

A SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL CONTEMPORÂNEA

Yaisa Domingas De Carvalho Miguel - Unesp

Silvia Aparecida Guarnieri Ortigoza – Unesp

Resumo

A década de 1960 foi marcada por muitas mudanças sociais. O Brasil vivenciou transformações de grande magnitude no seu espaço urbano, uma delas que se destaca é o adensamento populacional nos centros urbanos e uma demanda maior por serviços urbanos coletivos e principalmente moradia. Contudo, os grandes centros urbanos apresentavam um déficit no número de moradias ofertadas o que provocou a migração dos grupos sociais mais pobres para as moradias mais precárias como cortiços e favelas e a mudança de uma parcela da camada mais abastada para um novo tipo de residência pautado num modelo norte-americano de moradia, os chamados condomínios fechados. Desde o surgimento na década de 1960 até os dias atuais o número destas moradias vem aumentando em diversas partes do globo inclusive nos países da América Latina, especialmente no Brasil, nas regiões metropolitanas e principalmente nas cidades médias e apresentando assim como uma nova tendência. Este fenômeno comprova a transformação do espaço urbano em uma mercadoria na sociedade de consumo atual, ocorre o consumo do e no espaço. Os condomínios horizontais fechados de enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdade sociais. Uma vez que, o processo de condominização se mostra como uma tendência nas cidades médias brasileiras, se faz relevante compreender a expansão deste tipo de moradia e o consumo do e no espaço, além das consequências espaciais e sociais deste processo. Para tal reflexão e discussão, o método utilizado será o lefebvriano que se divide em três momentos. Este estudo tem a preocupação em contribuir no entendimento do processo de condominização sob ótica das Ciências Geográficas, propondo uma reflexão de uma nova forma e cada vez mais presente do consumo do e no espaço.

Palavras-chave: consumo do espaço, condomínios fechados, cidades médias, segregação sócio-espacial.

Introdução

Durante séculos, o Brasil foi um país agrícola, sendo considerado um arquipélago formado por subespaços que evoluíam segundo uma lógica própria. Estes subespaços tinham alguns pólos dinâmicos que estabeleciam uma relação de interdependência, conforme afirma Santos (1993).

A urbanização brasileira atingiu certa maturidade no século XIX, ocorrendo primeiramente a urbanização da sociedade e a urbanização do território aconteceu somente um século depois. O processo efetivo de urbanização da sociedade e do território se deu aproximadamente na década 1970, depois de um período de urbanização social, territorialmente seletiva e espaiada, segundo Santos (1993). Alcançou-se um novo patamar, quantitativa e qualitativamente.

Entre 1940 e 1980, ocorreu uma inversão do local de residência da população brasileira, o que provocou um aumento considerável na taxa de urbanização. No período entre 1960 e 1980, a população urbana conheceu um aumento espetacular, cerca de 50 milhões de habitantes vieram para as cidades (BONDUKI, 1998).

Nos anos de 1970, aumentou o número de cidades com mais de vinte mil habitantes, cidades estas que, vinte anos antes, eram chamadas de cidade média. Então, devido ao crescimento dos núcleos urbanos e de suas populações, convencionou-se que as cidades médias teriam mais de cem mil habitantes. Neste momento, a urbanização ocorre de forma concentrada. Posteriormente, acontece um aumento considerável do número de cidades com mais de um milhão de habitantes, passando ao estágio de metropolização.

Segundo Santos (1993), a metrópole é formada por mais de um município, tendo um como município núcleo, com uma área maior que os demais e sendo alvo de programas especiais dirigidos por organismos regionais especialmente criados, que utilizam normas e recursos parcialmente federais.

Nesse momento, não somente as metrópoles, mas também as cidades médias receberam grandes contingentes de indivíduos pertencentes às camadas médias da sociedade, o que provocou a desmetropolização e assim o Brasil assistiu a dois processos concomitantes: o aumento populacional das metrópoles e das cidades médias.

A infra-estrutura destas áreas urbanas tornou-se deficiente e equipamentos urbanos como saúde, saneamento básico, transporte e habitação ficaram precários. Como consequência tem-se uma queda na qualidade de vida, o aumento do desemprego e do mercado informal, e principalmente da violência urbana.

A insegurança nas cidades, aliada à busca por maior qualidade de vida dentro do contexto da sociedade de consumo, onde os bens materiais ganharam relevância fez com o condomínio fechado tivesse destaque e assim se expandisse.

O processo de condominização se materializou no espaço urbano, que por sua vez revela o processo histórico de produção do espaço geográfico. Este é definido por Dolfus (1982, p.8) como:

[...] um espaço mutável e diferenciado, cuja aparência visível é a paisagem. É um espaço recortado, subdividido, mas sempre em função do ponto de vista segundo o qual o consideramos. Espaço fracionado, cujos elementos se apresentam desigualmente solidários uns aos outros(...)"

Já Santos (1996, p.71) define o espaço geográfico como

[...] um conjunto de objetos e de relações que se realizam sobre estes objetos; não entre estes especificamente, mas para as quais eles servem de

intermediários. Os objetos ajudam a concretizar uma série de relações. O espaço é resultado da ação dos homens sobre o próprio espaço, intermediados pelos objetos, naturais e artificiais.

Com base nessas definições, entendemos o espaço geográfico e conseqüentemente o urbano como o *locus* da diferenciação, das mutações e, principalmente, das contradições. Sendo assim, cabe à Geografia Urbana o papel de investigar os processos e fenômenos que ocorrem neste.

Um destes processos é a condominização, e, segundo Santos(2002, p.13):

[...] o estudo de condomínios horizontais fechados envolve uma ampla abordagem multidisciplinar. Várias questões dizem respeito à articulação entre a implantação desses conjuntos e o âmbito geral da construção dos espaços da cidade.

Assim sendo, para compreender toda a conjuntura que abarca o processo de condominização e a segregação que dele procede, é relevante fazer uso de uma combinação de procedimentos técnicos utilizados muitas vezes por outra ciência. Como coloca George (1972), a Geografia é “uma ciência de múltiplas vias de acesso”.

O método utilizado para o desenvolvimento deste artigo foi o método lefebvriano se divide em três momentos: o descritivo, o analítico-regressivo e o histórico-genético. Num primeiro momento buscar-se-á, através da **observação sistemática**, descrever o objeto de estudo. O segundo momento do método é o **analítico-regressivo**, onde se faz uma análise da realidade descrita, esforçando-se para datar a realidade e o terceiro momento é chamado de **histórico genético**, onde se busca reencontrar o presente de uma forma mais explicada, compreendida e elucidada.

Assim, baseada em uma pesquisa bibliográfica sobre o assunto e seguindo o método lefebvriano acredita-se que será possível fazer uma reflexão acerca da expansão dos condomínios fechados.

1. A moradia na sociedade de consumo

A cidade é por excelência o locus da produção e reprodução social. É também um produto histórico de diferentes tempos e pessoas que por ali passaram. Contudo, a cidade deve ser entendida e apreendida como um todo, ponderando seus aspectos histórico, econômico e político. Como coloca Carlos (1994, p.68), “a cidade enquanto produto histórico e social tem relações com a sociedade em seu conjunto, com seus elementos constitutivos, e com sua história.”

Um espaço construído socialmente, a cidade sofre constantes intervenções desta sociedade que a produz, como afirma Castells (*apud* SPOSITO, 1997).

Entendemos ainda que a cidade é um espaço de reprodução do capital e isso atribui uma conformação ao urbano, enquanto modo de vida que visa a acumulação capitalista. E que o espaço geográfico é produto, condição e meio de toda a vida humana.

A gênese deste modo de vida urbano está no processo de industrialização, pois é nos espaços urbanos que as indústrias se instalam e dispõem de força de trabalho necessária. A cidade é onde se produz a mais-valia e assim se reproduz a força de trabalho.

Anteriormente, a localização de uma indústria no espaço urbano estava diretamente relacionada à proximidade da matéria-prima, da mão-de-obra e de uma área onde o escoamento da mercadoria fosse realizado facilmente.

Nos dias de hoje, o capital ganhou grande fluidez pelo território. As fronteiras físicas já são extrapoladas e as relações econômicas se dão muitas vezes por agentes que fisicamente estão distantes. E assim, como a passagem e a permanência do capital não ocorrem igualmente no território, as consequências sócio-econômicas deste sistema capitalista se manifestam de forma desigual no espaço urbano. Nessa direção, Lefebvre (1999, p.176) afirma que:

A reprodução das relações de produção implica tanto a extensão quanto a ampliação do modo de produção e de sua base material. Por um lado, portanto, o capitalismo se estendeu ao mundo inteiro, subordinando a si, como Marx o havia concebido, as forças produtivas antecedentes e transformando-as para seu uso. Por outro lado, o capitalismo constituiu novos setores de produção e conseqüentemente de exploração e de dominação; entre estes fatores, citamos: o lazer, a vida quotidiana, o conhecimento e a arte, a urbanização enfim.

Neste contexto, a cidade assume um papel de suma importância, pois é por excelência o lócus da gestão do consumo que ocorre no campo e no espaço urbano. Apesar de ocorrer também no campo, o consumo se dá maciçamente na cidade, pois é no espaço urbano que se materializam as relações de consumo da sociedade.

Contudo, os padrões de consumo diferem bastante de um nível sócio-econômico para outro. Em um país em desenvolvimento como o Brasil, por exemplo, enquanto aproximadamente 7,5 milhões de habitantes¹ estão abaixo da linha de pobreza, as camadas média e média-alta têm o mesmo padrão de consumo das sociedades dos países europeus e norte-americanos, abrindo assim um abismo cada vez maior entre os extremos: os mais ricos e os mais pobres.

A fenda que se abre entre os mais pobres e os mais ricos se materializa no espaço à medida que os indivíduos mais ricos se fecham cada vez mais nos condomínios fechados, tanto verticais como horizontais, na busca de segurança e qualidade de vida. As camadas mais pobres da sociedade, por sua vez, se acomodam nas regiões mais carentes e periféricas da cidade, que crescem numa velocidade muito grande.

No entanto, a moradia apresenta algumas características peculiares que a diferenciam de outras necessidades humanas. Primeiramente, ela é uma mercadoria e por isso segue as leis de mercado. Seu preço é regido por estas leis, variando de acordo com alguns aspectos, como a localização e os equipamentos coletivos disponíveis nas proximidades.

A habitação é uma mercadoria relevante porque é de consumo privado – assim como roupa, sapato e alimentos, além de ser dispendiosa porque seu preço é muito mais alto que grande parte dos salários, e por isso é uma mercadoria comumente financiada.

Sua produção é lenta, porque depende de um bem natural que não pode ser reproduzido: a terra. A cada nova moradia exige-se um novo pedaço do espaço urbano.

O solo urbano é uma mercadoria *sui generis*, porque não é fruto do trabalho, e somente este pode agregar valor a uma mercadoria. Então o valor dado à terra não resulta da força de trabalho, mas sim da capacidade de pagar de seus compradores, que não é igual para todos os indivíduos. As camadas média-alta e alta podem pagar mais e, conseqüentemente, se apropriam de fragmentos urbanos privilegiados.

A partir da década de 1970, os fragmentos privilegiados das camadas mais abastadas foram ocupadas por condomínios fechados.

Caldeira (2000, p.254) coloca que o condomínio

¹ Segundo dados de 2005 publicados num estudo no site do PNUD.

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

O aumento da violência urbana aliada a busca por uma qualidade de vida devido a presença de área verde nos condomínios fechados são os principais fatores de atração e consequentemente responsáveis pelo aumento destes empreendimentos imobiliários.

A denominação condomínio fechado abrange duas modalidades um pouco diferenciada de moradia, os loteamentos fechados com concessão de uso da rua, os proprietários compram os lotes e são responsáveis pela construção de sua casa. As áreas comuns pertencem à prefeitura, que é responsável pela manutenção da infra-estrutura e provisão de serviço.

Diferentemente dos loteamentos fechados, nos condomínios horizontais a construção das moradias é de responsabilidade do empreendedor, contudo os proprietários compram o lote e constroem as moradias diferentes da planta que fora aprovada na prefeitura. Os proprietários são responsáveis pela manutenção das áreas e serviços comuns.

Nos anos de 1960 foram construídos os primeiros condomínios fechados que eram condomínios verticais compostos prédios de apartamentos somente nas décadas seguintes os condomínios horizontais ganharam mais espaço. Estes são formados por casas de 2 ou 3 andares como mostram as figuras a seguir:



Figuras 1 e 2: Casas de Condomínios horizontais no Brasil. (Foto da autora, 2008).

1.2. – O processo de condominização atual

O primeiro condomínio horizontal fechado de São Paulo, que na verdade é um loteamento fechado, foi o Alphaville, lançado em 1974 nos municípios de Barueri e Santana do Parnaíba-SP, a cerca de 30 km da região dos Jardins (TEIXEIRA, 2005).

A implantação deste impulsionou a construção de condomínios fechados nas regiões oeste e sudoeste da Grande São Paulo, nos municípios vizinhos à cidade e seguindo as rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares.

Alphaville, atualmente, é considerado o maior condomínio fechado do Brasil. Segue o modelo das *edge cities* norte-americanas, ou seja, reúne residências, serviços e empregos, como numa mini-cidade.

Segundo Caldeira (2000), os condomínios fechados começaram a ser construídos nos anos de 1970, durante o *boom* do mercado imobiliário e do financiamento estatal. Em 1973, foi construído o primeiro condomínio vertical fechado na zona oeste paulistana, chamado de Ilha do Sul. Três anos mais tarde, foi inaugurado o “Portal do Morumbi”, um conjunto de 16 prédios de 25 andares, metade com quatro dormitórios e outra metade com três, abrigando 3.500 moradores.

Na década de 1980, concentrou-se no bairro do Morumbi a maioria dos lançamentos de empreendimentos verticais. Estes se destinavam às camadas mais abastadas, sendo eles condomínios murados de altos edifícios de apartamentos, equipados com instalações esportivas, áreas de lazer e de serviços, de uso exclusivo dos moradores (CALDEIRA, 2000).

Contudo, este tipo de moradia se disseminou rapidamente e passou a se destinar também à população de menor renda. Estes condomínios verticais têm áreas menores e menos equipadas e, portanto, são menos sofisticados.

Na década de 1980, os condomínios horizontais tiveram um “*boom*” e, desde então, seu número só vem crescendo. Uma prova disso são os dados de Zakabi (2002), que constatou que em São Paulo-SP existiam 300 condomínios horizontais fechados; em Curitiba eram 176; Goiânia-GO, que em 1997 não tinha nenhum, em 2002 possuía 10, e em Manaus-AM também eram 10. As estimativas do geógrafo Paulo Roberto Moraes previam que, cinco anos mais tarde, a população das grandes cidades diminuiria e a dos condomínios suburbanos dobraria.

Nos últimos anos, têm surgido trabalhos sobre o processo de condominização em cidades médias brasileiras. Podem-se citar aqui os trabalhos de Ramires & Soares(2002) sobre a condominização em cidades médias, tomando como estudo de caso a cidade de Uberlândia - MG.

Spósito (2002) estudou a expansão dos condomínios horizontais fechados em Sorocaba-SP, uma cidade média, que nos últimos anos passou por um processo de crescimento urbano muito intenso e se constituiu numa aglomeração urbana que agregou os municípios de Alumínio, Iperó, Itu, Mairinque, Salto, Salto de Pirapora, São Roque, Sorocaba e Votorantim.

Devido a sua expansão e à proximidade com a metrópole paulista, houve um crescimento na demanda por moradia, o que resultou no aumento do número de loteamentos entre 1981 e 2000. Segundo a pesquisa, Sorocaba tem 19 loteamentos fechados, que se concentram nitidamente em duas áreas: no sentido sul – sudoeste ao longo da rodovia Raposo Tavares ou nas vias de fácil acesso a ela; e a noroeste, em direção à Rodovia Castelo Branco, no eixo rodoviário que liga Sorocaba a Itu.

Sobarzo Miño(2002) estudou a cidade de Presidente Prudente, uma cidade média paulistana que conheceu a expansão dos condomínios fechados em meados da década de 1970, com a construção do Condomínio Jardim Morumbi, o primeiro. Nos anos seguintes foram construindo mais e, até a finalização da pesquisa de Sobarzo Miño (1999), Presidente Prudente tinha 5 condomínios horizontais fechados, fato este que configura uma grande transformação numa cidade de 180 mil habitantes.²

Estas informações corroboram expansão dos condomínios fechados no Brasil, não só nas metrópoles como também nas cidades médias.

² Segundo dados do Censo 2000.

2. O novo modelo de moradia no mundo

Segundo Rybczynski (*apud* SOBARZO MIÑO, 1999), as primeiras manifestações relacionadas ao condomínio fechado datam da segunda metade do século XIX, quando alguns subúrbios das cidades norte-americanas passaram a adotar algumas características dos condomínios atuais, como acesso controlado, cercas, ruas e reservas naturais sendo propriedades particulares.

Segundo este mesmo autor, o condomínio fechado foi introduzido na América do Norte na segunda metade dos anos 1960, do século passado, e se desenvolveu rapidamente no Cinturão do Sol dos Estados Unidos, como uma alternativa de residências para aposentados.

O fenômeno da condominização, enquanto uma tendência, se faz presente em diversos países como: Estados Unidos, México, Colômbia, Argentina, Chile, Costa Rica, Venezuela, China, Inglaterra, França, Portugal, Espanha, Rússia, Turquia, Síria, Líbano, Arábia Saudita, África do Sul, Malásia, Filipinas, China e Indonésia³. Em todos eles é sempre visto, pelos usuários, como uma forma de estar juntos de seus semelhantes e protegidos das adversidades da cidade.

Conforme a avaliação feita por Lee (*apud* SOBARZO MIÑO, 1999), os condomínios fechados surgiram em Cingapura nos anos 1970 do século passado, a partir de uma política de governo que preconizava o uso mais intensivo do solo urbano. No começo dos anos 1980 Cingapura viveu um “boom” dos condomínios e atraiu investimentos externos, o que significou para muitos o abandono do projeto inicial do governo para dar surgimento a projetos luxuosos com piscinas, quadras de squash e tênis, área de jogos para as crianças, segurança 24 horas, club-house, minimercado e lavagem de roupas.

O referido autor considera o condomínio positivo porque aumenta a densidade de ocupação do solo e também a disponibilidade de áreas verdes e espaços abertos, mas mostra dificuldades de conservação e administração.

No Canadá, num primeiro momento, esses empreendimentos imobiliários foram destinados a famílias de baixa renda, e somente a partir dos anos 1970 é que eles passaram a abranger um maior número de canadenses.

Salgueiro (*apud* SOBARZO MIÑO, 1999), analisando o caso de Lisboa, entende o condomínio como um novo produto imobiliário que se explica pela importância que atualmente têm os investimentos imobiliários na valorização do capital.

Na França, segundo Ferreira et al. (2001), os condomínios fechados surgiram há várias décadas, sobretudo os empreendimentos destinados ao lazer no Sul do país. A partir de 1990, empresas imobiliárias especializadas se voltaram para os condomínios residenciais – entendidos como os condomínios horizontais – e de apartamentos localizados em outras localidades que não a região Sul, como Provença, Lavandou e Camargue.

Os condomínios fechados na Espanha surgiram a partir de 1980, sobretudo nas áreas turísticas do Sul, onde o foco eram os empreendimentos de lazer e casas de veraneio para turistas espanhóis e estrangeiros. Na década seguinte, os *barrios cerrados* se instalaram maciçamente nas proximidades de Madri, (FERREIRA, 2001).

Já a existência de enclaves residenciais na Rússia data da década de 50 do século XX. Alguns enclaves estavam localizados nos bairros das elites políticas, fortemente ocupados por funcionários do regime soviético, e outros eram destinados ao lazer. Estes desapareceram no final dos anos 80, com a queda do regime soviético. Em 1990, reapareceram os espaços residenciais fechados, sob a forma de condomínios, que se concentraram nos arredores de Moscou e Kiev (FERREIRA, 2001).

³ Informações obtidas em Ferreira et al. (2001).

Os condomínios fechados na Arábia Saudita datam dos anos de 1970. Foram construídos com a função de alojar, de forma segregada, os ocidentais e as respectivas famílias, contratados pelas companhias petrolíferas, empresas locais ou mesmo pelo Estado.

Na Malásia, a expansão do condomínio fechado se deu principalmente nos anos 1990, atrelada à consolidação do país como destino turístico no mercado mundial. Estes empreendimentos são tanto de lazer como residenciais, destinados à comunidade estrangeira radicada ou de férias. (FERREIRA, 2001)

Segundo Ferreira (2001), a expansão de condomínios fechados na Indonésia ocorreu na segunda metade dos anos 1980, e na sua maioria tinha como público alvo as classes médias de origem chinesa ligadas ao comércio e à indústria.

Na África do Sul, após o término do *apartheid*, o país passou por diversas transformações políticas e econômicas, que aconteceram juntamente com um aumento da criminalidade, aumentando os níveis de insegurança da população, o que contribuiu de forma considerável para a expansão dos condomínios fechados. Estes são destinados às classes média-alta e alta de origem branca, mas também a indivíduos negros oriundos de cargos administrativos ou de empresas internacionais e nacionais, relacionadas com novas tecnologias ou indústrias. Contudo, ainda há desigualdades no rendimento entre um indivíduo branco e um negro (FERREIRA, 2001).

Segundo Ferreira et al. (2001), a região de maior concentração de condomínios fechados na África do Sul é na área de Johannesburg, onde se encontram as “walled communities” ou “security villages”, que são aldeamentos de moradias ou apartamentos com piscinas e campos de tênis.

Nos arredores de Istambul, na Turquia, há uma grande concentração de condomínios fechados que surgiram na década de 1990. Estes se fazem presentes também na costa sul – área preferida pela elite para residência de férias e lazer (FERREIRA, 2001).

No Egito, os condomínios fechados surgiram na década de 1980, na costa mediterrânea, no noroeste do país, com mais de 200 empreendimentos (entre apartamentos e casas). Na segunda metade dos anos 1990, os condomínios fechados proliferaram nas proximidades do Cairo e nos últimos anos expandiram-se ao longo da costa do Mar Vermelho e nas praias do Sinai. (FERREIRA, 2001).

Concomitantemente a expansão do modelo americano de moradia por diversos países do globo, ocorreu a implantação e o aumento dos condomínios fechados no Brasil.

3. O condomínio como a nova segregação sócio-espacial

Após se fazer uma reflexão a respeito dos condomínios fechados, a sua implantação e expansão nas últimas décadas do século XX, pode-se afirmar que este é uma tendência de modelo de moradia presente em diversos países.

O número destes empreendimentos imobiliários está crescendo devido a alguns fatores, como a busca pela segurança diante do aumento da violência urbana, o maior contato com a natureza e, conseqüentemente, maior qualidade de vida, apesar de haver estudos que revelam que esses fatores nem todos se concretizam na realidade.

A segurança é um aspecto contestável, já que todo o aparato tecnológico (câmeras, cancelas eletrônicas), os muros altos e cercas elétricas não garantem maior segurança. Atualmente está aumentando o número de casos de assaltos em condomínios fechados.

Santos (2002, p.15) coloca que

[...] o fato de se ter uma casa atrás de muros altos e, em certos casos, monitorada constantemente por sistemas sofisticados de segurança, não garante que se está protegido contra a violência. A privatização da segurança

não é uma alternativa à segurança pública deficiente e, portanto também não é remédio para a violência. Ela pode oferecer aos que podem pagar por ela a ilusão de proteção, mas, se chega a tocar no quadro mais geral da criminalidade violenta, é para aguçá-los alguns de seus problemas. Num país com o grau de desigualdade social como o Brasil, a difusão da segurança privada tende a ser mais um sistema perverso de aprofundamento dessa desigualdade.

No condomínio fechado, o convívio se dá com os semelhantes que pertencem ao mesmo grupo social e econômico, enquanto as desigualdades existentes extra-muros são vividas por indivíduos de diferentes camadas sócio-econômicas.

Este tipo de moradia confere *status* aos moradores, pois é destinado a uma camada seleta da sociedade, aquela que pode pagar pela “qualidade de vida” oferecida e pela segurança.

Caldeira (2000, p.259) afirma que “os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais. Os enclaves são literais na sua criação de separação”.

É o que Canclini (1995) chama de novos signos de prestígio. O condomínio fechado confere ao seu proprietário uma importância maior dentro do grupo e mesmo da sociedade da qual faz parte.

Essa separação se dá nos dois planos: social e espacial. Assim como a sociedade é dividida em classes sociais com diferentes condições econômicas, o espaço urbano é fragmentado, formado pela justaposição de diferentes paisagens e usos da terra. Isto origina um mosaico urbano.

A fragmentação do espaço urbano é resultante da ação dos agentes “modeladores”, que produzem e consomem o espaço: os proprietários dos meios de produção, os promotores imobiliários, os proprietários fundiários, o Estado e os grupos sociais excluídos (Corrêa, 1989).

O espaço urbano é resultado de produção social contínua e a fragmentação também se realiza constantemente, como coloca Corrêa (2005, p. 146)

[...] a fragmentação, entretanto, não se realiza de uma vez para sempre, apesar da forte inércia das formas espaciais fixadas pelo homem. Ao contrário, está sendo sempre refeita. Por derivar da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações sociais de produção e dos conflitos de classe, a ação dos agentes modeladores gera mudanças de conteúdo e/ou das formas das diversas áreas, de modo que novos padrões de fragmentação do espaço urbano emergem, desfazendo total ou parcialmente os antigos e criando novos padrões no que diz respeito à forma e ao conteúdo.

A instalação desta tipologia de habitação, feita pelos agentes modeladores do espaço – os agentes imobiliários, faz nascer uma fragmentação que gera mudanças nas formas (a periferia e as casas) e no conteúdo (as relações sociais, de consumo e de vizinhança).

Simultaneamente à fragmentação se dá a articulação. Segundo Corrêa (2005), a fragmentação e a articulação são complementares, porque estas ocorrem quando há relações entre as partes do mosaico urbano. Essas relações são de variadas natureza e intensidade.

Ainda segundo a idéia de Corrêa (2005), a articulação se manifesta de duas maneiras. A primeira delas se dá, empiricamente, através do fluxo de automóveis e pessoas,

relacionando-se aos deslocamentos cotidianos entre a residência e o local de trabalho, às compras nos centros comerciais e ao lazer. A segunda está associada às relações espaciais, envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, mais-valia, salários, juros, rendas e a participação do poder e da ideologia.

Nos condomínios fechados é bem visível o binômio fragmentação/articulação. Ao mesmo tempo em que a presença de um conjunto habitacional deste tipo fragmenta ainda mais o espaço, necessita dos indivíduos que residem nas periferias pobres e pertencem às camadas sócio-econômicas mais baixas para prestação de serviços.

Assim, temos o que se chama de fragmentação articulada, porque apesar de haver um fracionamento do espaço, as relações sociais e de trabalho são articuladas, pois há uma dependência entre os diferentes. O deslocamento entre a residência e o local de trabalho, o fluxo de automóveis e principalmente de pessoas são características da articulação presentes nos condomínios horizontais.

Dos fragmentos espaciais resulta uma diferenciação social, porque o consumo do espaço urbano difere conforme os aspectos sociais, econômicos e muitas vezes raciais, uma vez que os indivíduos que aderem a este tipo de consumo do espaço apresentam algumas características marcantes: têm boas condições financeiras, um nível de instrução elevado e são pertencentes à cor branca.

Villaça (2001, p.142), em seu estudo sobre o espaço intra-urbano, entende a segregação como “um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes *regiões gerais* ou *conjuntos de bairros* da metrópole.”.

Trazendo as considerações sobre as regiões metropolitanas de Villaça para as cidades médias, onde a condominização está cada vez mais presente, podemos afirmar que essa concentração se dá numa nova escala, que não é nem a região geral e nem um bairro, mas sim o condomínio fechado.

O que ocorre com os condomínios fechados é que se localizam nas periferias urbanas e convivem muitas vezes com uma vizinhança mais pobre economicamente. Neste sentido, Villaça (2001) coloca que não existe presença exclusiva de camadas de alta renda em uma determinada região. A segregação não impede a presença e o crescimento de outras camadas no mesmo espaço.

Castells (1978, *apud* VILLAÇA, 2001) entende segregação urbana como a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social externa.

A possibilidade de escolher “como” e “onde” morar origina uma tendência a homogeneizar os componentes sociais dos bairros, o que confere maior uniformidade aos extremos, isto é, às camadas de alta renda e às mais pobres. Contudo, internamente o condomínio fechado apresenta homogeneidade e, quando visto num contexto urbano maior, é um ponto de diferenciação.

Caldeira (1992, *apud* VILLAÇA, 2001), estudando a segregação sócio-espacial numa análise dos condomínios fechados em São Paulo, mostra que ao invés de se distanciar de grupos mais pobres financeiramente, seus moradores se aproximam deste grupo.

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

Nesta perspectiva sócio-econômica, Corrêa (2005, p. 132) afirma que “(...) a segregação parece constituir-se em uma projeção espacial do processo de estruturação de classes, sua reprodução, e a produção de residências na sociedade capitalista”.

É no espaço urbano que essa hierarquização, em termos sociais e econômicos, é evidenciada. As opções de escolha em relação à moradia são possíveis a uma parcela da sociedade que ocupa o topo da pirâmide social.

Neste sentido, Harvey (*apud* CORRÊA, 2005, p. 134) coloca que

[...] segregação, quer dizer, diferenciação residencial segundo grupos, significa diferencial de renda real – proximidade das facilidades da vida urbana como água, esgoto, áreas verdes, melhores serviços educacionais, e ausência de proximidade aos custos da cidade como crime, serviços educacionais inferiores, ausência de infra-estrutura etc. Se já existe diferença de renda monetária, a localização residencial implica em diferença maior ainda no que diz respeito à renda real.

Assim como a fragmentação espacial, a segregação sócio-espacial não é rígida. Conforme afirma Corrêa (2005), determinados bairros, pela imagem que projetam e por conta da especulação imobiliária, não apresentam uma característica tão segregatória. E assim o Autor aponta para um novo processo, que é a invasão –sucessão.

A invasão-sucessão, segundo o mesmo Autor, é um processo urbano que está associado especialmente com a questão residencial e que consiste na ocupação do bairro por uma classe sócio-econômica geralmente inferior à dos moradores que ali já residiam. Ocorre quando há a saída da população que residia no bairro, o que implica em transformações sociais nas áreas residenciais das cidades.

A condominização se dá, em parte, por conta desse processo de invasão-sucessão, quando a classe mais rica sai das regiões centrais das cidades e vai ocupar as periferias urbanas. O centro, então, é ocupado pelos mais pobres, que transformam os grandes casarões em verdadeiros cortiços.

Outro aspecto importante a ser considerado é que processo de condominização nasceu dentro da lógica capitalista de produção, quando a industrialização e a urbanização estavam num estágio avançado de desenvolvimento.

A industrialização e o capitalismo industrial promoveram algumas mudanças nos moldes de urbanização. Houve a passagem do capitalismo artesanal para o capitalismo industrial, isto é, o capitalismo deixou de ser comercial e bancário para ser industrial e concorrencial.

Estas mudanças proporcionaram um aumento considerável do consumo, tanto pela crescente gama de mercadorias disponíveis para a aquisição, como pelas transformações ocorridas no modo de vida urbano.

A moradia como uma mercadoria que é, passa a integrar este universo do consumo, sendo um bem de consumo muito desejável, porque atende a uma necessidade humana básica.

Com isso, o espaço urbano enquanto uma produção social é também consumido. Segundo Lefebvre (*apud* GOTTDIENER, 1993), o que acontece é o consumo do e no espaço. Quando se trata da moradia, o processo ocorre da mesma forma: o espaço urbano é consumido através da residência e ao mesmo tempo este consumo se dá no próprio espaço.

Considerações finais

Este trabalho tem como objetivo fazer uma reflexão acerca do processo que atual se faz presente no Brasil e em outros países da América Latina e Europa que é a expansão dos condomínios fechados. Este é um modelo de moradia americano que foi importado e implantado em diversos lugares, um deles foi o Brasil.

Primeiramente estes conjuntos habitacionais de alto padrão foram instalados nas regiões metropolitanas brasileiras e posteriormente nas cidades médias. O que se observou foi que este fenômeno se deu concomitante em outros países, mas sempre com a mesma finalidade que a segregação de um grupo, sejam eles de religião, cor ou nacionalidade diferente.

Outro ponto de observação do artigo foi as conseqüências da presença do condomínio fechado num determinado lugar, além da segregação sócio-espacial, há uma fragmentação do espaço e uma diferenciação social, contudo entre as camadas segregadas há uma articulação social, pois há uma relação de prestação de serviços. No Brasil, ocorre que muitos dos prestadores de serviços aos condomínios são moradores do seu entorno, em muitos casos este entorno é mais precário e comporta uma camada de populacional mais pobre economicamente.

Certamente, este tema merece um aprofundamento dos estudos, pois apesar de ser uma tendência de moradia em expansão, em cada lugar, ele assume algumas peculiaridades que está relacionada com a dinâmica intra-urbana.

Referências Bibliográficas

BONDUKI, N.G. **Origens da habitação social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria**. São Paulo: Estação Liberdade: Fapesp, 1998.

BORSODORF, A. Barrios cerrados em Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación sócio-espacial em capitales andinas. In: CABRALES BARAJAS, L.F. **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara, [s.n.], 2002.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros**. Crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

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

_____. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

DOLFUS, O. **O espaço geográfico**. São Paulo: DIFEL, 1982.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1993.

LEFEBVRE, H. **A cidade do capital**. Trad.: Maria Helena Rauta Ramos e Marilene Jamur. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

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

O'NEILL, M.M.V.C. Condomínios exclusivos: um estudo de caso. **Revista Brasileira de Geografia**. 1986, 48,1, pp.63-83.

SANTOS, D. M. **Atrás dos Muros**: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados. 2002. Dissertação de Mestrado, Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2002.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: Editora Hucitec, 1996.

SOBARZO MIÑO, O.A. **A Segregação Socioespacial em Presidente Prudente: Análise dos Condomínios Horizontais**. Dissertação de Mestrado, Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita Filho", Presidente Prudente, 1999.

_____. Los condomínios horizontales em Presidente Prudente, Brasil. In: CABRALES BARAJAS, L.F. **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara, [s.n.], 2002.

SPÓSITO, M.E.B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto. 1997.

_____. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPÓSITO, E.S.;

_____. Novos territórios urbanos e novas formas de hábitat no Estado de São Paulo, Brasil. In: CABRALES BARAJAS, L.F. **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara, [s.n.], 2002.

_____. A cidade dentro da cidade. Uma *edge city* em São José do Rio Preto. **Scripta Nova. Revista eletrônica de geografia y ciencias sociales**. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(045). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(045\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(045).htm)> [ISSN: 1138-9788]. Data de acesso: 20 de janeiro de 2008.

SPÓSITO, M.E.B.; SOBARZO, O. (org.). **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006.

RODRIGUES, A. M. **Moradias nas Cidades Brasileira**. São Paulo: Contexto, 1994.

TEIXEIRA, C.M. **Alphaville e Alphaville**. Arqutexto, v.21, nº 02, fev 2002. Disponível em: <http://www.vitriivius.com.br/arquitextos/arq021_02.asp>. Acesso em: 25 ago 2005.

ZAKABI, R. Viver em Condomínio. **Revista Veja**., p. 95 -101, 15 mai. 2002.

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