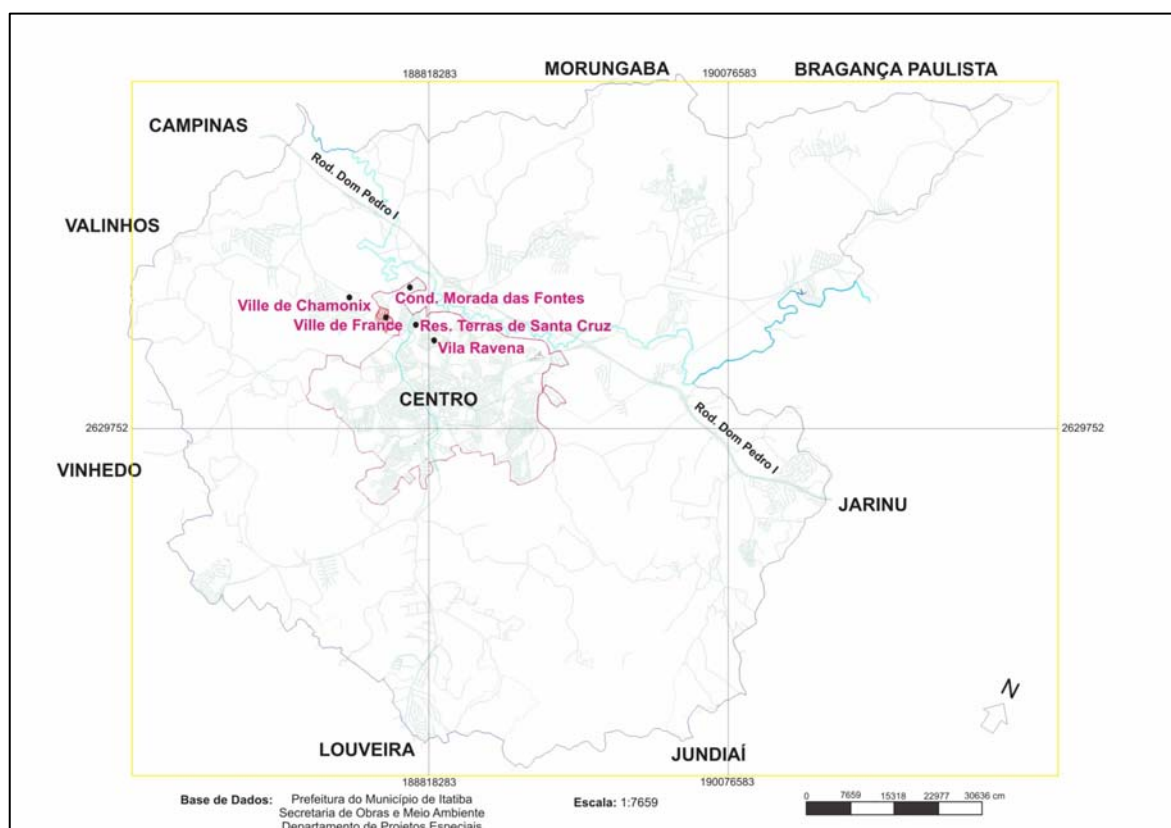


Figura 4 – Diagrama do sistema viário acessível em Itatiba (Arquivo da autora).



Mapa 9 – Localização dos condomínios estudados (Fonte primária: Prefeitura Municipal de Itatiba, Secretaria de Obra e Meio Ambiente, em 29/07/09).



Mapa 10 – Condomínios residenciais, perímetro urbano e municípios limítrofes (Fonte primária: Prefeitura Municipal de Itatiba, Secretaria de Obra e Meio Ambiente, em 29/07/09).

A rodovia Dom Pedro I, nas imediações da cidade de Itatiba, interliga-se com a Rodovia Engenheiro Constâncio Cintra onde estão localizados os condomínios fechados: Ville de Chamonix (1979), Morada das Fontes (1978), Ville de France (1994), Residencial Terras de Santa Cruz (1998) e Residencial Villa Ravena (2003), que complementam o objeto de estudo. Esses condomínios foram implantados em épocas distintas, mas têm em comum a proximidade com a Rodovia Dom Pedro I e por terem sido implantados em áreas incluídas no perímetro rural do município (mapas 9 e 10). Por isso a escolha.

No quadro 5, é possível observar a tipologia desses loteamentos. O maior deles é o Ville de Chamonix, com uma área total ocupada de mais de 1 milhão de metros quadrados e possui 507 lotes. Contudo, o detentor da maior área média dos lotes é o Morada das Fontes, com quase 3 mil metros quadrados de área em cada lote, e foi parcelado em 46 lotes.<sup>5</sup>

Loteamentos	Área Total	Área Loteavel	Aprov. %	Nº de Lotes	Área Média dos Lotes
RESIDENCIAL TERRAS DE SANTA CRUZ	127.389,24	82.284,50	64,59	154,00	534,31
LOTEAMENTO RESIDENCIAL VILLA RAVENNA	245.192,46	125.496,34	51,18	235,00	534,03
LOTEAMENTO VILLE DE FRANCE	202.903,22	103.192,94	50,86	355,00	290,68
CONDOMÍNIO VILLE DE CHAMONIX	1.313.713,87	863.350,21	65,77	507,00	1.702,86
CONDOMÍNIO MORADA DAS FONTES	220.256,91	134.253,88	60,95	46,00	2.918,56

Quadro 5 – Perfil dos loteamentos estudados (Fontes: GRAPROHAB, 2005, e Prefeitura do Município de Itatiba).

Em todos os loteamentos observou-se na análise do processo de aprovação que as solicitações foram feitas pelos próprios proprietários das glebas e que, posteriormente, foram vendidas a uma incorporadora. Somente os loteamentos Ville de Chamonix e Villa Ravena foram adquiridos por incorporadoras sediadas em outras cidades. O Ville de Chamonix, de 1979, ficou sob a responsabilidade da Barma Incorporações e Comércio S/A, sediada em São Paulo, e o Villa

<sup>5</sup> Em anexo estão disponíveis os projetos urbanísticos de cada condomínio pesquisado.

Ravena, de 2003, sob a responsabilidade da MDM Empreendimentos Imobiliários Ltda., de Indaiatuba. Os demais loteamentos foram adquiridos por incorporadoras da própria cidade: Morada das Fontes, de 1978, pela Henry Abreu empreendimentos S/C Ltda.; Terras de Santa Cruz, de 1998, pela Nallin-Baptistella Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e o Ville de France, de 1994, pela CDMA Empreendimentos e Participações Ltda..

Os condomínios Ville de Chamonix e Morada das Fontes aprovados pela Prefeitura Municipal de Itatiba no final dos anos 70, de acordo com os documentos de Registro de Imóveis, estavam localizados no perímetro rural da cidade de Itatiba e não consta em nenhum momento no processo de aprovação alguma juntada que dispõe a mudança de perímetro.

Os condomínios Terras de Santa Cruz, Villa Ravena e Ville de France, quando solicitaram junto à Prefeitura do Município de Itatiba, entre os anos de 1994 à 2003, o parcelamento do solo na forma de loteamento fechado ainda constava na escritura desses imóveis como área localizada no perímetro rural e somente no decorrer do trâmite a situação de área rural foi modificada para urbana.

Diferentemente dos condomínios aprovados na década de 1970, que são anteriores à Lei Lehman, os novos requerimentos de loteamentos teriam, por princípio, que estabelecer as áreas loteáveis em área urbana. É perceptível o não cumprimento de tal legislação e as falhas de gestão uma vez que é preciso controlar as ocupações do solo para um crescimento estável da cidade.

Ainda outros equívocos mais gritantes surgiram durante o processo de aprovação desses condomínios fechados. No caso dos condomínios mais antigos, não havia uma legislação que regulamentasse, de fato, o parcelamento do solo, as questões de infra-estrutura, acessibilidade e áreas públicas. E, portanto, deveria ser feito um ressarcimento devido à ausência de áreas institucionais e, até mesmo, de áreas que não estão em conformidade com as legislações ambientais. Merecidamente vale ressaltar que apenas o condomínio Ville de Chamonix recolheu ao Fundo Municipal de Urbanização de Itatiba a importância referente à ausência de Área Institucional.

Os condomínios Ville de France e Villa Ravena detêm, em seus loteamentos, nascentes e áreas de brejo e mais uma vez conseguem por meio de lacunas nas leis a licença para a construção de residências. Em vários momentos da pesquisa de campo, técnicos da Prefeitura Municipal de Itatiba advertiram sobre a questão ambiental (nascentes, matas nativas e áreas de brejo), mas a incorporadora invariavelmente ganha todos os recursos.

A incorporadora do condomínio Terras de Santa Cruz, durante a Reunião do Conselho Municipal de Acompanhamento do Plano Diretor, de 13 de abril de 1999, como consta em Ata, apresentou o pedido para a implantação do loteamento fechado e obteve parecer favorável. No dia 22 de abril de 1999 é expedida uma certidão de diretrizes conferindo ao loteamento a classificação de residencial e fechado. E mais, localizado em perímetro urbano.

Em face desses elementos, comprova-se a necessidade de maior rigor na aprovação de loteamentos fechados. No caso desses cinco condomínios localizados em uma mesma região, e que, em suas origens, tratava-se de solos rural, cada qual com um tipo específico de aprovação. Mas todos foram legalizados, com exceção do Ville de France.

Os dois primeiros, Ville de Chamonix e Morada das Fontes, mesmo sendo requerido num mesmo período, cada processo reúne menos de 200 folhas e o que foi solicitado para um não foi para o outro. Os outros três Ville de France, Villa Ravena e Terras de Santa Cruz têm as documentações mais completas porque tiveram foram primeiramente pelo GRAPROHAB. Mas os processos, ao retornarem à prefeitura, obtiveram, por decreto, a aprovação como Loteamento Residencial Fechado. No caso do Ville de France, ainda se busca por meio das lacunas da lei a aprovação para o seu fechamento.

Contudo, mesmo antes de saírem às publicações oficiais de aprovação os loteamentos já estavam sendo construídos e já continham a forma fechada por meio de muros.

Outra diferença entre os dois primeiros condomínios dos outros três é que até os anos 1970 a infra-estrutura de acesso a esses locais e até mesmo nos próprios

locais tinham que ser realizadas pela própria prefeitura. Ou seja, não era de responsabilidade da incorporadora a entrega dos os lotes com todas as infra-estruturas, mas, sim, dos próprios moradores que deveriam requerê-las perante a prefeitura.

Com relação as legislações municipais sobre o uso e ocupação do solo, os Condomínios Ville de Chamonix e Morada das Fontes pertencem a Zona Estritamente Residencial (ZER) e apenas podem abrigar residências. Os condomínios Ville de France, Villa Ravena e Terras de Santa Cruz pertencem a Zona Predominantemente Residencial (ZPR), o que permite o uso residencial e pequenos comércios.

Os Condomínios Ville de France, Villa Ravena, Terras de Santa Cruz e Morada das Fontes pertencem a Macrozona Urbana, que se caracterizam por constituir áreas com loteamentos já edificados e com infra-estrutura. O Condomínio Ville de Chamonix foi enquadrado na Macrozona de Expansão Urbana, corresponde as áreas destinadas a futuras instalações urbanas. Ao seu redor, não há áreas loteadas nem tampouco infra-estruturas.



#### **IV . Considerações Finais**

O levantamento histórico da urbanização do estado de São Paulo mostrou uma dinâmica urbana cujas características são decorrentes do processo de produção capitalista e que apresenta desigualdades sociais, problemas ambientais e falta de recurso para os serviços públicos. E foi por meio dessas referências que se obteve o entendimento do contexto em que está inserida a cidade de Itatiba.

O surgimento de condomínios e loteamentos fechados no município em estudo está ligado ao processo de urbanização dispersa impulsionado pelo fenômeno da metropolização. Isso tem modificado as características urbanas, arquitetônico-urbanísticas como também no perfil demográfico da população. A maioria dessa população está em busca de melhores condições de vida muitas vezes sugestionadas pela propaganda de que viver bem é isolar-se e por esse motivo acabam optando por morar em condomínios fechados, uma vez que estes empreendimentos imobiliários apresentam as características amplamente divulgadas junto à população.

A construção de condomínios fechados está localizada principalmente em áreas que eram destinadas às atividades de produção agrícola. São propriedades que deixaram de lado a produção primária e, em princípio, o baixo valor de terra rural “improdutiva” acaba por ser incorporadas ao mercado imobiliário, com ganhos altamente lucrativos.

As áreas rurais que passaram a ser valorizadas com as construções residenciais cercadas por muros, em Itatiba, proporcionam mudanças nas legislações municipais sobre o uso e ocupação do solo, pois, em sua maioria, foram alteradas para áreas de expansão urbana e estritamente residenciais.

Deste trabalho consideramos importante a análise sobre as legislações do solo urbano que tem como objetivo ordenar os territórios e planejar estratégias e ações governamentais que orientem e promovam o desenvolvimento da cidade, com a regulamentação da utilização e ocupação do solo, bem como melhorias na qualidade de vida de seus habitantes.

Em Itatiba os condomínios fechados apresentam dois problemas. Um relaciona-se ao processo de aprovação desses empreendimentos. Outro, à nova forma urbanística adquirida pela cidade.

Quando as incorporadoras fazem os requerimentos de aprovação de um novo loteamento, perante a Prefeitura Municipal, muitas vezes em seus documentos ficam constando como área rural ou imprópria para o uso. E o que torna isso um problema interessante é o fato desses projetos urbanísticos não serem indeferidos de imediato. Assim toda a sua regulamentação e aprovação vão acontecendo no decorrer do trâmite do processo.

É possível perceber, ao analisar os processos de aprovação de loteamentos os acordos entre Prefeitura e Incorporadora, como são os casos dos condomínios Villa Ravena e Ville de France, que, respectivamente, precisaram ampliar uma via pública e construir uma ponte sobre um córrego para obterem o deferimento de seus projetos urbanísticos. Ou seja, o que era de responsabilidade do poder público em construir infra-estrutura de acesso a esses locais, passou a ser requisito das incorporadoras para obterem o deferimento de seus empreendimentos. Consequentemente, instrumento de barganha no processo de legalização fundiária.

Quanto ao discurso a respeito da preocupação com o desenvolvimento e planejamento da cidade explicitamente apresentado nas Legislações Municipais, verificamos que em alguns processos de aprovação de novos loteamentos apresenta-se apenas como uma máscara do que é a realidade. Falta, em Itatiba, uma fiscalização mais rígida capaz de reforçar o seu planejamento urbano e não beneficiar somente os interesses de alguns.

Itatiba, desde o final dos anos 1970, já possuía condomínios fechados, mas a sua relação com a RMC potencializou o aumento desses empreendimentos, principalmente nesta última década.

A metrópole de Campinas composta por municípios heterogêneos no que diz respeito à infra-estrutura e a economia ainda exerce um papel importante no

estado de São Paulo e continua atraindo fluxos de investimento produtivo, mas, também, amplia a desigualdade na distribuição de renda e riqueza.

O fenômeno de metropolização retratado como um processo de espraiamento do tecido urbano está presente em Itatiba por meio da metrópole campineira. Portanto, se as características contrastantes existentes numa metrópole são as de riqueza e pobreza, logo, em Itatiba os condomínios fechados podem ser considerados reflexos dessas características.

Os condomínios fechados também agravam a problemática urbanística. Além de refletirem territorialmente a desigualdade social e a segregação, o espaço ocupado por eles faz com que a “cidade vire muro”. Supondo que, em uma determinada região, todos os loteamentos fossem aprovados como fechados, o que requer muros e cercas, a cidade se transformará num labirinto de muros.

Os espaços públicos perdem a sua importância de um local propício para o encontro entre alteridades. Assim, se a cidade virar muro, não será necessário o uso das calçadas, uma vez que não seria atrativo andar entre muros por longas distâncias e não apreciar a paisagem, além disso, cada condomínio fechado terá a sua área destinada ao lazer e convivência entre os próprios moradores.

Portanto, os condomínios fechados em Itatiba podem ser considerados os melhores lugares para se viver bem, longe das diferenças sociais e espaciais. E por estar localizado numa cidade de pequeno porte e próxima a metrópole, os condomínios, tornam-se, ainda mais, locais privilegiados por ainda manterem resquícios de áreas verdes, porém com a infra-estrutura e facilidades de uma cidade de porte grande.

Entretanto, os condomínios fechados em Itatiba podem estar modificando a estrutura urbanística da cidade e até mesmo sua legislação principalmente em relação aos interesses dos processos de produção do mercado imobiliário. Justamente os mesmos problemas que podem ser identificados nas metrópoles.

É necessária uma maior discussão dessas questões entre os poderes públicos e a sociedade civil e, ainda, uma profunda revisão dos marcos de regulação que

comandam o processo de urbanização paulista. O objetivo é ao mesmo tempo simples e muito difícil de alcançar: que os arranjos territoriais contemplem os vários segmentos sociais e não apenas aos interesses dos agentes hegemônicos.

## Referências bibliográficas

AZZONI, Carlos Roberto. Indústria e reversão da polarização no Brasil. São Paulo: IPEUSP, 1986.

BENEVOLO, Leonardo. *As origens da urbanística moderna*. Lisboa: Presença, 1987. (Dimensões)

BONDUKI, Nabil. O papel do legislativo na formulação da política urbana: conflitos e interesses na tramitação da Lei de Responsabilidade Territorial na Câmara dos Deputados. In: FELDMAN, Sarah; FERNANDES, Ana (Org.) *O urbano e o regional no Brasil: mutações, tensões, desafios*. Salvador: EDUFBA, 2007, p. 331-348.

BRINCO, Roberto. *Métropolization et développement économique: Le cas brésilien*. Memoire de 3e. cycle, Institut d'Etudes de Développement Economique et Social, Université de Paris I, 1976.

BRUNO Ernani da Silva. *História e tradições da cidade de São Paulo*, 5ª ed. São Paulo: Hucitec, 1991, v. 1.

CAIADO, Maria C. S.; PIRES, Maria Conceição S. Campinas Metropolitana: transformações na estrutura urbana atual e desafios futuros. In: CUNHA, José M. Pinto da. (Org.). *Novas metrópoles paulistas: população, vulnerabilidade e segregação*. Campinas: NEPO/UNICAMP, 2006.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio, *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Editora 34/EDUSP, 2000.

CARRANCA, Adriana. Modelo Alphaville ganha o interior. *O Estado de São Paulo*. mar. 2006. Caderno C, Metrópole.

CASTELLS, Manuel. *La cuestión urbana*. Madrid: Siglo Veintiuno Editores S.A., 1974. (Arquitectura y Urbanismo).

CHOAY, Françoise. *O urbanismo*. São Paulo: Perspectiva, 1979. (Estudos)

EMPLASA ( São Paulo ). *Reconstituição da memória estatística da Grande São Paulo*. São Paulo: Emplasa, 1980.

ESCORZA, Rosangela, *A urbanização do rural: condomínios horizontais em Vinhedo/SP*. Dissertação de Mestrado. Programa de Mestrado em Urbanismo, PUC-Campinas, 2003.

FERREIRA, João Sette Whitaker. *Globalização e urbanização subdesenvolvida*. *Revista São Paulo em Perspectiva*, São Paulo, Fundação SEADE, 2001.

FURTADO, Celso. 1961. *Desenvolvimento e Subdesenvolvimento*. Rio de Janeiro: Editora Fundo de Cultura.

FURTADO, Celso. 1974. *O Mito do Desenvolvimento Econômico*. Rio de Janeiro: Paz e Terra.

GABUARDI, Lucimara R. *Itatiba na História: 1804-1959*. Itatiba: Prefeitura Municipal de Itatiba, 1998.

GEORGE, Pierre. *L'ére des techniques: constructions ou destructions?* Presses Universitaires de France, 1974. (Collection SUP – le géographe).

GONÇALVES, Maria F.; SEMEGHINI, Ulisses C. Campinas: Segunda Metrópole Paulista. In: II Encontro Nacional da ANPUR, 1987, Teresópolis.

HAUSER, Philip M. e SCHNORE, Leo. *Estudos de urbanização*. São Paulo: Editora Pioneira, 1976.

IANNI, Octavio, *A era do globalismo*. 5 ed. Rio de Janeiro: Editora Civilização Brasileira, 2001.

ITATIBA, Jornal de. *Maioria dos municípios paulistas cresce, mas alguns perdem moradores*. Itatiba, ano 32, n 71301. maio 2005. Caderno 1.

ITATIBA, Perfil de. *Itatiba sinônimo de qualidade de vida*. Disponível em : <http://www.itatiba.sp.gov.br>. Acesso em: 6 set. 2006.

ITATIBA, Secretaria de Obras e Meio Ambiente. In: Legislações Municipais. Disponível em : <http://www.itatiba.sp.gov.br>. Acesso em: 6 set. 2006.

KOWARICK, Lucio. *A espoliação urbana*. Rio de Janeiro: Editora Terra e paz, 1979.

Lei nº 6766/79. Dispõe sobre o parcelamento do solo e outras providências.

MARX, Murillo. *Cidade Brasileira*. Editora Melhoramentos. São Paulo: Edusp, 1980.

MEYER, Regina M. P. Atributos da Metrópole Moderna. *São Paulo em Perspectiva*, São Paulo, n. 14, 2000.

MIRANDA, Zoraide A. I. de. As terras que a cidade engoliu. In: FONSECA, Rinaldo Barcia, DAVANZO, Áurea M. Q.; NEGREIROS, Rovená M. C. (Org). *Livro verde: desafios para a região metropolitana de Campinas*. Campinas: UNICAMP/IE, 2002.

MOI, Cláudia. Homens de ciência: a atuação da elite letrada na cidade de São Paulo na criação da Comissão Geográfica e Geológica. *Revista Cordis*, n. 1. 1 sem. 2009. Disponível em : <http://www.pucsp.br/revistacordis/artigos.html>. Acesso em 20 jan. 2010.

MORSE, Richard M.. *Formação histórica de São Paulo: de comunidade a metrópole*. São Paulo: Difel, 1970.

MUNFORD, Lewis. *A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas*. 2 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1982.

OLIVEIRA JUNIOR, Hélio Rodrigues. Reflexões sobre o estudo da proliferação de condomínios fechados: críticas e sugestões. *Caderno Metrópoles*, São Paulo, n. 20, p. 221-239, 2008.

OLIVEIRA, Francisco de. *A economia brasileira: crítica à razão dualista*. Petrópolis: Vozes/Cebrap, 1981.

REIS, Nestor Goulart. *Notas sobre a urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano*. São Paulo: Via das Artes, 2006.

REIS FILHO, Nestor Goulart. Metropolização. In: *Seminário sobre critérios de encaminhamento do planejamento territorial da região da cidade de São Paulo*, FAU-USP, São Paulo, 1971.

REIS FILHO, Nestor Goulart. *Urbanização e teoria: contribuição ao estudo das perspectivas atuais para o conhecimento dos fenômenos de urbanização*. São Paulo: Fau/USP, 1967.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, María Laura. *O Brasil: território e sociedade no início do século XXI*. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço: técnica e tempo; razão e emoção*. São Paulo: Hucitec, 1996 (a).

SANTOS, Milton. *A urbanização brasileira*. 3 ed. São Paulo: Hucitec, 1996 (b).

SANTOS, Milton. *Metrópole corporativa fragmentada: o caso de São Paulo*. São Paulo: Nobel/Secretaria de Estado da Cultura, 1990.

SANTOS, Santos. *Espaço e método*. São Paulo, Nobel, 1985. (Espaços)

SANTOS, Milton. *O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos*. Rio de Janeiro: Editora F. Alves, 1979.

SÃO PAULO (Estado). SEADE. *A interiorização do desenvolvimento econômico no Estado de São Paulo: 1920-1980*. v.1., n. 1, 2 e 3. São Paulo: SEADE, 1988.

SÃO PAULO (ESTADO). Secretaria de Economia e Planejamento, Fundação Sistema de Análise de Dados (SEADE). *Informe demográfico*. n.1. São Paulo: SEADE, 1980.

SILVA NETO, Manoel Lemes da. *Subsídios para o desenho de estratégias sustentabilidade aplicadas à macrometrópole paulista*. Campinas: PUC-Campinas, nov. 2009. Mimeo. (PLANO DE TRABALHO DE PESQUISA).



SILVA NETO, Manoel Lemes da. Campinas em dois tempos: fato metropolitano e desigualdades da metropolização globalitária em São Paulo. In: Souza, Maria Adélia A. de. (Org.) *A metrópole e o futuro: refletindo sobre Campinas*. Campinas: Editora Instituto Territorial, 2008, p. 55-81.

SILVA NETO, Manoel Lemes da. Novas regiões, outros desafios: a regionalização do novo mercado em São Paulo e suas implicações no planejamento urbano-regional. *Cadernos IPPUR*, Rio de Janeiro, v. XX, n.1, p. 49-75, jan./jul. 2006 (a)

SILVA NETO, Manoel Lemes da. *Globalização e fato metropolitano: estrutura produtiva e configuração territorial da Região Metropolitana de Campinas*. 4 v. São Paulo: Fipe/USP, fev. 2006 (b). Mimeo. (Relatório de pesquisa).

SILVA NETO, Manoel Lemes da. A questão regional hoje: reflexões a partir do caso paulista. In: Souza, Maria Adélia A. de. (Org.) *Território brasileiro: usos e abusos*. Campinas: Editora Instituto Territorial, 2003. p. 355-379.

SILVA NETO, Manoel Lemes da. *Implicações da aceleração contemporânea na escala local: o caso do Estado de São Paulo*. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1998.

SILVA NETO, Manoel Lemes da. Organização urbano-regional do Estado de São Paulo. São Paulo, Fipe/USP, nov. 2000. Mimeo. (Relatório de pesquisa).

SILVA NETO, Manoel Lemes da. Equipamentos extensores da cidade de São Paulo. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 1986. (Mimeo).

SILVA NETO, Manoel Lemes da. *Metropolitanização*. São Paulo: Fau/USP, jun. 1985. Mimeo. (Trabalho Programado n.º 3).

SOUZA, Angela Gordilho. A lei de responsabilidade territorial urbana e a construção da cidade democrática. In: FELDMAN, Sarah; FERNANDES, Ana (Org.) *O urbano e o regional no Brasil: mutações, tensões, desafios*. Salvador: EDUFBA, 2007, p. 349-362.

SOUZA, Marcelo Lopes, *O desafio Metropolitano: um estudo sobre a problemática sócio-espacial nas metrópoles brasileiras*. Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil, 2000.

TASCHNER, Suzana Pasternak, Mudanças no padrão de urbanização: novas abordagens para a década de 90. *Espaço de Debates*, ano XII, n. 36, São Paulo, 1992.

TINOCO, Alexandre de Carvalho, Integração ou fragmentação? O impasse gerado pelo fetichismo da desconcentração. *Espaço de Debates*, ano XVII, n. 41, São Paulo, 2001.

VEIGA, José E. da. Cidades Imaginárias. In: *O Brasil é menos urbano do que se calcula*. Campinas: Editora Autores Associados, 2003, p. 31-52.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute of Land Policy, 1998.

ZAKABI, Rosana. Viver em Condomínio. *Veja*, ano 35, n. 19, p. 95-101, São Paulo, maio de 2002, edição 1751. Editora Abril.

## Anexo: Projetos urbanísticos dos condomínios residenciais fechados em estudo no município de Itatiba – SP

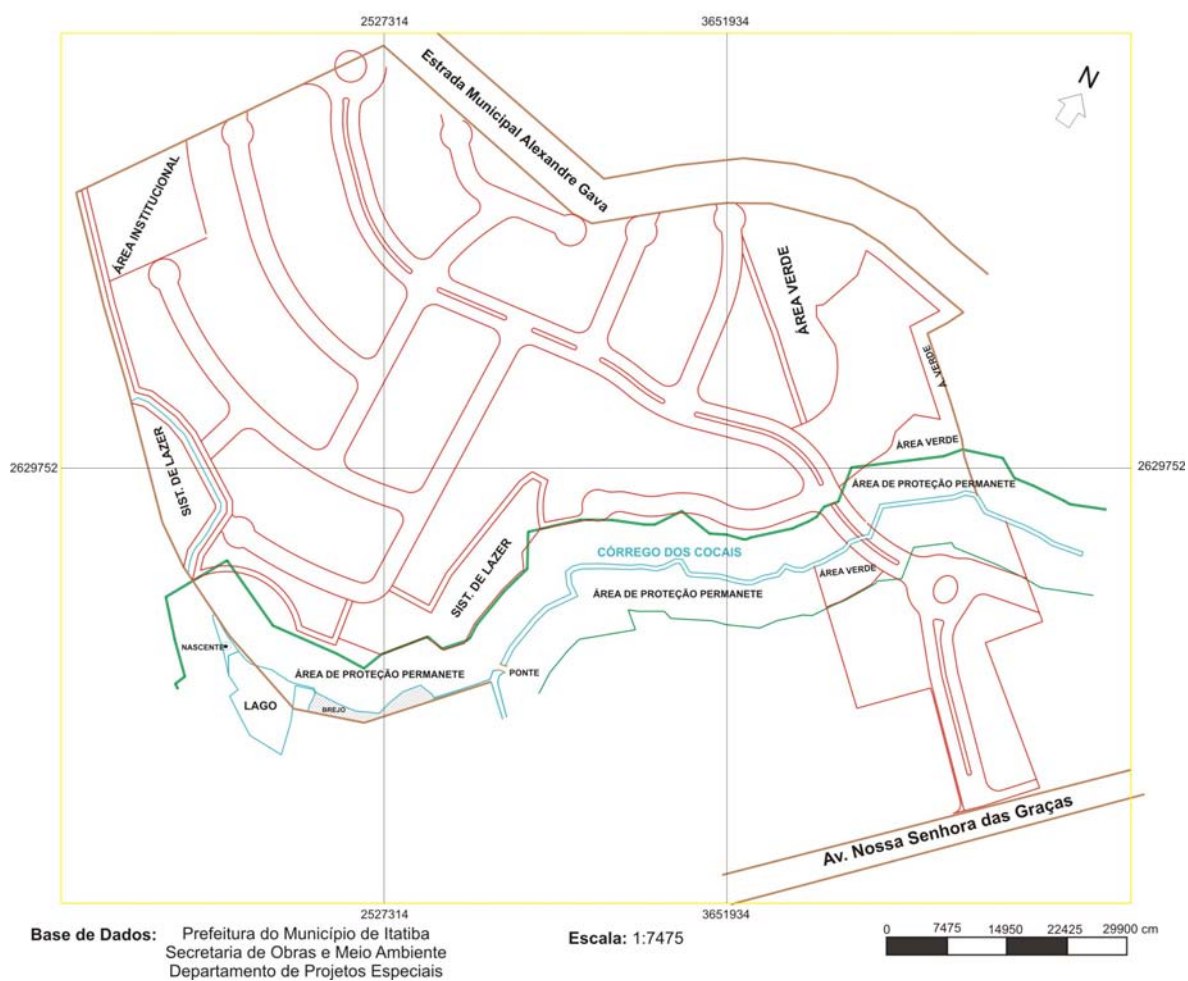
### Ville de Chamonix: Projeto do Loteamento



## Condomínio Morada das Fontes: Projeto do Loteamento



## Ville de France: Projeto do Loteamento



## Residencial Terras de Santa Cruz: Projeto do Loteamento



## Vila Ravena: Projeto do Loteamento



**Base de Dados:** Prefeitura do Município de Itatiba  
 Secretaria de Obras e Meio Ambiente  
 Departamento de Projetos Especiais

**Escala:** 1:7475





**Localização dos condomínios estudados – fonte imagem  
googleearth 2010**



FOTO 1



FOTO 2





FOTO 3

**FOTO 4**

A estrada ainda de terra separa o perímetro rural do lado esquerdo da expansão urbana do lado direito, através do muro do condomínio.



Fonte: arquivo pessoal da autora.