

ANÁLISE TEÓRICA SOBRE A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS CIDADES BRASILEIRAS

Mauricio de Santana Dias¹

Resumo

As grandes cidades brasileiras apresentam grandes problemas em virtude de sua complexidade, sobretudo problemas vinculados com a desigualdade social (desemprego, violência de um modo geral, segregação residencial, do lazer, da educação, entre outros), fruto da lutas de classes, típicas de uma sociedade capitalista. Por isso é fundamental a compreensão do processo de formação do espaço urbano, levando em consideração o tempo e o espaço, as estruturas sociais, culturais, ideológicas, os seus habitantes, as migrações, o modo de produção, etc. Sendo assim, O objetivo deste trabalho é a elaboração de uma discussão teórica acerca do processo de produção do espaço urbano, especialmente nas cidades brasileiras sob a égide do modo de produção capitalista, bem como nos seus variados desdobramentos, entre eles: segregação residencial, valorização do solo urbano, especulação imobiliária, privatização do uso do espaço público, entre outros. Esse trabalho foi realizado a partir da pesquisa bibliográfica pertinente ao tema, onde nos apropriamos das concepções teóricas de SANTOS: 1982 e 2005; CORREA: 1989; CARLOS: 1994; HARVEY, 1980; SOBARZO: 2006; SPOSITO: 2006; UEDA: 2006; CABRALES BARAJAS, 2006, os quais entre outros autores contribuem para o entendimento do processo de produção do espaço urbano, sendo posteriormente sistematizado em forma de um texto contendo discussões teóricas acerca do tema proposto. Busca-se com o estudo a ampliação do conhecimento geográfico, sobretudo, da Geografia Urbana, sendo este estudo justificado a partir da importância de se refletir sobre essa temática, buscando assim contribuir com propostas de ações minimizadoras às mazelas concernentes ao modo de vida cidadão.

Palavras-chave: Espaço Urbano; Segregação residencial; Habitação.

1. Introdução

As grandes cidades brasileiras apresentam grandes problemas em virtude de sua complexidade, sobretudo problemas vinculados com a desigualdade social (desemprego, violência de um modo geral, segregação residencial, do lazer, da educação, entre outros), fruto da lutas de classes, típicas de uma sociedade capitalista. Por isso é fundamental a compreensão do processo de formação do espaço urbano, levando em consideração o tempo e o espaço, as estruturas sociais, culturais, ideológicas, os seus habitantes, as migrações, o modo de produção, etc. Pretende-se produzir este trabalho a partir da leitura de um referencial teórico pertinente à temática, especialmente as contribuições de CORREA: 1989; CARLOS: 1994; HARVEY, 1980, SOBARZO: 2006; SPOSITO: 2006; UEDA: 2006; CABRALES BARAJAS, 2006, os quais entre outros autores contribuem para o entendimento do processo de produção do espaço urbano nas cidades brasileiras, levando em consideração as especificidades de cada cidade. Esse trabalho foi realizado a partir da pesquisa bibliográfica pertinente ao tema, bem como das contribuições oriundas de discussões em sala de aula,

¹ Grad. em Geografia pela Universidade Estadual de Feira de Santana – Bahia – Brasil.
E-mail: mdiasgeo@yahoo.com.br

sendo posteriormente sistematizado em forma de um texto contendo discussões teóricas acerca do tema proposto. Busca-se com o estudo a ampliação do conhecimento geográfico, sobretudo, da Geografia Urbana, sendo justificado a partir da importância dessa temática na atualidade da vida cotidiana cidadina.

2. Espaço Urbano

O estudo acerca da produção e (re)produção do espaço urbano é por demais complexo. Não pretendemos esgotar o assunto, mas sim fomentá-lo, especialmente a partir das leituras, reflexões em sala de aula e das observações oriundas da vivência na cidade. Sendo assim, cabe lembrar que o Brasil, um país capitalista emergente, dividido em classes sociais, num determinado espaço de tempo – fins do século XX e início do século XXI – situado na América do Sul, no qual os interesses de cada classe, geralmente antagônicos entre si e influenciado, sobretudo pelo capital, produzem espaços desiguais, mas especificamente o Espaço Urbano, que, segundo Roberto Lobato Corrêa:

Eis o espaço urbano: fragmentado e articulado reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais (CORREA, 1989, p. 9).

O espaço urbano é a construção que a sociedade faz a partir de suas relações socioespaciais, econômicas, políticas, ideológicas, históricas, entre outras, sobre o território subjacente. Os grupos sociais antagônicos entre si no modo de produção capitalista irão defender seus interesses, porém sempre com desvantagens por parte dos trabalhadores, desprovidos de poder econômico, sobretudo o poder político sobre a cidade, resultando desta disputa pelo espaço urbano as formas de resistências dessas populações: 1) ocupações subnormais (favelas), principalmente nas encostas dos morros trazendo risco de morte para essas populações, sobretudo na época das chuvas, bem como a ausência de serviços básicos de água e esgoto; 2) organização de movimentos dos sem teto, os quais invadem prédios (públicos e privados) abandonados, geralmente no centro das cidades como forma de pressionar as autoridades competentes, bem como chamar a atenção da opinião pública para o problema. Sendo assim, o espaço urbano/cidade é *reflexo e condicionante social (...)* materializada nas formas espaciais, ou seja, a cidade reflete a sociedade que nela habita, especialmente as desigualdades socioespaciais e socioeconômicas. As primeiras refletem onde e como as diferentes classes sociais estão dispostas no espaço urbano. As desigualdades socioeconômicas são referentes a renda dos habitantes citadinos, a qual reflete diretamente em sua disposição espacial na cidade.

O urbano como reflexo da sociedade, conforme Corrêa (1988), também é discutido por Carlos (1994), porém a autora trata o espaço urbano, bem como sua (re)produção a partir do processo de produção. Dessa forma, segundo Carlos (1994)

O urbano é um produto do processo de produção num determinado momento histórico, não só no que se refere à determinação econômica do processo (produção, distribuição, circulação e troca), mas também as sociais, políticas, ideológicas, jurídicas que se articulam na totalidade da formação econômica e social (CARLOS, 1994, p. 84)

O espaço urbano analisado a partir dos processos de produção será desigual, da mesma forma que os processos de produção não se desenvolvem de forma homogênea em todos os lugares do globo. Pertinente contribuição aqui ressaltada por (BARBOSA: 1988) em seu estudo acerca do processo de urbanização da cidade de Feira de Santana – Bahia - Brasil a partir da implantação do CIS (Centro Industrial do Subaé), o qual foi resultado das políticas da SUDENE (Superintendência para o Desenvolvimento do Nordeste) e da prefeitura municipal, nos anos 80 do século passado. Sendo assim, a condição de espaço urbano, sobretudo nas cidades capitalistas, são semelhanças destacadas pelos autores, especialmente quando se referem nas desigualdades produzidas nesse espaço e, conseqüentemente a *divisão social e econômica da sociedade* a partir da localização de suas moradias, que são conseqüências da *especulação do solo urbano* por parte de alguns *atores produtores do espaço urbano*, findando no processo de *segregação residencial*, que é indissociada da desigualdade socioeconômica da população citadina.

3. Produção do Espaço Urbano

Independentemente de qualquer coisa, todos necessitam de algum lugar para morar, para produzir, para estar. Dessa forma, o solo urbano tem dois valores que devem ser aqui abordados. Valor de uso e valor de troca (HARVEY, 1980). Segundo o autor: “Para tornar-se valor de uso, a mercadoria deve encontrar a necessidade particular para que ela possa satisfazer” (Ibidem, p. 133). Devido essa necessidade indispensável, o valor de uso do solo urbano torna-se valor de troca, ou seja, mercadoria, para outros – especuladores – valorizando-os crescentemente, de acordo com (Harvey, 1980, p. 135) :“O solo e suas benfeitorias são, na economia capitalista contemporânea, mercadorias. Mas o solo e suas benfeitorias não são mercadorias quaisquer(...)”. Além de ser mercadoria, moeda de troca, vale ressaltar, segundo Harvey (1980), que o solo urbano é uma mercadoria com especificidades que merecem destaque:

O solo e suas benfeitorias não podem se deslocar livremente.

É uma mercadoria que ninguém pode dispensar, ou seja, é indispensável, pois no solo se reside, produz, se vive.

A sua rotatividade é lenta, isto é, muda de mãos com pouca freqüência.

A aquisição do solo urbano, ou da moradia, tem duplo interesse daqueles que o adquirem, conforme Harvey (1980)

Numa economia capitalista um indivíduo tem duplo interesse na propriedade, ao mesmo tempo com o valor de uso atual e futuro e como valor de troca potencial ou atual, tanto agora como no futuro. (HARVEY, 1980, p.136)

Fazendo uma correlação entre o valor de uso e valor de troca do solo urbano e alguns agentes do mercado de moradias, segundo Harvey (1980), temos:

1. *Os usuários de moradias*, ou seja, aqueles que residem em casas, próprias ou alugadas, onde o *valor de uso* é preponderante do que o valor de moeda.
2. *Corretores de imóveis*, os quais desejam lucrar com as transações de imóveis alheios, ou seja, *valor de troca*.
3. *Proprietários rentistas*, que são aqueles que alugam suas casas ou parte dela para obter renda. Duas estratégias utilizadas por proprietários de imóveis são abordadas pelo autor. A primeira; Comprar uma casa e alugar para retirar o investimento. Segunda; financiar uma casa e com o aluguel destas amortizar suas prestações.

4. *Os incorporadores*, “criam novos valores de uso para outros e valores de troca para si” (HARVEY, 1980 p. 141). O lançamento de novos condomínios com áreas verdes, segurança, qualidade de vida, produzem, naqueles que podem pagar, novas necessidades de consumo e para esses profissionais o aumento de sua rentabilidade.

Corrêa (1989), também discute acerca dos atores que produzem o espaço urbano: Os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; Estado; e os grupos sociais excluídos.

Os proprietários dos meios de produção são os que detêm os meios de produção: fábricas, galpões, máquinas. São grandes consumidores de espaço urbano. Ocupam terras baratas, por isso são contrários à especulação imobiliária. Na atualidade, devido o aumento da malha urbana das cidades muitas fábricas, que estão localizadas em áreas valorizadas, têm transferido suas atividades para locais onde os terrenos são mais baratos e/ou para locais com incentivos fiscais, a fim de obterem uma renda pela venda, aluguel ou a simples especulação de seus terrenos.

Os proprietários fundiários são aqueles que têm o interesse de transformar áreas rurais próximas das cidades em áreas urbanas com o objetivo de valorizar suas terras, uma vez que o valor pecuniário do uso do solo urbano é maior do que o uso do solo rural. Eles também estão mais interessados no valor de troca da terra (especulação, comércio) do que o valor de uso (para fins de moradia desses proprietários). Outro fator favorável para esse processo é que ao se tornar *solo urbano* será incidindo neste o IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano)² que é coletado pela administração municipal em detrimento do imposto que incide sobre os imóveis rurais ITR (Imposto Territorial Rural)³, o qual é recolhido pela União. Dessa forma, há um interesse maior na aprovação de loteamentos com estas características.

Os promotores imobiliários atuam na aquisição de áreas urbanas para construir residências que serão financiados para classes sociais que possam pagar suas prestações.

O *Estado* pode contribuir com esses tipos de atores, pois através de subsídios para seus funcionários, a partir da mediação nos financiamentos com bancos oficiais, facilitam a aquisição destes à casa própria, ainda que paguem cara por isso. O Estado atua ainda na execução de serviços públicos (água encanada, rede de esgoto, luz, telefone, pavimentação, entre outros), os quais favorecem desigualmente os diferentes bairros das cidades, valorizando uns em detrimentos de outros Corrêa (1989).

Os grupos sociais excluídos, somente serão agentes modeladores do espaço urbano a partir da invasão ou ocupação de terrenos públicos ou privados e, conseqüentemente a produção da favela, ou seja, uma forma de resistência e de sobrevivência na cidade, especialmente numa sociedade de classes. Nessa forma de ocupação esse grupo não está submetido a nenhum outro agente citado anteriormente (CORREA, 1989, p 10 – 31).

Dessa forma podemos afirmar que o acesso à moradia nas cidades não se dá de forma igualitária e pode ser comparável a ocupação seqüencial de um teatro, aonde aqueles que chegam primeiros adquirem os melhores lugares, bem como os que têm mais dinheiro. Aos pobres cabem os que sobram. (HARVEY, 1980, p. 144).

Porém muitas habitações obtidas nas cidades brasileiras não são a partir de financiamentos ou na aquisição desta já pronta, ou ainda através de conjuntos habitacionais, más através da autoconstrução que, a partir de Maricato (1982) é:

(..) o processo de construção da casa (própria ou não) seja apenas pelos seus moradores, seja pelos moradores auxiliados por parentes, amigos e vizinhos, seja ainda pelos moradores auxiliados por algum profissional (pedreiro, encanador, eletricista) remunerado. (MARICATO, 1982, p. 73-4).

² De acordo com o Artigo 156, Inciso I da Constituição Federal do Brasil de 1988.

³ De acordo com o Artigo 153, Inciso VI da Constituição Federal do Brasil de 1988.

Dessa forma o candidato à casa própria tem controle sobre o processo de construção, imprimindo assim a sua subjetividade, ainda que com certa demora em concluir da obra (se é que o consegue), bem como a dificuldade encontrada acerca dos preços dos materiais de melhor qualidade, que na maioria das vezes são substituídos por outros características inferiores.

4. Segregação residencial

A segregação residencial é, segundo Corrêa (1989, p. 60 *apud* Castells 1983) “(...) em realidade, um processo que origina a tendência a uma organização espacial em áreas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade entre elas”. E ainda afirma que “É um produto da existência de classes sociais, sendo a sua espacialização no urbano”.

Segundo o autor, as diferenças sociais (e econômicas) são a causa do processo de segregação residencial, uma vez que a aquisição da habitação sofre influências diversas: especulação imobiliária, implantação de serviços públicos, localização, entre outros, os quais vão convergir para a valorização do solo urbano e conseqüentemente da habitação, dificultando o acesso para grande parte da população, sobretudo das grandes e médias cidades. Como a segregação residencial é indicativa da existência de classes sociais, as quais têm diferentes condições socioeconômicas e culturais, sendo desigualmente espacializadas no espaço urbano, como afirma Corrêa (1989)

Mas como se verifica o reatamento no espaço urbano das classes sociais fragmentadas? Verifica-se basicamente devido o diferencial da capacidade que cada grupo social tem de pagar pela residência que ocupa, a qual apresenta características diferentes no que se refere ao tipo e a localização (CORREA, 1986, p. 61).

O espaço urbano é composto de várias áreas diferenciadas, principalmente valorizações econômicas, que está relacionada com a sua localização, geralmente próximo ao centro da cidade e de locais que oferecem uma grande variedade de serviços públicos: escolas e faculdades públicas, rede de esgoto, de energia, linha de ônibus, calçamento, etc, e serviços privados, escolas e faculdades particulares, academias, supermercados, bancos, etc. Porém esses serviços públicos, os quais são definidos como *amenidades* (Corrêa, 1989); *benfeitorias coletivas* (Carlos, 1994); e *benfeitorias* (Harvey, 1980), não são implantadas sem critérios e de forma homogênea no espaço urbano. Há a atuação de diversos atores na produção desse espaço, entre eles podemos destacar o Estado e a classe dominante. Segundo Corrêa (1989, p. 62-3) o Estado atua no processo de segregação direta ou indiretamente, respectivamente, quando na construção de conjuntos habitacionais e no financiamento aos futuros moradores e as construtoras que irão construir as habitações. De acordo com Corrêa (1989), na atuação da classe dominante no processo de segregação residencial, vale ressaltar duas formas de segregação residencial,

Em realidade pode-se falar em auto-segregação e segregação imposta, a primeira referindo-se a segregação da classe dominante, e a segunda à dos grupos sociais cujas opções de como e onde morar são pequenas ou nulas. (CORRÊA, 1989, p. 64).

As classes dominantes atuam em dois aspectos: na sua própria *auto-segregação* e segregando a maioria da população. No primeiro caso escolhe para si áreas privilegiadas, tanto do ponto de vista de serviços como de relevo plano, locais amplos e arborizados, boa localização e segurança privada, etc, no espaço urbano das grandes e médias cidades o que resultou na proliferação de condomínios e loteamentos fechados, os quais não são mais exclusivos às classes mais abastardas, mas estendendo-se às outras camadas da sociedade (funcionários públicos, pequenos comerciantes, entre outros) os quais compram seus lotes em áreas muradas dotando de segurança particular (cercas elétricas, vigilante, portões eletrônicos, etc) sob o pagamento de uma taxa (condômino) rateada entre os residentes⁴. Quando atua na *segregação imposta*, age no espaço urbano das grandes cidades a partir do monopólio do mercado de terras (solo urbano), através da especulação imobiliária, de interferência na implantação de serviços públicos em determinadas áreas, uma vez que os cargos de planejamento e direção do alto escalão do serviço público geralmente são providos por aqueles que tiveram maiores oportunidades: 1) Oportunidade econômica - aqueles que puderam se preparar nas melhores escolas e, conseqüentemente maiores chances para disputar os cargos; 2) Oportunidade política – aqueles que fazem alianças políticas e econômicas com o poder local. Sendo imposta aos desprovidos economicamente os piores locais para sua moradia.

A segregação residencial é mais visível entre as classes sociais extremas da sociedade, segundo Santos (1982)

O bairro dos ricos e da alta classe média, formado de casas isoladas ou prédios de apartamentos contrastando com as favelas, é uma constante em todas essas cidades, constituindo um elemento bem característico da paisagem urbana pela sua relativa homogeneidade enquanto bairros de classe média e pobres são freqüentemente misturados. (SANTOS, 1982, p. 45).

Milton Santos aborda uma questão importante no tocante a segregação residencial. O espaço urbano não é como um mosaico rígido, onde no *seu interior será homogêneo e forte heterogeneidade entre si* (Castells (1983) *apud* Corrêa 1989, 60), salvo nas classes sociais extremas da sociedade: os muito ricos e os muito pobres, os bairros de alta classe e as favelas e invasões. Porém a classe média e os pobres residem em bairros comuns, ou seja, em algumas áreas (ou bairros) podem ser encontradas residências modestas e relativamente luxuosas, bem como também famílias com poder aquisitivo diferente: funcionários públicos de baixo e médio escalão e família de baixa renda, ou vitimadas pelo desemprego dos seus membros, entre outros.

Como foi visto anteriormente, a segregação residencial está ligada indissocialmente às questões econômicas e políticas, portanto torna-se relevante entender o processo de produção do espaço urbano, os atores que atuam neste processo e, conseqüentemente a valorização do solo urbano.

Condomínios e Loteamentos fechados

Antes de iniciar esta seção do trabalho se faz necessária uma definição de termos pertinentes ao entendimento do leitor. Loteamento, segundo a Lei nº. 6. 766/79, consiste em na “subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”, ou seja, há um elemento importante nesta definição, qual seja ‘a abertura de novas vias de circulação’. Os arruamentos entre os lotes, bem como as áreas destinadas ao público

⁴ Esse processo está acontecendo comumente no espaço urbano de Feira de Santana – Ba e será aprofundado posteriormente.

(praças, jardins, etc) devem ser acessíveis às pessoas. Outra observação acerca do termo é que;

“A percentagem de áreas públicas prevista no inciso I⁵ deste artigo não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) da gleba, salvo nos loteamentos destinados ao uso industrial cujos lotes forem maiores do que 15.000 m² (quinze mil metros quadrados), caso em que a percentagem poderá ser reduzida.” (BRASIL, 2009)⁶

Além da abertura das vias de circulação internas aos loteamentos, há ainda um percentual mínimo, qual seja, 35% da área a ser loteada e, que em muitos casos são respeitados e, que em algumas legislações municipais⁷ esse percentual é acrescido de 5%.

Porém os loteamentos “fechados” de que trataremos a seguir não se ajustam a esses critérios legais, mas sim de uma forma de morar que tem sido muito disseminada nas últimas décadas. Caldeira (2000) *apud* Sobarzo (2006) os conceitua de “*enclaves fortificados*”; Svampa (2001, p.49) *apud* Sposito (2006) utiliza o termo “*barrios cerrados*”; Barajas (2002, p. 15-17) *apud* Sposito (2006, p. 177), quando da organização de um evento científico e um livro tratando desta temática na América Latina, adotou inúmeras expressões, tais como: “*ciudad amurallada*”, “*ciudad blindada*”, “*insulas urbanas*”, “*insulas urbanas privatizadas*”, “*fraccionamientos*”, entre outros.

SOBARZO: 2006; SPOSITO: 2006; CABRALES BARAJAS, 2006; UEDA: 2006 nos fornecem algumas reflexões acerca das características e conseqüências dessa nova modalidade de habitação no espaço urbano e na população citadina de um modo geral.

Sobarzo, 2006 discute a apropriação dos espaços destinados ao uso público e coletivo pela iniciativa privada, ou seja, os loteamentos fechados impedem o acesso às pessoas de fora (do muro) às ruas e equipamentos internos aos loteamentos fechados.

“Os loteamentos fechados constituem uma materialização clara, evidente e inegável da privatização do espaço público. Neles, ruas e áreas de lazer ficam confinadas atrás dos muros que os rodeiam, disponíveis exclusivamente para os seus moradores.” (SOBARZO, 2006, p. 199).

Essa concepção defendida pelo autor se justifica pela Lei nº 6. 766/79, a qual dispõe sobre o loteamento e desmembramento de lotes urbanos. Tal dispositivo legal versa que um percentual seja destinado ao arruamento e áreas de lazer, ambas com livre circulação às pessoas, comentado anteriormente. Uma possibilidade para o cumprimento dessa lei seria a destinação (mesmo extra- muros) do percentual legal da área para uso coletivo. Porém, a

⁵ I - as áreas destinadas a sistema de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista para a gleba, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo; (Lei 6. 766/79).

⁶ BRASIL, 2009. Lei nº. 6.766/79. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.** Disponível em: [⁷ Lei nº 7.483 de Dezembro de 1998, que Dispões sobre o Plano Diretor do município de Londrina – Paraná, conforme SILVA, William Ribeiro da. **Centralidade e produção de loteamentos fechados na cidade de Londrina –Pr.** In: __SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. \(Orgs\). *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional.* São Paulo: Expressão Popular, 2006, pp 215 - 234.](http://74.125.47.132/search?q=cache:p80GuhwyF0J:www.ipaam.br/legislacao/FEDERAL/Lei/lei%2520n%C2%BA%25206.766,%2520de%252019.12.1979%2520(disp%C3%B5e%2520sobre%2520o%2520parcelamento%2520do%2520solo%2520urbano%2520e%2520d%C3%A1%2520outras%2520provid%C3%Aancias).doc+%22Lei+n%C2%BA+6.+766+de+1979%22&hl=pt-BR&ct=clnk&cd=2&gl=br. Acessado em: Fevereiro de 2009.</p></div><div data-bbox=)

existência dos muros deve ser atentada, pois a depender do seu comprimento podem gerar descontinuidades territoriais, segundo Sposito, 2006

“Partindo-se de outra perspectiva e se observando as relações entre o todo e as partes – a cidade e os loteamentos fechados - o que se nota é que as descontinuidades são, ao mesmo tempo, territoriais e espaciais. Os muros, de um lado, geram descontinuidades territoriais para os que estão de fora deles. A existência deles promove declínio do grau médio de mobilidade para quem está fora dos loteamentos, porque eles têm que contorná-los para ir de um ponto ao outro da cidade”.(SPOSITO, 2006, p. 194)

Além dessa descontinuidade podem ser observado em alguns casos, verdadeiros “corredores” intermuros, que além de proporcionar um maior deslocamento para contorná-lo, podem ainda favorecer a práticas ilícitas, uma vez que tais locais não favorecem a circulação e/ou permanência de pedestres, como no restante das ruas da cidade ladeadas de residências e comércios.

Em virtude da existência dos muros nessa nova forma de morar, Sposito (2006) reforça a idéia de segregação residencial discutida anteriormente neste trabalho a partir de Corrêa, 1988.

“Podemos considerar que essas idéias de limite, de dentro e de fora reaparecem, com esta morfologia urbana, resultante do aparecimento dos muros dentro da cidade, definindo o dentro e o fora não mais como limite entre o urbano e o não urbano, ou entre a cidade e o campo, mas como as barreiras materiais que segmentam o espaço urbano e separam seus moradores segundo suas possibilidades econômicas e hábitos de consumo.” (SPOSITO, 2006, 187-8)

A auto-segregação, segundo a concepção de Corrêa (1988, 64) é evidenciada na citação da autora, a qual ainda acrescenta a nítida separação da parte interna e externa dos muros. Além dos aspectos socioeconômicos e socioespaciais que contribuem para tal segregação, há que se atentar para questão ideológica utilizada pelos empreendedores dos “enclaves fortificados” para vender sua mercadoria, onde essa nova forma de morar significa uma ascensão social, realização de um sonho, ganhar *status*, viver melhor, viver feliz, entre outros.

Os loteamentos fechados não têm como prioridade diminuir o déficit habitacional nas cidades, mas sim oferecer um novo produto às pessoas que dispunham das condições financeiras mínimas para obtê-los, uma vez que grande parcela dos compradores desses imóveis já dispunha de residência. Tais empreendimentos podem ocasionar a especulação dos preços dos terrenos na cidade, como observa Barajas (2006)

Tal estratégia, amparada tacitamente por los poderes públicos permite multiplicar el precio de los bienes raíces y, em consecuencia, ampliar los rendimientos económicos. Ello genera um efecto inflecionario que afecta la ciudad entera, especialmente a la población pobre que encuentra mayores dificultades de acceso a la vivienda, lo que a su vez estima esquemas de urbanización informales y arraiga el patrón de cidade segregada. (CABRALES BARAJAS, 2006, 126)

A corrida pela aquisição de terrenos favoráveis a implantação dos condomínios e loteamentos privados contribui para a elevação dos preços dos terrenos, seja pela falta de terrenos à venda (ocasionada pela aquisição das empresas de incorporação, ou pela sua

retenção por pessoas simples, aguardando uma valorização maior) ou pela simples especulação motivada por “notícias” de que próximo ali será implantado esse ou aquele condomínio. Também vale salientar o papel do Estado no tocante da implantação da infraestrutura para viabilizar o acesso a esses empreendimentos. Sendo assim essas práticas produzidas no espaço urbano pode contribuir para o cerceamento do cidadão ao direito principal da cidade, a moradia.

A fim de encerrar (por ora) esta discussão, quero me apropriar da citação de Ueda (2006), que diz

“Os loteamento fechados são fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública é rejeitada por seus moradores. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança.” (UEDA, 2006, 240)

Essa descrição dos loteamentos “fechados” contempla na atualidade tais formas de morar, os loteamentos fechados, uma vez que há a existência de uma fronteira tangível entre o interno e o externo através do muro. Sua estrutura física é similar: cercado por muros e cercas elétricas, tem o controle ao acesso através de guaritas e portões elétricos, comandados por guardas (às vezes armados).

As atividades comuns realizadas no cotidiano (lazer, residir), estão sendo modificadas, uma vez que a preferência por locais públicos (lojas, praças, rua, etc) tem sido preterida pelos locais privados (condomínios e loteamentos fechados, *shopping center*, clubes particulares, etc). Tal fato é agravado pela ideologia utilizada como forma de propaganda à comercialização desses “enclaves fechados” de que a rua é “local perigoso”, “ninguém é de ninguém”, conforme observação feita por (MAIA, 2006, 169) quando se refere ao trabalho de (DA MATTA: 1991), A casa e a rua. Temos que ter a responsabilidade de reconhecer que a violência urbana (e rural) tem aumentado logaritmicamente nas últimas décadas e, que nos isolando não encontraremos a solução para esse e/ou outros problemas, sobretudo os que dizem respeito a vida cidadina.

Considerações finais

O processo de formação de segregação residencial passa por aspectos socioeconômicos, culturais, processos migratórios em busca de melhores condições de vida, entre outros, sendo assim é preciso que sejam viabilizadas políticas voltadas para fixação do homem nas pequenas cidades, bem como no campo, uma vez que estes ao migrarem às grandes e médias cidades, sem qualificação, terão possivelmente que ocuparem as favelas e cortiços. Além do favorecimento ao acesso da moradia por parte da população de baixa renda, ainda que uma parcela desses custos seja subsidiada pelo Poder Público e pelos incorporadores imobiliários⁸, os quais têm acumulado riquezas e, tem a obrigação social

⁸ Considera-se incorporador a pessoa física ou jurídica, comerciante ou não, que, embora não efetuando a construção, compromissou ou efetive a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção, sob regime condominial, ou que meramente aceita propostas para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega, em certo prazo, a preço e em determinadas condições, das obras concluídas.

(juntamente com o Poder Público) de promover o acesso à moradia aos que não dispõe de meios suficientes para tal.

O Poder Público e a sociedade civil (universidade, associações, entre outros) devem promover o acesso mais amplo à população ao Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano para que a participação desse planejamento seja contemplada por uma parcela significativa de cidadãos, de tal forma que os recursos e as intervenções públicas sejam aplicados de maneira mais igualitária e justa no espaço, promovendo uma justiça socioespacial, ou seja, que as 'amenidades' e 'benfeitorias' sejam destinadas à todos (ou sua maioria) dos espaços (bairros, zonas, setores, etc) do espaço urbano e o respectivo segmento social nele inserido.

A adoção de medidas contra a especulação imobiliária, como por exemplo, a cobrança progressiva do IPTU para os terrenos vagos em determinadas áreas do tecido urbano, pode ser uma medida de combate à especulação imobiliária em determinadas áreas da cidade.

Devemos destacar que o crescimento urbano das grandes cidades (metrópoles) atuais, em muitos casos não foi acompanhado por políticas de planejamento urbano, porém com o advento do processo de desmetropolização (Santos: 2005) – as cidades pequenas e, sobretudo as médias têm experimentado um crescimento no fluxo de pessoas, especialmente em virtude da atração de capital nestas cidades – estamos diante de um desafio: a partir dos conhecimentos de geografia urbana, planejamento urbano, bem, como outras áreas afins desenvolver estudos, objetivando entre outras coisas a politização dos moradores citadinos, sobretudo os menos favorecidos e propor às autoridades competentes a implantação de políticas de melhoramento da vida urbana (direito à casa, transportes, empregos, entre outros).

Côncio que esta temática é por demais complexa e pode ser analisada de muitas outras formas, entendo que esta breve reflexão não tem a intenção de finalizar o assunto, mas instigar os leitores não somente à reflexão, más para além disso, ou seja, a disseminação desta temática nos mais diversos espaços, além da academia.

Referências

BRASIL. **Constituição Federal, Código Penal, Código de Processo Penal.** Organizado por Luiz Flávio Gomes. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2003.

CABRALES BARAJAS, Luiz Felipe. **Tendencias recientes de lãs urbanizaciones cerradas y polarizacion residencial em Guadalajara.** In: ____ SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Orgs). Cidades médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006, pp 125 – 154.

CALDAS, Gessiane O. **Espaços Urbanos: Uma produção popular – Qualificação e requalificação do bairro George Américo – 1987 – 1998.** Dissertação de Mestrado da Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia, 1998.

CARLOS, Ana Fani A. **A Cidade.** São Paulo: Contexto, 1999. (repensando a Geografia)

_____. **A (re) produção de espaço urbano.** São Paulo: Ediusp, 1994.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano.** São Paulo: Ática, 1989.

FREITAS, N. B. **Urbanização em Feira de Santana: influência da industrialização 1970 - 1996.** Salvador, 1998. 189 p. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

MAIA, Doralice Sátyro. **Lotes e ruas**: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In:___SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Orgs). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006, pp 155 – 173.

MARICATO, Ermínia. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: editora, 1982.

SANTOS, Milton. **Ensaio sobre a Urbanização Latino-Americana**. São Paulo: Hucitec, 1982.

_____, Milton. **A Urbanização Brasileira – 5ª ed**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005.

SOBARZO, Oscar. **A produção do espaço público em Presidente Prudente**: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In:___SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Orgs). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006, pp 199 - 214.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil**. In:___SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Orgs). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006, pp 175 – 197.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **A moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1997.

UEDA, Vanda. **Loteamentos fechados e a produção do espaço urbano**: algumas reflexões para o debate.In:___SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar. (Orgs). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. São Paulo: Expressão Popular, 2006, pp 235 – 241..