Maria Camila Loffredo D'Ottaviano

**Condomínios fechados na
Região Metropolitana de São Paulo:
fim do modelo centro rico versus periferia pobre?**

Tese apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade
de São Paulo, para a obtenção do título
de Doutor em Arquitetura e Urbanismo

Área de Concentração: Habitat.

Orientadora: Prof. Dra. Suzana Pasternak

São Paulo
2008

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

E-mail: camila.dottaviano@gmail.com

D725c D'Ottaviano, Maria Camila Loffredo
Condomínios fechados na Região Metropolitana de
São Paulo: fim do modelo rico versus periferia pobre? /
Maria Camila Loffredo D'Ottaviano. --São Paulo, 2008.
290 p : il.

Tese (Doutorado – Área de Concentração:
Habitat) – FAUUSP.
Orientadora: Suzana Paternak

1.Condomínios fechados – São Paulo (SP) 2.Áreas
metropolitanas 3.Loteamento 3.Segregação urbana
I.Título

CDU 711.63:711.582(816.11)

Capas: Fotomontagem com
imagens do livro "*Astérix – Le
Domaine des Dieux*" (*Asterix e
a Morada dos Deuses*) de
Goscinnny e A. Uderzo (Paris:
Hachette, 2000). Arte:
Fernando Atique

para

João
Beatriz
Anna Clara
e Kiko

*que fazem a busca por uma cidade
melhor e mais justa valer a pena*

e

Rubens

*que sem saber,
plantou a semente do amor pela cidade*

◇ AGRADECIMENTOS ◇

Em primeiro lugar, gostaria de agradecer à minha companheira principal nestes anos de pesquisa, a professora Suzana Pasternak, que além de orientadora foi quem me abriu as portas da pesquisa urbana contemporânea, da demografia, da sociologia urbana e de tantas outras realizações pessoais e profissionais ao longo dos últimos anos.

Ao lado de Suzana, gostaria de agradecer à professora Lúcia Bógus, que me acolheu entusiasticamente na equipe do *Observatório das Metrópoles* de São Paulo e foi essencial para o entendimento de muitas questões relacionadas à cidade contemporânea e para a realização desta Tese.

À *Embraesp* e ao engenheiro Luiz Paulo Pompéia, seu diretor, mais que um agradecimento, uma dívida acadêmica, pois sem o uso dos dados fornecidos pela *Embraesp*, esta Tese não existiria.

Ao professor Emilio Haddad, que além de ter sido o caminho de chegada até a *Embraesp*, foi um interlocutor importante para o desenvolvimento das questões discutidas na Tese.

Aos professores do *Nepo-Unicamp*, José Marcos Cunha, Coleta Oliveira e Roberto do Carmo, que me receberam com carinho num ambiente de trabalho e pesquisa que não era o meu, e, em especial, à Rosana Baeninger que foi o caminho de chegada ao Nepo e à Abep e tem sido uma companheira querida de tantas outras atividades também.

A *Construtora Beraldi*, em especial ao engenheiro Guilherme Aranha Beraldi, pela atenção, pelos dados e materiais cedidos.

Aos meus amigos queridíssimos, que de uma forma ou de outra contribuíram para a realização deste projeto, seja com idéias, conversas, dicas, apoio nas horas do aperto, enfim, essas coisas que os amigos fazem: Nelson, Marcelão, Rô, Raquel, Debi, Pedrão, Márcia, Dani, Márcio, Edu, Luciana, Leandro e tantos outros. E, em especial, à Ângela e ao Fernando, sem os quais com certeza esta Tese não teria a mesma cara, e ao Renato, que tem sido o meu anjo da guarda ...

A todos os meus colegas do *Observatório das Metrópoles*, mas, sobretudo à Eliane, pelos mapas, dados e paciência, ao Rafael e Carol, pela ajuda com a burocracia e com a correria do dia a dia.

Aos meus colegas da *Universidade São Francisco*, especialmente à Glacir, que durante os últimos quatro anos tem sido uma companheira imprescindível, tanto na vida de professora quanto na vida de pesquisadora.

À minha ex-aluna e colega Renata Matsumoto, pela ajuda tecnológica especializada.

À tia Linda, pelo exemplo de força e perseverança.

À Gabriela e ao Fabrício, pelo apoio mútuo, conversas intermináveis e sonhos em comum.

Aos meus pais, Roberto e Ítala, sem os quais jamais chegaria até aqui, seja pela formação humanista, pelo apoio incondicional ou pelos dias e noites com os netos.

E por último, não sem querer, ao Marcelo, que tem sido o meu companheiro de sonhos, realizações, angustias, alegrias e conquistas. Aproveite, pois esta Tese é sua também!

Campinas, janeiro de 2008.

◇ RESUMO ◇

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?**. Tese de Doutorado. São Paulo: Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Área de Concentração em *Habitat*. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2008.

Os condomínios e loteamentos fechados constituem um fenômeno urbano que vem se espalhando por todas as metrópoles brasileiras. Desde o final dos anos 1980, podemos observar um grande aumento no número de condomínios fechados dentro da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP).

Os condomínios e loteamentos fechados, antes destinados à moradia da classe alta e localizados em grandes áreas das zonas periféricas da RMSP, atualmente atendem outras classes sociais e possuem características bastante distintas (tamanho da gleba, unidade habitacional, serviços coletivos). A preocupação com conforto foi suplantada pela necessidade de segurança e pelo status.

A proliferação desses loteamentos e condomínios fechados nos últimos quinze anos vem modificando a configuração espacial de algumas áreas da Região Metropolitana. Segundo alguns autores, o padrão centro rico *versus* periferia pobre, que caracterizou os estudos sobre a RMSP, entre os anos 1940 e 1980, alterou-se na última década para um modelo fractal de segregação.

Esta Tese pretende verificar a pertinência do novo modelo fractal de segregação espacial, tomando como referência os condomínios horizontais residenciais fechados, e mostrar, a partir de levantamento realizado na Região Metropolitana de São Paulo, que parte das premissas relativas aos condomínios fechados não são absolutas.

Palavras-chave: região metropolitana, segregação espacial, condomínios fechados, expansão urbana, fractal.

◇ ABSTRACT ◇

D'OTTAVIANO, Maria Camila Loffredo. **São Paulo Metropolitan Area Gated Communities: the end of the rich center versus poor suburbia pattern?**.

Tese de Doutorado. São Paulo: Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo. Área de Concentração em *Habitat*. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo, 2008.

Gated communities constitute an urban phenomenon that is nowadays spreading all over the Brazilian metropolis. Since the 1980's, we can observe an increasing number of gated communities within the São Paulo Metropolitan Area (SPMA).

The gated communities, initially located at suburban areas and used by upper classes, at the present time serve other social classes and have new and distinct characteristics (size and location, houses sizes, services at the collective areas, etc). The initial concern with comfort was substituted by the need of security and possibly the search for status.

This Thesis analyses if the new fractal pattern of spatial segregation has overlapped the *rich center X poor suburbia* pattern that characterized the SPMA between 1940 and 1980, using the gated communities as case studies. And also pretends to demonstrate that part of the premises about gated communities is not absolute.

Key words: metropolitan region, spatial segregation, gated communities, urban sprawl, fractal.

◇ LISTA DE FIGURAS – TESE ◇

Mapas

MAPA 01 – Municípios RMSP	69
MAPA 02 – Expansão da Mancha Urbana da RMSP - 1881/1995	74
MAPA 03 – Sistema Rodoviário RMSP	79
MAPA 04 – RMSP - Distribuição Famílias 1991	108
MAPA 05 – RMSP - Distribuição Famílias 2000	109
MAPA 06 – Lançamentos na RMSP por Ano	122
MAPA 07 – Lançamentos Horizontais na RMSP – 1992-2005	129
MAPA 08 – Lançamentos na RMSP por número de banheiros	138
MAPA 09 – Lançamentos na RMSP por número de dormitórios	143
MAPA 10 – Lançamentos com Unidades de 2 Dormitórios e 1 Banheiro	146
MAPA 11 – Lançamentos com Unidades de 3 Dormitórios e 2 Banheiros	147
MAPA 12 - Lançamentos com Unidades de 4 Dormitórios e 4 Banheiros	148
MAPA 13 – Lançamentos na RMSP por Área Útil	155

Fotos

FOTOS 1 e 2 – Condomínio Grupo 1 no Butantã	175
FOTOS 3 e 4 – Condomínios Grupo 1 em Ermelino Matarazzo	175
FOTOS 5 e 6 – Condomínio Grupo 2 no Butantã	176
FOTOS 7 e 8 – Condomínio Grupo 3 em Vila Formosa	177
FOTOS 9 e 10 – Condomínio Grupo 4 na Vila Madalena	178
FOTOS 11 a 16 - Condomínio Grupo 4 na Vila Carrão	179-180
FOTOS 17 a 20 – Condomínio Solar de Munich – Fotos do entorno	182
FOTO 21 – Condomínio Solar de Munich – Vista do interior	197
FOTOS 22 e 23 – Condomínio Ermelino Matarazzo - Acesso e área livre para estacionamento	204

Figuras

- FIGURA 01 – Montagem imagens dos folhetos de vendas 183
- FIGURAS 02 e 03 – Propaganda Condomínios Granja Viana publicada no jornal Folha de São Paulo 185
- FIGURA 04 – Cond. na Granja Viana com “*dias mais verdes e seguros*” 186
- FIGURA 05 – Condomínio que promete “*clima de casa de campo*” 187
- FIGURA 06 – Destaque para as áreas de lazer, com a promessa de “*diversão como em um clube*” 187
- FIGURA 07 – Propaganda com condomínio de “*arquitetura exclusiva*” 188
- FIGURA 08 – Vista aérea de lançamento próximo ao Parque do Carmo com financiamento pela Caixa Econômica Federal 189
- FIGURA 09 – Folheto de propaganda com condomínio de casas amarelas geminadas na Granja Viana e que promete uma “*vida plena*” 191
- FIGURA 10 – Solar da Paulicéia - Planta do Conjunto 193
- FIGURA 11 – Solar da Paulicéia - Vista Geral do Conjunto 193
- FIGURA 12 – Solar da Paulicéia - Vista da Área de Lazer 194
- FIGURA 13 – Solar da Paulicéia - Planta da Unidade Residencial 194
- FIGURA 14 – Solar de Munich - Planta do Conjunto 195
- FIGURA 15 – Solar de Munich - Planta da Unidade Residencial 196
- FIGURA 16 – Solar de Munich - Vista Geral do Conjunto 196
- FIGURA 17 – Solar de Munich - Vistas das Áreas de Lazer e Portaria 197
- FIGURA 18 – Solar do Abílio - Vista da Portaria 198
- FIGURA 19 – Solar do Abílio - Planta do Conjunto 199
- FIGURA 20 – Solar do Abílio - Planta da Unidade Residencial 199
- FIGURA 21 – Solar do Abílio - Vista Geral do Conjunto 200
- FIGURA 22 – Croqui planta sobrado com 4 dormitórios na Granja Viana 201
- FIGURA 23 – Croqui planta sobrado com 3 dormitórios na Granja Viana 201

◇ LISTA DE TABELAS ◇

Quadros

QUADRO I – Categorias Sócio-Ocupacionais 102

QUADRO II – Perfil Famílias 1991-2000 105

QUADRO III – Base de Dados Embraesp 120

QUADRO IV – RMSP – Legislação Condomínios Horizontais por Município 132

Gráficos

GRÁFICO 01 – Lançamentos por Ano 123

GRÁFICO 02 – Unidades por Ano 123

GRÁFICO 03 – Lançamentos - % Total Lançamentos por Nº de Banheiros 135

GRÁFICO 04 – Total de Lançamentos por Nº de Banheiros 136

GRÁFICO 05 – % Lançamentos por Nº de Dormitórios 140

GRÁFICO 06 – Total de Lançamentos por Nº de Dormitórios 141

GRÁFICO 07 - % Lançamentos Área Útil por Ano 151

GRÁFICO 08 - Lançamentos - Área Útil 152

Tabelas

TABELA 01 – Municípios da Região Metropolitana de São Paulo 69

TABELA 02 - População e Taxas Anuais de Crescimento Geométrico – RMSP, Município de São e demais municípios 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000 70

TABELA 03 – População – Municípios da RMSP 1970, 1980, 1991 e 2000 71

TABELA 04.A - Taxas Anuais de Crescimento Geométrico –Municípios da RMSP– 1970, 1980, 1991 e 2000 72

TABELA 04.B - Taxas Anuais de Crescimento Geométrico –Municípios da RMSP– 1970, 1980, 1991 e 2000	73
TABELA 05 - Município de São Paulo. Taxas de crescimento populacional por ano, 1960-2000	75
TABELA 06 - População ocupada em 1996 e 2001, por setor de atividade (o setor serviços inclui serviços financeiros)	77
TABELA 07 – População maior de 10 anos por Família 1991-2000	104
TABELA 08 – Diferenças por Família (pop > de 10 anos) 1991-2000	104
TABELA 09 – Lançamentos Condomínios Horizontais por Ano	121
TABELA 10 – Lançamentos Residenciais na RMSP por Tipo e por Ano	124
TABELA 11 – Média de Unidades por Empreendimento Horiz. e Vert.	125
TABELA 12 – Lançamentos Horizontais por Município	127
TABELA 13 – Lançamentos Verticais por Município	128
TABELA 14 – Lançamentos - Nº de Banheiros por Ano	134
TABELA 15 – Total de Unidades por Nº de Banheiros	137
TABELA 16 – Lançamentos - Nº de Dormitórios por Ano	139
TABELA 17 – Total de Unidades por Nº de Dormitórios	142
TABELA 18 – Lançamentos – Nº de Dormitórios e Nº de Banheiros	144
TABELA 19 – Unidades – Nº de Dormitórios e Nº de Banheiros	145
TABELA 20 – Lançamentos por Área Útil	149
TABELA 21 - Lançamentos - Área Útil por Ano	151
TABELA 22 – Total de Unidades por Área Útil	154
TABELA 23 - Lançamentos - Área Útil por Município	155
TABELA 24 – Lançamentos – Total de Unidades	157
TABELA 25 – Lançamentos – Tamanho da Gleba	158
TABELA 26 – RMSP – Valores Médios do M ² Área Útil em US\$	161
TABELA 27 – Município de SP – Valores Médios do M ² Área Útil em US\$	161
TABELA 28 – RMSP – Valores Médios (US\$) por Número de Dormitórios	165
TABELA 29 – RMSP – Valores Médios (US\$) por Número de Banheiros	165
TABELA 30 – RMSP – Valores Médios (US\$) por Tipologia	166

◇ LISTA DE FIGURAS – ANEXO ◇

Mapas

MAPA 1 – Lançamentos Condomínios RMSP 1992	255
MAPA 2 – Lançamentos Condomínios RMSP 1993	256
MAPA 3 – Lançamentos Condomínios RMSP 1994	257
MAPA 4 – Lançamentos Condomínios RMSP 1995	258
MAPA 5 – Lançamentos Condomínios RMSP 1996	259
MAPA 6 – Lançamentos Condomínios RMSP 1997	260
MAPA 7 – Lançamentos Condomínios RMSP 1998	261
MAPA 8 – Lançamentos Condomínios RMSP 1999	262
MAPA 9 – Lançamentos Condomínios RMSP 2000	263
MAPA 10 – Lançamentos Condomínios RMSP 2001	264
MAPA 11 – Lançamentos Condomínios RMSP 2002	265
MAPA 12 – Lançamentos Condomínios RMSP 2003	266
MAPA 13 – Lançamentos Condomínios RMSP 2004	267
MAPA 14 – Lançamentos Condomínios RMSP 2005	268
MAPA BASE - Sistema Viário Principal	269
MAPA 15 – Lançamentos RMSP com 1 Banheiro	270
MAPA 16 – Lançamentos RMSP com 2 Banheiros	271
MAPA 17 – Lançamentos RMSP com 3 Banheiros	272
MAPA 18 – Lançamentos RMSP com 4 Banheiros	273
MAPA 19 – Lançamentos RMSP com 5 Banheiros	274
MAPA BASE - Sistema Viário Principal	275
MAPA 20 – Lançamentos RMSP com 1 Dormitório	276
MAPA 21 – Lançamentos RMSP com 2 Dormitórios	277
MAPA 22 – Lançamentos RMSP com 3 Dormitórios	278
MAPA 23 – Lançamentos RMSP com 4 Dormitórios	279
MAPA 24 – Lançamentos RMSP com 5 Dormitórios	280
MAPA BASE - Sistema Viário Principal	281
MAPA 25 – Lançamentos RMSP com até 75,00m ² de Área Útil	282

MAPA 26 – Lançamentos RMSP entre 75- 150,00 m ² de Área Útil	283
MAPA 27 – Lançamentos entre RMSP 150- 300,00 m ² de Área Útil	284
MAPA 28 – Lançamentos RMSP com mais de 300,00 m ² de Área Útil	285
MAPA BASE - Sistema Viário Principal	286
MAPA 29 – Lançamentos RMSP com 2 Dormitórios e 1 Banheiro	287
MAPA 30 – Lançamentos RMSP com 3 Dormitórios e 2 Banheiros	288
MAPA 31 – Lançamentos RMSP com 4 Dormitórios e 4 Banheiros	289
MAPA BASE - Sistema Viário Principal	290

SUMÁRIO

◇ INTRODUÇÃO: OBJETIVOS E QUESTÕES 3

◇◇ MATERIAL E MÉTODOS 11

CAPÍTULO 1 ▽

SEGREGAÇÃO URBANA E OS CONDOMÍNIOS FECHADOS 17

1.1. Os Conceitos de Segregação e a Cidade Global 22

1.2. Cidades Divididas 28

1.3. Os Subúrbios Residenciais Norte-Americanos, a “Bourgeois Utopia” e as Gated Communities 35

1.4. Os Condomínios Fechados como Paradigma de Segregação no Cone Sul Latino-Americano 52

CAPÍTULO 2 ∇∇

A REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO E OS CONDOMÍNIOS FECHADOS 65

- 2.1. Condomínios X Loteamentos: Normatização e Histórico 80
- 2.2. Segregação Urbana na RMSP 87
 - 2.2.1. Segregação Fractal 87
 - 2.2.2. A Segregação Regionalizada 93
 - 2.2.3. A Análise da Segregação Espacial a partir das Categorias Sócio-Ocupacionais 99

CAPÍTULO 3 ∇∇∇

OS CONDOMÍNIOS NA RMSP: COMO, ONDE E DE QUE FORMA 117

- 3.1. Localização na RMSP 126
- 3.2. Tipo de Unidade – Dormitórios, banheiros e área útil 134
- 3.3. Tipo de Empreendimento – Total de unidades e tamanho da gleba 156
- 3.4. Aspectos Financeiros – Valor das Unidades 159
- 3.5. Conclusões Preliminares 168

CAPÍTULO 4 vvvv**MORADORES E EMPREENDEDORES** 171

- 4.1. A Propaganda 183
- 4.2. Os Projetos 192
- 4.3. Os Moradores 202
- 4.4. Os Empreendedores 206
- 4.5. Novas (ou Velhas?) Tendências 208

◆◆◆ CONSIDERAÇÕES FINAIS 211**◆◆◆◆ REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS** 229**◆◆◆◆◆ BIBLIOGRAFIA** 233

Poderia falar de quantos degraus são feitas as ruas em forma de escada, da circunferência dos arcos dos pórticos, de quais lâminas de zinco são recobertos os tetos: mas sei que seria o mesmo que não dizer nada. A cidade não é feita disso, mas das relações entre as medidas de seu espaço e os acontecimentos do passado (...).

A cidade se embebe como uma esponja dessa onda que reflui das recordações e se dilata. Uma descrição de Zaíra como é atualmente deveria conter todo o passado de Zaíra. Mas a cidade não conta seu passado, ela o contém como as linhas da mão, escrito nos ângulos das ruas, nas grades das janelas, nos corrimãos das escadas, nas antenas dos pára-raios, nos mastros das bandeiras, cada segmento riscado por arranhões, serradelas, entalhes, esfoladuras.

Ítalo Calvino
*As Cidades Invisíveis*¹

INTRODUÇÃO: OBJETIVOS E QUESTÕES

O estudo da segregação espacial nas grandes cidades tem sido tema dos estudos urbanos desde o início do século XX. Desde então, urbanistas, planejadores, sociólogos e geógrafos vêm tentando entender o fenômeno e, também, identificar padrões através dos quais a segregação se manifesta.

Nas últimas duas décadas novos estudos¹ apontam um novo padrão de segregação espacial, sobretudo nas metrópoles globais: o padrão fractal de segregação.

Como um dos elementos estruturadores desse novo padrão de segregação aparecem as áreas residenciais auto-segregadas, separadas do entorno através de muros e aparatos de segurança: os condomínios fechados².

A terminologia pode variar de lugar para lugar - *gated communities* nos Estados Unidos, *condominios* no Chile, *countries* na Argentina ou *condomínios fechados* no Brasil – porém, representa uma realidade que vem se espalhando nas grandes cidades ocidentais: são “*áreas residenciais com acesso restrito, onde os espaços públicos são normalmente privatizados*” (Blakely & Snyder 1995:04).

¹ Caldeira 2000, Kempen 1994/2002, Marcuse 1989/2002 e Marcuse & Kempen 2000/2002, Mollenkopf & Castells 1991, Ribeiro 1997/2003, Sabatini 1998/2006, Sassen 1991, Svampa 2004.

² Referem-se aos condomínios horizontais fechados, como explicado no Capítulo 2.

No caso das metrópoles brasileiras, os condomínios fechados representam um fenômeno urbano que vem se intensificando, sobretudo nos últimos quinze anos. As características e proliferação desse modelo de moradia têm sido objeto de análise cada vez mais freqüente de estudiosos brasileiros e latino-americanos³.

No contexto latino-americano, de países em desenvolvimento, a segurança é apontada como o principal motivo para a escolha da moradia em áreas residenciais fechadas e providas de um vasto aparato de segurança. Poderíamos, então, supor que esse seria um padrão residencial das classes altas em países com grandes desigualdades sociais. No entanto, analisando a literatura contemporânea sobre o assunto, podemos verificar que esta hipótese não se sustenta. Em Blakely & Snyder (1997) e Low (2003) podemos verificar que os condomínios fechados têm se tornado uma forma de morar cada vez mais presente mesmo em países desenvolvidos (e, a princípio, com pouca desigualdade social).

Os estudos apresentados por Caldeira (2000) trazem novas discussões para o entendimento dos *enclaves fortificados* que atualmente caracterizam várias cidades brasileiras, especialmente na Região Metropolitana de São Paulo. A partir de seu trabalho sobre a RMSP, a

³ Caldeira 2000, Hidalgo 2004/2006, Lago 1998/2000, Ribeiro 1997, Sabatini 1998/2000, Santos 2002, e Vidal-Koppman 2000/2001/2005/2006(1-2).

autora identifica três diferentes momentos e expressões da segregação espacial no espaço urbano da metrópole paulistana durante o século XX. O primeiro tipo de segregação compreendeu o período entre o final do século XIX e os anos 1940, quando tínhamos a cidade concentrada numa pequena mancha urbana, onde a segregação se resumia aos tipos de moradia. Dos anos 1940 até o final dos anos 1980, o modelo centro-periferia, ou centro rico versus periferia pobre, representou a segunda forma de segregação espacial metropolitana, quando as classes altas e médias se concentravam nos bairros mais centrais, providos de maior infra-estrutura urbana, e as classes baixas foram expulsas para áreas periféricas, precárias e distantes.⁴ O terceiro modelo vem surgindo nos últimos quinze anos e representaria a superação do antigo modelo centro-periferia.

Caldeira afirma que o padrão centro rico *versus* periferia pobre (paradigma entre os anos 40 e 80) está sendo suplantado por um modelo *fractal*. Este padrão vem gerando uma mudança nos padrões de segregação residencial, de uma escala metropolitana para uma micro-escala (intra-urbana). Locais onde grupos sociais distintos estão fisicamente próximos, porém separados por muros e sistemas de segurança: *"Sobrepostas ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os*

⁴ Ver Kowarick 1980/2000, Maricato 2001 e Rolnik 1990/1997.

diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo de 'enclaves fortificados'. Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os 'marginalizados' e os sem-teto." (Caldeira 2000:211).

Nas últimas décadas, as diferenças históricas entre as áreas centrais e periféricas da RMSP, em relação à infra-estrutura instalada, diminuíram de forma acentuada, com a difusão de alguns serviços por todo o tecido metropolitano. Assim, se em 1980, 82% dos domicílios da metrópole estavam ligados à rede pública de água, em 1991 esta percentual atingiu 95,42%, chegando a 96,32% em 2000. As ligações à rede pública de esgotamento sanitário passaram de 54,44% dos domicílios em 1980, para 82,18% em 1991 e para 86,73% em 2000. E o acesso à energia elétrica tornou-se universal⁵. Assim, ao menos em princípio, a segregação centro-periferia perderia uma das suas "razões", ou seja, o acesso diferencial aos serviços urbanos.

⁵ Fonte: IBGE - Censos Demográficos de 1980, 1991 e 2000.

A proliferação dos loteamentos e condomínios fechados nos últimos quinze anos, de fato, vem modificando a configuração espacial de algumas áreas da Região Metropolitana de São Paulo. Teóricos estrangeiros têm defendido políticas de restrição ao uso de muros e grades (Marcuse 2004 e Sabatini 2004). Para a realidade brasileira esse ainda é um desafio futuro. Neste momento, antes de discutir os malefícios ou formas de combater a segregação, devemos entender porque a moradia em condomínios fechados é considerada pelo discurso da segurança a mais adequada.

Muitos autores afirmam que o processo de globalização⁶ aumentou as diferenças sociais nos países em desenvolvimento e possivelmente tem contribuído para a expansão desse tipo de moradia. Entender a segregação espacial em determinada região ou contexto sócio-econômico pode ser um instrumento para o entendimento dos processos de estruturação urbana e social das cidades contemporâneas, inclusive no que diz respeito aos mecanismos produtores de relações de interação e sociabilidade entre grupos e classes sociais distintos (Bógus 2007).

Apenas com o entendimento dos padrões de segregação espacial existentes e suas manifestações no contexto urbano/metropolitano poderão ser desenvolvidas políticas públicas que visem combater a

⁶ Friedmann 1996, Mollenkopf & Castells 1991, Ribeiro 1997/2003, Sassen 1991.

expansão desse fenômeno, tanto do ponto de vista espacial quanto social.

O distrito de Vila Andrade, onde se encontra a favela Paraisópolis, na cidade de São Paulo, é um exemplo recorrente do padrão fractal de segregação espacial. Lá, pode-se observar os “barracos” (que, aliás, deixaram de ser barracos há bastante tempo) praticamente colados aos enormes muros dos grandes e luxuosos edifícios do Morumbi. Porém, será que esse é o modelo predominante nos diversos condomínios fechados construídos na região nos últimos quinze anos?

Surgem algumas perguntas a serem respondidas nesta Tese:

- Os condomínios fechados da RMSP constituem, de fato, um exemplo de que a globalização estaria efetivamente rompendo com o modelo de cidade que tínhamos até então?
- Se a resposta à questão anterior for afirmativa, a evidência do modelo fractal (segmentação sócio-espacial em micro escala) é dominante? Onde e por quê?
- Os condomínios fechados representam o fim do modelo centro rico *versus* periferia pobre, reforçando a tese do modelo fractal?

- O novo padrão de desigualdade sócio-espacial conduz a uma concentração espacial das camadas mais poderosas e a uma diminuição dos espaços mais misturados?
- Se a infra-estrutura na metrópole de São Paulo não é mais uma variável determinante, quais seriam estas variáveis e por quê?
- Os condomínios fechados, como resultado da dualidade social, são moradia exclusiva das classes ricas da metrópole?

Este trabalho tem como hipótese que o modelo fractal de segregação espacial não é o que melhor explica a realidade da segregação espacial na Região Metropolitana de São Paulo.

Como estudo de caso específico, será analisada a expansão dos condomínios horizontais fechados na Região Metropolitana de São Paulo nos últimos 30 anos, com suas especificidades e características principais, buscando entender de que forma a proliferação desse tipo de moradia, caracterizado pela negação do outro e do diverso, tem influenciado ou não o padrão de segregação espacial metropolitano.

Marco Pólo descreve uma ponte, pedra por pedra.

- Mas qual é a pedra que sustenta a ponte? Pergunta Kublai Khan.

- A ponte não é sustentada por esta ou aquela pedra – responde Marco -, mas pela curva do arco que estas formam.

Kublai Khan permanece em silêncio, refletindo. Depois acrescenta:

- Por que falar das pedras? Só o arco me interessa.

Pólo responde:

- Sem pedras o arco não existe.

Ítalo Calvino
As Cidades Invisíveis^{II}

MATERIAIS E MÉTODOS

O estudo dos condomínios horizontais fechados, como um dos elementos estruturadores do padrão de segregação espacial na Região Metropolitana de São Paulo, foi dividido em duas etapas distintas de trabalho: uma de pesquisa teórica e outra de análise dos dados empíricos.

A pesquisa teórica foi subdividida a partir de três objetos específicos de análise:

- I. As noções e conceitos relacionados ao estudo da segregação espacial e residencial;
- II. O estudo da ocorrência de condomínios fechados em outros contextos urbanos que não o brasileiro;
- III. A análise da produção teórica relativa à segregação espacial na Região Metropolitana de São Paulo.

O estudo dos conceitos relacionados à segregação é essencial, como base teórica para a discussão do padrão de segregação espacial existente na RMSP. Noções como cidades divididas, cidades fragmentadas ou cidade global são fundamentais para a discussão da segregação na cidade contemporânea.

Num segundo momento foi feita uma pesquisa bibliográfica sobre os condomínios fechados em outros locais do Brasil e no exterior. Foi

encontrada uma vasta bibliografia, inclusive com trabalhos científicos apresentados em congressos específicos sobre condomínios¹. Após uma pesquisa mais geral, a análise foi focada em duas questões principais:

- . O estudo da consolidação do padrão de segregação residencial suburbano das cidades inglesas e norte-americanas, como precursora dos condomínios fechados;
- . A realidade da segregação espacial em outras metrópoles latino-americanas, em especial na Argentina (Buenos Aires) e no Chile (Santiago), como forma de entender os padrões de segregação urbana em outras metrópoles de países em desenvolvimento, que historicamente concentram grande parte da atividade econômica do país, como a RMSP.

A última etapa da pesquisa teórica foi delimitar as questões atuais relativas à discussão da segregação espacial na RMSP como forma de inserir o objeto de estudo empírico, os condomínios fechados, no contexto dessa discussão.

A segunda parte deste trabalho foi justamente a análise dos dados empíricos referentes aos condomínios fechados na RMSP. Para essa análise, foram usadas três fontes de dados: a base de dados da

¹ Cinar et al. 2006, Oskan & Kozaman 2006, Robert 2006 e Rodriguez 2006.

Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embraesp), relativa aos lançamentos residenciais na região metropolitana; levantamento de campo sobre os condomínios fechados; e entrevistas com moradores e empreendedores.

A Embraesp mantém uma base de dados com todos os lançamentos imobiliários na RMSP desde 1985. A partir dessa base de dados foi feita uma análise sobre a tipologia dos condomínios e de suas unidades residenciais (tamanho da gleba, tamanho das unidades, quantidade de unidades, número de quartos e de banheiros, etc).

Numa segunda fase, esses dados foram georeferenciados. Dessa forma, essa etapa foi justamente a elaboração de mapas temáticos com a espacialização dos lançamentos na metrópole, com o intuito de instrumentalizar a análise da segregação espacial metropolitana.

Foi possível, então, elaborar um diagnóstico dos condomínios na RMSP em função de suas características específicas, que serviu de base para o levantamento de campo. Foram selecionados alguns condomínios com características diferenciadas (número de quartos, dimensão das unidades residenciais, etc) nas várias regiões da metrópole (norte, sul, leste e oeste) para o levantamento.

Com o levantamento de campo foram recolhidas informações adicionais sobre cada um dos condomínios: características das áreas

de lazer, tipo de sistema de segurança instalado, configuração dos espaços coletivos de uso comum.

A terceira e última etapa consistiu na realização de entrevistas com moradores e empreendedores. Nessa etapa, optou-se por centralizar a pesquisa na zona leste da cidade de São Paulo, devido às características peculiares dos condomínios ali instalados. Também foram realizadas algumas entrevistas com moradores de condomínios da região sudoeste da capital, porém em menor quantidade.

Por último foram realizadas entrevistas com construtores e arquitetos responsáveis por alguns dos projetos de condomínios horizontais estudados, como forma de identificar a lógica da demanda por esse tipo de projeto.

*Before I built a wall I'd ask to know
what I was walling in or walling out
And whom I was like to give offense*

Robert Lee Frost^{III}

CAPÍTULO 1

Segregação Urbana e os Condomínios Fechados

Autor: Angeli – Folha de São Paulo 08.janeiro.2008

A expressão “segregação urbana” parece muitas vezes prescindir de explicação. A separação de grupos sociais no espaço urbano é uma realidade histórica já bastante estudada.

Marcuse (2002) afirma que os bairros residenciais segregados e fechados não constituem uma configuração urbana recente. Cidades partidas, divididas, dualizadas, polarizadas ou fragmentadas não

representam um fenômeno historicamente novo, resultante da globalização ou da economia pós-fordista. Ao longo da história, as cidades sempre foram divididas. Essas divisões, em geral, refletiam as características de cada momento histórico e de sua formação social específica.

O modelo urbano proposto por Hippodamo de Mileto, no século V aC., já pressupunha uma cidade dividida social e espacialmente. Segundo Aristóteles, Hippodamo *"imaginou uma cidade de dez mil habitantes, divididas em três classes, uma composta de artesãos, outra de agricultores, a terceira de guerreiros; o território deveria ser igualmente dividido em três partes, uma consagrada aos deuses, uma pública e uma reservada às propriedades individuais. E inventou a divisão regular das cidades."* (Política, II, 1267b *apud* Benevolo 1993)

Durante a Idade Média, as muralhas eram não só uma barreira física e militar, mas tinham também um valor simbólico, de unidade e segurança para a população. *"Contra os ataques súbitos, uma muralha de guarda durante todas as horas, era mais útil que qualquer quantidade de coragem militar."* (Munford 1982:274)

O modelo da muralha como forma de proteção da sociedade urbana foi usado pela primeira vez para segregar espacialmente uma comunidade específica em Veneza, com o gueto judeu, no século XVI.

No plano delineado em 1915, por Zacaria Dolfin, os judeus ficariam fechados dentro de um espaço urbano semelhante a um castelo, separados dos demais cidadãos venezianos: *"Enviar todos eles para viver no Gueto Novo, que é como um castelo, e construir uma ponte levadiça, encerrando-o com um muro; um único portão dará acesso ao exterior; o Conselho do Dez manterá dois barcos para garantir sua segurança. Mas eles terão que pagar por este serviço."* (apud Sennett 1997:195) A garantia de segurança era dada aos venezianos, enquanto os judeus estivessem encerrados no "castelo".

Era o momento em Veneza perdia seu monopólio comercial com o oriente, e os judeus eram vistos como uma ameaça à sociedade cristã consolidada. Conforme aponta Sennett, *"fechando os judeus no gueto, os venezianos acreditavam estar isolando o mal que infectara a comunidade cristã (...) a segregação dos diferentes, que não mais poderiam ser tocados nem precisavam ser vistos, traria a paz e a dignidade de volta."* (1997:182-183). Os judeus foram confinados em uma ilha ao norte da cidade. Os edifícios eram construídos voltados para um espaço central aberto. No final da tarde os judeus que por ventura tivessem passado o dia na cidade deveriam voltar a suas casas. As duas únicas pontes que ligavam a ilha à malha urbana eram fechadas, as janelas viradas para o exterior eram igualmente fechadas e os balcões retirados. Do lado de fora, o gueto se assemelhava às

muralhas de um castelo, com os canais circundantes, que faziam o papel de fosso medieval, vigiados durante toda a noite.

A segregação espacial, no entanto, *“só contribuiu para aumentar a estranheza do cotidiano judeu, fazendo com que as vidas não cristãs fossem cada vez mais enigmáticas para os poderes dominantes.”* (Sennett 1997:184)

As abordagens e análises sobre segregação espacial são bastante variadas. Como forma de sistematização da discussão, acredito ser importante a discussão de diferentes abordagens da questão: as abordagens teóricas de análise da segregação, especialmente em relação ao papel da globalização e seu reflexo na estrutura espacial das cidades contemporâneas; a evolução histórica das *cidades divididas*, chegando até a noção de *cidade fragmentada* desenvolvida por Marcuse (1989); e, por último, apesar de cronologicamente deslocada, a análise da consolidação do padrão de expansão suburbano das cidades inglesas e norte-americanas, como precursor dos condomínios fechados.

1.1. Os conceitos de Segregação e a Cidade Global

O uso do termo segregação, como conceito, implica no entendimento da visão teórica utilizada como base de análise. Kempen (2002) e

Bógus (2008) indicam algumas visões teóricas principais para abordarmos o conceito de segregação:

1. A partir da análise social do espaço da “*Escola de Chicago*”, desenvolvida por Robert Park e Ernest Burgess, onde a ecologia humana explicaria a distribuição da população nas cidades¹, a segregação seria a localização específica de determinado grupo social a partir de afinidades raciais, étnicas ou de posição social, sendo gerada por escolhas individuais de gosto e conveniência.

2. A *Sociologia Urbana Marxista* dos anos 1960 e 1970, encontrada, sobretudo nos textos de Castells (2000), Lojkine (1972) e Harvey (1980), enfatiza o papel do Estado como agente social da estruturação urbana. O Estado como representante dos interesses das classes dominantes possuiria um papel central na divisão social do espaço da cidade². Villaça afirma ainda que a segregação é “*um processo*

¹ “[Park e Burgess] Partiram da idéia de existência de “áreas naturais”, a partir das quais se constituíam comunidades homogêneas, com sistemas de valores próprios e relações simbólicas específicas. Segundo Park (1926) essas “áreas naturais” eram encontradas em todas as cidades americanas “de certo tamanho” e o modelo da ecologia seria a principal característica das cidades, organizadas por círculos concêntricos, por onde se distribuíam as atividades administrativas, comerciais, industriais e residenciais. A existência de um “modo de vida urbano” (Wirth, 1928) seria decorrência dessa morfologia espacial, que permitia identificar as comunidades que viviam nas cidades, constituindo unidades de vizinhança com suas redes de ajuda mútua e de relações sociais fundadas na reciprocidade.” (Bógus 2008:2)

² “De acordo com outra concepção, inspirada na Sociologia Marxista, a segregação é a expressão das desigualdades sociais circunscritas ao território das cidades como

necessário à dominação social, econômica e política por meio do espaço” (2001:150).

3. Dentro da noção de *Cidade Global*³, caracterizada pela dualidade social e espacial (Sassen 1991, Mollenkopf & Castells 1991, Sabatini 1998 e Ribeiro 2003), a segregação é entendida como a expressão das desigualdades sociais urbanas a partir da apropriação desigual da terra, bens e serviços pelas diversas classes sociais. Segundo Sassen (1991) a dispersão espacial e a integração global criaram um novo tipo de estratégia para as grandes cidades (*major cities*). Com a identificação de cidades chaves usadas pelo capital global como “pontos base” na organização espacial e na articulação da produção e dos mercados (Friedmann 1986), foi organizado um novo arranjo entre essas cidades globais dentro de uma complexa hierarquia espacial, onde são elas os locais prioritários para a concentração e acumulação do capital internacional. Muitos estudiosos (Sassen 1991, Mollenkopf & Castells 1991 e Préteceille 1994) afirmam que a formação das cidades

manifestação da apropriação desigual de terras, bens e serviços pelas diferentes classes sociais. Nesse sentido, a segregação residencial assumiria características específicas nas sociedades capitalistas, sendo fruto da luta de classes, responsável pela apropriação desigual do território, dos bens de consumo, da habitação em suas diferentes formas.” (Bógus 2008:2)

³ Patrick Geddes foi o primeiro estudioso a empregar o conceito de cidade mundial, já em 1915 (1994 – ano da edição brasileira), como cidade com grande concentração de negócios importantes do ponto de vista mundial.

globais traz à tona as principais contradições do capitalismo industrial, entre elas a polarização espacial e de classes.

A hipótese da *cidade global* considera que as transformações na atividade econômica das cidades contemporâneas, onde a importância da produção industrial é suplantada pela oferta de serviços especializados, vem gerando uma estrutura social polarizada, tanto em relação à estrutura de empregos como em relação à renda. A oferta de empregos estaria dividida em vagas com alta remuneração para pessoal qualificado e empregos muito mal remunerados e de baixa qualificação. A essas mudanças na estrutura de emprego corresponderia uma “nova ordem espacial”, também dual (a *Dual City* de Mollenkopf e Castells 1991). Castells e Mollenkopf afirmam também que a fragmentação social leva à fragmentação urbana.

No modelo da *Cidade Global*, a estrutura sócio-espacial tradicional da cidade industrial estaria sendo substituída pela polarização entre segmentos pobres e ricos, com o desaparecimento da classe operária tradicional e a reconfiguração das classes médias. Segundo Ribeiro (2000:16), “o ovo é substituído pela ampulheta com metáfora da nova estrutura social, o que se expressa na existência de um grande contingente de trabalhadores dos serviços de pouca qualificação e baixa remuneração e de desempregados vivendo de ‘viração’, e de um pequeno segmento constituído pelos novos profissionais da economia

de serviços e financeira (corretores, advogados, analistas de sistemas, especialistas em marketing, etc), altamente qualificados e muito bem remunerados”.

Considerando-se a noção mais geral de *Cidade Global*, algumas generalizações podem ser feitas em relação à segregação espacial, porém é importante destacar a necessidade de entendimento da matriz sócio-histórica de cada país para o entendimento da segregação sócio-espacial local de forma aprofundada.

A discussão atual sobre os novos padrões de segregação nas principais cidades latino-americanas tem se baseado no conceito de cidade-global. Autores como Svampa/Argentina (2004), Ribeiro/Brasil (2006) e Hidalgo/Chile (2004 e 2006) apontam a globalização econômica, a reestruturação das relações sociais sobre novas bases, crise do Estado, desindustrialização e crescente insegurança urbana com o conseqüente aumento das desigualdades e da exclusão social (aumento das distâncias entre ricos e pobres) como causa da intensificação da segregação espacial urbana. Os autores tomam como base o modelo de *Cidade Dual* delineado por Castells e Mollenkopf (1991), onde a estrutura social aproxima-se do formato de uma ampolheta, com mais ricos e pobres e praticamente sem classe média.

Segundo Ribeiro, a segregação espacial pode ser entendida de duas formas, como a *"diferença de localização de um grupo em relação aos outros grupos"* ou como a existência de *"chances desiguais de acesso aos bens materiais e simbólicos materializados na cidade"*. (2005:94)

Para Prêteceille (1994) a teorização mais elaborada sobre as cidades globais tem como hipótese central a existência de um vínculo estrutural entre as transformações econômicas e a dualização social e urbana. O autor não concorda com a generalização do aumento do dualismo apontando que, apesar do aumento da desigualdade de renda na cidade, as atividades mais globalizadas representam uma pequena parte do emprego total e determinadas ocupações médias, na realidade, sofreram aumento nos anos 80. A introdução de novas tecnologias aumenta a demanda por qualificação superior, mas também por categorias médias técnicas e qualificadas, não gerando necessariamente o efeito "ampulheta". No caso de Paris, os espaços mais polarizados (ricos e pobres) concentram 42% da população, enquanto a maior parte da população, quase 60%, vive em espaços mais complexos (médios). A principal característica da Cidade Global seria a visibilidade do contraste social, fonte de tensões sociais e aumento da violência.

1.2. Cidades Divididas

Para Marcuse (1989), a divisão da cidade, incluindo suas manifestações espaciais, pode ser vista sob três perspectivas históricas:

1. A história da sociedade organizada, com hierarquias específicas e seus espaços delimitados.
2. Nas divisões particulares da cidade capitalista criadas pela produção capitalista do espaço.
3. Ou a partir do processo de transição da cidade fordista para a cidade pós-fordista, com sua magnitude, intensidade e forma de divisão particulares.

A partir da análise histórica e de seus estudos sobre Nova York, Marcuse (1989, 2000 e 2002) elabora classificações importantes em relação aos tipos de divisão existentes historicamente nas cidades, às tipologias de segregação residencial e de produção econômica e aos diversos tipos de espaços segregados existentes nas cidades contemporâneas.

Marcuse identifica três principais tipos de divisão urbana ao longo da história:

. *Divisão Cultural* – divisão feita a partir de diferenças de língua, de etnia, ou por país ou nacionalidade, tribo de origem, parentesco, religião, crenças ou mesmo estilo de vida.

. *Divisão por Função* – divisão como resultado da lógica econômica, física ou organizacional. Por exemplo, a divisão entre fazendas ou fábricas de áreas residenciais. O zoneamento é a aceitação legal desse tipo de divisão.

. *Divisão por Status* – divisão como reflexo e reafirmação das relações de poder, de dominação, exploração ou autoridade do Estado. Podemos tomar como exemplo os enclaves imperiais nas cidades coloniais da África do Sul.

Desde a revolução industrial, no entanto, as divisões espaciais no contexto urbano ocidental são resultado de divisões por classe ou etnia (com exceção das sociedades socialistas do século XX e XXI).

As divisões por *classe* e *raça* são, em geral, hierárquicas, involuntárias, socialmente determinadas, rígidas, de exclusão e incompatíveis com o modo de vida urbano democrático, mesmo que muitas vezes legitimado como divisão cultural.

Já as divisões por *etnia* tendem a ser culturais e voluntárias, determinadas individualmente, de não exclusão, e coerentes com um modo de vida urbana democrático.

A espacialização dos vários tipos de divisão espacial se manifesta na cidade contemporânea de duas formas principais:

. Como *Guetos* - concentrações espaciais involuntárias daqueles no fundo da hierarquia de poder e bem-estar, usualmente confinados a partir de uma característica como cor, raça ou classe social (exemplo: campos de refugiados).

. E como *Enclaves* - clusters voluntários usualmente baseados na etnia, ligados ao *status* onde a solidariedade provê força e oportunidade para uma mobilidade social ascendente. Estilo de vida e renda também podem definir um enclave. Segundo Abrahamson *"we shall use enclave to refer to concentrations of residents who do not have the same ethnic or minority status in the conventional sense, but who share a significant commonality based on wealth, life-style, or a combination of these attributes."*⁴ (1996:01).

A moradia em determinado enclave pode ser vista como fator de identidade e status, servindo como um "cartão de visitas" que

⁴ Para todas as citações em inglês, será feita uma tradução livre do texto como nota: *"Podemos usar enclave para nos referirmos a concentrações de moradores que não possuam a mesma etnia ou status inferior, no sentido convencional, mas que compartilhem uma vida em comunidade baseada em riqueza, estilo de vida ou a combinação de ambos"*.

identifica seu morador. Abrahamson afirma que a exclusão e a discriminação sociais são necessárias para a manutenção do padrão e do *status* das elites dos enclaves residenciais.

Com a análise específica da realidade urbana de Nova York, Marcuse (1989) desenvolve o conceito de “*cidade fragmentada*” (quartered cities), onde os espaços são divididos de acordo com o tipo de moradia:

. *Luxury housing spots* (áreas de moradias de luxo) - enclaves ou prédios isolados ocupados pelas camadas que detêm o poder e a riqueza. Não possuem uma única área específica com limites definidos dentro da cidade. A cidade é menos importante como local de residência do que como local de poder e de benefícios (ganho).

. *Gentrified city* (cidade gentrificada) - a cidade renovada e remodelada, dos yuppies (profissionais liberais, diretores, técnicos, etc).

. *Suburban city* (cidade dos subúrbios) - a cidade tradicional, moradia das famílias em expansão, reduto tradicional das classes médias, trabalhadores bem pagos, pequena burguesia, etc.

. *Tenement city* (cidade operária) - cidade dos cortiços e pequenas unidades habitacionais de aluguel, *locus* de operários mal pagos, empregos irregulares com poucos benefícios ou chance de melhora, e da habitação social.

. *Abandoned city* (cidade abandonada) - local dos excluídos, dos sem teto, desempregados, da pobreza mais aguda.

Para cada tipologia residencial corresponde uma área específica de caráter econômico nas cidades:

. *Controlling City* (Cidade de Controle) - locais das grandes decisões, inclui uma rede de escritórios de alto padrão e antigas mansões em áreas privilegiadas e delimitadas dentro do tecido urbano. Áreas de maior segurança e controle.

. *City of advanced services* (cidade dos serviços avançados) - escritórios na área central, localizados em torres de alto padrão (skyscraper center), com grande aparato tecnológico, em áreas delimitadas da cidade.

. *City of direct production* (cidade da produção direta), inclui fábricas e suportes de serviços avançados, escritórios do governo, escritórios de apoio das principais empresas, localizados em diferentes áreas da região metropolitana.

Subúrbio industrial. Importância do valor da terra na localização.

. *City of unskilled work and the informal economy* (cidade do trabalho sem qualificação e da economia informal) - manufatura de pequena escala, produção informal doméstica. Inclui pequenas empresas, atacadistas, serviços de consumo tecnologicamente atrasados e indústrias de imigrantes, localizados próximos às cidades de produção e se espalha por toda urbe.

. *Residual city* (cidade residual) - a cidade da economia informal ilegal (a cidade dos NIMBY: *not in my back yard*). Cidade sem oportunidade de emprego, ou sub-emprego. Cidade das atividades menos legais e menos valorizadas dentro da economia informal. Compatível com a cidade residencial abandonada.

No contexto atual da cidade global pós-fordista, novas formas espaciais se consolidaram e velhos padrões de segregação se intensificaram:

a) Crescimento da cidade “gentrificada” e encolhimento da outras áreas.

- b) Crescimento da cidade abandonada, com aumento dos guetos.
- c) Mudança na dinâmica das divisões dos bairros, numa relação de tensão entre eles.
- d) Importância das identidades dos bairros expressa no uso defensivo do espaço.
- e) Barreiras criadas entre bairros ou quarteirões (muros, cercas, etc).
- f) Instâncias governamentais promovendo a divisão da cidade segundo interesses privados.

As diferenças espaciais, do ponto de vista residencial, se manifestam e reforçam posições na hierarquia de poder e fortuna, definida por um grupo muito restrito. A localização da residência passa a indicar características sócio-econômicas do morador (nível de renda/social). A segregação espacial difere os grupos sociais *"numa relação na qual o bem-estar e poder de alguns dependem da pobreza e subordinação de outros"* (Marcuse 1989:706). Esta nova visão se relaciona com as divisões globais de trabalho e com os movimentos do capital, tornando-se visíveis hoje, numa escala sem precedentes. Estes modelos espaciais variam de cidade para cidade, de país para país, diferindo em intensidade e profundidade (Pasternak 2006).

Marcuse, por exemplo, afirma que *“freqüentemente as famílias de baixa renda estão concentradas nos centros urbanos, enquanto os ambientes suburbanos abrigam as famílias de rendimento médio e superior”* (2004:30). Está é uma afirmação válida para o ambiente urbano norte-americano, porém não para as grandes cidades latino-americanas como São Paulo, Rio de Janeiro, Santiago ou Buenos Aires, como será visto mais adiante.

1.3. Os Subúrbios Residenciais Norte-Americanos, a “Bourgeois Utopia” e as Gated Communities

Como nem toda divisão social do espaço caracteriza uma situação de segregação espacial, é importante entender como essa segregação se espacializa nas grandes metrópoles contemporâneas, especialmente no caso norte-americano (como referência constante no mercado imobiliário atual) e nas metrópoles latinas do Cone Sul (São Paulo, Buenos Aires e Santiago do Chile).

A análise da segregação espacial em determinada região pressupõe o entendimento não apenas do conceito de segregação, que pretendemos analisar, mas também da configuração espacial resultante. O estudo dos condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo parte de uma tipologia espacial bastante

definida: áreas residenciais com casas semelhantes e espaços coletivos de lazer cercados por muros ou cercas. Coloca-se como uma questão importante entender de que forma esse modelo se impôs como padrão a ser seguido de forma abrangente.

O padrão de urbanização das cidades brasileiras, como em Santiago e Buenos Aires, durante o século XIX e início do XX, seguiu modelos europeus continentais, sobretudo franceses. A partir dos anos 1920, com o primeiro boom de disseminação dos automóveis⁵ e, principalmente após a Segunda Guerra Mundial, ocorre uma mudança para o modelo norte-americano, baseado no transporte por automóveis e na expansão periférica das grandes cidades.

O entendimento do padrão de expansão periférico norte-americano, com seus subúrbios residenciais e padrões específicos de segregação, faz-se necessário para procurarmos compreender de que forma esse modelo tem sido implementado nas cidades brasileiras e mais especificamente na RMSP.

A análise feita por Robert Fishman (2002) em *"Bourgeois Utopias: Visions of Suburbia"*⁶ explica não apenas o surgimento de uma

⁵ Entre 1915 e 1927, apenas na cidade de São Paulo o número de automóveis passa de 1.227 para 11.380, um aumento de 827% em 12 anos (D'Ottaviano 2001).

⁶ Para o entendimento da realidade norte-americana em relação especificamente à expansão dos condomínios fechados, outras cinco obras são essenciais: Abrahamson (1996) – *Urban Enclaves. Identity and Place in America*, Blakely & Snyder (1999) -

tipologia de segregação tipicamente anglo-americana, chamada por ele de burguesa, mas também de que forma essa tipologia deu origem ao padrão de segregação espacializado nos condomínios fechados da cidade global contemporânea.

Os primeiros subúrbios destinados à moradia de uma classe média burguesa emergente surgem na Inglaterra no final do século XVIII. Naquele momento, o surgimento do subúrbio significou uma importante transformação dos valores urbanos vigentes: mudança das noções de centro e periferia, separação dos locais de trabalho e moradia, e a criação de novas formas de espaço urbano com segregação de classes sociais e de função (moradia, comércio, indústria, etc).

Os subúrbios que antes eram a região de moradia dos pobres, ladrões e prostitutas⁷, passam a ser local de moradia da elite emergente. O modelo desses novos bairros residenciais teve origem no padrão de moradia rural dos nobres, com seus castelos e vilas construídos em meio ao verde do campo. Baseou-se na primazia da casa unifamiliar

Fortress America. Gated Communities in the United States; Jackson (1985) - *Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States*; Low (2003) - *Behind the Gates. Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America*; e McKenzie (1994) - *Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government*.

⁷ Nos séculos 17 e 18, em Londres uma prostituta era normalmente chamada de "pecadora do subúrbio" (Fishman 2002:26)

isolada construída em meio ao verde. Segundo Fishman, a partir do conceito inglês do pitoresco, o subúrbio deveria possuir características construtivas e de desenho urbano que o diferenciasssem tanto da cidade quanto do campo, numa estética de “*casamento entre cidade e campo*” (2002:25).

Porém, para entender a proliferação desse modelo, mais importante do que analisar o que continha é identificar o que excluía: todas as atividades industriais, atividades comerciais de grande porte (apenas pequenos comércios que servissem diretamente aos moradores seriam admitidos) e residências para moradores de classe baixa.

*“Suburbia represents a collective assertion of class wealth, and privilege as impressive as any medieval castle. Most importantly, **suburbia embodies a new ideal of family life** [grifo meu], an ideal so emotionally charged that it made the home more sacred to the bourgeoisie than any place of worship. (...) From its origins, the suburban world of leisure, family life, and union with nature was based on the principle of exclusion. Work was excluded from the family residence; middle-class villas were segregated from working-class housing; the greenery of suburbia stood in contrast to a gray, polluted urban environment. (...) It also reflects the alienation of the middle*

classes from the urban-industrial world they themselves were creating"⁸. (2002:24)

Os novos bairros foram construídos em grandes áreas periféricas, de fácil acesso por carruagens privadas, porém com baixo valor de mercado. A expansão para os subúrbios se deu com a transformação de grandes e baratas glebas agrícolas em áreas urbanizadas com alto valor de mercado. O novo modelo de moradia propunha um novo estilo de vida, que valorizava sobretudo a estrutura familiar nucleada, mas também era um ótimo investimento para os banqueiros e comerciantes.

*"There, within easy commuting distance to the city by private carriage, these merchants and bankers could construct **their 'bourgeois utopia' of leisure, neighborliness, prosperity, and family life.***(grifo meu)

⁸ "Os subúrbios representavam uma declaração coletiva de prosperidade de classe e privilégio, tão impressionante quanto qualquer castelo medieval. O mais importante é que **o subúrbio corporificava um novo ideal de vida familiar** [grifo meu], um ideal tão emocionalmente carregado que transformou o 'lar' mais sagrado para a burguesia do que qualquer outro lugar de adoração. (...). Desde sua origem, o mundo suburbano de lazer, vida familiar, e união com a natureza foi baseado no princípio da exclusão. Trabalho foi excluído da residência família; casas de classe média eram segregadas das habitações operárias; o verde do subúrbio contrastava com o ambiente urbano poluído e cinza. (...) Isto também refletia a alienação das classes médias em relação ao mundo urbano-industrial que elas mesmas estavam criando."

To this strong cultural impetus to suburbanization was soon added an equally strong economic motive. The suburban idea raised the possibility that land far beyond the previous range of metropolitan expansion could be transformed immediately from relatively cheap agricultural land to highly profitable building plots. This possibility provided the great engine that drove suburban expansion forward. Builders in both England and the United States adapted more easily to the needs of suburban development than they did to the more difficult challenge of creating middle-class districts within the city. Suburbia proved to be a good investment as well as a good home.”⁹ (Fishman 2002:28).

Já o modelo de segregação espacial adotado nas cidades europeias continentais teve como paradigma a cidade de Paris. Na década de 1840, foi implantado o primeiro bairro burguês segregado, porém ainda dentro da área urbana. *“the Chaussée d’Antin embodied the*

⁹ “Assim, com o trajeto por carruagem facilitado até a cidade, esses comerciantes e banqueiros podiam construir **sua ‘utopia burguesa’ de lazer, sociabilidade, prosperidade e vida familiar.** [grifo meu].

Para esse forte ímpeto cultural de suburbanização foi adicionada uma igualmente forte razão econômica. A idéia do subúrbio criou a possibilidade de terras agrícolas relativamente baratas, fora dos limites da expansão urbana de então, serem transformadas imediatamente em áreas construídas altamente rentáveis. Essa possibilidade foi o grande motor de expansão do subúrbio. Construtores, tanto na Inglaterra quanto nos Estados Unidos, se adaptaram mais facilmente as necessidades do desenvolvimento suburbano do que tinham feito com a tarefa mais difícil de criar bairros para a classe média nas áreas já urbanizadas. Os subúrbios provaram sem tão bons investimentos quanto bons lares.”

'suburban' principles of domesticity, privacy, and class segregation, but in an urban setting. The Chaussée d'Antin presented a solid front of luxurious structures that proclaimed their affiliation with the city and not the countryside."¹⁰ (Fishman 2002:38)

Os edifícios foram construídos tendo por modelo as formas clássicas do Palais Royal e de outras mansões urbanas da aristocracia do século XVIII. Os edifícios, de cinco ou seis andares, tinham ambientes amplos e apartamentos que ocupavam geralmente todo o andar.

Com as reformas urbanas encabeçadas por Haussmann, a partir da metade do século XIX, o modelo de Chaussée d'Antin foi usado na configuração dos novos e amplos bulevares. *"Not surprisingly, the Parisian middle class moved en masse to the apartments of the boulevards and the beaux quartiers; and their loyalty to the large apartment house was never wavered. The consequences of Haussmannization have further ensured that the suburban ideal would make few converts among the Parisian bourgeoisie."*¹¹ (Fishman 2002:42)

¹⁰ "O Chaussé D'Antin corporificou os princípios "suburbanos" de domesticidade, privacidade e segregação de classes, porém em um ambiente urbano. O Chaussé D'Antin introduziu uma fachada compacta de estruturas luxuosas, evidenciando sua associação com a cidade e não com o campo."

¹¹ "Sem surpresa, a classe média parisiense se mudou em massa para os apartamentos dos bulevares e dos novos bairros, e sua lealdade às amplas moradias

A população pobre que antes morava nas áreas centrais da cidade teve suas casas demolidas durante a reforma e foi forçada a se mudar para áreas periféricas da cidade, juntamente com as indústrias e seus operários. *"Suburbanization in the French sense thus come to refer almost exclusively to a working-class or lower middle-class movement to the periphery."*¹² (Fishman 2002:42)

A suburbanização parisiense incorporou o sentido de periferia pobre e popular, onde se localizavam as moradias das classes populares e operárias e os usos menos nobres (como as indústrias).

Mesmo as áreas verdes e de lazer foram segregadas no contexto parisiense, com a criação de dois bosques distintos, um para a elite da área central (Bois de Boulogne) e outro, mais popular, construído no limite a leste da cidade (Bois de Vincennes).

A partir dos anos 1850 e 1860, as cidades norte-americanas começaram a vivenciar um processo de intenso crescimento. Nesse momento a expansão suburbana, com bairros residenciais segregados, foi adotada de forma irrestrita, passando a caracterizar o modelo de expansão urbana norte-americano como um todo.

em apartamentos nunca oscilou. As conseqüências da haussmanização garantiram que o ideal suburbano fizesse poucas conversões entre a burguesia parisiense."

¹² *"Suburbanização, no contexto francês, se refere, quase que exclusivamente, ao movimento das classes operárias e da classe média-baixa para a periferia."*

Fishman afirma que a história do subúrbio é, na verdade, a história social e cultural da burguesia anglo-americana: *"middle-class suburbanization thus entered into the structural logic of the expanding Anglo-American city. (...) Suburbia might appear to be a flight from the city but, seen in larger, regional context, suburbanization was clearly the outer edge in the wide process of metropolitan growth and consolidation that was draining the rural areas and small towns of their population and concentrating people within what H. C. Wells called 'the whirlpool cities'. (...) They [comerciantes e banqueiros] are the pioneers whose collective style and choices define the nature of suburbia for their era."*¹³ (Fishman 2002:28 e 30).

A moradia no subúrbio passa a ser, então, um modelo espacial ideal, que representa um novo *"estilo de vida"* das novas classes burguesas.

"In this Darwinian struggle for urban space, the bourgeoisie sought not only land for their commercial and industrial enterprises but also land

¹³ "A suburbanização da classe média passou a fazer parte da lógica estrutural de expansão urbana das cidades anglo-americanas. (...) O subúrbio podia aparentar ser um tipo de guerra contra a cidade, mas visto numa escala mais ampla, de caráter regional, a suburbanização foi claramente o limite exterior do amplo processo de crescimento metropolitano que incluía a incorporação de áreas rurais e da população de pequenos municípios, concentrando pessoas no que H. C. Wells chamou de 'cidades redemoinho'. (...) Eles são os pioneiros [comerciantes e banqueiros] cujo estilo coletivo e escolhas definiram a natureza dos subúrbios no seu tempo."

for their dreams: their visions of the ideal middle-class home."¹⁴
(Fishman 2002:30).

No contexto norte-americano a expansão dos subúrbios tem uma característica especial: o uso intensivo da propaganda. As casas no subúrbio e seu novo estilo de vida são vendidos como o ideal norte-americano de habitação.

Os subúrbios passam então a ser zonas residenciais valorizadas, onde pessoas com alto poder aquisitivo escolhem viver em "bairros-jardim", caracterizados pela segregação de classes e de funções e por moradias unifamiliares isoladas.

Com a disseminação desse tipo de moradia nos Estados Unidos, residir em um subúrbio passa a ser acessível a novos grupos sociais. No início do século XX, mesmo a classe média operária começa a se mudar para casas suburbanas. Uma nova questão se coloca: se os subúrbios passam a ser acessível a novas classes sociais, como manter seu princípio básico de exclusão?

Durante o século XX, novas formas de segregação são implementadas no contexto urbano norte-americano, como a criação de associações

¹⁴ "Nessa briga darwiniana por espaço urbano, a burguesia soube conquistar terreno não apenas para suas indústrias e negócios, mas também para a terra dos seus sonhos: suas visões do ideal do lar da classe média."

de moradores e o surgimento das *gated communities* (comunidades com barreira, na tradução literal), analisadas a seguir.

Após a disseminação da moradia em bairros suburbanos, com o intuito de manter a exclusividade de alguns desses bairros, na primeira metade do século XX, começam a se consolidar as primeiras Associações de Moradores Norte-Americanas. Essas associações passam a regulamentar e normatizar o acesso e o uso desses bairros. As restrições impostas pelas associações de moradores pretendiam manter as características segregacionistas e de exclusão, inclusive com o discurso de manutenção do valor das propriedades (McKenzie 1994).

Em 1934, foi criada a *Federal Housing Administration* – FHA (Administração Federal de Habitação), como um instrumento para minimizar o desemprego na construção civil causado pela crise de 1929. Rapidamente, no entanto, o órgão federal transformou-se num parceiro dos incorporadores imobiliários e da indústria da construção civil.

Os investimentos federais se concentraram na construção de novos empreendimentos residenciais suburbanos, com padrão segregacionista, em detrimento de habitações populares em zonas mais centrais.

O FHA adotou a idéia de que contratos restritivos¹⁵, utilizados pelas associações de moradores, era a maneira de preservar o valor das propriedades, baseado na idéia de criação de bairros homogêneos, que excluíssem as minorias. Segundo seu manual¹⁶, de 1938, a *"Protection From Adverse Influences"* (proteção contra influências adversas) era um dos fatores mais importantes na definição dos valores de locação de um imóvel. Devemos entender essas "influências adversas" como a presença de minorias raciais e étnicas.

A defesa da homogeneidade social e racial era feita abertamente pela FHA: *"If a neighborhood is to retain stability, it is necessary that properties shall continue to be occupied by the same social and racial classes. A change in social or racial occupancy generally contributes to instability and a decline in values."*¹⁷ (McKenzie 1994:65)

Em seu estudo sobre a expansão urbana norte-americana, Jackson (1985) afirma que o *"FHA ... helped to turn building industry against the minority and inner-city housing market, and its policies supported the income and racial segregation of suburbia. For perhaps the first*

¹⁵ *Restrictive covenants* no original. As restrições ao tipo de comprador/morador eram colocadas já nos contratos de compra e venda e eram posteriormente reforçadas pelas associações de moradores.

¹⁶ Vários manuais passaram a serem publicados, não só pela FHA, mas também pela NAREB – *National Association of Real Estate Boards*.

¹⁷ *"Para a manutenção da estabilidade de um bairro, é necessário que as propriedades continuem a ser ocupadas pelas mesmas classes sociais e raciais. A mudança na ocupação social ou racial geralmente contribui para a instabilidade e queda de valor."*

time, the federal government embraced the discriminatory attitudes of the marketplace. Previously, prejudices were personalized and individualized; FHA exhorted segregation and enshrined it as public policy.”¹⁸ (apud McKenzie 1994:67)

Num período de grande crescimento demográfico e no momento de maior construção civil da história norte-americana (pós-Segunda Guerra), a expansão urbana das cidades norte-americanas foi fortemente influenciada pelas políticas segregacionistas da NAREB (National Association of Real Estate Boards – Associação Nacional dos Conselhos de Bens Imóveis), dos incorporadores locais e do FHA. A criação de organizações voluntárias (como as associações de moradores), como forma de garantir a segregação residencial, era incentivada pelos representantes do mercado imobiliário.

Em 1955, Charles Abrams, advogado da Califórnia Real Estate Association (Associação de Bens Imóveis da Califórnia), defendeu o uso das associações de moradores como um instrumento de controle da restrição de uso dos seus bairros:

¹⁸ “O FHA ajudou a direcionar a indústria da construção contra o Mercado de habitação das áreas centrais, e suas políticas deram suporte para o crescimento da segregação racial e de renda dos subúrbios. Talvez pela primeira vez, o governo federal adotou as atitudes discriminatórias do mercado imobiliário. Anteriormente, prejuízos eram personalizados e individualizados; FHA exortou a segregação e elevou-a a política pública.”

*"A homes association could be formed, the members of which are the owners of building sites within the residential tract, and prohibiting the occupancy except to those persons or families, who hold an occupancy permit issued by the homes association. The issuance of the permit is discretionary and without reference to race or color but based entirely upon personal qualification as a good neighbor or in other words, cultural status. This is an extension of the idea that any club may regulate admission to its membership. Many a country club restricts occupancy of home sites on its grounds members. Religious colonies have long been established upon same basis. This arrangement would likewise operate against undesirable Caucasians as prospective buyers."*¹⁹ (apud McKenzie 1994:76)

Outras instituições, como o *Urban Land Institute* (Instituto de Terra Urbana), passam a elogiar o papel das associações de moradores na preservação do caráter e da integridade das comunidades, como a manutenção de um alto grau de orgulho e sociabilidade dentro dessas

¹⁹ "Uma associação de casas poderia ser formada, cujos membros são os proprietários de imóveis dentro da área residencial, e proibindo a ocupação exceto para aquelas pessoas ou famílias que possuam uma permissão de uso emitida pela associação. A emissão da permissão é arbitrária e sem referência a raça ou cor, mas sim baseada inteiramente na qualificação pessoal como bom vizinho, ou em outras palavras, status cultural. Essa é uma extensão da idéia de que qualquer clube pode regulamentar a admissão de novos sócios. Muitos clubes de campo restringem a ocupação de seus lotes a associados. Colônias religiosas há muito tempo foram estabelecidas sobre os mesmos princípios. Esse arranjo pode operar contra caucasianos indesejáveis como possíveis compradores".

comunidades. Em 1989, Robert H. Nelson, economista do Departamento de Interior, chegou a firmar que as associações de moradores poderiam substituir gradualmente os governos municipais. (McKenzie 1994)

As *gated communities* se tornaram um modelo de parcelamento quando, nos anos 1960 e 1970, a partir de um plano geral de oferta de bairros específicos para lazer e veraneio, vários condomínios fechados foram construídos. Os resorts e clubes de campo exclusivos foram os primeiros locais onde os norte-americanos puderam “wall themselves off” (criar espaços cercados).

Os anos 1980 viram um boom de construção de bairros murados, cercados e protegidos. A proliferação das *gated communities* refletiu o medo crescente do crime. Segundo Blakely & Snyder (1997), esse medo crescente não se justificava pelo aumento da criminalidade. E os locais onde esses condomínios foram implantados não eram, em geral, regiões com alta criminalidade. O número crescente de métodos usados para o controle do meio físico como forma de garantir segurança física e econômica de grupos específicos, também pode ser associado à implementação dessa nova tipologia residencial.

“In the 1980’s, upscale real estate speculation and the trend to conspicuous consumption saw the proliferation of gated communities around golf courses that were designed for exclusivity, prestige, and

*leisure. The decade also marked the emergence of gated communities built primarily out of fear, as the public became increasingly preoccupied with violent crime. Gates became available in developments of suburban single-family tracts and high-density urban apartment complexes. Since the late 1980's, gates become ubiquitous in many areas of the country; there are now entire incorporated cities that feature guarded entrances."*²⁰ (Blakely & Snyder 1997:4 e 5)

Em 1997 cerca de 8,5 milhões de norte-americanos viviam em condomínios fechados e aproximadamente 40% das novas residências na Califórnia eram construídas em condomínios fechados "behind walls" (atrás de muros). (Blakely & Snyder 1997)

Blakely & Snyder afirmam que existem três tipos principais de condomínios fechados nos EUA:

1. Lifestyle Communities (comunidades de estilo de vida) – condomínios formados por grupos de moradores com "estilos

²⁰ "Nos anos 1980, a especulação imobiliária em larga escala e a busca por um consumo diferenciado levou à proliferação dos condomínios fechados ao redor dos campos de golfe, projetados como locais de exclusividade, prestígio e lazer. A década também foi marcada pelo surgimento dos condomínios fechados construídos inicialmente devido ao medo, uma vez que a população se tornava cada vez mais preocupada com o crime violento. Portões se tornaram disponíveis em empreendimentos suburbanos para residências unifamiliares e em conjuntos de apartamentos de alta densidade em áreas centrais. Desde o final dos anos 1980, portões se tornaram onipresentes em várias áreas do país; existem agora cidades totalmente incorporadas cujo traço principal são suas entradas protegidas."

de vida” semelhantes, focados, sobretudo, nos equipamentos e áreas comuns voltadas para a recreação (ex: campos de golfe).

2. Prestige Communities (comunidades de prestígio) – condomínios formados com o intuito de manutenção ou aumento dos valores de mercado dos imóveis.

3. Security Zones (áreas de segurança) – condomínios formados a partir da preocupação prioritária em relação ao incremento da segurança.

Apesar do discurso do medo e da segurança (ver Low 2003, por exemplo), a análise histórica dos bairros e subúrbios segregados norte-americanos indica que a consolidação de bairros residenciais homogêneos e segregacionistas nos Estados Unidos não esteve ligada à questão de segurança, mas sim a uma cultura, desenvolvida ao longo do final do século XIX e durante todo o século XX, de que bairros etnicamente homogêneos promoviam a valorização imobiliária dos lotes e edificações, além de facilitarem e estimularem a vida em comunidade (entre iguais, é claro).

Assim, nas últimas três décadas, foi incorporada ao modelo norte-americano, de grandes subúrbios homogêneos para a classe média, a construção de portões, de enormes muros e a presença e controle de guardas.

1.4. Os Condomínios Fechados como Paradigma de Segregação no Cone Sul Latino-Americano

Na América Latina as grandes concentrações urbanas são uma realidade recente. No início dos anos 1950, apenas Argentina, Chile, Cuba e Uruguai tinham maioria de população urbana. Desde então tem ocorrido uma intensa urbanização por todo o território. Em 1990, o grau de urbanização alcançou 72%. A população total pulou de 100 milhões em 1930 para 425 milhões em 2000 (Pasternak 2006).

Os principais trabalhos acadêmicos sobre segregação espacial nos países do Cone Sul Latino-Americano associam sua intensificação aos fenômenos econômicos e sociais ligados à globalização.

Segundo RIBEIRO (2003) a difusão de idéias liberais mudou modelos de políticas públicas, privatizando serviços e assim aumentando a desigualdade de acesso a equipamentos públicos. Este mesmo ideário concorreu para uma liberalização da intervenção no mercado de terras e de moradia, reforçando a desigualdade também na organização do espaço urbano. Além disso, a globalização tem contribuído para transformações na base produtiva das cidades, com tendências à dualização social, e aumento de distância entre a renda média dos estratos superiores e a dos inferiores. Essa dualização age como

facilitador para o surgimento de bairros exclusivos das camadas superiores, ao mesmo tempo em que as camadas médias e as inferiores são deslocadas para outros bairros, diminuindo o grau de mistura social das cidades.

Segundo Sabatini (1998 e 2004) duas questões são primordiais para o entendimento da segregação espacial: as desigualdades sócio-econômicas e a segregação residencial urbana. A segregação residencial, no entanto, não pode ser analisada como simples reflexo das diferenças ou desigualdades sociais.

Também no contexto latino-americano os condomínios fechados têm se tornado um tipo de moradia cada vez mais comum e disseminado. A partir dos anos 1980, podemos identificar a proliferação de núcleos residenciais fechados em cidades como Santiago²¹, no Chile, ou Buenos Aires, na Argentina. Autores como Svampa (2004), Roitman (2003 e 2006) e Vidal-Koppmann (2001), na Argentina, Sabatini (1998) e Hidalgo (2004), no Chile, e Caldeira (2000), em São Paulo, têm analisado essa nova realidade urbana de exclusão social e segregação espacial.

Nos anos 1990, a Área Metropolitana de Santiago (AMS), assim como as outras grandes regiões metropolitanas do Cone Sul Americano, viu

²¹ Santiago se refere sempre, nesta Tese, à cidade de Santiago do Chile.

o número de *urbanizações fechadas*²² crescer, tanto em tamanho como em número de moradias. Esse aumento do número de urbanizações fechadas teve impactos significativos, tanto na estrutura urbana das cidades onde foram implantadas, quanto na estrutura urbana metropolitana.

A proliferação dos condomínios e bairros fechados (primeiro na região metropolitana de Santiago e atualmente em outras capitais regionais) aconteceu somente durante a década de 1990, mas ainda de maneira moderada. Apenas a partir do ano 2000, grandes empreendimentos imobiliários, com mais de mil unidades habitacionais, começaram a aparecer no contexto chileno.

Os condomínios e bairros fechados que vêm se consolidando em Santiago nas últimas duas décadas têm tipologias bastante diferenciadas: vão desde pequenas glebas com até cinco casas unifamiliares, até grandes glebas com mais de cem unidades. “(...) *essas últimas são entendidas como urbanizações fechadas, verdadeiras fortalezas, orientadas geralmente a segmentos médios que dispõem no seu interior de uma oferta de bens e serviços que lhes brinda uma*

²² Tanto os estudiosos chilenos quanto os argentinos usam de forma genérica o termo “*urbanizaciones cerradas*” para designar bairros, loteamentos ou mesmo condomínios fechados. O termo “urbanização fechada” será usado para designar espaços privatizados das áreas urbanas metropolitanas tanto de Santiago quanto de Buenos Aires.

relativa autonomia com relação ao resto da cidade." (Hidalgo et al. 2006:75)

O modelo de cidade cercada identificado por Hidalgo, Borsdorf e Sánchez (2006) caracteriza-se também pela presença de símbolos dos novos padrões de consumo, como os *malls*, os grandes hipermercados ou grandes edifícios de serviços – os *artefatos da globalização*²³ (Mattos 2002).

Nos últimos dez anos, com a ampliação e construção de novas vias de tráfego rápido na região metropolitana de Santiago, as urbanizações fechadas estão sendo implantadas em áreas cada vez mais distantes do centro de Santiago e em glebas cada vez maiores.

A elite concentra-se em uma área de crescimento em forma de cone, que une o centro histórico à periferia em um único sentido geográfico (Sabatini et al. 2004), como observado por Villaça (2001) para a RMSP.

Os investimentos públicos em infra-estrutura, ainda bastante tímidos, são contrapostos aos grandes investimentos privados nas áreas internas às urbanizações fechadas, como rede de água, rede de esgoto

²³ Os *artefatos da globalização* delineados por Mattos são os vários símbolos da cidade global que possuem pouca identidade com o local onde são construídos e se assemelham em todo o mundo: malls, hipermercados, aeroportos, lojas do Mac Donald, Strabucks, Seven Eleven, etc

e sistema viário. Em 2006, foi inaugurada uma estrada privada denominada “*Caminho Andino*” unindo o setor Chicureo (município de Colina) com o setor La Dehesa (município de Lo Barnechea). Esta estrada construída por investidores privados, e com o apoio do Ministério da Habitação e do Urbanismo, deverá ser usada exclusivamente pelos proprietários de glebas nos bairros projetados e incorporados pela Imobiliária Manquehue em Chicureo.

Paralelamente aos grandes investimentos em infra-estrutura, começam a ser implantados novos bairros fechados com grandes dimensões, como o *Piedra Roja*, que pretende ser uma “cidade fechada”, com um total de 12.000 habitações e oferecendo todos os serviços necessários à população residente (pequeno comércio, serviços, escolas, universidades, shopping centers)

“A transformação econômica ao neoliberalismo levou para uma política de desregulamentação que liberou o mercado urbano do solo, diminuiu o planejamento urbano e fomentou a privatização dos serviços públicos. Nesse sentido, a transformação econômica é um fator importante que potenciou a ampliação de bairros excluídos do espaço urbano da cidade tradicional, formada no decorrer do século XX. Nessa dimensão deve ser considerado que os processos de mutação territorial da globalização reforçam e amplificam a construção de certo tipo de bairros fechados, representados no caso analisado nos mega-

projetos que exploram no seu desenho o uso de medidas de segurança, exclusividade e uma ampla variedade de equipamentos de uso coletivo.” (Hidalgo et al. 2006:86)

Como contraponto a esses novos empreendimentos ainda se pode observar, na Área Metropolitana de Santiago, antigos núcleos urbanos com deficiências em quase toda a rede de infra-estrutura (água, esgoto, acessibilidade, etc).

No caso argentino, a Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA – capital federal e suas três coroas de expansão) concentra mais de um terço da população argentina total.

A expansão urbana historicamente radio-concêntrica é resultado da estrutura viária e ferroviária de acesso à capital. Entre as décadas de 1940 e 1960, com a expansão da rede ferroviária a preços subsidiados, deu-se o grande boom de crescimento metropolitano, com a expansão das áreas de moradia da população de baixa renda, através do binômio lote próprio e autoconstrução (o mesmo binômio da periferia paulistana).

A partir da década de 1980, o processo de expansão urbana metropolitana passou a se basear no transporte individual, com a consolidação de novas auto-estradas metropolitanas de tráfego rápido. Começaram a surgir, então, as primeiras urbanizações fechadas

suburbanas, para uso exclusivo de grupos de média e alta renda. Esse novo padrão residencial se consolidou e cresceu acentuadamente a partir dos anos 1990.

Os primeiros *countries* e *barrios privados*²⁴ surgiram como residência de veraneio da população portenha, em grandes áreas periféricas, sempre associados ao lazer diferenciado, como clubes de campo ou clubes eqüestres.

A partir do final dos anos 1980, mas, sobretudo, a partir da década de 1990, as residências de veraneio começaram a se transformar em residências definitivas. Esse novo modelo de bairro residencial se consolidou e se expandiu intensamente na região metropolitana. Ao longo da última década do século XX, cerca de quatrocentas urbanizações fechadas foram implantadas na AMBA. A expansão se deu principalmente na direção norte e oeste, ao longo do Acesso Norte, do Acesso Oeste, da Autopista Buenos Aires – La Plata e da Autopista Ricchieri – Cañuelas (ao sul). Os novos bairros localizam-se em áreas numa faixa de 40 a 60 km da capital.

²⁴ Para o caso argentino, Vidal-Koppman, 2006(1):5, explica que “*Genericamente todo conjunto habitacional que posea um perímetro vallado (com transparencia o sin ella), uno o más accesos controlados y vigilancia interna privada puede englobarse dentro de la denominación “urbanización cerrada”. Sin embargo, para la legislación vigente a nivel provincial no rigen las mismas reglamentaciones para un barrio cerrado, para un club de campo o para un club de chacras. Existen ordenanzas y decretos provinciales que estipulan diferencias en cuanto a su localización, a las dimensiones de los parcelamientos, a las densidades, etc.*”

“La diferencia de ambos procesos radica en principio en la distinta condición socio-económica de los actores; y en segundo lugar, en la ruptura de la continuidad del tejido urbanizado. En efecto, el nuevo proceso de suburbanización, denominado “urbanización en archipiélago” se inserta en zonas rurales, no busca en la mayoría de los casos la vecindad de las localidades urbanas existentes; por el contrario tiende a crear un patrón de urbanización dispersa, como si esta ruptura con la ciudad tradicional permitiera a ciertos grupos sociales, escapar las patologías urbanas existentes.”²⁵ (Vidal-Koppmann 2006 (b):16)

Para a região metropolitana de Buenos Aires, Vidal-Koppmann identifica cinco tipos diferentes de urbanizações fechadas:

1. Os *Barrios Cerrados* – localizados em áreas urbanas, são grandes áreas fechadas com residências unifamiliares, com serviços de infra-estrutura e algum equipamento comunitário;
2. Os *Country Clubs* – localizados em áreas semi-urbanas ou rurais, possuem residências unifamiliares e também edifícios coletivos. Infra-estrutura de serviços completa, com 40% da

²⁵ As citações em espanhol serão mantidas na sua versão original.

área total destinada ao uso coletivo, com equipamentos sociais e esportivos²⁶;

3. Os *Condomínios* - localizados em áreas urbanas, com edifícios de dois ou mais pavimentos, de uso coletivo, em áreas pequenas e com pouco equipamento coletivo de lazer;

4. os *Club de Chacras* - localizados em áreas rurais, são grupos de residências unifamiliares construídas em chácaras, com infra-estrutura e serviços coletivos básicos;

5. o *Pueblo Privado* - localizados em áreas semi-rurais, são conjuntos de bairros associados (alguns são temáticos, destinados a prática do golfe ou de esportes náuticos) com uma área central de equipamentos comunitários. A construção de um "*pueblo privado*" pressupõe a elaboração de um Plano Diretor, que inclua a instalação de toda a infra-estrutura de serviços.

Como no caso chileno, além da existência dos condomínios propriamente ditos, em áreas urbanas e com dimensões menores, podemos observar a proliferação de mega empreendimentos (*pueblo privado*), com grandes áreas, com grande oferta de equipamentos e

²⁶ O romance "Las viudas de los jueves" de Claudia Piñero descreve de maneira muito interessante a vida dentro de um *country club* portenho.

serviços, e localizados em zonas cada vez mais periféricas da área metropolitana. É importante notar que os empreendimentos localizados nas zonas norte e nordeste possuem valores muito mais altos do que os localizados nas outras regiões metropolitanas, criando aqui também um eixo de expansão das áreas residenciais de alta renda.

Diferente do observado em Santiago e mesmo em São Paulo, a implantação intensiva de novas urbanizações fechadas em áreas rurais da RMBA tem gerado um novo padrão de expansão urbana em forma de “quebra-cabeças”, onde fragmentos urbanos são inseridos em áreas semi-rurais.

Além disso, esses fragmentos com características urbanas especiais (áreas de lazer, infra-estrutura urbana instalada, residências de alto padrão, etc) são inseridos muitas vezes em cidades ou bairros pobres, sem infra-estrutura instalada ou serviços adequados. No distrito de Pilar, por exemplo, os *countries* são vizinhos de áreas onde 80% das ruas são de terra, 75% das residências não possuem rede de esgoto e atingem uma taxa de mortalidade infantil de 20 por mil.

A moradia em bairros segregados nas principais capitais da América do Sul, diferente do caso norte-americano, é um fenômeno historicamente muito recente (20-30 anos). O discurso do medo e da insegurança, sem dúvida, tem um papel importante na expansão dessa

tipologia residencial segregada. Porém a importação de modelos norte-americanos de status, “lifestyle” e de expansão suburbana devem ser considerados nas análises sobre segregação.

“Se levarmos esse princípio dos bairros fechados, uma primeira aproximação faz alusão as gated communities norte-americanas. Noutras palavras, isso levaria a afirmar que correspondem à difusão de um produto de consumo que teve êxito no mercado habitacional norte-americano. Até certo grau essa estimativa também poderia ser válida para algumas urbanizações surgidas na Europa que são financiadas por investidores norte-americanos, como no caso de Viena e Berlim”. (Hidalgo et al. 2006:67)

Os bairros segregados têm impacto direto nos padrões de segregação das áreas metropolitanas de Santiago, Buenos Aires ou São Paulo.

Svampa (2004) afirma que na Argentina as áreas residenciais fechadas são a materialização do processo econômico de privatização e polarização social, onde os condomínios fechados ou *countries* são uma forma visível da fragmentação social. Os *countries* e *bairros privados* são implantados como ilhas, em municípios pobres da região metropolitana, o que torna a relação com os vizinhos muito distante. Svampa afirma que este é um modelo de exclusão e desconfiança, onde existe “*liberdade hacia dentro*” e “*medo hacia fuera*”, ou seja,

liberdade nas áreas privadas intra-muros e medo nos espaços públicos extra-muros.

“A construção de condomínios fechados para classes médias e altas fora das áreas tradicionais de concentração dessas classes é talvez a mais notória e extensa alteração na estrutura interna das cidades chilenas e latino-americanas. Não é raro ver tais empreendimentos surgirem próximos a áreas pobres. (...) Cercas eletrificadas e guardas armados são formas violentas de privatização do espaço público que contrastam com o entorno imediato, especialmente quando a vizinhança é pobre (...) Rodovias e anéis rodoviários novos e renovados têm alterado a condição de acessibilidade das cidades, permitindo gerar extensas áreas de mercado e, conseqüentemente, permitindo uma certa dispersão desses mega-projetos.” (Sabatini et al. 2004:69)

Sabatini afirma que, em Santiago, a proliferação dos “condomínios” tem tido um papel muito importante na consolidação de um novo padrão de segregação residencial, de uma macro escala para uma micro escala, do padrão centro-periferia para um padrão “fractal”.

A partir da discussão mais geral e conceitual feita até agora, a realidade da segregação na Região Metropolitana de São Paulo será analisada nos capítulos a seguir.

Não acrediteis em sociedades arrebentadas. Em verdade vos digo que todas se consertam, E se não for com remendo da mesma cor, será com remendo de outra cor.

Machado de Assis
O sermão do diabo^{IV}

CAPÍTULO 2

A Região Metropolitana de São Paulo e os Condomínios Fechados

A primeira definição legal da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP) aconteceu em 1967, a partir dos decretos estaduais 47.863 (de 29/03/1967), 48.162 e 48.163 (de 03/07/1967), que regulamentaram a divisão do Estado em divisões administrativas e regiões metropolitanas.

Segundo a constituição estadual de 1989, Região Metropolitana é o *“agrupamento de municípios limítrofes que assuma destacada expressão nacional, em razão de elevada densidade demográfica, significativa conurbação de funções urbanas e regionais com alto grau de diversidade, especialização e integração sócio-econômica, exigindo planejamento integrado e ação conjunta permanente dos entes públicos atuantes”*. (Abruccio e Soares apud Bogus e Pasternak 2008:s/p)

A RMSP é constituída pelo município de São Paulo e outros 38 municípios localizados no seu entorno que mantêm alguma relação de dependência com o município pólo¹.

¹ Município Pólo refere-se ao município central de uma região metropolitana, neste caso a cidade de São Paulo. Esta é uma denominação utilizada no contexto nas análises sócio-espaciais realizadas no âmbito da pesquisa *“Metrópole, Desigualdades Sócio-Espaciais e Governança Urbana”* como será visto no item 2.2.3.

Os 39 municípios que integram a Região Metropolitana de São Paulo ocupam 3,24% do total do território do Estado (7.947 km²²²) concentrando, em 2000, 48,28% da população estadual³³.

A estrutura metropolitana atual começou a se consolidar entre 1930 e o início dos anos 1950, com a expansão da mancha urbanizada além dos limites do município de São Paulo, ao longo dos eixos definidos pelas estradas de ferro: ao sul e oeste, com as estradas Santos-Jundiaí e Sorocabana, predominava o uso industrial; e a leste, com a Estrada de Ferro Central, o uso residencial.

A ampliação da infra-estrutura metropolitana, nas décadas seguintes, em especial as rodovias federais e estaduais, possibilitou uma ampliação ainda maior da área urbanizada. Entre 1950 e 1970, por exemplo, com a construção das primeiras rodovias, os municípios de Taboão da Serra, Embu e Itapequerica da Serra, situados ao longo da BR-116 (ligação com o sul do país), e Arujá e Guarulhos, ao longo da via Dutra (ligação com o Rio de Janeiro) tiveram crescimento superior a 600%. Diadema e São Bernardo do Campo, ao longo da Via Anchieta, apresentaram crescimento superior a 1.000%⁵⁴.

² Fonte: Emplasa.

³ Fonte: FIBGE - Censo Demográfico 2000.

⁴ Secretaria de Economia e Planejamento do Governo do Estado de São Paulo.

CAPÍTULO 2

A Região Metropolitana de São Paulo e os Condomínios Fechados

TABELA 01 – Municípios da Região Metropolitana de São Paulo

1.	Arujá	14.	Guararema	27.	Ribeirão Pires
2.	Barueri	15.	Guarulhos	28.	Rio Grande da Serra
3.	Biritiba - Mirim	16.	Itapevi	29.	Salesópolis
4.	Cajamar	17.	Itaquaquecetuba	30.	Santa Isabel
5.	Caieiras	18.	Itapeverica da Serra	31.	Santana de Parnaíba
6.	Carapicuíba	19.	Jandira	32.	Santo André
7.	Cotia	20.	Juquitiba	33.	São Bernardo do Campo
8.	Diadema	21.	Mairiporã	34.	São Caetano do Sul
9.	Embu	22.	Mauá	35.	São Lourenço da Serra
10.	Embu-Guaçu	23.	Mogi das Cruzes	36.	São Paulo
11.	Ferraz de Vasconcelos	24.	Osasco	37.	Suzano
12.	Francisco Morato	25.	Pirapora do Bom Jesus	38.	Taboão da Serra
13.	Franco da Rocha	26.	Poá	39.	Vargem Grande Paulista

MAPA 01 – Municípios RMSP⁵

⁵ Fonte: Emplasa – <http://www.emplasa.sp.gov.br/portalemplasa/infomatropolitana/rmsp/rmsp.asp> - acessado em 22/03/2005.

Como vem ocorrendo no Brasil como um todo, as taxas de crescimento populacional da região metropolitana e do município pólo apontam decréscimo nas duas últimas décadas do século XX. Nos anos 80, a taxa metropolitana de crescimento reduziu-se a menos da metade da taxa da década anterior. O desaquecimento da economia no período, a redução da taxa de fecundidade e as políticas estaduais de descentralização industrial explicam essa diminuição.

TABELA 02 - População e Taxas Anuais de Crescimento Geométrico – RMSP, Município de São e demais municípios
1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000

ANO	RMSP		São Paulo		Demais municípios	
	População	Taxa de Anual (%)	População	Taxa de Anual (%)	População	Taxa de Anual (%)
1940	1.568.045	-	1.326.261	-	214.784	-
1950	2.662.786	5,44	2.198.096	5,18	464.690	8,02
1960	4.739.406	5,93	3.761.446	5,58	957.960	6,80
1970	8.139.705	5,56	5.924.612	4,65	2.215.093	9,76
1980	12.588.745	4,46	8.493.217	3,67	4.095.528	6,34
1991	15.444.941	1,88	9.646.185	1,16	5.798.756	3,21
2000	17.879.997	1,64	10.435.546	0,88	7.444.451	2,81

Fonte: FIBGE – Censos Demográficos 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991 e 2000.

Conforme mostram as tabelas 03 e 04, do total de 39 municípios, 8 (20%) cresceram a taxas muito altas, superiores a 6% entre 1970 e 2000. Outros 11 municípios (28%) cresceram com taxas médias superiores a 5%. Cabe lembrar que a taxa média para o país foi de 2,02% e para o Estado de São Paulo de 2,48% para o mesmo período.

A Região Metropolitana de São Paulo e os Condomínios Fechados

TABELA 03 – População – Municípios da RMSP - 1970, 1980, 1991 e 2000

Brasil e Município	População Total - Ano			
	1970	1980	1991	2000
Brasil	93.134.846	119.011.052	146.825.475	169.872.856
Estado de São Paulo	17.770.975	25.042.074	31.588.925	37.032.403
Arujá	9.571	17.487	37.622	59.185
Barueri	37.808	75.338	130.799	208.281
Biritiba-Mirim	9.033	13.374	17.833	24.653
Caieiras	15.563	25.156	39.069	71.221
Cajamar	10.355	21.942	33.736	50.761
Carapicuíba	54.873	185.822	283.661	344.596
Cotia	30.924	62.948	107.453	148.987
Diadema	78.914	228.663	305.287	357.064
Embu	18.141	95.800	155.990	207.663
Embu-Guaçu	10.280	21.038	36.277	56.916
Ferraz de Vasconcelos	25.134	55.046	96.166	142.377
Francisco Morato	11.231	28.537	83.885	133.738
Franco da Rocha	36.303	50.794	85.535	108.122
Guararema	12.638	15.105	17.961	21.904
Guarulhos	236.811	532.724	787.866	1.072.717
Itapecerica da Serra	25.314	60.473	93.146	129.685
Itapevi	27.569	53.442	107.976	162.433
Itaquaquecetuba	29.114	73.068	164.957	272.942
Jandira	12.499	36.043	62.697	91.807
Juquitiba	7.267	12.497	19.969	26.459
Mairiporã	19.584	27.540	39.937	60.111
Mauá	101.700	205.736	294.998	363.392
Mogi das Cruzes	138.751	197.935	273.175	330.241
Osasco	283.073	474.544	568.225	652.593
Pirapora do Bom Jesus	3.694	4.814	7.956	12.395
Poá	32.373	52.787	76.302	95.801
Ribeirão Pires	29.048	56.530	85.085	104.508
Rio Grande da Serra	8.397	20.091	29.901	37.091
Salesópolis	9.557	10.657	11.359	14.357
Santa Isabel	17.161	29.013	37.975	43.740
Santana de Parnaíba	5.390	10.098	37.762	74.828
Santo André	418.826	553.077	616.991	649.331
São Bernardo do Campo	201.662	425.611	566.893	703.177
São Caetano do Sul	150.130	163.086	149.519	140.159
São Lourenço da Serra	-	-	-	12.199
São Paulo	5.924.612	8.493.217	9.646.185	10.435.546
Suzano	55.460	101.056	158.839	228.690
Taboão da Serra	40.945	97.656	160.084	197.644
Vargem Grande Paulista	-	-	15.870	32.683
TOTAL RMSP	8.139.705	12.588.745	15.444.941	17.879.997

Fonte: FIBGE – Censos Demográficos 1970, 1980, 1991 e 2000.

A Região Metropolitana de São Paulo e os Condomínios Fechados

TABELA 04.A - Taxas Anuais de Crescimento Geométrico
Municípios da RMSP- 1970, 1980, 1991 e 2000

Brasil e Município	Taxa Geométrica de Crescimento Anual no Período (% ao Ano)			
	1970 a 1980	1980 a 1991	1991 a 2000	1970 a 2000
Brasil	2,48	1,93	1,63	2,02
Estado de São Paulo	3,49	2,13	1,78	2,48
Arujá	6,21	7,21	5,16	6,26
Barueri	7,14	5,14	5,31	5,85
Biritiba-Mirim	4,00	2,65	3,66	3,40
Caieiras	4,92	4,08	6,90	5,20
Cajamar	7,80	3,99	4,64	5,44
Carapicuíba	12,97	3,92	2,19	6,32
Cotia	7,37	4,98	3,70	5,38
Diadema	11,23	2,66	1,76	5,16
Embu	18,11	4,53	3,23	8,47
Embu-Guaçu	7,42	5,08	5,13	5,87
Ferraz de Vasconcelos	8,15	5,20	4,46	5,95
Francisco Morato	9,77	10,30	5,32	8,61
Franco da Rocha	3,42	4,85	2,64	3,70
Guararema	1,80	1,59	2,23	1,85
Guarulhos	8,45	3,62	3,49	5,16
Itapecerica da Serra	9,10	4,01	3,75	5,60
Itapevi	6,84	6,60	4,64	6,09
Itaquaquecetuba	9,64	7,68	5,75	7,75
Jandira	11,17	5,16	4,33	6,87
Juquitiba	5,57	4,35	3,18	4,40
Mairiporã	3,47	3,44	4,65	3,81
Mauá	7,30	3,33	2,34	4,34
Mogi das Cruzes	3,62	2,97	2,13	2,93
Osasco	5,30	1,65	1,55	2,82
Pirapora do Bom Jesus	2,68	4,67	5,05	4,12
Poá	5,01	3,41	2,56	3,68
Ribeirão Pires	6,88	3,79	2,31	4,36
Rio Grande da Serra	9,12	3,68	2,42	5,08
Salesópolis	1,10	0,58	2,64	1,37
Santa Isabel	5,39	2,48	1,58	3,17
Santana de Parnaíba	6,48	12,74	7,89	9,16
Santo André	2,82	1,00	0,57	1,47
São Bernardo do Campo	7,76	2,64	2,42	4,25
São Caetano do Sul	0,83	-0,79	-0,72	-0,23
São Lourenço da Serra	-	-	-	-
São Paulo	3,67	1,16	0,88	1,90
Suzano	6,18	4,20	4,13	4,84
Taboão da Serra	9,08	4,60	2,37	5,39
Vargem Grande Paulista	-	-	8,36	-
TOTAL RMSP	4,46	1,88	1,64	2,66

Fonte: FIBGE – Censos Demográficos 1970, 1980, 1991 e 2000.

Os municípios de São Lourenço da Será e Vargem Grande Paulista são desmembramentos dos municípios de Itapequerica da Serra e Cotia, respectivamente. As taxas anuais de crescimento considerando-se os municípios sem o desmembramentos seriam:

TABELA 04.B - Taxas Anuais de Crescimento Geométrico
Municípios da RMSP- 1970, 1980, 1991 e 2000

Municípios	Taxa Geométrica de Crescimento Anual no Período (% ao ano)			
	1970 a 1980	1980 a 1991	1991 a 2000	1970 a 2000
Vargem Grande + Cotia	7,37	6,30	4,40	6,08
São Lourenço + Itapequerica	9,10	4,01	4,79	5,91

Fonte: FIBGE – Censos Demográficos 1970, 1980, 1991 e 2000.

Destaca-se Santana do Parnaíba, município na região oeste onde desde os anos 1970 foram implantados vários loteamentos fechados (como Tamboré) para média e alta renda, que fizeram com que seu crescimento fosse exponencial. Após a implantação de Tamboré, em 1974, o município de Santana do Parnaíba já cresceu quase 14 vezes, saltando de 5.390 moradores, em 1970, para 74.828 em 2000. Entre 1970 e 1980, o município cresceu a uma taxa de 6,48 (contra 3,67 de São Paulo). Entre 1980 e 1991 a uma taxa de 12,74 (contra 1,16) e entre 1991 e 2000 a uma taxa de 7,89 (contra 0,88 da capital).

Fonte: PMSP - <http://www9.prefeitura.sp.gov.br/sempla/mm4/index.php>

Para o município de São Paulo, Pasternak e Baltrusis analisam o incremento populacional em função da maior ou menor proximidade do núcleo central:

"(...) não se distribui de forma uniforme pelo tecido urbano: desde 1980 as taxas de crescimento populacional nos anéis centrais vêm sendo negativas. Todo o acréscimo populacional aloca-se na periferia. Entre 1996 e 2000, os 3 anéis centrais perderam quase 46 mil pessoas, e os anéis exterior e periférico ganharam mais de 600 mil habitantes. Os moradores mais pobres são impelidos para regiões cada vez mais distantes, tanto para o entorno da capital como para as cidades limítrofes. A polarização social, visível a olho nu, ganha novos

contornos: a pobreza se espalha por todo o tecido municipal, enquanto que as classes mais abastadas se concentram em verdadeiros enclaves de riqueza, sobretudo na região sudoeste da capital. As demais camadas sociais se distribuem de forma espraçada, empobrecendo em direção da periferia". (2003:86).

A população do município de São Paulo que representava 73% do total metropolitano em 1970 caiu para 58% em 2000. A queda de crescimento populacional foi acompanhada pela descentralização produtiva e pela desindustrialização da cidade de São Paulo.

TABELA 05 - Município de São Paulo.
Taxas de crescimento populacional por anel, 1960-2000

Anel / Período	1960-1970	1970-1980	1980-1991	1991-1996	1996-2000
Central	0,72	2,23	-0,91	-2,79	-1,22
Interior	0,08	1,26	-1,14	-2,43	-1,05
Intermediário	2,79	1,28	-0,68	-1,44	-0,07
Exterior	5,52	3,13	0,86	-0,51	0,84
Periférico	12,9	7,42	3,09	2,48	2,91
Total	4,79	3,67	1,16	0,4	1,48

Fonte: Pasternak & Bógus 1998.

"Na década de 1990, a tendência de queda da participação da RMSP na renda seria atenuada em função das mudanças tecnológicas e organizacionais, da reestruturação produtiva, da concentração do setor financeiro e de serviços e da entrada de investimento estrangeiro. Esta reestruturação afetaria mais a economia do município de São Paulo,

pelo fortalecimento de sua posição como centro de comando da economia nacional e de seu papel na articulação com a economia mundial. Houve expansão das atividades comerciais e de serviços, permitindo a geração de emprego e renda, que contrabalançariam as perdas no setor industrial.” (Diniz e Diniz 2004:65)

No município de São Paulo, núcleo da economia brasileira, houve um forte impacto da globalização econômica sobre a estrutura dos empregos. Este impacto é evidenciado pelo decréscimo dos empregos formais, pela significativa redistribuição dos empregos entre os setores da atividade econômica (indústria, comércio e serviços), e pela significativa alteração da espacialidade dos empregos no território da cidade.

De fato, de 2,41 milhões de empregos em 1996, São Paulo passou a ter quase 2,27 milhões de empregos formais em 2001, ou seja, um decréscimo de mais de 140 mil empregos formais, correspondendo à diminuição de 5,83 % no período de cinco anos.

A queda no emprego industrial, nos anos 1980 e 1990, foi compensada com o aumento de vagas nas demais atividades⁶, especialmente no setor de serviços. Esse foi o setor que melhor se adaptou à nova realidade do sub-emprego e da informalidade nas relações trabalhistas.

⁶ Ver Cano & Negri 1996.

TABELA 06 - População ocupada em 1996 e 2001, por setor de atividade (o setor serviços inclui serviços financeiros)

	1996	2001	% 1996	% 2001
Indústria	797.705	524.944	33,12	23,14
Comércio	490.828	515.756	20,38	22,74
Serviços	1.118.207	1.225.649	46,42	54,03
Total	2.408.736	2.268.350	100,00	100,00

Fonte: Tabulações especiais Seade - Dados brutos RAIS/CEMPRE (Moreira Lima e Moreira 2007)

Decresceu o setor industrial cujos empregos formais eram quase 798 mil em 1996 e passaram à cerca 525 mil em 2001, ou seja, quase 273 mil empregos formais a menos na indústria, correspondendo a uma perda de 34 % no período de 5 anos.

A RMSP e mais especificamente a cidade de São Paulo têm mantido sua relevância no contexto econômico brasileiro, principalmente através da oferta de serviços especializados, da concentração de empresas e atividades do setor financeiro⁷ e como local de implantação das sedes administrativas dos grandes grupos nacionais e internacionais das mais diversas áreas (engenharia, informática, consultoria, empresas aéreas, comércio internacional, etc).

⁷ A RMSP concentrou 44% dos depósitos e 41% das aplicações do sistema financeiro brasileiro em 2000. (Diniz & Diniz 2004:73)

“E como decorrência da grande concentração populacional e de renda e do grande fluxo de pessoas, desenvolve-se também uma grande concentração de serviços educacionais, médicos, de hotelaria, restaurantes, lazer e diversão, formando um aglomerado que se auto-alimenta e se automultiplica.” (Diniz & Diniz 2004:74)

Com o incremento populacional nos demais municípios metropolitanos e a manutenção do município de São Paulo como principal gerador de renda e emprego, os deslocamentos diários da população na RMSP têm importância e abrangência espacial cada vez maiores. Os deslocamentos são orientados por diversos motivos: trabalho, estudo, saúde, consumo, lazer, negócios, etc. Esse ir e vir constitui elemento integrante da realidade metropolitana e reflete suas desigualdades sociais e espaciais. A questão da mobilidade é essencial para estruturação da dinâmica metropolitana. Enquanto a população de rendas média e alta utiliza o transporte individual, as camadas mais pobres utilizam o transporte coletivo.

A Região Metropolitana de São Paulo e os Condomínios Fechados

MAPA 03 – Sistema Rodoviário RMSP⁸

Se nos anos 1930-1950 a ferrovia foi o elemento estruturador da atividade industrial, nas últimas décadas a presença da ferrovia representa a possibilidade de ligação entre a casa e local de trabalho

⁸ Fonte: Secretaria de Economia e Planejamento/IGC e Secretaria de Transportes/DER.

para as camadas populares dentro da RMSP. O trem interliga os municípios de Caieiras, Franco da Rocha e Francisco Morato (norte) Osasco, Carapicuíba, Barueri, Jandira e Itapevi (oeste), São Caetano do Sul, Santo André, Mauá e Ribeirão Pires (sudeste), Ferraz de Vasconcelos, Poá, Suzano, Itaquaquecetuba, Mogi das Cruzes e Guararema (leste). A rede ferroviária metropolitana, embora precária e insuficiente, garante a mobilidade no espaço da metrópole para a população de baixa renda.

A crescente motorização da população aumentou a demanda por vias e espaços de circulação em todo o contexto metropolitano. A ampliação da rede viária e rodoviária metropolitana possibilitou o deslocamento de moradores para municípios cada vez mais distantes do núcleo central metropolitano original. A expansão dos condomínios e loteamentos fechados periféricos como local de moradia das classes médias e altas está diretamente associada ao aumento da mobilidade dessas camadas da população metropolitana.

2.1. Condomínios X Loteamentos:

Normatização e Histórico

Ao analisarmos a configuração urbana das grandes cidades brasileiras, podemos verificar que a proliferação dos condomínios horizontais

fechados também representa a disseminação dos enclaves residenciais observados nos Estados Unidos, em Santiago ou em Buenos Aires. O caso paulistano e mesmo brasileiro possui algumas peculiaridades relativas, sobretudo, à legislação existente. Cabe inicialmente caracterizar os condomínios fechados, diferenciando-os dos loteamentos e loteamentos fechados.

O loteamento é a principal tipologia de parcelamento do solo urbano brasileiro. Desde 1979, todo o parcelamento de solo urbano é regido pela lei federal nº 6.766. A lei federal define que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento de glebas. Todos os parcelamentos de solo devem incluir vias públicas e áreas livres e de lazer também públicas.

O loteamento, segundo o artigo 2º é a *“subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.”*⁹ (lei federal nº 6.766/79)

O artigo 22 determina que *“desde a data do registro do loteamento, passam a integrar o domínio do Município as vias e praças, os espaços livres e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos*

⁹ Todas as leis federais podem ser encontradas na íntegra no site do Senado Nacional - <http://www6.senado.gov.br/sicon/PreparaPesquisa.action>.

urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo." (lei federal nº 6.766/79)

A caracterização de um loteamento, segundo Ferreira, é a de um "*parcelamento de terra em lotes, fazendo-se necessária a abertura ou prolongamento de **logradouro público***¹⁰ *para os quais tenham testada*". (1999:1235)

É importante destacar que além das áreas destinadas ao uso institucional, de lazer e áreas verdes (praças e espaços verdes), todas vias abertas a partir da implementação de um loteamento são vias públicas.

O condomínio fechado, por outro lado, é o "*conjunto residencial de composto de edifícios e/ou casas, geralmente cercado, com acesso controlado, e cujos moradores dividem equipamentos comunitários*". (Ferreira 1999:523)

A lei federal nº 4.591, de 16/12/1964, já normatizava o condomínio horizontal de casas térreas ou assobradadas como forma de uso e ocupação do solo. Em seu artigo 8º, a lei define que "*em relação às unidades autônomas que se constituem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de*

¹⁰ Grifo do autor.

*utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal de todo o terreno e de **partes comuns**¹¹, que corresponderá às unidades; serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si."*

Neste tipo de parcelamento, às unidades autônomas (casas térreas ou sobrados) está vinculado o terreno e toda a área parcelada é de propriedade dos condôminos.

Diferente dos loteamentos fechados, que são parcelamentos comuns, de lotes, com cercas ou muros que impedem a circulação pública no interior de determinada área, os condomínios horizontais fechados são parcelamentos fechados que incluem a construção das residências e outros edifícios na sua implantação. As vias e áreas comuns dos loteamentos fechados são, na verdade, públicas. Já as vias e áreas coletivas dos condomínios são realmente privadas e de uso exclusivo e coletivo dos condôminos (como ocorre com as áreas coletivas em um condomínio vertical).

Desdobramentos da lei de parcelamento do solo, como o fechamento de loteamentos ou a regulamentação das tipologias habitacionais dos condomínios fechados, por se tratar de assunto local, são de

¹¹ Grifo do autor.

responsabilidade dos municípios, que devem acrescentar diretrizes às normatizações federais já existentes.

O fechamento dos loteamentos tem sido feito através de leis municipais específicas, que autorizam o fechamento de determinada área ou bairro de forma provisória. Os municípios definem, em geral, que após o fechamento de determinada área, a manutenção das vias e da infra-estrutura instalada passa a ser de responsabilidade exclusiva dos moradores e não mais do poder público. Esse artifício faz com que muitas administrações municipais considerem o fechamento de bairros uma forma de economia para os cofres públicos.

Existe atualmente uma intensa discussão entre os juristas e técnicos responsáveis pelo registro imobiliário no Brasil em relação à constitucionalidade ou não do fechamento dos loteamentos. Alguns argumentam que a busca por segurança é justificativa suficiente, e outros que a privatização de áreas e espaços públicos é inadmissível¹².

Outra discussão muito importante atualmente entre os juristas é se a busca por segurança pode ou não sobrepujar o direito à mobilidade. Quando pensamos em enormes glebas, onde determinada comunidade consegue autorização para fechar suas ruas e privatizar as vias de circulação e espaços públicos existentes em seu interior, uma enorme

¹² Para mais informações sobre essa questão ver Rossit 2005, Souza Netto 1999 e Freitas s/d.

parcela da população fica privada de usar esses espaços públicos (ruas, praças, largos, etc).

Apesar dos loteamentos fechados serem representativos de um tipo de segregação espacial, especialmente em áreas mais periféricas da região metropolitana, a análise apresentada e discutida a seguir diz respeito unicamente aos condomínios horizontais fechados.

Os condomínios fechados são um fenômeno mais recente do que os loteamentos fechados, porém representam uma tipologia habitacional importante e muito difundida na RMSP. Entre março de 1992 e dezembro de 2005, foram lançados 1.140 condomínios horizontais¹³. Características como tamanho das unidades, número de casas, áreas coletivas variam muito e servem para mostrar a especificidade dessa tipologia e a necessidade de uma análise específica do fenômeno.

Parte do que hoje conhecemos como condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo (e no Brasil, de modo geral) são na verdade grandes loteamentos fechados (como é o caso de Alphaville e Tamboré, em Barueri e Santana do Parnaíba, e a Granja Viana, em Cotia), desenvolvidos, a partir dos anos 1970, como áreas para moradia das classes médias e altas.

¹³ Todos os dados relativos aos condomínios horizontais analisados nesta Tese foram cedidos pela EMBRAESP (Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio).

Esses loteamentos fechados foram implantados em áreas periféricas, em municípios como Barueri, Santana do Parnaíba e Cotia, gerando, como já foi visto, novas áreas de expansão da cidade e da região, principalmente em direção a oeste (sudoeste/noroeste), regiões até então pouco urbanizadas.

No início dos anos 1990, pode-se observar o aparecimento dos condomínios fechados propriamente ditos na Região Metropolitana de São Paulo. Esse aparecimento foi seguido por um aumento gradual dos lançamentos, que vem se intensificando nos últimos cinco anos.

No caso específico do município de São Paulo, a “*Lei de Vilas*”, de 1994, possibilitou a instalação indiscriminada de pequenos condomínios horizontais em todas as zonas de uso residencial da cidade.

Os loteamentos e condomínios fechados, como no caso chileno e argentino, têm sido historicamente associados a grandes áreas, com unidades residenciais de alto padrão (com pelo menos três dormitórios e dois banheiros), com vastas porções de áreas livres e de lazer de uso coletivo. Ao longo das últimas duas décadas, esse quadro mudou e, hoje, os novos condomínios fechados possuem características novas e distintas como tamanho da gleba, localização, tamanho das unidades residenciais, presença de serviços e áreas coletivas, etc, como será visto no Item 5. Uma hipótese é que a preocupação com conforto foi

suplantada pela necessidade de segurança e pelo status que representaria morar nesta tipologia. (Pasternak e Bogus 2003).

2.2. Segregação Urbana na RMSP

2.2.1. Segregação Fractal

Na última década, vários autores têm analisado a questão da segregação espacial nas metrópoles brasileiras e em especial na Região Metropolitana de São Paulo através das mudanças na economia geradas pela globalização (Ribeiro 2005, Diniz & Diniz 2004, Caldeira 2000, Pasternak & Bógus 2003 e 2007 e Villaça 2001 entre outros)

A reestruturação produtiva gerada pela globalização incluiu a desindustrialização e a conseqüente diminuição da oferta de empregos industriais, o aumento da importância do setor de serviços na dinâmica econômica metropolitana e o aumento da informalidade no mercado de trabalho. A nova estrutura social gerada por esta reestruturação, em especial nas grandes metrópoles, estaria dividida entre uma minoria de profissionais altamente qualificados e bem remunerada e uma maioria de trabalhadores menos qualificados, como secretárias, faxineiros e trabalhadores de manutenção, configurando uma estrutura social no formato de ampulheta, com a eliminação gradual das classes médias.

Apesar de não ser consenso entre os estudiosos, muitos trabalhos tem sido desenvolvidos analisando o rebatimento dessa nova estrutura social na configuração do espaço metropolitano, sobretudo no que diz respeito à segregação espacial.

Desde sua publicação em 2000¹⁴, a tese defendida por Teresa Caldeira de que a consolidação dos enclaves fortificados no contexto metropolitano consolidou um padrão fractal de segregação espacial, tem sido muito utilizada nos trabalhos acadêmicos¹⁴ recentes sobre segregação residencial.

Como acredito que o modelo de segregação fractal sozinho não é o que melhor explica o processo de segregação metropolitano, num primeiro momento será analisada a discussão proposta por Caldeira. Serão apontadas algumas questões principais que deverão ser discutidas mais a frente, a partir da pesquisa feita sobre os condomínios na RMSP.

Os '*enclaves fortificados*' são apontados por Caldeira como o principal instrumento do novo padrão *fractal* de segregação espacial que vem se configurando na Região Metropolitana de São Paulo desde meados da década de 1980. "*Trata-se de espaço privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho*". (2000:211)

¹⁴ Pereira 2006, Ueda 2006, Sposito 2006 e outros.

A autora afirma que a disseminação desses enclaves, em São Paulo e mesmo em outras metrópoles mundiais, está diretamente ligada ao discurso do medo, da falta de segurança pública nas grandes cidades contemporâneas e à busca por soluções privadas de segurança, sobre as quais os moradores tenham total domínio.

“O crescimento do crime violento em São Paulo desde meados dos anos 80 gerou medo e uma série de novas estratégias de proteção e reação, dentre as quais a construção de muros é a mais emblemática (...) elas estabelecem diferenças, impõe divisões e distâncias, constroem separações, multiplicam regras de evitação e exclusão e restringem os movimentos.” (2000:9)

“Para se proteger, elas têm de confiar em seus próprios meios de isolamento, controle, separação e distanciamento. Ou seja, para se sentirem seguras, elas têm de construir muros.” (2000:98)

“A expansão dos serviços de segurança privada em São Paulo nos últimos anos não pode ser associada exclusivamente nem ao aumento do crime e do medo, nem a disfunções da polícia e do sistema judiciário. O crescimento da indústria da segurança (tanto de equipamentos quanto de serviços) é uma característica das sociedades ocidentais em geral, e não algo específico de São Paulo. Na verdade, segurança é hoje uma mercadoria vendida no mercado sob formas cada vez mais sofisticadas e variadas. (...) A segurança privada

tornou-se um elemento central do novo e já muito difundido padrão de segregação urbana baseado em enclaves fortificados.” (2000:195-196)

Entre as principais características nas novas áreas residenciais segregadas apontadas por Caldeira estão sua localização periférica e também sua destinação exclusiva às classes médias e altas, além da negação do espaço público como local de convivência entre diferentes.

“O novo padrão de segregação urbana baseado na criação de enclaves fortificados representa o lado complementar da privatização da segurança e transformação das concepções do público. (...) Os enclaves fortificados que estão transformando cidades contemporâneas como São Paulo exemplificam a emergência de um novo padrão de organização das diferenças sociais no espaço urbano. É um modelo que vem sendo empregado pelas classes médias e altas nos mais diversos países, gerando um outro tipo de espaço público (...) Diversas características de projeto são modernistas, e os enclaves normalmente se localizam nos subúrbios, onde as classes médias já vem se isolando há um bom tempo em várias partes do mundo. Porém, o novo modelo de segregação separa grupos sociais de uma forma tão explícita que transforma a qualidade do espaço público. (...) Por serem espaços fechados cujo acesso é controlado privadamente, ainda que tenham um uso coletivo e semipúblico, eles transformam profundamente o caráter do espaço público. Na verdade, criam um espaço que contradiz

diretamente os ideais de heterogeneidade, acessibilidade e igualdade que ajudaram a organizar tanto o espaço público moderno quanto as modernas democracias. Privatização, cercamentos, policiamento de fronteiras e técnicas de distanciamento criam um outro tipo de espaço público: fragmentado, articulado em termos de separações rígidas e segurança sofisticada, e no qual a desigualdade é um valor estruturante.” (2000:11-12)

A expansão de áreas residenciais destinadas às elites metropolitanas em municípios como Barueri e Santana do Parnaíba, a noroeste da RMSP, também é apontada por Caldeira como uma das mudanças na estrutura espacial da metrópole ligada à proliferação dos enclaves residenciais.

“Pela primeira vez na história da São Paulo moderna, moradores ricos estão deixando as regiões centrais da capital para habitar regiões distantes. Embora a riqueza continue geograficamente concentrada, a maioria dos bairros centrais de classe média e alta perdeu população no período 1980-1996, enquanto a proporção de moradores mais ricos aumentou substancialmente em alguns municípios no noroeste da região metropolitana e em distritos no sudoeste da cidade habitados anteriormente por pessoas pobres.” (2000:231)

A concentração dos condomínios nas áreas metropolitanas periféricas deve-se também a necessidade de grandes glebas para sua

implantação. *“condomínios fechados não são construídos nos bairros centrais tradicionais, já que requerem grandes lotes que só são acessíveis em áreas não muito adensadas”* (2000:243)

Como consequência da expansão metropolitana, a autora identifica a diminuição da importância da centralidade na estruturação do espaço urbano.

“O impacto mais importante dos enclaves fortificados parece ser exatamente este: eles alteram o princípio de centralidade que sempre organizou o espaço da cidade. Depois da abertura rumo à periferia nos anos 40 (inspirada por Haussmann), o investimento atual nas outer cities e nos enclaves é provavelmente a mudança mais radical no espaço construído, mudança que inaugura um novo padrão de segregação.” (2000:338)

Com o aumento das desigualdades sociais gerado pela economia globalizada, Caldeira afirma que a fragmentação espacial tem se consolidado em função do desejo de auto-segregação das classes sociais.

“Apesar de especificidades, São Paulo e Los Angeles são hoje mais socialmente desiguais e mais dispersas do que costumavam ser, e muitas das mudanças de seus espaços urbanos estão causando separação entre grupos sociais, que estão cada vez mais confinados a

enclaves homogêneos. Privatização e fronteiras rígidas (tanto materiais quanto simbólicas) fragmentam continuamente o que costumavam ser espaços mais abertos, e servem para manter os grupos separados." (2000:339)

Dessa forma, a proliferação dos enclaves fortificados, em todas as suas configurações (e não apenas os condomínios fechados), estaria gerando espaços cada vez mais segregados, estabelecendo fronteiras materiais e simbólicas, e consolidando um padrão de segregação espacial urbano fractal.

2.2.2. A Segregação Regionalizada

Como contraponto ao padrão fractal de segregação delineado por Caldeira, Villaça (2001) ao analisar o espaço intra-urbano de várias metrópoles brasileiras (Rio de Janeiro, São Paulo, Belo Horizonte, Salvador, Recife e Porto Alegre), identifica para a Região Metropolitana de São Paulo um eixo histórico de expansão dos locais de moradia e serviços para as classes de alto poder aquisitivo.

Entre as principais afirmações feitas por Villaça, destaca-se a de que *"A consciência de que a segregação é processo, é tendência, é pois fundamental."* (2001:149) No intuito de definir o processo de

segregação na RMSP, o autor faz uma análise histórico-espacial que deve ser entendida em sua complexidade.

Também para Villaça, a definição de um padrão de segregação baseado no binômio centro rico *versus* periferia pobre é insuficiente para explicar a configuração espacial metropolitana contemporânea.

Analizando a evolução do espaço urbano metropolitano, Villaça mostra que desde o final do século XIX, os bairros destinados às elites se encontravam na porção a oeste do triângulo histórico central. *“Finalmente a oeste de depois a sudoeste, surgiam os primeiros bairros exclusivos da aristocracia paulistana: Campos Elíseos, Higienópolis e avenida Paulista. A localização desses bairros pioneiros definiu a tendência que, como veremos adiante, se mantém até hoje, quando a alta burguesia atinge Aldeia da Serra, os vários Alphavilles, Granja Viana e Itapecerica da Serra, já fora do município de São Paulo.”* (2001:118)

Entendendo a segregação como o *“processo segundo o qual diferentes camadas ou classes sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole”* (2001-142), Villaça afirma que é justamente a segregação das classes sociais, em especial através de seus locais de moradia, a responsável por estruturar os espaços metropolitanos no Brasil.

A segregação, por si só, não impede a presença de determinada classe em áreas específicas.

“É claro que há favelas na zona Sul do Rio e que o setor sudoeste de São Paulo, onde se concentram as camadas de mais alta renda dessa metrópole, é pontilhado de bairros populares, os quais podem até conter a maioria da população em um setor de alta renda. Mais que isso: outras classes podem estar presentes numa mesma região geral onde se concentram as camadas de alta renda até crescer com velocidade maior que a velocidade de crescimento dessas camadas. Se isso ocorrer a participação dessas classes na região de concentração da classe alta aumentará. Não importa, nada disso altera a tendência à concentração das camadas de mais alta renda naquelas regiões. O importante é que o setor segregado detenha uma grande parte – talvez a maior – de uma dada classe, no caso a média e alta burguesia. O que determina, em uma região, a segregação de uma classe é a concentração significativa dessa classe mais do que em qualquer outra região geral da metrópole.” (2001:142-143)

Talvez, justamente por isso, a opção pela moradia em “bairros fechados” tenha seduzido as elites metropolitanas. Porém, mesmo a moradia nesses enclaves se concentra de forma bastante homogênea em áreas já consolidadas como de “elite”.

“O importante é entender por que os bairros das camadas de mais alta renda tendem a se segregar (os próprios bairros) numa mesma região geral da cidade, e não a se espalhar aleatoriamente por toda a cidade. Essa questão é fundamental e nela está a chave para a compreensão do processo de segregação. Se o principal móvel da segregação fosse a busca de posição social, do status, da proteção dos valores imobiliários, ou a proximidade a ‘iguais’, bastaria haver a segregação por bairro (área de forte homogeneidade interna, possível de um sentido de hierarquia); uns ao norte, outros a oeste, outros a leste e outros ainda ao sul da metrópole. (...) A tendência é de os próprios bairros se segregarem numa mesma região geral da metrópole.”
(2001:150)

Outra questão primordial em relação à localização das elites no espaço metropolitano diz respeito à mobilidade. A facilidade de acesso à área central metropolitana é essencial na localização de novos bairros residenciais para a burguesia. O centro econômico metropolitano pode ter se deslocado do centro histórico para o espigão da avenida Paulista e de lá para a região da Marginal Pinheiros, porém a acessibilidade a ele ainda é fator preponderante.

O espaço intra-urbano é “*estruturado fundamentalmente pelas condições de deslocamento do ser humano, seja enquanto portador da mercadoria força de trabalho – como no deslocamento casa/trabalho –*

seja enquanto consumidor – reprodução da força de trabalho, deslocamento casa-compras, casa-lazer, escola, etc.” (2001:20) Ou seja, a localização das diversas atividades cotidianas e as possibilidades de ligação/deslocamento entre elas é fundamental para a estruturação do espaço intra-urbano.

No caso de São Paulo, expansão dos bairros nobres para oeste foi acompanhada pelo deslocamento de toda uma gama de serviços e instituições públicas e privadas: a sede do governo do Estado saiu do centro para os Campos Elíseos e depois para o Morumbi; a assembléia Legislativa e o quartel-general do Segundo Exército foram para o Ibirapuera; a agência do IBGE deslocou-se para o Itaim; e sedes de bancos, empresas de informática, etc.

“Talvez o processo mais notável de produção do espaço sob o comando das camadas de mais alta renda seja a inter-relação que elas e seus bairros residenciais mantêm com os centros principais. Quanto mais essas camadas se concentram em determinada região da cidade, mais elas procuram trazer para essa mesma região importantes equipamentos urbanos. Quanto mais o conseguem, mais vantajosa essa região se torna para aquelas camadas e mais difícil se torna, para elas, abandonar essa direção de crescimento.”(2001:319)

A expansão dos bairros de moradia da elite para áreas cada vez mais distantes do centro metropolitano foi possível devido à ampliação do

sistema viário/rodoviário e das possibilidades de deslocamento entre essas regiões da metrópole.

Villaça inicia sua discussão sobre segregação urbana apontando a noção de 'sítio urbano' como conceito útil para o entendimento da produção de áreas residenciais e comerciais para as burguesias.

"Milton Santos (1993,96) define o conceito de sítio urbano observando que a 'especulação imobiliária deriva em última análise, da conjugação de dois movimentos convergentes: a superposição de um sítio social ao sítio natural e a disputa entre atividades e pessoas de dada localização (...) Criaram-se sítios sociais, uma vez que o funcionamento da sociedade urbana transforma seletivamente os lugares, afeiçoando-os às suas exigências funcionais. É assim que certos pontos se tornam mais acessíveis, certas artérias mais atrativas e, também, uns e outros, mais valorizados. Por isso são atividades mais dinâmicas que se instalam nessas áreas privilegiadas; quanto aos lugares de residência, a lógica é a mesma, com as pessoas de maiores recursos buscando alojar-se onde lhes pareça mais conveniente, segundo os cânones de cada época, o que também inclui a moda. É desse modo que as diversas parcelas da cidade ganham ou perdem valor ao longo do tempo." (2001:141)

Essas são características que deverão se analisadas para o entendimento da expansão dos condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo.

2.2.3. A Análise da Segregação Espacial a partir das Categorias Sócio-Ocupacionais

Com o intuito de analisar a configuração sócio-espacial da Região Metropolitana de São Paulo a partir de dados censitários recentes, farei uso dos dados e análises feitas no âmbito da pesquisa "*Metrópole, Desigualdades Sócio-Espaciais e Governança Urbana*" desenvolvida no pelo *Observatório das Metrópoles*, em São Paulo. A pesquisa é coordenada em São Paulo pela Prof^a Lúcia Bógus (coordenadora do Observatório São Paulo) e pela Prof^a Suzana Pasternak (vice-coordenadora nacional).

Na tentativa de contribuir para as discussões sobre os impactos sociais e espaciais decorrentes das transformações econômicas que vem ocorrendo no Brasil, desde meados de 1980, foi criada uma classificação a partir de categorias sócio-ocupacionais (CATs), através das quais é possível captar a segmentação social nas metrópoles brasileiras.

“As categorias sócio-ocupacionais, através das quais é possível captar a segmentação social nas metrópoles brasileiras, foram construídas a partir de alguns princípios gerais que se contrapõem e que estão na base da organização da sociedade capitalista, tais como: capital e trabalho, grande e pequeno capital, assalariamento e trabalho autônomo, trabalho manual versus não-manual e, atividades de controle e de execução. Também foi levada em consideração a diferenciação entre setores da produção, como o Secundário e o Terciário, e, finalmente, entre os ocupados no Setor Secundário, foi feita uma distinção a partir da inserção dos trabalhadores nos segmentos modernos ou tradicionais da indústria (Ribeiro, Lago, 2000). Como resultado, foram identificadas 24 categorias, reunidas em oito grandes grupos. ((Mamarella, Rosetta, 2007) [ver quadro I]

Entre 1991 e 2000 o Censo modificou sua forma de definir tanto o desemprego, como o tipo de ocupação, o que dificulta a comparação entre 1980, 1991 e 2000. (...) Assim, as cifras de ocupados entre os anos 1980, 1991 e 2000 não são comparáveis: a adoção do período de uma semana, em lugar de 12 meses, pode induzir a uma ampliação da magnitude do desemprego. De outro lado, atividades domiciliares como ajuda a outro, trabalho para o auto consumo, etc, reduzem o desemprego, pois passam a ser computadas.

Em 2000, modificou-se também a forma de classificar as ocupações, através da utilização da CBO (Classificação Brasileira de Ocupações) e da CNAE (Classificação Nacional de Atividade Econômica). Na pesquisa, foi feito um ajuste da classificação ocupacional de 1991 com a metodologia censitária de 2000, o que possibilita a comparação entre estas duas datas. Para 1980, entretanto, isso não foi feito. Assim, qualquer comparação que envolve os 20 últimos anos do século XX só poderá ser feita através de grandes grupos, e o percentual de população ocupada em relação à total entre estas 3 datas não é passível de comparação. Por isso, a análise da evolução das categorias sócio-ocupacionais vai se concentrar em 1991 e 2000. E deve ser lembrado que o número absoluto de ocupados de 1991 não é, rigorosamente, obtido da mesma forma que o de 2000. Mesmo assim optou-se por analisar a evolução, apesar desta ressalva.” (Bógus & Pasternak 2007:4)¹⁵

A taxa de crescimento da população ocupada foi de 2,14% anuais entre 1991 e 2000. O total de população ocupada na RMSP aumentou de 38,27%, em 1991, para 39,80%, em 2000.

¹⁵ A pesquisa realizada no âmbito do Observatório das Metrópoles já dura mais de dez anos. Dessa forma, para explicar um pouco da sistemática de tabulação e análise dos dados censitários, serão usados textos e relatórios de pesquisa elaborados pelas coordenadoras do grupo em São Paulo.

O Quadro I a seguir mostra as vinte e quatro categorias sócio-ocupacionais definidas pela pesquisa, divididas em oito grandes grupos.

QUADRO I – Categorias Sócio-Ocupacionais

Dirigentes	Grandes Empregadores Dirigentes do Setor Público Dirigentes do Setor Privado
Profissionais de Nível Superior	Profissionais Autônomos de Nível Superior Profissionais Empregados de Nível Superior Profissionais Estatutários de Nível Superior Profissionais de Nível Superior
Pequenos Empregadores	Pequenos Empregadores
Categorias Médias	Ocupações de Escritório Ocupações de Supervisão Ocupações Técnicas Ocupações de Saúde e Educação Ocupações de Segurança, Justiça e Correios Ocupações Artísticas e Similares
Trabalhadores do Terciário	Trabalhadores do Comércio Prestadores de Serviços Especializados
Trabalhadores do Secundário	Trabalhadores Manuais da Indústria Moderna Trabalhadores Manuais da Indústria Tradicional Trabalhadores Manuais de Serviços Auxiliares Trabalhadores Manuais da Construção Civil
Trabalhadores do Terciário Não Especializado	Prestadores de Serviços não Especializados Empregadores Domésticos Ambulantes e Biscateiros
Agricultores	Agricultores

Fonte: Bógus & Pasternak 2007:5

"As mudanças observadas para o conjunto das cats inserem-se num conjunto de transformações econômicas e sociais que atingiram a RMSP nos anos 80 e 90. Na verdade, estas transformações emergem de uma forte crise marcada por quedas importantes da produção econômica e do emprego, vinculadas à perda do dinamismo industrial,

à reestruturação produtiva e um aumento da informalidade (em 1991 62% dos empregados possuíam carteira de trabalho, enquanto que em 2000 este percentual foi de apenas 51%). Ao longo deste período, a RMSP perdeu atividades industriais (a proporção de ocupados entre os trabalhadores do secundário era de 27,35% em 1991 e caiu para 24,01% no ano 2000) e ampliou as atividades de serviço (tanto entre os trabalhadores do terciário, de 15,19% para 19,34%, como entre os trabalhadores do terciário não especializado, de 13,71% para 16,16%). Apesar deste incremento das atividades do setor terciário, a metrópole não solucionou seus problemas de desemprego, que continuou elevado ao longo da década.

Em relação à estrutura sócio ocupacional, há indícios de dualização, mas não como afirmava Sassen. O topo da pirâmide diminuiu (redução das elites dirigentes), mas o nível imediatamente inferior teve forte aumento (profissionais de nível superior). As camadas médias sofreram ligeiro decréscimo, acompanhado de diminuição dos trabalhadores do secundário, e aumento do terciário e da base da pirâmide. Em relação à renda, houve aumento de renda entre os empregadores (pequenos e grandes) e dirigentes e profissionais de nível superior. Entre os ocupados das camadas médias, o incremento de renda foi pequeno. Entre os trabalhadores do secundário, a renda praticamente se manteve, enquanto entre os trabalhadores do terciário

houve perda. De maneira geral, o ganho de renda acompanhou a hierarquia social.

Assim, o resultado não é nem ampolheta, nem ovo. Lembra mais um 'pinheirinho natalino'¹⁶.” (Bógus & Pasternak 2007: 11-12)

Como forma de identificar e posteriormente analisar o rebatimento no espaço metropolitano das mudanças observadas na estrutura sócio-ocupacional entre 1991 e 2000, foram utilizados dois métodos complementares: em primeiro lugar foi feita uma análise fatorial das diferenças onde, para cada uma das 812 AED (Áreas de Expansão dos Dados da Amostra) da RMSP, foi identificada a diferença na proporção entre as categorias sócio-ocupacionais; a partir das diferenças encontradas, foi elaborada uma tipologia de áreas para 1991 e para 2000, possibilitando assim a comparação dessas diferenças.

“Os procedimentos podem ser descritos da seguinte forma:

. Cálculo das porcentagens das categorias sócio-ocupacionais para cada uma das 812 AEDs da Grande São Paulo, em 1991 e 2000;

. Cálculo das diferenças entre os percentuais de 1991 e 2000, para cada categoria em cada AED;

¹⁶ Grifo meu.

. Aplicação de Análise Fatorial por Componentes Principais nas diferenças de porcentagens e classificação hierárquica das mesmas. Este procedimento permitiu a construção de uma tipologia das mudanças em 4 clusters principais, que retratam as grandes linhas de mudança.

. Aplicação dos mesmos procedimentos para três dos quatro grandes clusters acima referidos. O resultado desses procedimentos levou à construção de uma nova tipologia mais detalhada, envolvendo 10 clusters, mostrando mudanças mais detalhadas entre 1991 e 2000.” (Bógus & Pasternak 2007: 12-13)

A tipologia criada dividiu a população metropolitana em cinco grandes famílias: Agrícola, Popular, Operária, Média e Superior. Ainda de acordo com a análise fatorial, quatro das famílias foram subdivididas, gerando um total de 11 famílias sócio-ocupacionais: Agrícola e Agrícola Popular; Popular; Operário Popular, Operário e Operário Moderno; Médio Operário, Médio e Médio Superior; e Superior Médio e Superior.

Como a idéia é mostrar as variações 1991/2000 de forma sucinta, apenas as variações relativas às cinco grandes famílias serão analisada.

A Tabela 07 a seguir mostra a proporção de população e do número de AEDs por família, enquanto a Tabela 08 mostra a diferença entre o número de AEDs e de população entre 1991 e 2000.

As únicas famílias que aumentaram o número de AEDs e a proporção no total da população metropolitana foram a Popular (de 111 para 136 AEDs) e a Média (de 212 para 251 AEDS). As famílias Popular e Médio concentram cerca de 30% da população metropolitana cada uma. A família Superior foi a que teve a maior queda relativa no total da população, passando de 26,14% para 18,46%, enquanto a Popular foi a que teve o maior crescimento, aumentando de 11,44% para 18,74% do total de população da RMSP.

TABELA 07 – População maior de 10 anos por Família 1991-2000

Famílias	Nº AEDs		1991		2000	
	1991	2000	População	%	População	%
Agrícola	23	16	264.757	2,31	269.410	1,82
Popular	111	136	1.310.124	11,44	2.767.289	18,74
Operário	283	242	3.487.283	30,44	4.418.734	29,93
Médio	212	251	3.398.987	29,67	4.581.703	31,04
Superior	183	167	2.994.796	26,14	2.725.871	18,46
Total	812	812	11.455.946	100	14.763.007	100,00

Fonte: FIBGE – Censos 1991 e 2000 e Observatório das Metrópoles

TABELA 08 – Diferenças por Família (pop > de 10 anos) 1991-2000

Famílias	Diferença AEDs 2000-1991	Diferença Pop 2000-1991	Taxa 1991-2000
Agrícola	-7	4.653	0,19%
Popular	25	1.457.165	8,66%
Operário	-41	931.451	2,67%
Médio	39	1.182.716	3,37%
Superior	-16	-268.925	-1,04%
Total	0	3.307.061	2,86%

Fonte: FIBGE – Censos 1991 e 2000 e Observatório das Metrôpoles

O quadro a seguir mostra de forma sucinta algumas das principais características e mudanças no conjunto das famílias sócio-ocupacionais no período entre 1991 e 2000.

QUADRO II – Perfil Famílias 1991-2000

FAMÍLIAS	1991	2000
AGRÍCOLA	Apresenta número de ocupados bastante pequeno: 117.390. A densidade relativa de Agricultores é a mais expressiva (24,74). As outras densidades relevantes são Trabalhadores do Terciário não Especializados (1,41), Pequenos Empregadores (1,01) e Trabalhadores do Secundário (1,0). Do total de agricultores na	Pequeno aumento do número absoluto (123.674). Densidade relativa dos agricultores é 23,62, dos Trabalhadores do Secundário (1,22), Trabalhadores do Terciário não Especializados (1,45). Pequenos Empregadores perdem relevância. Do total de agricultores na RMSP, 41,06% pertencem a essa família.

A Região Metropolitana de São Paulo e os Condomínios Fechados

	RMSP, 20,06% moram dessas áreas.	
POPULAR	<p>Densidade relativa alta para os grupos de Trabalhadores do Terciário (1,16), Trabalhadores do Secundário (1,25) e Trabalhadores do Terciário não Especializados (1,51), além dos Agricultores (1,92), que apesar de apresentarem alta densidade relativa, possuem número absoluto muito pequeno (9.136 do total de 669.046 ocupados).</p> <p>Do total de ocupados, os Trabalhadores do Terciário não Especializados somam 20,73% e os Trabalhadores do Secundário 34,20%.</p>	<p>Grande aumento do número absoluto de ocupados (de 669.046 em 1991 para 1.271.396 em 2000), mesmo a comparação 1991-2000 sendo problemática.</p> <p>As densidades relativas mais altas se mantiveram equivalentes Trabalhadores do Terciário (1,13), Trabalhadores do Secundário (1,21) e Trabalhadores do Terciário não Especializados (1,51), com exceção dos agricultores (1,32).</p> <p>Do total de ocupados, Trabalhadores do Terciário não Especializados representam 24,41% e os Trabalhadores do Secundário 29,10%.</p>
OPERÁRIO	<p>Os Trabalhadores do Secundário apresentam a maior densidade relativa (1,37), seguidos dos Trabalhadores do Terciário não Especializados (1,10) e dos Trabalhadores do Terciário (1,07).</p> <p>Do total de ocupados no cluster, 37,56% são</p>	<p>As três maiores densidades relativas de 1991 aumentaram em 2000: Trabalhadores do Secundário (1,43), Trabalhadores do Terciário não Especializados (1,14) e Trabalhadores do Terciário (1,09).</p> <p>Os Trabalhadores do Secundário representam 34,36% do total de</p>

	trabalhadores do secundário.	ocupados do cluster.
MÉDIA	<p>Categorias Médias (1,16), Trabalhadores do Terciário (1,05) e Trabalhadores do Secundário (1,01) apresentam densidade relativa considerável.</p> <p>Dos ocupados no cluster, 37,01% pertencem às categorias médias, enquanto 27,53% são trabalhadores do secundário.</p> <p>34,23% dos trabalhadores das categorias médias residem no cluster.</p>	<p>Manutenção das densidades relativas das Categorias Médias (1,19), Trabalhadores do Terciário (1,04) em patamares equivalentes à 1991.</p> <p>O que mudou foi a relação entre o total de ocupados no cluster: 33,60% são Médios, 20,05% trabalhadores do terciário e 21,52% trabalhadores do secundário.</p> <p>Do total de ocupados nas categorias médias, 37,76% residem no cluster.</p>
SUPERIOR	<p>Alta densidade relativa de ocupados da Elite Dirigente (2,38) e de Profissionais de Nível Superior (2,35). As densidades dos Pequenos Empregadores (1,82) e das Categorias Médias (1,19) também são altas. A concentração de Trabalhadores Domésticos, que representam uma atividade de apoio nas áreas superiores, também é alta (1,14).</p> <p>Do total de 1.641.568 ocupados no cluster, 25,37% são dirigentes, profissionais</p>	<p>Aumento das densidades relativas da Elite Dirigente (3,11), Profissionais de Nível Superior (2,57), Pequenos Empregadores (2,47) e das Categorias Médias (1,31). Já a densidade de Trabalhadores Domésticos diminuiu sensivelmente (de 1,14 para 0,70).</p> <p>O número absoluto do total de ocupados teve diminuição de 11,36%.</p> <p>Enquanto 4,25% do total de ocupados no cluster são dirigentes, a concentração de</p>

A Região Metropolitana de São Paulo e os Condomínios Fechados

	liberais e trabalhadores domésticos. E 38,04% dos ocupados são de categorias médias.	profissionais de nível superior subiu para 20,14. As categorias médias concentram 36,83% dos ocupados.
--	--	--

Fonte: Observatório das Metrópoles São Paulo

Do ponto de vista de distribuição da população na metrópole por tipo de família:

- . As famílias Agrícolas mantiveram população, mas houve diminuição no número de AEDs e na participação na população total;
- . As famílias Populares foram as que mais cresceram em número absoluto. Houve um ganho expressivo no número de AEDs (25);
- . As famílias Operárias apesar da diminuição no número de AEDs, tiveram um pequeno aumento de população (2,67%);
- . As famílias Médias tiveram importante aumento no número de AEDs (18%) e na população total, passando a representar o maior grupo (31,04%) na RMSP;
- . As famílias Superiores apresentaram diminuição no número de AEDs (8,7%) e na população total (1.04).

“Os espaços superiores, tanto em 1991 como em 2000, são caracterizados por concentrar fortemente as categoriais dos dirigentes. Em 1991 o peso relativo dos dirigentes foi de 2,36; já em 2000

reduziu-se para 0,85. Em 1991, o espaço superior concentrava fortemente os dirigentes: 66% dos dirigentes lá residiam; já em 2000 esta concentração não era tão evidente, sendo que 32% dos dirigentes moravam em espaços superiores, mas 42% em espaços considerados médios. De qualquer forma, o que caracteriza o espaço superior, tanto em 1991 como em 2000, é o seu maior peso relativo nas categorias dirigentes, e a maior concentração desta categoria nestas áreas. Os profissionais de nível superior também se concentram nas áreas superiores em 1991 (66% deles moram nestas áreas), já em 2000 espalham-se pelas áreas superiores (33%) e pelas médias (32%). Assim, os espaços superiores de 1991 e de 2000 são marcados pela presença das categorias hierarquicamente superiores- dirigentes e profissionais de nível superior. Embora nestes espaços co habitam outras cats, sobretudo em 2000, quando se apresenta mais misturado.

Os espaços médios têm maior mistura na sua composição social, tanto em 1991 como em 2000. Em 1991, a grande categoria com maior densidade relativa foi a categoria média, com 1,16; em 2000, este peso relativo foi de 1,19. O perfil social das áreas médias em 1991 e 2000 assemelha-se. Em 1991, 34,23% das categorias médias, que dão nome á área, encontram-se nesta tipologia, 33% nas áreas superiores e 23% nas áreas operárias. Já em 2000, 38% residem nas áreas médias, 26% nas superiores e 22% nas operárias. Aumenta também, nas áreas médias dos trabalhadores do terciário e do secundário.

Nos espaços operários cai significativamente a densidade relativa das categorias médias, e as densidades que mais se sobressaem são a dos trabalhadores do secundário. Em 1991 o peso relativo dos operários foi de 1,37 e em 2000, de 1,43. Nos dois anos, os espaços operários mostram grande concentração de trabalhadores do secundário residindo nesta tipologia: 40% em 1991 e 37% em 2000.

Nos espaços populares cai o peso relativo dos trabalhadores do secundário para 1,25 em 1991 e 1,21 em 2000. De outro lado, o peso relativo dos trabalhadores do terciário não especializado aumenta para 1,51 nas duas datas, com grande peso dos trabalhadores domésticos. Entre os trabalhadores do secundário, o maior peso relativo refere-se aos operários da construção civil. O terciário não especializado é a categoria que mais se dispersa pelos distintos tipos de áreas, tanto em 1991 como em 2000: há sempre cerca de 20% dos seus membros nas áreas operárias, médias e superiores.

Os espaços agrícolas reúnem relativamente poucos ocupados, e o peso relativo dos agricultores é alto, de quase 25. Em 2000 a concentração de agricultores nos espaços agrícolas é marcante: 40% dos agricultores residem nos espaços agrícolas. Em 1991 já os agricultores se espalham em quase todas as tipologias, incluindo aí os espaços superiores.” (Bógus & Pasternak 2007: 22)

MAPA 04 – RMSP - Distribuição Famílias 1991

Fonte: Observatório das Metrôpoles São Paulo

MAPA 05 – RMSP - Distribuição Famílias 2000

Fonte: Observatório das Metrôpoles São Paulo

Os mapas 03 e 04 acima mostram a distribuição das famílias Agrícola, Popular, Operário, Média e Superior na Região Metropolitana nos anos de 1991 e 2000, respectivamente.

Uma primeira análise dos mapas mostra que as áreas Superiores diminuíram sua concentração na capital e se espalharam por outras regiões da metrópole (Barueri, Cotia, Santo André, Guarulhos, Suzano, Mogi das Cruzes e São Bernardo do Campo).

As áreas médias sofreram uma visível expansão em várias áreas da região metropolitana.

As áreas operárias apresentaram expressiva diminuição, sendo substituídas por áreas médias e populares.

As áreas populares incorporaram antigas áreas operárias e se expandiram em direção à periferia.

As áreas agrícolas encolheram, e mudaram de perfil, incorporando áreas de perfil popular.

“Nota-se que à diminuição dos dirigentes entre 1991 e 2000, corresponde uma deselitização das áreas onde moravam, que passam a receber camadas médias e profissionais de nível superior. Os profissionais de nível superior tiveram forte incremento entre 1991 e 2000, assim este segmento populacional expandiu-se, ocupando áreas

médias. O capital imobiliário têm-se valido deste mercado emergente e tem mudado o perfil de ocupação de muitas áreas antes industriais e/ou médias com a construção de prédios para estes novos profissionais superiores.” (Bógus & Pasternak 2007:20)

As mudanças na distribuição das famílias na RMSP entre 1991 e 2000, indicaram a diminuição tanto das famílias Operárias quanto da Elite, duas das famílias que sempre caracterizaram a região. Verificou-se também um importante aumento das camadas populares, como já seria esperado em função da reestruturação econômica.

Porém, o dado mais importante da comparação entre as famílias em 1991 e 2000 é o aumento das famílias Médias. Se em algumas áreas da metrópole houve o aumento das camadas populares, em várias áreas pode ser observado o aumento das camadas médias, indicando que o modelo de “ampulheta” imaginado por vários estudiosos não espelha a realidade metropolitana paulistana.

A evolução dos padrões de segregação espacial da Região Metropolitana e seus conceitos discutidos até agora servirão de base para a análise do objeto de estudo desta Tese propriamente dito: os condomínios horizontais fechados da Região Metropolitana de São Paulo.

Y una característica más, tal vez de las más llamativas del barrio donde vivimos: los olores. Lo olores del barrio cambian con las estaciones. En septiembre todo huele a jazmín de leche. Y uno no es una frase poética, sino puramente descriptiva. Todos los jardines de La Cascada tienen por lo menos un jazmín de leche para que florezca en primavera.

Piñeiro^V

CAPÍTULO 3

*Os Condomínios na RMSP:
como, onde e de que forma*

Como já foi especificado no *Capítulo 2 - Material e Métodos*, para aproximação da realidade empírica dos condomínios fechados da Região Metropolitana de São Paulo foi usada a base de dados da Embraesp – Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio. A Embraesp mantém um cadastro de todos os lançamentos imobiliários da Região Metropolitana de São Paulo, identificando o tipo de uso (se residencial, comercial ou industrial) e o tipo de empreendimento (se vertical ou horizontal), desde 1984.

Utilizou-se unicamente a base relativa aos lançamentos residenciais. Os empreendimentos verticais foram usados apenas como parâmetro para comparação de algumas características específicas, como número de lançamentos, valores, localização, etc.

A base utilizada se refere apenas aos lançamentos realizados e devidamente aprovados. Não existem informações relativas à construção ou finalização efetiva desses condomínios. Mesmo assim, os dados foram usados como um todo, pois, em seu conjunto, demonstram as tipologias de empreendimentos imobiliários idealizados na RMSP nas últimas duas décadas, permitindo, assim, análises comparativas.

Os tipos de dados existentes estão listados a seguir no Quadro III. Foram marcados em azul os dados utilizados por esta análise dos

condomínios horizontais. Algumas informações, como o número de unidades por andar, número de elevadores ou valor da cobertura, referem-se unicamente aos empreendimentos verticais.

QUADRO III – Base de Dados Embraesp

1. Tipo Empreendimento (Hor. ou Vert.)	15. Data Previsão de Entrega
2. Data Lançamento (mês/ano)	16. Área Útil (m ²)
3. Zona de Valor (Embraesp)	17. Área Total (m ²)
4. Endereço (rua, avenida, número)	18. Preço Total em R\$
5. Nome do Empreendimento	19. Valor do US\$ Comercial
6. Número de Dormitórios	20. Preço Total em US\$
7. Número de Banheiros	21. Área Útil Cobertura (m ²)
8. Número de Garagens	22. Área Total Cobertura (m ²)
9. Número de Elevadores	23. Preço Total Cobertura em R\$
10. Número de Coberturas	24. Preço Total Cobertura em US\$
11. Número de Blocos	25. Incorporadora - Razão Social
12. Número de Unidades por Andar	26. Vendedora - Razão Social
13. Número de Andares	27. Construtora - Razão Social
14. Número Total de Unidades	

Os dados estão disponíveis para os lançamentos efetuados a partir do ano de 1985. Os primeiros lançamentos de condomínios horizontais, no entanto, têm início apenas em 1992. Nos primeiros três anos, de 1992 a 1994, o número de lançamentos foi bastante pequeno (4, 17 e 12 respectivamente). Entre 1995 e 1999, o número de lançamentos aumentou, mas é a partir do ano 2000 que os lançamentos de condomínios horizontais começaram a se tornar expressivos no contexto da RMSP. A Tabela 9 mostra o número de lançamentos e o número total de unidades habitacionais em condomínios horizontais

lançadas por ano entre 1992 e 2005. Os Gráficos 01 e 02 apresentam a curva com o número total de lançamentos por ano e com o número total de unidades em condomínio horizontal por ano, respectivamente.

Entre 1992 e 2005 foram lançados 1.140 empreendimentos/condomínios. Desse total, 65% foi lançado apenas entre 2001 e 2004, e 38% apenas nos anos 2003 e 2004.

No ano de 2005, pode ser verificada uma intensa queda no número total de lançamentos. O total de lançamentos, que foi de 236 em 2004, cai para 87 em 2005 (queda de 63%).

TABELA 09 – Lançamentos e Unidades em Condomínios Horizontais por Ano

	Lançamentos	Unidades
1992	4	168
1993	17	830
1994	12	759
1995	30	932
1996	40	2.648
1997	34	2.345
1998	28	1.128
1999	54	1.329
2000	95	2.589
2001	128	3.823
2002	174	4.036
2003	201	4.375
2004	236	4.334
2005	87	1.374
TOTAL	1.140	30.670

Fonte Dados: Embraesp

Ou seja, praticamente metade dos lançamentos de condomínios horizontais aconteceram, num universo de 14 anos, nos último 3 anos.

GRÁFICO 01 – Lançamentos por Ano

Fonte Dados: Embraesp

GRÁFICO 02 – Unidades por Ano

Fonte Dados: Embraesp

A Tabela 10 mostra uma comparação entre o número total de lançamentos e unidades em empreendimentos verticais e horizontais.

O número de lançamentos verticais também apresenta queda em 2005, porém bem menos significativa (8%). Como mostram as Tabelas 10 e 11, oscilações na quantidade total de empreendimentos e unidades lançadas foram comuns ao longo do período analisado. A queda no número de lançamentos verticais é bem menos expressiva e para uma análise mais acurada será necessário identificar se essa tendência de queda se manterá ou não ao longo da década.

TABELA 10 – Lançamentos Residenciais na RMSP por Tipo e por Ano

	Vertical				Horizontal			
	Lançamentos	%	Unidades	%	Lançamentos	%	Unidades	%
1985	367	100	12.186	100	0	0	0	0
1986	746	100	31.790	100	0	0	0	0
1987	276	100	16.639	100	0	0	0	0
1988	342	100	23.611	100	0	0	0	0
1989	454	100	22.368	100	0	0	0	0
1990	288	100	16.606	100	0	0	0	0
1991	216	100	16.710	100	0	0	0	0
1992	209	98	15.150	99	4	2	168	1
1993	415	96	25.516	97	17	4	830	3
1994	523	98	29.813	98	12	2	759	2
1995	547	95	32.939	97	30	5	932	3
1996	532	93	52.288	95	41	7	2.648	5
1997	520	94	61.025	96	34	6	2.345	4
1998	375	93	27.472	96	28	7	1.128	4
1999	343	86	31.653	96	54	14	1.329	4
2000	470	83	35.428	93	95	17	2.589	7
2001	393	75	28.925	88	128	25	3.823	12
2002	435	71	27.509	87	174	29	4.036	13
2003	485	71	30.563	87	201	29	4.375	13
2004	433	65	23.858	85	236	35	4.334	15
2005	399	82	23.541	94	87	18	1.374	6

Fonte Dados: Embraesp

Podemos observar, que, com exceção de 2005, os lançamentos horizontais vinham tendo uma importância crescente no total de lançamentos residenciais, chegando a 35% do total de empreendimentos residenciais lançados em 2005.

TABELA 11 – Média de Unidades por Empreendimento Horiz. e Vert.

	Vertical			Horizontal		
	Lançamentos	Unidades	média unid	Lançamentos	Unidades	média unid
1985	367	12.186	33	0	0	0
1986	746	31.790	43	0	0	0
1987	276	16.639	60	0	0	0
1988	342	23.611	69	0	0	0
1989	454	22.368	49	0	0	0
1990	288	16.606	58	0	0	0
1991	216	16.710	77	0	0	0
1992	209	15.150	72	4	168	42
1993	415	25.516	61	17	830	49
1994	523	29.813	57	12	759	63
1995	547	32.939	60	30	932	31
1996	532	52.288	98	41	2.648	65
1997	520	61.025	117	34	2.345	69
1998	375	27.472	73	28	1.128	40
1999	343	31.653	92	54	1.329	25
2000	470	35.428	75	95	2.589	27
2001	393	28.925	74	128	3.823	30
2002	435	27.509	63	174	4.036	23
2003	485	30.563	63	201	4.375	22
2004	433	23.858	55	236	4.334	18
2005	399	23.541	59	87	1.374	16
TOTAL	8.768	585.590	67	1.141	30.670	27

Fonte Dados: Embraesp

Com relação ao número total de unidades, essa relação cai para 15% em 2004, pois os condomínios residenciais têm, normalmente, um número menor de unidades do que os verticais. A média de unidades nos condomínios verticais é de 59 unidades por empreendimento,

enquanto a média nos horizontais é de 27, conforme mostra a Tabela 10 acima.

Os dados disponibilizados pela Embraesp para o ano de 2006 vão apenas até o mês de agosto. O total de lançamentos horizontais entre janeiro e agosto de 2006 foi de 41 empreendimentos e 377 unidades residenciais. Se essa proporção tiver se mantido para o resto do ano, a tendência de queda nos lançamentos em 2005 também se verificará em 2006. Esta é uma questão que deverá ser analisada no futuro, a partir do acompanhamento dos dados consolidados por um período maior.

Como mostra a Tabela 11, o número de unidades por lançamento era bem mais elevado em 1996, 1997 e 1998, caindo de um patamar de mais de 60 unidades em média para menos de 20 por empreendimento. Duas hipóteses podem ser levantadas: pouco disponibilidade de terrenos mais amplos, que permitiriam a implantação de condomínios com maior escala ou a configuração de um padrão de condomínios fechados menores e mais exclusivos.

3.1. Localização na RMSP

Uma questão importante sobre os condomínios horizontais fechados é identificar sua localização no contexto da Região Metropolitana. A

Tabela 12 mostra uma primeira divisão dos lançamentos por municípios.

A concentração dos lançamentos no município de São Paulo é expressiva: do total de lançamentos, 83,3% se localizam no município de São Paulo. Porém, olhando o número total de unidades lançadas, essa concentração cai para 51,9% do total. Essa diferença existe, pois os empreendimentos lançados na capital têm normalmente menores dimensões do que os empreendimentos dos outros municípios da região metropolitana, conforme será visto no item 4.3.

TABELA 12 – Lançamentos Horizontais por Município

	Nº Empreend.	% Empreend.	nº Unid. Habit.	% Unid.
Barueri	10	0,9	1.506	4,9
Carapicuíba	3	0,3	33	0,1
Cotia	59	5,2	3.236	10,5
Embu	2	0,2	250	0,8
Ferraz de Vasconcelos	3	0,3	149	0,5
Guararema	1	0,1	38	0,1
Guarulhos	33	2,9	2.909	9,5
Itaquaquecetuba	3	0,3	102	0,3
Mairiporã	1	0,1	160	0,5
Mogi das Cruzes	12	1,1	589	1,9
Osasco	1	0,1	38	0,1
Poá	4	0,4	396	1,3
Santo André	30	2,6	1.918	6,2
São Bernardo Do Campo	20	1,8	2.938	9,6
São Caetano	3	0,3	207	0,7
SÃO PAULO	949	83,2	15.920	51,8
Suzano	1	0,1	104	0,3
Taboão da Serra	4	0,4	137	0,4
Vargem Grande Paulista	1	0,1	78	0,3
TOTAL	1.140	100,0	30.708	100,0

Fonte Dados: Embraesp

Dos 39 municípios da Região Metropolitana de São Paulo, apenas 18 mais a capital possuem lançamentos de condomínios horizontais.

A Tabela 13 mostra a divisão dos lançamentos verticais por município. Também aqui existe uma grande concentração dos lançamentos no município de São Paulo: 85,1% do total de empreendimentos e 78,6% do total de unidades lançadas entre 1985 e 2005.

TABELA 13 – Lançamentos Verticais por Município

MUNICÍPIO	Lançamentos		Unidades	
	Total	%	Total	%
Arujá	2	0,0	131	0,0
Barueri/Alphaville	63	0,8	5.325	0,9
Caieiras	1	0,0	1.380	0,2
Cajamar	4	0,0	520	0,1
Carapicuíba	9	0,1	2.146	0,4
Cotia	26	0,3	3.771	0,7
Diadema	42	0,5	4.524	0,8
Embú	6	0,1	748	0,1
Ferraz de Vasconcelos	5	0,1	368	0,1
Guarulhos	143	1,7	20.397	3,6
Itapevi	2	0,0	1.512	0,3
Itaquaquecetuba	13	0,2	1.404	0,2
Jandira	8	0,1	981	0,2
Mauá	30	0,4	6.212	1,1
Mogi das Cruzes	12	0,1	745	0,1
Osasco	71	0,8	13.235	2,4
Poá	5	0,1	864	0,2
Santana do Parnaíba	2	0,0	58	0,0
Santo André	231	2,8	18.641	3,3
São Bernardo do Campo	364	4,4	26.689	4,7
São Caetano do Sul]	151	1,8	4.860	0,9
São Paulo	7.124	85,1	441.699	78,6
Suzano	14	0,2	1.804	0,3
Taboão da Serra	39	0,5	4.075	0,7
TOTAL	8.367	100,0	562.089	100,0

Fonte Dados: Embraesp

CAPÍTULO 3

Os Condomínios na RMSP: como, onde e de que forma

Como já foi visto, em 2000, o município de São Paulo concentrava 58% da população total da região metropolitana. A concentração de lançamentos residenciais no município, portanto, é compatível com a demanda concentrada e indica também que a capital mantém seu caráter de pólo concentrador de investimentos imobiliários.

MAPA 07 – Lançamentos Horizontais na RMSP – 1992-2005

Fonte Dados: Embraesp

O Mapa 7 mostra a distribuição dos lançamentos horizontais na RMSP. A concentração no município de São Paulo fica bastante nítida no mapa. Mesmo no contexto municipal existem algumas áreas de concentração prioritária dos lançamentos: no entorno imediato do centro expandido, especialmente nas porções sudoeste, sudeste, leste e nordeste.

A concentração dos lançamentos imobiliários no município de São Paulo é muito grande e mostra, que mesmo com a expansão da mancha urbanizada, a capital ainda é o centro do mercado imobiliário residencial metropolitano.

Porém, paralelamente a isso outra questão deve ser analisada: a legislação relativa ao uso e ocupação do solo existente nos diversos municípios da RMSP.

Como já foi visto, o município de São Paulo aprovou a lei que regulamenta a construção de condomínios fechados em sua área urbana já em 1994. A Lei nº 11.605, de 12 de julho de 1994, conhecida como *Lei de Vilas*, regulamentou a construção de condomínios horizontais de casas em todas as zonas que permitissem o uso residencial, estabelecendo, porém, um limite máximo de 15.000,00m² para o tamanho total da gleba:

“Art 1º-Parágrafo único – O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 é aquele constituído por unidades habitacionais isoladas, agrupadas, geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo nas zonas de uso que admitam o uso residencial.

Art. 2º O conjunto residencial horizontal do tipo R3-03 somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 15.000m² (quinze mil metros quadrados)...”

No caso do município de São Paulo, a aprovação dessa lei foi fundamental para o surgimento dos pequenos condomínios horizontais em seu contexto urbano.

O Quadro IV mostra uma classificação sucinta das normatizações existentes nos municípios da Região Metropolitana de São Paulo em relação à implantação de condomínios horizontais fechados. Para cada município foi levantada a existência ou não de normatização que regulamentem a implantação de condomínios horizontais fechados. No caso dos municípios que possuem regulamentação, as normatizações estão classificadas de três formas diferentes: *Plano Diretor*, quando a regulamentação para a implantação dos condomínios é parte integrante do Plano Diretor; *Parcelamento*, quando a implantação dos condomínios é regulamentada pela lei de Parcelamento e Uso do Solo do município; e *Lei Específica*, quando a regulamentação é feita a

Os Condomínios na RMSP: como, onde e de que forma

partir da aprovação de uma lei específica sobre condomínios fechados e/ou conjuntos residenciais.

QUADRO IV – RMSP – Legislação Condomínios Horizontais por Município

	Tipo de Normatização	Data	Nº Lançamentos
1. Arujá	Plano Diretor	1995	0
2. Barueri	não	-	10
3. Biritiba - Mirim	não	-	0
4. Cajamar	Lei Específica	2005	0
5. Caieiras	não	2006	0
6. Carapicuíba	Parcelamento	1999	3
7. Cotia	Plano Diretor	2007	59
8. Diadema	Parcelamento	2002	0
9. Embu	Plano Diretor	2003	2
10. Embu-Guaçu	não	-	0
11. Ferraz de Vasconcelos	Plano Diretor	2006	3
12. Francisco Morato	não	-	0
13. Franco da Rocha	Lei Específica	2001	0
14. Guararema	não	-	1
15. Guarulhos	Parcelamento	2006	33
16. Itapevi	não	-	0
17. Itaquaquecetuba	não	-	3
18. Itapeverica da Serra	Plano Diretor	1991	0
19. Jandira	não	-	0
20. Juquitiba	não	-	0
21. Mairiporã	Plano Diretor	2006	1
22. Mauá	não	-	0
23. Mogi das Cruzes	Lei Específica	1982	0
24. Osasco	não	-	0
25. Pirapora do Bom Jesus	não	-	0
26. Poá	não	-	4
27. Ribeirão Pires	não	-	0
28. Rio Grande da Serra	não	-	0
29. Salesópolis	não	-	0
30. Santa Isabel	não	-	0
31. Santana de Parnaíba	Plano Diretor	2006	0
32. Santo André	Parcelamento	2006	30
33. São Bernardo do Campo	Parcelamento	1999	20
34. São Caetano do Sul	não	-	3
35. São Lourenço da Serra	não	-	0
36. São Paulo	Lei Específica	1994	949
37. Suzano	Parcelamento	1996	1
38. Taboão da Serra	Plano Diretor	2006	4
39. Vargem Grande Paulista	Parcelamento	2007	1

De maneira geral, a questão dos condomínios apenas foi inserida como um dos itens da regulamentação de uso e parcelamento do solo dos Planos Diretores² aprovados nos últimos anos, em função da exigência do Estatuto da Cidade.

Dos trinta e nove município da região metropolitana, apenas 19 tem algum tipo de regulamentação sobre a implantação de condomínios fechados. Metade das regulamentações, no entanto, foram aprovadas nos último dois anos, por isso, ainda não podemos avaliar se essas aprovações terão ou não impacto na oferta desse tipo de moradia nesses municípios.

Dos 20 municípios que não possuem nenhum tipo de regulamentação, 5 possuem lançamentos de condomínios horizontais. Mesmo Barueri, que possui 10 lançamentos de condomínios horizontais, não tem regulamentação específica sobre esse tipo de parcelamento do solo.

O que se pode observar é que são os municípios que possuem regulamentação específica os que concentram o maior número de lançamentos horizontais: além de São Paulo, Cotia, Guarulhos, Santo André e São Bernardo.

² O *Estatuto da Cidade* (Lei nº 10.257) aprovado em 2001 estabeleceu que todo município pertencente a uma região metropolitana deveria fazer ou rever seu Plano Diretor até outubro de 2007.

3.2. Tipo de Unidade

dormitórios, banheiros e área útil

Uma segunda etapa de análise deve ser feita em relação às características específicas das unidades residenciais integrantes dos condomínios horizontais. Para a análise das unidades, foram usados três parâmetros: o número de banheiros, o número de quartos e a área útil das unidades.

A Tabela 14 mostra a divisão dos lançamentos em função do número de banheiros e do ano do lançamento.

TABELA 14 – Lançamentos - Nº de Banheiros por Ano

	1 Banheiro		2 Banheiros		3 Banheiro		4 Banheiros		5 Banheiros		Total no Ano
	Total	% no ano	Total	% no ano	Total	% no ano	Total	% no ano	Total	% no ano	
1992	2	50,0	2	50,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	4
1993	7	41,2	8	47,1	2	11,8	0	0,0	0	0,0	17
1994	5	41,7	5	41,7	2	16,7	0	0,0	0	0,0	12
1995	4	13,3	6	20,0	6	20,0	13	43,3	1	3,3	30
1996	18	45,0	9	22,5	6	15,0	7	17,5	0	0,0	40
1997	13	38,2	11	32,4	5	14,7	5	14,7	0	0,0	34
1998	8	28,6	11	39,3	4	14,3	5	17,9	0	0,0	28
1999	17	31,5	25	46,3	11	20,4	1	1,9	0	0,0	54
2000	43	45,3	33	34,7	11	11,6	8	8,4	0	0,0	95
2001	62	48,4	45	35,2	10	7,8	11	8,6	0	0,0	128
2002	62	35,6	68	39,1	20	11,5	24	13,8	0	0,0	174
2003	53	26,4	94	46,8	37	18,4	16	8,0	1	0,5	201
2004	72	30,5	105	44,5	23	9,7	36	15,3	0	0,0	236
2005	18	20,7	43	49,4	14	16,1	12	13,8	0	0,0	87
Total	384	33,7	465	40,8	151	13,2	138	12,1	2	0,2	1140

Fonte Dados: Embraesp

Dos 1.140 lançamentos, 33,7% têm apenas um banheiro e 40,8% têm dois banheiros. As unidades que possuem três ou mais banheiros representam apenas 25,5% do total. A análise do número de banheiros em um domicílio é importante, pois o número de banheiros é um dos itens domiciliares com maior associação com renda familiar.

O Gráfico 03 mostra o número total de lançamentos por ano em função do número de banheiros da unidade. Pode-se observar que até 1998, número de banheiros pouco diferenciava os totais de lançamentos. A partir de 1999, os lançamentos com um ou dois banheiros passam a ser a maioria dos empreendimentos.

GRÁFICO 03 – Total de Lançamentos por Nº de Banheiros

Fonte Dados: Embraesp

Já o Gráfico 04 mostra a concentração dos lançamentos ao longo dos últimos quinze anos em função do número de banheiros. Até 2002, a concentração de lançamentos com 1 e 2 banheiros oscilavam, porém numa mesma faixa de valores. No entanto, a partir de 2003 as unidades com 2 banheiros passam a ser mais representativas, concentrando um número cada vez maior de lançamentos.

GRÁFICO 04 – Lançamentos
% Total Lançamentos por Nº de Banheiros

Fonte Dados: Embraesp

Analisando o número total de unidades residenciais lançadas, as unidades com apenas um banheiro representam praticamente metade (49,6%) do total lançado na RMSP desde 1992. As unidades com dois

banheiros somam 37,1% do total, enquanto as unidades com três ou mais banheiros concentram apenas 13,3%.

A maior concentração de unidades com um banheiro (49,6%) em comparação com a quantidade de empreendimentos com um banheiro (33,7%) mostra que esses empreendimentos, mais populares, possuem um maior número total de unidades do que os com 2 ou mais banheiros.

TABELA 15 – Total de Unidades por Nº de Banheiros

Nº Banheiros	Unidades	%
1 Banheiro	15.208	49,6
2 Banheiros	11.386	37,1
3 Banheiros	2.245	7,3
4 ou mais Banheiros	1.831	6,0
Total	30.670	100

Fonte Dados: Embraesp

O Mapa 08 mostra os lançamentos na RMSP em função do número de banheiros³. Os lançamentos com apenas um banheiro (laranja) estão distribuídos principalmente nas áreas ao norte, ao leste e no extremo oeste do município de São Paulo, e nos demais municípios da Região. Os lançamentos com dois banheiros (verde) estão espalhados por

³ No Anexo 2 podem ser vistos mapas individuais por número de banheiros (de 15 a 19).

todas as áreas, tanto da capital quanto do entorno, enquanto que os com três banheiros (azul) também estão dispersos por todas as áreas, porém com uma concentração na região sudoeste da capital.

MAPA 08 – Lançamentos na RMSP por número de banheiros

Fonte Dados: Embraesp

Já as unidades com quatro banheiros (rosa) estão quase todas concentradas na porção sudoeste da capital. Das 138 unidades com quatro banheiros, 7 estão em Cotia, 1 em Alphaville, 1 em Guarulhos, 5 na Zona Norte de São Paulo, 1 na Zona leste, e as demais 123 estão

CAPÍTULO 3

Os Condomínios na RMSP: como, onde e de que forma

na porção sudoeste da capital. Lembro que a região sudoeste é que concentra as camadas populacionais com maior escolaridade e poder aquisitivo

A análise dos lançamentos em função do número de dormitórios mostra uma maior concentração dos lançamentos com três dormitórios (40,3%), seguidos pelos lançamentos com dois dormitórios (37,5%). Os lançamentos com quatro dormitórios somam apenas 21,8% do total. Já os lançamentos com 1 dormitório (apenas 3) ou com cinco dormitórios (apenas 1) não são representativos.

A Tabela 14 mostra a distribuição dos lançamentos por ano, em função do número de dormitórios.

TABELA 16 – Lançamentos - Nº de Dormitórios por Ano

	1 Dormitório		2 Dormitórios		3 Dormitórios		4 Dormitórios		5 Dormitórios		Total no Ano
	Total	% no ano	Total	% no ano	Total	% no ano	Total	% no ano	Total	% no ano	
1992	0	0,0	2	50,0	2	50,0	0	0,0	0	0,0	4
1993	2	11,8	5	29,4	8	47,1	2	11,8	0	0,0	17
1994	0	0,0	3	25,0	7	58,3	2	16,7	0	0,0	12
1995	0	0,0	5	16,7	10	33,3	15	50,0	0	0,0	30
1996	0	0,0	18	45,0	9	22,5	13	32,5	0	0,0	40
1997	0	0,0	12	35,3	14	41,2	8	23,5	0	0,0	34
1998	0	0,0	8	28,6	11	39,3	9	32,1	0	0,0	28
1999	0	0,0	21	38,9	23	42,6	10	18,5	0	0,0	54
2000	0	0,0	46	48,4	32	33,7	17	17,9	0	0,0	95
2001	0	0,0	68	53,1	39	30,5	21	16,4	0	0,0	128
2002	0	0,0	68	39,1	68	39,1	38	21,8	0	0,0	174
2003	1	0,5	64	31,8	95	47,3	40	19,9	1	0,5	201
2004	0	0,0	85	36,0	96	40,7	55	23,3	0	0,0	236
2005	0	0,0	23	26,4	45	51,7	19	21,8	0	0,0	87
Total	3	0,3	428	37,5	459	40,3	249	21,8	1	0,1	1140

Fonte Dados: Embraesp

O Gráfico 05 mostra o número total de lançamentos por ano em função do número de dormitórios da unidade. Pode-se observar que aqui também o número de banheiros pouco diferenciava os totais de lançamentos até 1998. A partir de 1999, os lançamentos com dois ou três banheiros passam a ser a maioria dos empreendimentos. Sendo que os lançamentos com dois dormitórios predominam entre 2000 e 2001 e os com três dormitórios passam a predominar a partir de 2003.

GRÁFICO 05 – Total de Lançamentos por Nº de Dormitórios

Fonte Dados: Embraesp

O Gráfico 6 apresenta a concentração dos lançamentos a partir do número de dormitórios.

GRÁFICO 06 – % Lançamentos por Nº de Dormitórios

Fonte Dados: Embraesp

Como mostram a Tabela 14 e o Gráfico 6, observando todo o período entre 1992 e 2005, não existe um padrão regular de concentração em relação ao número de dormitórios nas unidades. As concentrações variam muito ao longo da década de 90. A partir de 1999, houve uma queda na concentração dos lançamentos com unidades de 4 dormitórios que se manteve até 2005.

A Tabela 17 apresenta o número total de unidades habitacionais em condomínio fechado lançadas entre 1992 e 2005 em função do número de quartos. Do total de unidades lançadas, quase metade (49,4%) possui dois dormitórios, enquanto 37,1% possui três dormitórios e apenas 13,1% possui quatro ou mais dormitórios.

É interessante notar que os valores são bastante próximos dos totais de unidades com um, dois ou três e mais banheiros (49,6%, 37,1% e 13,3% respectivamente).

TABELA 17 – Total de Unidades por Nº de Dormitórios

Nº Dormitórios	Unidades	%
1 Dormitório	130	0,4
2 Dormitórios	15.149	49,4
3 Dormitórios	11.367	37,1
4 ou mais Dormitórios	4.024	13,1
Total	30.670	100

Fonte Dados: Embraesp

O Mapa 09 mostra os lançamentos de acordo com o número de dormitórios⁴. Os lançamentos com dois (verde) e três (azul) dormitórios estão espalhados por todas as áreas. O que os diferencia é que a maior parte dos lançamentos com três dormitórios, no município de São Paulo, encontra-se em áreas mais próximas ao centro do que os com apenas dois dormitórios.

Os lançamentos com quatro dormitórios (rosa), no entanto, apresentam uma grande concentração na porção sudoeste da capital, reforçando a idéia da maior concentração do poder aquisitivo nesta

⁴ No *Anexo 2* podem ser vistos mapas individuais por ano número de dormitórios (Mapas 20 a 24).

CAPÍTULO 3

Os Condomínios na RMSP: como, onde e de que forma

área. Alguns lançamentos com quatro dormitórios podem ser encontrados nas demais áreas da metrópole, porém em pequena quantidade. Do total de 249 lançamentos com quatro dormitórios, 202 estão na porção sudoeste de São Paulo (principalmente em bairros como Santo Amaro, Brooklin, Morumbi ou Alto da Boa Vista), 10 na Zona Norte (Tremembé), 9 na Zona Oeste (Mooca e Lapa), 4 na Zona Leste (Vila Carrão), 12 em Cotia, 8 em Guarulhos, 3 em Alphaville, 2 em São Caetano do Sul e 1 em São Bernardo do Campo.

MAPA 09 – Lançamentos na RMSP por número de dormitórios

Fonte Dados: Embraesp

Para identificar a tipologia residencial mais presente na RMSP, foi feito o cruzamento dos dados relativos ao número de dormitórios e o número de banheiros nas unidades residenciais por lançamento e por unidade (Tabelas 18 e 19)

Como mostra a Tabela 18, a tipologia dominante dos lançamentos na metrópole é a de 3 dormitórios e 2 banheiros, que pode ser considerada uma tipologia média, com um percentual de 32,6% das unidades na metrópole. Logo depois vêm as unidades com dois dormitórios e um único banheiro, tipologia de baixo padrão, com 30,4% do total de lançamentos. A próxima unidade mais representativa é a tipologia de alto padrão, com 4 dormitórios e quatro banheiros, com apenas 12,1% do total.

TABELA 18 – Lançamentos – Nº de Dormitórios e Nº de Banheiros

	2 Dormitórios		3 Dormitórios		4 Dormitórios	
	Lançam.	% do Total	Lançam.	% do Total	Lançam.	% do Total
1 Banheiro	345	30,4	36	3,2	0	0
2 Banheiros	83	7,3	370	32,6	12	1,1
3 Banheiros	0	0	53	4,7	98	8,6
4 Banheiros	0	0	0	0	138	12,1
5 Banheiros	0	0	0	0	1	0,1
TOTAL	428	37,7	459	40,4	249	21,9

Fonte Dados: Embraesp

Porém, se a análise for feita a partir do número total de unidades lançadas, a tipologia dominante muda. Do total de unidades habitacionais lançadas em condomínios fechados, 43,7% possuem apenas um banheiro e dois dormitórios (baixo padrão). Já as unidades com três dormitórios e dois banheiros (padrão médio) são cerca de um terço do total (29,2%). As unidades com quatro dormitórios e quatro banheiros (alto padrão) somam apenas 5,9% do total.

TABELA 19 – Unidades – Nº de Dormitórios e Nº de Banheiros

	2 Dormitórios		3 Dormitórios		4 Dormitórios	
	Unidades	% do Total	Unidades	% do Total	Unidades	% do Total
1 Banheiro	13.417	43,7	1.661	5,4	0	0,0
2 Banheiros	1.732	5,6	8.944	29,2	710	2,3
3 Banheiros	0	0,0	762	2,5	1.483	4,8
4 Banheiros	0	0,0	0	0,0	1.807	5,9
5 Banheiros	0	0,0	0	0,0	20	0,1
TOTAL	15.149	49,3	11.367	37,1	4.020	13,1

Fonte Dados: Embraesp

Normalmente, as unidades residenciais têm um número maior de dormitórios do que de banheiros. Apenas as unidades residenciais destinadas às classes de alta renda, com quatro dormitórios, têm o mesmo número de banheiros.

Com relação à localização das três tipologias habitacionais principais, os Mapas 10, 11 e 12 mostram de que forma elas estão distribuídas na região metropolitana.

MAPA 10 – Lançamentos com Unidades de 2 Dormitórios e 1 Banheiro

Fonte Dados: Embraesp

Os lançamentos com 2 dormitórios e 1 banheiro, que concentram quase a metade das unidades residenciais em condomínio fechado da RMSP, estão bastante concentrados na zona leste da capital e em suas áreas mais periféricas a norte e oeste, e em alguns municípios da metrópole como Guarulhos, Mogi das Cruzes, São Bernardo do Campo e Cotia.

MAPA 11 – Lançamentos com Unidades de 3 Dormitórios e 2 Banheiros

Fonte Dados: Embraesp

Os lançamentos com 3 dormitórios e 2 banheiros, como mostra o Mapa 11, estão muito concentrados nas regiões a leste e norte além do centro expandido e na extremidade oeste da capital. E praticamente nos mesmos municípios da RMSP.

Já o Mapa 12 mostra que as unidades com 4 dormitórios e 4 banheiros estão concentradas, quase que exclusivamente, na porção sudoeste da capital. Dos 138 lançamentos, apenas 4 estão na zona norte, 2 na

zona leste e 2 no extremo oeste da capital, além de 1 em Guarulhos, 1 em Barueri e 1 em Cotia.

MAPA 12 - Lançamentos com Unidades de 4 Dormitórios e 4 Banheiros

Fonte Dados: Embraesp

A última característica analisada especificamente em relação às unidades residenciais foi sua área útil total. As unidades lançadas na RMSP têm áreas úteis que vão desde 35,00m² (em Suzano) até 989,41 m² (em Santo Amaro/São Paulo). Embora importantes, esses

valores extremos serão desconsiderados na análise geral, por deformarem as estáticas.

Numa primeira tentativa de análise, os lançamentos foram agrupados em faixas a cada 50,00m² de área útil. A Tabela 20 mostra os grupos de lançamentos obtidos a partir dessa primeira divisão.

TABELA 20 – Lançamentos por Área Útil

Área Útil (m2)	Total Lançamentos	
	Quantidade	%
de 35,00 a 49,99	15	1,42
de 50,00 a 74,99	297	28,21
de 74,00 a 99,99	218	20,70
de 100,00 a 149,99	237	22,51
de 150,00 a 199,99	90	8,55
de 200,00 a 249,99	53	5,03
de 250,00 a 299,99	42	3,99
de 300,00 a 349,99	27	2,56
de 350,00 a 399,99	32	3,04
de 400,00 a 499,99	22	2,09
de 500,00 a 599,99	12	1,14
de 600,00 a 699,99	3	0,28
de 700,00 a 799,99	3	0,28
de 800,00 a 899,99	0	0,00
de 900,00 a 989,41	2	0,19

Fonte Dados: Embraesp

Como a análise a partir de 14 grupos distintos seria problemática, dado o número de caselas vazias e a pouca representatividade em cada grupo, resolveu-se agrupar os lançamentos em faixas mais

abrangentes. Considerando-se que as principais concentrações de lançamentos estão nas faixas entre 50,00m² e 150,00m² de área útil, os lançamentos foram novamente divididos, porém, em apenas quatro grupos distintos:

I. Grupo 1 – Unidades com área útil até 75,00m²

II. Grupo 2 - Unidades com área útil maior que 75,00m² e até 150,00m²

III. Grupo 3 - Unidades com área útil maior que 150,00m² e até 300,00m²

IV. Grupo 4 - Unidades com área útil maior que 300,00m²

A Tabela 21 e os Gráficos 7 e 8 mostram os lançamentos anuais em função de sua área útil.

CAPÍTULO 3

Os Condomínios na RMSP: como, onde e de que forma

TABELA 21 - Lançamentos - Área Útil por Ano

ANO	Grupo I de 35-74,99m ²		Grupo II 75-149,99m ²		Grupo III 150-299,99m ²		Grupo IV + de 300,00 m ²		TOTAL
	Lanç.	%	Lanç.	%	Lanç.	%	Lanç.	%	
1992	2	50,0	2	50,0	0	0,0	0	0,0	4
1993	5	29,4	5	29,4	7	41,2	0	0,0	17
1994	3	25,0	5	41,7	4	33,3	0	0,0	12
1995	5	16,7	7	23,3	9	30,0	9	30,0	30
1996	12	30,0	14	35,0	6	15,0	8	20,0	40
1997	11	32,4	11	32,4	6	17,6	6	17,6	34
1998	6	21,4	12	42,9	7	25,0	3	10,7	28
1999	18	33,3	22	40,7	12	22,2	2	3,7	54
2000	31	32,6	39	41,1	17	17,9	8	8,4	95
2001	46	35,9	58	45,3	16	12,5	8	6,3	128
2002	62	35,6	65	37,4	29	16,7	18	10,3	174
2003	45	22,4	111	55,2	30	14,9	15	7,5	201
2004	66	28,0	104	44,1	42	17,8	24	10,2	236
2005	21	24,1	40	46,0	19	21,8	7	8,0	87
Total Lanç.	333	29,2	495	43,4	204	17,9	108	9,5	1.140

Fonte Dados: Embraesp

GRÁFICO 07 - % Lançamentos Área Útil por Ano

Fonte Dados: Embraesp

GRÁFICO 08 - Lançamentos - Área Útil

Fonte Dados: Embraesp

O Grupo 2 (verde), com área útil entre 75,00m² e 150,00m², concentra 43% de lançamentos, num total de 495 empreendimentos. Os lançamentos desse grupo estão espalhados por todo o entorno imediato do centro expandido de São Paulo, com exceção da porção a sudoeste, como pode ser visto no Mapa 13⁵. Essa tipologia também está espalhada por quase todos os municípios da região metropolitana com condomínios. A capital concentra 430 (87%) do total de lançamentos do Grupo 2, como mostra a Tabela 18.

⁵ No Anexo 2 podem ser vistos mapas individuais por área útil (Mapas 25 a 28).

O segundo grupo mais representativo é o Grupo 1 (azul), com área útil até 75,00m², concentrando 29% dos lançamentos (333 no total). Os lançamentos desse grupo estão concentrados, sobretudo, na Zona Leste da capital, mas aparecem também nos limites norte, sudeste e oeste da cidade. O município de São Paulo concentra 75% (250) dos lançamentos do grupo. Os lançamentos do Grupo 1 também podem ser vistos nos demais municípios da RMSP.

O Grupo 3 (amarelo), com área útil entre 150,00m² e 300,00m², concentra cerca de um quinto dos lançamentos (18%), num total de 204 empreendimentos. Os lançamentos desse grupo estão mais concentrados na porção sudoeste da capital, mas também estão presentes nas áreas do entorno imediato do centro expandido e em alguns dos municípios da Região Metropolitana (19 em Cotia, 6 em Barueri, 4 em Santo André e em Guarulhos, 3 em Carapicuíba e em São Caetano, e 1 em Mairiporã e São Bernardo). Do total, 163 (80%) foram lançados no município de São Paulo.

Já o Grupo 4 (vermelho), com unidades de área útil superior a 300,00m², concentra apenas 9% dos lançamentos, num total de 108 empreendimentos. Uma característica importante do grupo é que praticamente todos os lançamentos foram feitos no município de São Paulo. Apenas um lançamento com unidade maior do que 300,00m² de área útil foi feito fora da cidade, em Guarulhos, em agosto de 2003.

Se considerarmos o número total de unidades residenciais ao invés do número total de lançamentos, novamente a proporção de unidades mais populares (com menor área útil) será praticamente metade do total de unidades lançadas (46,3%). As unidades do Grupo II somam 34,4% do total. As unidades do Grupo 4 representam apenas 3,1% do total de unidades lançadas, contra 9,5 do total de empreendimentos lançados.

TABELA 22 – Total de Unidades por Área Útil

ÁREA ÚTIL	Unidades	% do Total
Grupo I - de 35-74,99m ²	14.202	46,3
Grupo II - 75-149,99m ²	10.551	34,4
Grupo III - 150-299,99m ²	4.963	16,2
Grupo IV - + de 300,00 m ²	954	3,1
TOTAL	30.670	100,0

Fonte Dados: Embraesp

Dos 107 empreendimentos lançados em São Paulo, 102 foram na porção sudoeste da capital. Os outros cinco empreendimentos foram lançados nos seguintes bairros: 2 na Mooca, 1 em Tremembé, 1 em Tucuruvi e 1 na Vila Carrão.

CAPÍTULO 3

Os Condomínios na RMSP: como, onde e de que forma

MAPA 13 – Lançamentos na RMSP por Área Útil

Fonte Dados: Embraesp

TABELA 23 - Lançamentos - Área Útil por Município

	de 35-74,99m ²	75-149,99m ²	150-299,99m ²	+ de 300,00 m ²
Barueri	4	-	6	-
Carapicuíba	-	-	3	-
Cotia	19	21	19	-
Embu	1	1	-	-
Ferraz de Vasconcelos	3	-	-	-
Guararema	-	1	-	-
Guarulhos	14	14	4	1
Itaquaquetuba	3	-	-	-
Mairiporã	-	-	1	-
Mogi das Cruzes	7	5	-	-
Osasco	-	-	-	-
Poá	4	-	-	-
Santo André	16	10	4	-
São Bernardo Do Campo	7	12	1	-
São Caetano	-	-	3	-
SÃO PAULO	250	430	163	107
Suzano	1	-	-	-
Taboão da Serra	3	1	-	-
Vargem Grande Paulista	1	-	-	-
TOTAL	333	495	204	108

Fonte Dados: Embraesp

A maior concentração de lançamentos está nas tipologias simples e médias (1 e 2 banheiros, 2 e 3 dormitórios e área útil de até 150,00m²). Os condomínios fechados, como se percebe, são majoritariamente destinados a camadas de renda média e média-baixa, diferentemente dos loteamentos fechados, que tendem a abrigar camadas de alto poder aquisitivo. A localização dos lançamentos, no município de São Paulo, de modo geral, obedece a um mesmo padrão: quanto menores as unidades, mais próximas à periferia estão e, quanto maiores as unidades, estão mais concentradas na porção sudoeste da capital.

3.3. Tipo de Empreendimento

total de unidades e tamanho da gleba

Uma terceira etapa de análise foi feita como forma de identificar a tipologia dos empreendimentos propriamente ditos. Para tanto, foi analisado o número total de unidades por empreendimento e o tamanho da gleba onde os condomínios foram ou serão implantados.

A Tabela 24 mostra os lançamentos em função do número total de unidades residenciais. Praticamente metade dos lançamentos (47,4%)

possui no máximo 10 unidades. Um quarto do total (25,1%) possui entre 10 e 20 unidades. Ou seja, a grande parte dos lançamentos (72,5%) são condomínios não muito grandes, como no máximo 20 unidades residenciais.

TABELA 24 – Lançamentos – Total de Unidades

Total Unidades	RMSP		São Paulo		Demais Municípios	
	Empreend.	%	Empreend.	%	Empreend.	%
até 10	540	47,4	522	55,0	18	9,4
de 11 a 20	286	25,1	256	27,0	31	16,2
de 21 a 50	171	15,0	119	12,5	52	27,2
de 51 a 100	87	7,6	39	4,1	48	25,1
mais de 100	56	4,9	13	1,4	42	22,0

Fonte Dados: Embraesp

Se considerarmos apenas os lançamentos na capital, 82% do total possui até no máximo 20 unidades. A proporção praticamente se inverte se considerarmos apenas os lançamentos nos demais municípios da região metropolitana: 74,3% dos lançamentos possuem 21 ou mais unidades.

A Tabela 25 mostra os lançamentos em função do tamanho total da gleba. Grande parte dos lançamentos (42%) são feitos em terrenos com até 1.000,00m². Esse é um padrão de lote urbano encontrado em vários dos bairros paulistanos e metropolitanos. Se considerarmos lotes de até 5.000,00m², esse total sobe para 83,6% de todos os

lançamentos. Ou seja, a maioria absoluta dos condomínios horizontais da Região Metropolitana de São Paulo está sendo lançada em lotes com no máximo 5.000,00m².

TABELA 25 – Lançamentos – Tamanho da Gleba

Tamanho Lotes (m2)	Empreend.	%
até 500	199	17,5
500-1000	280	24,6
1000-2000	250	21,9
2000-5000	223	19,6
5000-10000	114	10,0
+ de 10.000	74	6,5

Fonte Dados: Embraesp

Dos empreendimentos que possuem entre 51 e 100 unidades, apenas 34,5% (30) foram lançados no município de São Paulo. Se considerarmos os empreendimentos com mais de 100 unidades, esse percentual cai para 17,8% (10) do total.

Já dos empreendimentos lançados em glebas com área superior a 10.000m², apenas 28% (21) localizam-se no município de São Paulo.

Como o município de São Paulo concentra a maior parte dos lançamentos (83%) esses são dados importantes. Indicam que os

condomínios horizontais de maiores dimensões estão, de fato, sendo lançados sobretudo fora da capital.

3.4. Aspectos Financeiros

valor das unidades

A última etapa de análise dos dados empíricos diz respeito ao valor das unidades residenciais nos condomínios fechados lançados na Região Metropolitana. Foi feita uma análise comparativa dos valores do metro quadrado de área útil em dólares para os lançamentos horizontais e verticais, nos municípios e também nas diversas zonas de valor da cidade de São Paulo.

A análise dos valores em dólar nem sempre é a mais indicada devido às oscilações de valor do real. Apesar do valor do dólar haver oscilado muito em relação ao real nos últimos quinze anos (de R\$ 0,85 a R\$ 3,613), como a análise feita é comparativa e utiliza valores médios, essas oscilações se diluem no universo geral dos dados utilizados.

De forma geral, o valor médio do metro quadrado de área útil nos lançamentos horizontais no município de São Paulo foi de US\$ 693 (seiscentos e noventa e três dólares). Enquanto o valor médio nos lançamentos verticais foi de US\$ 940 (novecentos e quarenta dólares).

Nos demais municípios da Região Metropolitana, esses valores caem para US\$ 553 (quinhentos e cinquenta e três dólares) nos lançamentos horizontais e US\$ 611 (seiscentos e onze dólares) nos lançamentos verticais.

Na região metropolitana como um todo, os valores do metro quadrado de área útil dos condomínios horizontais são sempre um pouco mais baratos do que o metro quadrado de área útil dos condomínios verticais.

A média de preço dos lançamentos horizontais nos demais municípios da região metropolitana também é menor do que a média no município de São Paulo.

As Tabelas 26 e 27 mostram os valores médios por município e por zona de valor⁶ da capital.

De maneira geral o metro quadrado de área útil dos lançamentos horizontais é sempre um pouco mais baixo do que o metro quadrado dos lançamentos verticais, tanto no município de São Paulo quanto nos demais municípios da RMSP.

⁶ Como forma de sistematização do seu banco de dados a Embraesp divide os lançamentos imobiliários do município de São Paulo por *Zonas de Valor*. Essas Zonas de Valor são áreas onde são encontrados valores semelhantes para metro quadrado de construção. Os limites das zonas de valor não coincidem necessariamente com os limites dos bairros ou distritos. Os demais municípios da região metropolitana são considerados zonas de valores específicas, sem qualquer divisão.

TABELA 26 – RMSP – Valores Médios do M² Área Útil em US\$

	ZONA VALOR	Hoizontais	Verticais
		valor m ² médio em US\$	valor m ² médio em US\$
REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO	Itaquaquecetuba	329,27	340,50
	Mogi das Cruzes	351,87	724,21
	Ferraz de Vasconcelos	354,28	591,39
	Vargem Grande Paulista	361,30	-
	Guararema	397,09	324,78
	Guarulhos	487,24	923,26
	Santo André	516,93	910,43
	Suzano	539,65	577,38
	Taboão da Serra	548,43	745,67
	Cotia	551,54	603,20
	Embú	555,64	573,01
	São Bernardo do Campo	585,63	863,05
	Carapicuíba	587,84	503,62
	Barueri	594,90	1006,56
	Poá	602,87	530,61
	Mairiporã	749,87	-
	São Caetano do Sul	830,96	902,94
	Osasco	1017,72	877,99

Fonte Dados: Embraesp

TABELA 27 – Município de SP – Valores Médios do M² Área Útil em US\$

	ZONA VALOR	Horizontal	Vertical
		valor m ² médio em US\$	valor m ² médio em US\$
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO	1 Sapopemba	268,86	624,59
	2 Parque Anhanguera	275,82	-
	3 Moinho Velho	302,08	545,66
	4 Sacomã	317,64	1.069,94
	5 Itaim Paulista	338,45	612,38
	6 São Mateus	351,89	696,21

Os Condomínios na RMSP: como, onde e de que forma

7	Parque Edu Chaves	354,93	633,05
8	Jardim Peri	360,84	726,02
9	Perus	361,15	-
10	Ermelino Matarazzo	373,23	785,60
11	Parque Bristol	397,82	834,81
12	Guaianazes	400,47	547,98
13	São Miguel Paulista	406,46	735,03
14	Freguesia do Ó	413,48	884,51
15	Brasilândia	414,74	440,15
16	Itaquera	423,90	697,17
17	Água Funda	433,77	858,66
18	Cangaíba	437,79	670,53
19	Jaguaré	444,02	836,01
20	Parque Novo Mundo	447,48	742,40
21	Penha	460,36	971,83
22	Vila Matilde	461,21	918,48
23	Vila Mazzei	467,37	667,34
24	Artur Alvim	470,46	968,18
25	Alto da Lapa	479,88	1.173,69
26	Vila Maria	484,08	833,78
27	Vila Nova Cachoeirinha	487,54	748,41
28	Alto da Móoca	504,29	976,92
29	Parque Itaguaçu	520,11	-
30	Limão	522,29	901,92
31	Vila Prudente	522,76	831,51
32	Santana	527,33	1.116,17
33	Vila Guilherme	531,12	982,38
34	Vila Santa Catarina	531,35	1.005,57
35	Cidade Ademar	544,54	521,84
36	Cupecê	551,54	603,20
37	Tucuruvi	554,16	905,04
38	Bosque da Saúde	555,29	1.026,62
39	Vila das Mercês	570,93	1.023,45
40	Casa Verde	573,35	1.013,77
41	Campo Limpo	574,31	770,93
42	Pirituba	606,43	1.029,33
43	Mooca	606,83	919,09
44	Vila Formosa	616,60	1.005,33
45	Mandaqui	618,89	1.030,82

Os Condomínios na RMSP: como, onde e de que forma

46	Vila Gumercendo	619,44	984,68
47	Saúde	629,72	1.061,75
48	Paraíso	632,89	1.334,45
49	Campo Grande	666,63	1.000,56
50	Ipiranga	669,81	958,72
51	Horto	691,61	673,58
52	Jardim da Saúde	703,16	985,99
53	Tatuapé	707,47	1.116,63
54	Vila Mariana	709,53	1.285,36
55	Butantã	713,51	1.019,10
56	Pompéia	715,62	1.130,83
57	Pedreira	720,39	775,77
58	Lapa	776,29	1.108,15
59	Interlagos	793,80	665,07
60	Tremembé	843,32	846,26
61	Jaraguá	855,09	623,45
62	Jabaquara	885,02	836,01
63	Chácara Flora	914,57	751,99
64	Real Parque	916,14	1.194,06
65	Capela do Socorro	919,30	792,84
66	Aclimação	961,30	1.113,75
67	Vila Madalena	999,29	1.547,02
68	Campo Belo	1.020,46	1.405,02
69	Brooklin	1.035,43	1.342,65
70	Jardim Marajoara	1.103,75	1.236,51
71	Alto da Boa Vista	1.154,85	920,37
72	Planalto Paulista	1.173,20	1.185,54
73	Santo Amaro	1.216,67	1.201,18
74	Vila Carrão	1.232,34	1.071,99
75	Morumbi	1.272,40	1.262,35
76	Vila Nova Conceição	1.345,52	2.066,55
77	Alto de Pinheiros	1.682,89	1.375,78
78	Jardim Europa	2.065,59	2.465,32
79	Ibirapuera	2.581,89	2.104,25

Fonte Dados: Embraesp

Em São Paulo, as Zonas de Valor com o menor preço do metro quadrado de área útil dos lançamentos horizontais são, na maioria, na Zona Leste da cidade (Sapopemba, Itaim Paulista, São Mateus, Ermelino Matarazzo). Já as áreas com maior valor do metro quadrado, com exceção da Vila Carrão, são todas na porção sudoeste da capital (Ibirapuera, Jardim Europa, Alto de Pinheiros, Vila Nova Conceição, Morumbi).

Nos demais municípios da região metropolitana, os menores valores são encontrados em Itaquaquetuba e Mogi das Cruzes, enquanto os maiores valores estão em Osasco e São Caetano do Sul.

As médias encontradas nos municípios que não a capital devem ser utilizadas com cautela, pois como a quantidade de lançamentos nesses municípios é muito pequena, as médias são pouco representativas. Mesmo assim algumas comparações podem ser feitas:

As faixas de preço (entre 300 e 400 dólares) do metro quadrado de área útil nos município a leste a região metropolitana (com exceção de Guarulhos) é equivalente às faixas de preço nas zonas de valor da Zona Leste da capital (Sapopemba, Itaim Paulista, São Mateus, Ermelino Matarazzo, etc).

Já a faixa de preço do metro quadrado de área útil dos municípios a oeste da região metropolitana (Cotia, Taboão, Embu, Carapicuíba) tem

valores equivalentes ao das zonas de valor mais próximas da área central da capital (Casa Verde, Santana, Alto da Mooca, Limão, Vila Prudente, Bosque da Saúde, etc).

Os valores do metro quadrado de área útil nos zonas de valor concentradas na porção sudoeste da capital são sempre acima da média geral, passando em geral do US\$ 1.000,00.

As Tabelas 28 e 29 mostram o valor do metro quadrado de área útil e o valor total médio das unidades em função do número de dormitórios e do número de banheiros das unidades residenciais.

TABELA 28 – RMSP – Valores Médios (US\$) por Número de Dormitórios

Número de Dormitórios	Valor Médio	
	Unidade (US\$)	m2 Área Útil (US\$)
2	37.228,50	522,75
3	78.143,83	661,72
4	366.654,94	1.216,59

Fonte Dados: Embraesp

TABELA 29 – RMSP – Valores Médios (US\$) por Número de Banheiros

Número de Banheiros	Valor Médio	
	Unidade (US\$)	m2 Área Útil (US\$)
1	34.886,26	504,41
2	67.949,71	614,06
3	203.067,87	991,65
4	485.357,60	1.322,37

Fonte Dados: Embraesp

O valor do metro quadrado de área útil das unidades com 2 ou 3 dormitórios varia pouco (27%). Porém entre as unidades com 3 e 4 dormitórios, essa variação é de 84%, ou seja, quase o dobro.

Se for considerado o valor do metro quadrado de área útil por número de banheiros, a diferença entre as unidades com 1 e 2 banheiros também é pequena (22%). Porém, entre as unidades com 2 e 3 banheiros, essa diferença é de 61 %. E entre as unidades com 3 e 4 banheiros, a diferença é de 33%.

Quando analisamos o valor total médio das unidades, a diferença entre unidades com 2 e 3 dormitórios é de 110%. A diferença entre as unidades com 2 e 4 dormitórios é 885%.

A relação do valor médio das unidades em função do número de banheiros obedece uma proporção equivalente. O acréscimo de valor entre as unidades com 1 e 2 banheiros é de 95%. Entre as unidades com 1 e 3 banheiros é de 482%. E entre as unidades com 1 e 4 banheiros, o acréscimo de valor é de 1.291%.

TABELA 30 – RMSP – Valores Médios (US\$) por Tipologia

Tipologia -Padrão Unidades	Valor Médio	
	Unidade (US\$)	m2 Área Útil (US\$)
Baixo - 2 Dormit. e 1 Banheiro	33.740,24	497,15
Médio - 3 Dormit. e 2 Banheiros	70.432,99	614,94
Alto - 4 Dormit. e 4 Banheiros	485.357,60	1.322,37

Fonte Dados: Embraesp

A Tabela 30 mostra os valores médios para as três tipologias mais presentes nos condomínios da região metropolitana.

O acréscimo de valor do metro quadrado de área útil entre as unidades com 2 dormitórios e 1 banheiro e as unidades com 3 dormitórios e 2 banheiros é de 24 %. Já a diferença entre essas duas tipologias e as unidades com 4 dormitórios e 4 banheiros salta para 166% e 155% respectivamente.

Em relação ao valor médio das unidades, a diferença entre as tipologias baixa e média é de 109%. Entre as tipologias média e alta é de 589%. E entre as tipologias baixa e alta, o acréscimo de valor é de 1.338%

As grandes diferenças entre os valores médios totais das unidades com 2 e 3 dormitórios ou 1 e 2 banheiros e as unidades com 4 dormitórios ou 3/4 banheiros deve-se não apenas aos maiores valores do metro quadrado, mas também à maior área útil total dessas unidades de padrão mais alto.

As diferenças entre os valores do metro quadrado de área útil apresenta algumas características constantes: as diferenças entre as unidades com 2/3 dormitórios e 1/2 banheiros gira em torno de 20-30%. Essa diferença pode se explicada pela diferença de padrão das unidades. A questão da localização dos empreendimentos não se

destaca tanto, pois esses empreendimentos estão bastante espalhados pela RMSP e os valores médios diluem as diferenças.

Já as grandes diferenças encontradas entre os valores do metro quadrado de área útil desse grupo e dos empreendimentos com 4 dormitórios e 3/4 banheiros deve-se, em grande parte, à localização dos empreendimentos de alto padrão, concentrados nas regiões mais valorizadas da metrópole.

3.5. Conclusões Preliminares

Entre 1992 e 2005, foram lançados 1.140 condomínios horizontais na Região Metropolitana de São Paulo. O volume de lançamentos é impressionante, especialmente nos anos de 2003 e 2004, quando foram lançados 437 novos condomínios.

No contexto da metrópole, é a cidade de São Paulo que concentra o maior número de lançamentos: 83,2% do total. Porém, quando analisamos o número de unidades residenciais lançadas, os condomínios paulistanos concentram 51,8% do total das residências.

A diferença entre o número de empreendimentos e o número de unidades se dá, pois os condomínios lançados em São Paulo são na sua maior parte de pequeno porte: 82% dos lançamentos têm no

máximo 20 unidades. Nos outros municípios da região metropolitana, 47% dos lançamentos têm 51 unidades ou mais.

Apenas São Paulo e outros 18 municípios da RMSP (cerca de metade), do total de 39, possuem lançamentos de condomínios horizontais. Conforme podemos observar nos mapas, são justamente os municípios localizados nos extremos (norte, sul, leste e oeste) da região metropolitana os que não estão inseridos no mercado desse tipo de moradia.

Em relação à distribuição dos lançamentos, é importante destacar a grande quantidade de lançamentos na zona leste da cidade de São Paulo, área de moradia tipicamente popular.

Uma característica importante dos condomínios lançados na cidade de São Paulo é que apesar de não existirem lançamentos na área central propriamente dita, ela é um ponto de atração para os lançamentos imobiliários: quanto mais próximos do centro expandido, melhor é a tipologia da unidade residencial (maior número de quartos e maior área útil total).

Outra questão é a concentração dos lançamentos direcionados à elite (quatro dormitórios, quatro banheiros e mais de 300,00 m² de área útil) na porção sudoeste da capital.

A localização das unidades de alto padrão na porção sudoeste da capital gera um grande aumento no valor das unidades e do metro quadrado de área útil, pois essa é a região com os maiores valores do metro quadrado de terreno. Os altos valores das unidades as tornam acessíveis apenas à elite, acentuando ainda mais a segregação residencial nessa região da metrópole.

As duas principais tipologias residenciais em condomínios fechados são unidades com três quartos e dois banheiros (32,6%) e dois quartos e um banheiro (30,4%). Quanto ao tamanho das unidades, 29,2% tem até 75,00m² de área útil e 43,4% tem entre 75,00m² e 150,00m². Ou seja, a maior parte das unidades em condomínios fechado na RMSP estão sendo usadas como moradia de camadas médias e populares metropolitanas.

A partir do mapeamento realizado, os condomínios fechados não podem mais ser associados à moradia exclusiva da elite (entendida como classes de alta renda) metropolitana, e tampouco com os grandes parcelamentos em regiões periféricas da metrópole.

Our suburban architecture... reveals the spirit and character of modern civilization, just as the temples of Egypt and Greece, the baths and amphitheaters of Rome, and the cathedrals and castles of the middle Ages help us to comprehend and penetrate the spirit of previous civilizations

César Daly^{VI}

CAPÍTULO 4

*Moradores e
Empreendedores*

Autor: Angeli – Folha de São Paulo 26.novembro.2006

Os condomínios fechados para a população de alta renda, localizados na porção sudoeste do município de São Paulo, já fazem parte da iconografia urbana contemporânea. Porém, saber como estão inseridos os condomínios no contexto urbano de regiões da cidade como Ermelino Matarazzo e quem são seus moradores ou a construtora/incorporadora que atua naquela região tornou-se uma

questão fundamental para o entendimento do padrão de segregação espacial metropolitano.

Para cada um dos quatro grupos de lançamentos definidos no item 3.2, foram feitos levantamentos de campo em cada uma das áreas da Região Metropolitana (norte, sul, leste e oeste). A partir desse primeiro levantamento mais geral, onde foram identificadas as tipologias das unidades, as características do entorno imediato dos condomínios e as características das áreas de uso coletivo dos condôminos, foi escolhida uma área em especial para um levantamento de campo mais aprofundado: os bairros de Ermelino Matarazzo e São Miguel Paulista.

Esses bairros foram escolhidos, pois concentram algumas das características que dificilmente associamos aos condomínios fechados: são bairros de moradia tipicamente popular, na zona leste da cidade de São Paulo, área de população de baixa renda, onde ocorreu uma grande concentração de lançamentos - 21 em Ermelino e 32 em São Miguel, mais do que na maioria dos demais municípios da RM -, com unidades normalmente de dois quartos e um banheiro.

As Fotos 1 e 2 a seguir mostram um condomínio do Grupo I, no Butantã, que possui unidades com 2 dormitórios, 1 banheiro e 62,40m² de área útil. A área livre e de lazer do condomínio se resume às vagas de estacionamento de veículos e às áreas de acesso às

unidades residenciais. O entorno se caracteriza por residências simples e muitas vezes sem acabamento.

FOTOS¹ 1 e 2 – Condomínio Grupo 1 no Butantã e entorno

FOTOS 3 e 4 – Condomínios Grupo 1 em Ermelino Matarazzo e entorno

¹ Todas as fotos são de autoria própria, com exceção de quando indicado.

As Fotos 3 e 4 são de outro condomínio do Grupo, dessa vez em Ermelino Matarazzo. As unidades residenciais possuem 2 dormitórios, 1 banheiro e 53,00m² de área útil. Novamente, a área de lazer se resume ao acesso às unidades residenciais e às vagas para estacionamento de veículos.

Em nenhum dos dois condomínios acima existe qualquer aparato de segurança especial instalado, a não ser os portões e muros usuais a qualquer das residências do entorno.

FOTOS 5 e 6 – Condomínio Grupo 2 no Butantã e entorno

As unidades residenciais do condomínio do Grupo 2 localizado no Butantã, das fotos 5 e 6, possuem 3 dormitórios, 2 banheiros e 101,00m² de área útil.

FOTOS 7 e 8 – Condomínio Grupo 3 em Vila Formosa

As casas do condomínio na Vila Formosa possuem 4 dormitórios, 3 banheiros e 180,12m² de área útil.

Nos dois condomínios das fotos 5 e 7, às áreas de lazer, além dos acessos e estacionamentos, foram incorporadas uma pequena área com playground. Nos dois casos já se observa a presença de cerca elétrica, portão e porteiro eletrônico. Porém, apenas o condomínio do Butantã possui guarita.

Nas Fotos 9, 10 e 11 a seguir, o condomínio do Grupo 4 possui residências com 4 dormitórios, 4 banheiros e 383,00m² de área útil. Esse condomínio está implantado em uma área residencial de alto padrão, próximo à Praça Panamericana (Alto de Pinheiros). As unidades residenciais apresentam projeto arquitetônico diferenciado. Apesar da pequena distância, as casas estão implantadas isoladas no lote.

FOTOS 9, 10 e 11 – Condomínio Grupo 4 na Vila Madalena

O condomínio possui guarita, cerca elétrica e outros aparatos de segurança, como câmeras de vigilância e sensores de presença.

O condomínio das fotos 12, 13, 14, 15, 16 e 17 a seguir é um exemplo paradigmático. Localizado em Vila Carrão, é um condomínio de alto

padrão, com casas de 4 dormitórios, 4 banheiros e 355,00m² de área útil, implantado em uma região onde tradicionalmente não reside a elite. Esse foi o condomínio onde se pode observar o maior número de aparatos de segurança: grades, portões, muros de 3 metros de altura, câmeras, etc).

Fotos 12, 13, 14 e 15 - Condomínio Grupo 4 na Vila Carrão
portaria, muros e paisagem do entorno

Fotos 16 e 17 – Condomínio Grupo 4 na Vila Carrão
Aparatos de segurança e entorno

Como pode ser visto na Foto 17, o entorno do condomínio se caracteriza por residências simples, muitas vezes autoconstruídas e

sem acabamento. Os muros, grades e cercas do condomínio se destacam na paisagem do entorno.

Todos os condomínios mostrados nas fotos, com exceção do da Vila Carrão, estão implantados em áreas pequenas, dentro do perímetro máximo de um quarteirão. Nos condomínios dos grupos 1, 2 e 3, as áreas de lazer coletivas são diminutas e a área livre coletiva se resume às áreas de circulação e estacionamento de veículos.

No item 4.2 a seguir serão apresentados alguns dos projetos de condomínios desses grupos com a identificação das áreas livres e de lazer coletivas.

Durante os levantamentos de campo, foi interessante notar que os condomínios, mesmo pequenos, destacam-se em relação ao contexto urbano do entorno. Isso ocorre, menos em função da tipologia das habitações, mas em função do uso dos espaços coletivos e públicos lindeiros. Durante todos os levantamentos de campo, enquanto os moradores ficavam o tempo todo dentro das áreas comuns dos condomínios, os moradores do entorno usavam a rua como área de lazer, as crianças para jogar bola e empinar pipa e os adultos, por exemplo, para lavar o carro.

Fotos 18 a 21 - Solar Munich – Fotos do Entorno

Fonte: Construtora Beraldi

A grande maioria dos condomínios construídos no município de São Paulo possui pequena dimensão, e é implantada no interior de um quarteirão. Isso faz com que a estrutura urbana do entorno se mantenha intacta, inclusive com a presença de espaços livres e de lazer, como praças e parquinhos, para todo o bairro.

4.1. A Propaganda

Ao pesquisar a propaganda relativa ao lançamento e venda de casas em condomínios fechados, o discurso da qualidade de vida, da oferta de lazer, conforto e estilo de vida está mais presente do que o discurso da segurança.

FIGURA 1² – Montagem com imagens de “família feliz” dos folhetos de vendas

² Todas as imagens de propaganda foram retiradas de folhetos de propaganda distribuídos nas ruas, com exceção onde está indicado.

A propaganda dos condomínios em regiões mais periféricas, localizados em municípios que não a capital, enfatizam a presença do verde como um diferencial importante da nova moradia.

"Só o melhor da vida"

"Divirta-se como em um clube"

"Viver dentro do verde com o que existe de mais moderno"

e *"Viver dentro do verde com o conforto que você deseja"* -

Condomínio de casas com quatro dormitórios na Granja Viana

"Morar em meio a natureza. Ganhar qualidade de vida"

Condomínio com casas de 3 dormitórios na Granja Viana.

"Conforto e segurança para você viver uma vida plena"

Condomínio com casas de 2 e 3 dormitórios na Granja Viana.

As Figuras 2 e 3, a seguir, mostram a propaganda de dois lançamentos conjuntos na Granja Viana. A segunda imagem, com uma vista aérea da área onde serão implantados os condomínios mostra que mesmo na Granja Viana, um deles será implantado em uma área de apenas 10.000m².

Projetos personalizados para casas de 278 a 393 m² em terrenos de 540 a 1.126 m² privativos

Em um terreno de 81.277 m², teremos 54 casas com quatro tipos de projetos diferenciados.

A casa **Alvorada**, que leva a assinatura de Manoel Marques, tem área de 291 m² em terrenos de 612 a 760 m² privativos. Serão quatro vagas de garagem. Já o modelo **Beira**, criado por François Morlino, tem 294 m² em terrenos de 540 a 630 m² privativos, também com quatro vagas de garagem.

Ocupando os maiores terrenos, que vão de 817 a 1.126 m² privativos, a casa **Luar** oferece 387 m² com quatro vagas de garagem. O projeto é de Luiz Pereira Barreto, que também assina as casas **Poente**, que ocupam terrenos de 540 e 589 m² privativos, com área de 278 m².

VERTENTES
GRANJA VIANA
Viver melhor é a sua obrigação.

NASCENTE
GRANJA VIANA

Apenas 20 casas de alto padrão em meio à natureza

Além da sequência do condomínio fechado, o **Nascente** foi projetado para aliar espaço e privacidade com muito estilo. Todas as casas, com quatro dormitórios, sendo duas suítes, foram projetadas pelo arquiteto Paulo Toshio Araújo para tirar o melhor proveito dos terrenos.

Assim, todas as casas, com metragens de 208 m² em terrenos de 326 m² privativos, terão quatro vagas de garagem. Um espaço para você e sua família inventarem o próprio lazer.

PERSPECTIVA DE CADA CASA ALVORADA

PERSPECTIVA DE CADA CASA BEIRA

PERSPECTIVA DE CADA CASA POENTE

FIGURAS 2 e 3 – Propaganda de Condomínios na Granja Viana publicada no Jornal Folha de São Paulo (22.abril.2007)

QA
Quinta da Aldeia

Viva dias mais verdes e seguros na Granja Viana.

Perspectiva Artística da Fachada da Unidade Évora

PROJETO
UNIARQ
MILTON YOSHIMOTO
ARQUITETO PARANÁ

4 dormitórios • 3 ou 4 vagas
149 a 189 m² de área privativa

FIGURA 4 – Condomínio na Granja Viana com “dias mais verdes e seguros”

Clima de casa de campo, um Bosque de mata nativa, cercado de todas as facilidades da cidade !
Em condomínio fechado com total segurança e lazer.

do local - entregas a partir de set/07 Perspectiva artística das piscinas Cozinha com espaço para copa Perspectiva artística da portaria

FIGURA 5 – Condomínio que promete “clima de casa de campo”

FIGURA 06 – Destaque para as áreas de lazer, com a promessa de “*diversão como em um clube*”

Já na propaganda dos condomínios mais centrais, localizados na porção sudoeste da capital, a localização é destacada como uma qualidade importante.

“Ainda é possível adquirir uma casa no Jardim Paulistano, como nos bons tempos” - Condomínio com quatro suítes no Jardim Paulistano.

“Viva com espaço, lazer e segurança em um condomínio horizontal situado entre Moema, Campo Belo e Vila Mascote” -

Condomínio com casas de 3 ou 4 dormitórios no Jardim Aeroporto.

“Sua última oportunidade de morar em um condomínio de altíssimo padrão bem em frente ao Parque do Ibirapuera. Apenas 12 residências com arquitetura exclusiva” – Condomínio Bothannica com casas de 4 dormitórios, 4 banheiros, 9 garagens e 513,45m² de área útil, próximo ao Parque do Ibirapuera.

FIGURA 07 – Propaganda com condomínio de “arquitetura exclusiva”

A propaganda acima destaca a “arquitetura exclusiva” (aliás de gosto duvidoso) das unidades residenciais do condomínio Bothannica. O desenho da “maison du jardin” tenta passar a idéia de casas ao redor de uma praça, com características dos jardins franceses.

Já a Figura 08 mostra um condomínio com características praticamente opostas: são unidades pequenas, cujas principais qualidades são a proximidade do Parque do Carmo e a possibilidade de financiamento pela Caixa Econômica Federal.

FIGURA 08 – Vista aérea de lançamento próximo ao Parque do Carmo com financiamento pela Caixa Econômica Federal

Nas propagandas, o discurso da segurança aparece, porém com menos frequência.

“Condomínio fechado com total segurança” - Condomínio com casas de 3 ou 4 dormitórios (de 146 a 189,00 m² de área privativa) no Morumbi

“Completo sistema de segurança e a privacidade que você merece” - Condomínios com casas com dois dormitórios no Butantã.

Em um vídeo de propaganda do Residencial Solar da Paulicéia, em São Bernardo do Campo, fornecido pela Construtora Beraldi, um casal conversa sobre as qualidades do condomínio:

“O Residencial Solar da Paulicéia tem muitas coisas boas:

Primeiro é um condomínio fechado...

Sobrados com dois dormitórios, sala, cozinha, banheiro, área de serviço, garagem, realmente uma planta que você vai adorar.

É bem localizado.

A área de lazer é maravilhosa: você tem playground, churrasqueira, forno de pizza, piscinas adulto e infantil, quadra recreativa.

Enfim seus filhos vão se esbaldar.

E com toda segurança."

FIGURA 09 – Folheto de propaganda com condomínio de casas amarelas geminadas na Granja Viana e que promete uma “vida plena”

Nas propagandas, o fato da residência ser em condomínio já um sinal de “grife”, de “estilo”. A presença de áreas de lazer também é muito destacada. A localização é enfatizada ou pela sua centralidade ou pela proximidade ao verde, no caso dos condomínios periféricos.

4.2. Os Projetos

Do total de lançamentos, apenas 16 (1,4%) são unidades residenciais de apenas um pavimento. Todos os condomínios visitados tinham unidades com dois ou três pavimentos, normalmente geminadas. Apenas os condomínios na porção sudoeste da capital possuíam residências isoladas, mesmo que a distância entre elas fosse bastante pequena.

A partir das pesquisas realizadas, foi possível organizar uma base de dados com alguns projetos e desenhos dos condomínios. Como as principais características gerais já foram discutidas, serão apresentados a seguir os projetos de três condomínios específicos: o Condomínio Solar da Paulicéia (em São Bernardo do Campo), o Condomínio Sola de Munich (em Ermelino Matarazzo - São Paulo) e o Condomínio Solar do Abílio (em Ermelino Matarazzo - São Paulo), como exemplos emblemáticos do que foi analisado até aqui.

Os desenhos do Condomínio Solar da Paulicéia, descrito na propaganda no item anterior, mostram unidades implantadas em quatro grandes blocos de casas geminadas: um com oito unidades e outros três com treze unidades cada. A área livre do condomínio é toda destinada à circulação dos veículos, com exceção de duas pequenas áreas no limite

do terreno onde estão implantados o playground e a piscina, a quadra e a churrasqueira.

FIGURA 10 – Solar da Paulicéia - Planta do Conjunto
Fonte: Construtora Beraldi

FIGURA 11 – Solar da Paulicéia - Vista Geral do Conjunto

Fonte: Construtora Beraldi

FIGURA 12 – Solar da Paulicéia - Vista da Área de Lazer

Fonte: Construtora Beraldi

FIGURA 13 – Solar da Paulicéia - Planta da Unidade Residencial

Fonte: Construtora Beraldi

As unidades, como apontado na propaganda, possuem dois dormitórios e um banheiro e uma pequena área privativa nos fundos da residência. Apesar do desenho da planta ser destinado aos folhetos de publicidade e estar sem cotas, as dimensões dos cômodos são claramente pequenas. As unidades têm 71,61m² de área útil, ou seja, não são das menores existentes no mercado.

O projeto do Solar de Munich, com as unidades divididas em dois blocos com uma via central de acesso às unidades, é uma das tipologias mais encontradas na RMSP.

FIGURA 14 – Solar de Munich - Planta do Conjunto

Fonte: Construtora Beraldi

FIGURA 15 – Solar de Munich – Planta da Unidade Residencial
Fonte: Construtora Beraldi

FIGURA 16 – Solar de Munich - Vista Geral do Conjunto
Fonte: Construtora Beraldi

FIGURA 17 – Solar de Munich
Vistas das Áreas de Lazer e Portaria
Fonte: Construtora Beraldi

FOTO 21 – Condomínio Solar de Munich – Vista do interior

As unidades aqui também são de dois quartos com um banheiro. A área útil total é de 59,55m². A diferença é que as unidades possuem três pavimentos e o pavimento inferior é utilizado como garagem para dois veículos. Nos fundos da unidade existe uma pequena área livre privativa.

As áreas de lazer estão localizadas no recuo frontal do terreno, com playground e churrasqueira de um lado e piscina do outro.

No projeto do Solar de Munich, as fachadas das unidades foram caracterizadas como chalés da Bavária.

O último projeto, do condomínio Solar do Abílio, foi um dos primeiros construídos na região. É um condomínio pequeno, de apenas 12 unidades, implantado em um lote de aproximadamente 800,00m² e com pouquíssima área livre tanto privativa quanto coletiva.

FIGURA 18 – Solar do Abílio – Vista da Portaria
Fonte: Construtora Beraldi

FIGURA 19 – Solar do Abílio - Planta do Conjunto
Fonte: Construtora Beraldi

FIGURA 20 – Solar do Abílio - Planta da Unidade Residencial
Fonte: Construtora Beraldi

FIGURA 21 – Solar do Abílio - Vista Geral do Conjunto

Fonte: Construtora Beraldi

O Solar do Abílio é um dos muitos condomínios sem nenhuma área de lazer. Além da via de acesso às residências, uma pequena área livre foi deixada ao lado da portaria.

A mesma unidade residencial, em dois pavimentos, geminadas, com dois quartos e um banheiro e cantos chanfrados, também é usada em vários outros projetos da construtora.

As figuras a seguir mostram o croqui de duas unidades residências na Granja Viana, com 3 e 4 dormitórios. As unidades também possuem dois pavimentos, como as da zona leste, e possuem como grandes

diferenciais, além do tamanho, a garagem coberta e a varanda na área privativa dos fundos.

FIGURAS 22 – Croqui planta sobrado com 4 dormitórios na Granja Viana
Fonte: Santos 2002:197

FIGURAS 23 – Croqui planta sobrado com 3 dormitórios na Granja Viana
Fonte: Santos 2002:197

Outra característica interessante dos projetos analisados e visitados é que com exceção dos condomínios de alto padrão, com projetos arquitetônicos diferenciados, o uso da cor amarela nas residências é uma constante, em todas as áreas da região metropolitana.

4.3. Os Moradores

Durante o levantamento de campo foram realizadas algumas entrevistas com o intuito de identificar quem são os moradores e porque escolheram essa tipologia habitacional. Foram entrevistados dez moradores de Ermelino Matarazzo/São Miguel Paulista. Como contraponto, foram entrevistados três moradores da porção sudoeste (Alto de Pinheiros, Butantã e Morumbi) da cidade.

Nas entrevistas realizadas com os moradores foi utilizado um questionário base, com 11 questões: nome, endereço, sexo, idade, escolaridade, ocupação principal, local de trabalho, renda familiar, quantidade de moradores no domicílio, local de moradia anterior, motivo de escolha da nova moradia.

Em todas as entrevistas, apenas a família nuclear (casal de pais e um ou dois filhos ou apenas o casal sem filhos) morava na residência.

Nas entrevistas realizadas em Ermelino Matarazzo e São Miguel Paulista algumas questões chamaram a atenção: apenas duas famílias não moravam na região antes de mudar para os condomínios.

A renda média familiar ia de R\$ 1.500,00 (mil e quinhentos reais) a R\$ 3.000,00 (três mil reais). A escolaridade também variava muito, indo de primário completo a superior.

Dos dez condomínios visitados apenas dois tinham porteiro e mesmo assim apenas durante o dia.

Seis das pessoas entrevistadas mudaram para o condomínio no momento de sair da casa dos pais para casar.

Apesar do discurso da segurança permear as entrevistas, apenas três moradores afirmaram considerar os condomínios horizontais mais seguros do que as residências comuns.

Uma da moradora do Solar de Munich afirmou considerar os condomínios verticais mais seguros do que os horizontais. Ela também não vê nenhuma diferença na segurança oferecida pelo condomínio onde mora em relação a uma casa isolada. Ela (professora) e o marido (corretor de imóveis), que já moravam no bairro, se mudaram para o condomínio no momento do casamento pois essa *“foi a oportunidade que surgiu de compramos uma casa própria”*.

A moradora de um conjunto de casas geminadas de dois dormitórios, que vinha de uma residência anterior isolada no lote, reclamou do barulho e da falta de privacidade. Comparou o fato de dividir os espaços coletivos de acesso a *“parece uma rua Direita”*.

FOTOS 22 e 23 – Condomínio Ermelino Matarazzo
Acesso e área livre para estacionamento

O Condomínio das Fotos 22 e 23 é justamente o condomínio que segundo sua moradora parece a “Rua Direita”. Na verdade esse condomínio, como alguns outros que também foram visitados (como o Solar do Abílio), tem uma disposição semelhante à dos cortiços avenida do final do século XIX e da primeira metade do XX.

Para outra moradora, uma enfermeira que veio de uma residência isolada no Itaim Paulista, *“a segurança é relativa, se querem entrar ou roubar arrumam uma estratégia”*. Ela e o marido mudaram para a casa

no condomínio no momento do casamento e essa foi a opção escolhida por questões financeiras, principalmente devido à possibilidade de financiamento no momento da compra.

Um dado importante é que todas as crianças em idade escolar das famílias entrevistadas freqüentam as escolas públicas próximas às residências.

Já nas entrevistas realizadas nos três condomínios da região sudoeste, a discurso o segurança aparece como o mais forte.

Todas as famílias entrevistadas tinham renda superior a 20 salários mínimos e o casal possuía escolaridade superior completa. Todas as residências tinham quatro dormitórios e uma delas, seis banheiros e mais um lavabo.

Nos três condomínios existia portaria em funcionamento, com mais de um segurança uniformizado, cercas elétricas, câmeras de segurança e alarmes instalados.

A moradia anterior, nos três casos, eram apartamentos na mesma região da cidade. Segundo uma das moradoras, a escolha do condomínio horizontal de deu, pois queria a *"privacidade de casa com segurança de condomínio"*. Todos os moradores se sentiam igualmente seguros do que quando moravam num edifício. Por questão de

segurança, nenhum dos três entrevistados cogita a possibilidade de morar em uma casa isolada.

Em um dos condomínios visitados (Morumbi), a área coletiva de lazer era ampla e bastante utilizada pelas crianças, segundo a entrevistada.

No segundo condomínio (Alto de Pinheiros), as unidades possuíam piscina e quintal privativo. Os filhos do casal utilizam prioritariamente essas áreas.

Já no terceiro condomínio (Butantã), a área coletiva de lazer era bastante reduzida. De qualquer forma, os moradores não a utilizam, pois o filho do casal ainda era bebê no momento da entrevista.

4.4. Os Empreendedores

Como última etapa da pesquisa foram feitos alguns contatos com construtoras, incorporadoras³ e escritórios de arquitetura. De todos os contatos feitos, o mais interessante foi com uma construtora da Zona Leste, em São Miguel Paulista.

³ Uma das empresas contatadas foi a Alphaville Urbanismo. Segundo a arquiteta entrevistada, a empresa apenas trabalha com projetos de loteamentos fechados, porém já pensa em começar a atuar na área dos condomínios fechados, pois essa tem sido uma tendência importante do mercado imobiliário.

A Construtora Beraldi é uma empresa familiar que constrói e algumas vezes incorpora pequenos condomínios na zona leste da capital. Os donos da empresa sabem exatamente a demanda da região: são famílias com renda entre R\$ 1.800,00 e R\$ 2.500,00 (entre 4,5 e 6 salários mínimos) que procuram unidades com dois dormitórios a um custo máximo de R\$120.000,00/R\$140.000,00.

Atualmente a construtora está finalizando o projeto de um novo condomínio em São Miguel Paulista em sociedade com uma incorporadora “da zona sul”. Por exigência desse novo parceiro, foi feita uma pesquisa de mercado na região que conclui existir um demanda por unidades em condomínio fechado com três dormitórios e valor total de até R\$200.000,00. Como os técnicos da construtora acreditam que essa não é a realidade do local, após negociações com o novo parceiro, adaptaram o lançamento de forma a oferecer duas unidades de três dormitórios, com um preço um pouco mais alto do que a média do local, a título de experiência.

Uma questão interessante apontada pelo engenheiro responsável é que os clientes dos empreendimentos de Ermelino Matarazzo e São Miguel Paulista são na quase totalidade pessoas que já moravam na região.

Quase todos os empreendimentos são entregues pela construtora com área de lazer com piscina. Pelo acompanhamento feito após a entrega

das obras, na maior parte dos casos, a limpeza e manutenção das piscinas são feitas pelos próprios moradores como forma de diminuir o custo fixo do condomínio.

Uma característica apontada pelo engenheiro responsável pela construção dos dois condomínios é que apesar da construtora sempre entregar os conjuntos com portaria e local para a permanência de uma segurança, essas áreas nem sempre são usadas, pois a contratação de um porteiro ou segurança também aumenta muito o custo do condomínio.

Outra questão importante é que todos os empreendimentos da construtora são viabilizados a partir de financiamento bancário para os compradores, em geral pela Caixa Econômica Federal. A venda da unidade diretamente aos proprietários nunca aconteceu.

4.5. Novas (ou Velhas) Tendências

Recentemente, vários artigos de jornal sobre novos lançamentos imobiliários na Região Metropolitana de São Paulo têm apontado os empreendimentos para as camadas mais populares como a “bola da vez” do mercado imobiliário. Grandes construtoras e incorporadoras que normalmente trabalhavam apenas para as classes “A” estão

criando novas empresas ou nomes fantasia para atuar no mercado da construção de moradias populares.

Um caso bastante interessante foi publicado no jornal *Valor Econômico* em 09 de janeiro de 2008. A Gafisa e a Construtora Norberto Odebrecht constituíram uma nova empresa chamada “*Bairro Novo*” destinada exclusivamente ao mercado de moradia para a população de baixa renda. O primeiro empreendimento imobiliário da nova empresa vai ser um enorme condomínio, com 2.500 casas e apartamentos, a um preço médio de R\$75.000,00, em uma gleba de mais de 1 milhão de metros quadrados, no município de Cotia na RMSP. Um dado impressionante é que das 460 unidades colocadas a venda num primeiro momento, em 2007, 80% foram vendidas em apenas 10 dias.

“Ao contrário das empresas brasileiras que já vêm atuando nesse mercado, como a Tenda, MRV, Fit (da própria Gafisa) e Living (da Cyrela), a Bairro Novo, assim como as mexicanas, vai oferecer apenas um produto: grandes condomínios residenciais com no mínimo mil unidades. Em alguns casos, eles poderão ter até 10 mil casas e apartamentos. As áreas onde esses condomínios serão construídos passarão por um processo de urbanização, uma especialidade da Odebrecht. ‘Só vamos atuar assim, urbanizando grandes áreas nas regiões periféricas das grandes cidades’, diz Roberto Senna.”⁴ O

⁴ Jornal *Valor Econômico*, 9 de janeiro de 2008, Caderno B, pp.8.

projeto inclui também a viabilização de financiamentos diretos e com juros baixo para a população de baixa renda.

Como já podia ser observado na análise da base de dados da Embraesp, condomínios residenciais com unidades pequenas, de menor valor e com possibilidades de financiamento barato voltados para uma camada mais popular, têm sido sistematicamente lançados na RMSP.

A novidade é a construção de grandes empreendimentos periféricos, também para a população de baixa renda, especialmente em Cotia, um município até então associado aos condomínios destinados às classes altas metropolitanas.

O que impressiona é a existência de tipologias que mais parecem os antigos cortiços avenida do que um conjunto residencial com infinitas possibilidades de lazer e conforto.

A propaganda analisada da em relação aos condomínios, mesmo para unidades pequenas e com poucos espaços privativos ou coletivos, vendem uma idéia, um “*estilo de vida*” representado pela moradia em condomínio fechado.

Quando, numa reunião, alguém se referiu ao instinto de propriedade como natural, o s K. contou a seguinte história sobre uns velhos pescadores: "Na costa sul da Islândia existem pescadores que dividiram aquele mar entre si, através de bóias ancoradas no fundo. Eles têm mais apego a esses campos de água do que a suas propriedades. São tão ligados a eles que não os deixam por nada, nem mesmo se lá não houvesse mais peixes, e desprezam os habitantes do litoral a quem vendem sua pesca, como uma raça superficial e sem vínculo com a natureza. (...) Há algum tempo parece que as coisas vão mal economicamente, mas eles rejeitam com firmeza qualquer tentativa de reforma, a ponto de já terem derrubado vários governos que desprezaram seus costumes. Esses pescadores mostram irrefutavelmente a força do instinto de propriedade, a que o homem está subordinado por natureza."

Bertold Brecht.^{VII}

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após a análise da segregação espacial de forma teórica e da sua configuração na Região Metropolitana de São Paulo através dos condomínios fechados, cabe voltar às questões que nortearam este trabalho.

A proliferação dos condomínios fechados no Brasil, nas três últimas décadas, como uma tipologia especial de moradia que indica status e um estilo de vida contemporâneo e atual, sem dúvida alguma, tem sofrido influência do padrão norte-americano de segregação residencial.

Mesmo para o caso norte-americano, os estudiosos indicam que a segurança não é o único fator de escolha desse tipo de moradia.

Blakely & Snyder afirmam que *"The residents of gated communities seek security, but more broadly they seek control. They want to control crime and traffic. They want to be free from strangers, disruptions, intrusions. They want privacy, stability, peace of mind, familiarity. They want to protect their economic status and their investment in their home."*¹ (1999:141).

¹ "Os moradores dos condomínios fechados buscam segurança, mas de forma mais ampla, buscam controle. Eles querem controlar o crime e o tráfego. Eles querem ficar livres de estranhos, rupturas e intrusões. Eles querem privacidade, estabilidade, paz de espírito e familiaridade. Eles querem proteger seu status econômico e os investimentos feitos na sua residência."

*"For instance, many residents want to feel safe for their homes and argue that walls and gates help keep out criminals; but gated communities are not safer than nongated suburban neighborhood.(...) Living in gated community represents a new version of the middle class American dream precisely because it temporarily suppresses and masks, even denies and fuses, the inherent anxieties and conflicting social values of modern urban and suburban life. (...) It reinforces the norms of a middle-class lifestyle in a historical period in which everyday events and news media exacerbate fears of violence and terrorism. Thus, residents cite their "need" for gated communities to provide a safe and secure home in the face of a lack of other societal alternatives."*² (Low 2003:10-11)

Também no caso paulistano, a questão da segurança não pode ser vista como preponderante. A idéia do condomínio fechado como o sonho da classe média norte-americana, colocada por Low, pode ser

² *"Por exemplo, muitos moradores querem se sentir seguros em suas casas e argumentam que os muros e portões mantêm os criminosos afastados; mas condomínios fechados não são mais seguros do que bairros suburbanos abertos. (...) Viver num condomínio fechado representa uma nova versão do sonho da classe média norte-americana precisamente devido ao fato de suprimir temporariamente e, as vezes, até negando e fundindo, os conflitos sociais e ansiedades inerentes à vida urbana e suburbana moderna [contemporânea]. (...) Reforça as normas de estilo de vida da classe média num período histórico no qual os eventos do dia a dia e os meios comunicação exacerbam o medo da violência e do terrorismo. Assim, os moradores citam a sua "necessidade" por condomínios fechados como forma de prover, na falta de outras alternativas sociais, um lar seguro e protegido."*

verificada pelo menos nas imagens e textos das propagandas para venda de casas em condomínio fechado na RMSP.

Da mesma forma que as propagandas nos EUA, no final do século XIX, vendiam a residência no subúrbio como o ideal norte-americano de habitação, as casas em condomínio na RMSP (e pode-se arriscar que no Brasil de forma geral) estão sendo vendidas como a promessa de uma *"vida plena"*, com *"clima de casa de campo"*, *"como em um clube"*, mesmo em unidades onde os espaços privados são mínimos e os espaços coletivos muitas vezes se restringem às vagas para estacionamento de veículos e áreas de circulação e acesso das residências. Como aconteceu nos EUA, os condomínios paulistanos vendem um *"estilo de vida"*.

Uma segunda questão colocada diz respeito ao morador dos condomínios fechados. Com as análises feitas, pode-se constatar que os condomínios fechados não são locais de moradia exclusiva das classes de alto poder aquisitivo da metrópole.

O aumento e dispersão dos condomínios fechados é fato. Apenas entre 2003 e 2004 foram lançados 437 novos empreendimentos. Desse total, 40,3% dos empreendimentos possuem três dormitórios e 37,5%, apenas dois dormitórios. Com relação ao número de banheiros, 40,8% dos lançamentos têm dois banheiros e 33,7%, apenas um banheiro.

Quando analisamos o total de unidades, das 30.670 unidades lançadas em condomínio fechado na RMSP, desde 1992, metade (49,6%) possui apenas um banheiro e quase a mesma quantidade (49,4%) tem apenas dois dormitórios.

A diferença de proporção das tipologias residenciais entre o número total de empreendimentos e o número total de unidades ocorre, pois os lançamentos mais populares (com menor número de banheiros e dormitórios), possuem, em geral, um número maior de unidades.

As duas principais tipologias encontradas nos condomínios fechados são unidades com dois dormitórios e um banheiro (43,7) e unidades com três dormitórios e dois banheiros (29,2%). As unidades com quatro dormitórios e três ou mais banheiros representam apenas 10,8% do total de unidades lançadas. Ou seja, as unidades residenciais lançadas em condomínio não se destinam preferencialmente às classes altas, mas sim às classes médias e inclusive baixas da metrópole.

Em relação à localização dos condomínios, 83,2% dos lançamentos foram feitos no município de São Paulo e apenas 16,8% nos outros municípios da metrópole. É importante destacar que as análises foram feitas para os condomínios horizontais fechados *strito senso* e não para os loteamentos fechados.

Junta-se a isso o fato de que apenas 16,5% dos condomínios lançados tem área total superior a 5.000m². Se a área considerada for 10.000m², esse total cai para apenas 6,5% do total dos lançamentos.

Conclui-se que os condomínios horizontais não são, em sua maioria, grandes empreendimentos localizados em regiões periféricas da metrópole.

Com relação à distribuição dos condomínios no espaço da metrópole, algumas características precisam ser destacadas: no contexto do município de São Paulo, os lançamentos estão distribuídos em praticamente todas as regiões para além do centro expandido, com exceção do extremo sul da cidade.

A Zona Leste, com bairros como São Miguel Paulista, Itaquera e Ermelino Matarazzo, se destaca devido ao grande número de lançamentos. Os condomínios dessa região são, na maioria, implantados em glebas pequenas e com unidades de apenas dois dormitórios e um banheiro.

Já na porção sudoeste do município, em bairros como Morumbi, Brooklin e Chácara Santo Antônio, existe uma enorme concentração de condomínios com unidades de alto padrão (quatro dormitórios e três ou mais banheiros). Do total de 108 lançamentos com unidades de

mais de 300,00m² de área útil, 94% se localizam na porção sudoeste da capital.

Ao analisar os condomínios fechados, pode-se averiguar a existência de exemplos pontuais de segregação *fractal* no contexto metropolitano. Os grandes muros e aparatos de segurança, apontados por Caldeira (2000), são encontrados apenas nos condomínios destinados às classes de maior renda, com unidades diferenciadas, como é o caso do condomínio analisado na Vila Carrão (fotos 11 a 16).

“As análises anteriores revelaram que, desde meados do século XIX (...) as classes acima da média vêm tendendo a se segregar crescentemente em uma única região da metrópole (...).

Em seu deslocamento espacial, essas classes, por meio do mercado imobiliário, tendem a fazer com que o centro principal cresça – continua ou descontinuamente – na sua mesma direção. (...)

Há evidência suficiente para acreditarmos que em todas as metrópoles analisadas é crescente a tendência à segregação das camadas de mais alta renda.” (Villaça 2001:311)

Segundo Caldeira (2000), uma das características do modelo fractal seria justamente a mudança da segregação residencial de uma escala metropolitana para uma micro-escala, intra-urbana. Conforme pôde

ser observado nos mapas com a localização das diversas tipologias de empreendimentos, ainda existe, na RMSP, uma escala metropolitana na concentração das diversas tipologias. Se observarmos os mapas com a localização das unidades com 2 dormitórios e 1 banheiro, com 3 dormitórios e 2 banheiros e com 4 dormitórios e 4 banheiros (mapas 10, 11 e 12), podemos verificar não apenas a concentração das unidades de alto padrão na porção sudoeste da capital, mas também a importância da localização e da distância em relação ao centro de São Paulo para as outras duas tipologias (média e popular).

“Casos houve em que os ‘núcleos de resistência’, inclusive com significativa presença da classe alta, se desenvolveram em direção diferente da predominante (...). Finalmente, pequenos núcleos de renda média ou média alta (mas nunca de alta renda) se desenvolveram fora da direção predominante – foi o que aconteceu no Tatuapé, Jardim Anália Franco, na região do Tremembé e Cantareira e mesmo no ABC, em São Paulo. Nesses casos, ou há um claro abandono do bairro pela alta renda (...) ou desenvolve-se uma segunda ou terceira região de concentração de camadas médias – mas nunca de alta renda.” (Villaça 2001:319)

Os condomínios de alto padrão estão concentrados em áreas muito específicas da metrópole (principalmente na porção sudoeste da capital e de forma bem mais tímida nos municípios de Cotia, Carapicuíba,

Barueri e Guarulhos). Essas são, em geral, áreas de alta concentração de moradia das elites, como já foi apontado por Villaça. Portanto, o modelo de segregação fractal, com enclaves de alto padrão inseridos em contextos urbanos diversos, não se aplica de maneira ampla para a realidade metropolitana.

Porém, quando observamos um condomínio de alto padrão inserido numa região da metrópole onde a concentração das elites não é tão evidente, como, por exemplo, Vila Carrão, na Zona Leste de São Paulo, aí sim o modelo fractal se faz evidente. O condomínio implantado ali, com unidades de 355,00m² de área útil, quatro dormitórios e quatro banheiros, se destaca do entorno, com enormes muros de concreto, cercas de arame farpado e alambrados sobrepostos, e um enorme portão totalmente fechado, de forma que nada do lado de dentro possa ser visto por “estanhos” que passam do lado de fora.

O padrão fractal aparece, porém de forma pontual, e não está, pelo menos ainda no que diz respeito aos condomínios fechados, disseminado no contexto metropolitano.

Com relação à superação do modelo centro rico versus periferia pobre a análise precisa ser feita a partir de duas escalas diferenciadas: a do município de São Paulo e a da Região Metropolitana.

No município de São Paulo, a espacialização dos condomínios mostra uma maior concentração desse tipo de moradia nas regiões mais próximas ao centro expandido. Apesar de não existirem lançamentos na área central propriamente dita, ela ainda é um ponto de atração para os lançamentos imobiliários residenciais. Nas áreas mais próximas ao centro expandido são encontradas as maiores unidades residenciais (maior número de quartos e maior área útil), e conforme essa distância vai aumentando, o padrão das unidades residenciais diminui.

Em relação à Região Metropolitana, o primeiro fato a ser destacado é que dos 39 municípios que compõem a RMSP, apenas São Paulo e outros 18 municípios possuem lançamentos de condomínios horizontais. São justamente os municípios localizados nos extremos norte, sul, leste e oeste da região os que não possuem lançamentos desse tipo. Municípios como São Bernardo do Campo, São Caetano do Sul, Santo André e Guarulhos apresentam diversidade nas tipologias residenciais encontradas. Já os municípios a leste, como Suzano e Mogi das Cruzes, apresentam tipologias residenciais semelhantes às dos bairros da Zona Leste paulistana. Os municípios a oeste, especialmente Cotia e Barueri, fazem parte do eixo de expansão a oeste das áreas de moradia da elite metropolitana.

Pode-se observar que a concentração das áreas de moradia da população de alta renda se mantém, em determinadas áreas da metrópole.

"A acumulação do capital fundada no livre mercado, em sua incidência sobre um variegado terreno geográfico de dotações de recursos, histórias culturais, possibilidades de comunicação, quantidades e qualidades de trabalho (terreno geográfico que é cada vez mais um produto diferenciado de investimentos de capital em infra-estruturas, em 'capital humano' e ambientes construídos), produz ao mesmo tempo a intensificação do desenvolvimento geográfico desigual em termo de padrão e de perspectivas de vida. Regiões ricas tornam-se mais ricas, deixando regiões pobres ainda mais pobres." (Harvey 2006:210)

Apesar da expansão dos condomínios fechados nos demais municípios da metrópole, São Paulo ainda exerce um papel central nesse processo. Municípios metropolitanos geograficamente muito afastados do pólo central, e com pouca mobilidade em relação ao centro da capital (como Santa Isabel ou Juquitiba), têm um caráter periférico na dinâmica imobiliária residencial estudada.

"A disputa pelas localizações é uma disputa pela otimização (não necessariamente minimização) dos gastos de tempo e de energia. A

segregação e o controle do tempo de deslocamento dos indivíduos que ela possibilita são decisivos nessa disputa. (...) Assim as condições de deslocamento é que possibilitam o afastamento do centro. Não é possível, porém, prescindir de um centro. Sem a atração do centro, a cidade se evaporaria, como o éter de um vidro destampado.” (Villaga 2001:333)

Nas últimas duas décadas os poderes administrativos locais criaram leis que possibilitam a implantação de condomínios fechados. A *Lei de Vilas*, da cidade de São Paulo, no entanto, é a que gerou maior impacto devido à concentração do mercado imobiliário na cidade.

A relação centro rico – periferia pobre ainda se mantém em alguns aspectos. O que precisa ser repensada é a noção de centro e de periferia que se utiliza. No contexto dos condomínios fechados o município de São Paulo como um todo tem exercido um papel de pólo central (ou centro rico). O que deverá ser acompanhado nos próximos anos é justamente se a implantação maciça de pequenos condomínios fechados na zona leste da cidade, por exemplo, não vai gerar uma valorização crescente da região, expulsando as camadas mais pobres que tradicionalmente moram na área para regiões cada vez mais periféricas da metrópole.

O que já se observa, a partir das análises desenvolvidas no âmbito do Observatório das Metrópoles, é um afastamento da moradia das famílias populares em relação ao município pólo.

Outra questão importante, para a análise continuada do processo metropolitano de segregação é que, atualmente, alguns estudos relativos à expansão metropolitana paulistana incluem a noção de macro-metrópole (metrópole expandida para Reis Filho 2006 ou metrópole ampliada para Diniz & Diniz 2004), ou seja, uma extensa área urbanizada formada pela Região Metropolitana de São Paulo, Região Metropolitana de Campinas, Jundiaí, Vale do Paraíba e Baixada Santista.

Segundo Villaça (2007), ao analisar o padrão de segregação espacial da RMSP, deve-se incluir também toda a expansão do litoral norte paulista, com as moradias de luxo à beira-mar³, a leste, e a ocupação irregular da Serra do Mar, a oeste.

Quando observamos o modelo de segregação metropolitano se reproduzindo no litoral norte, por exemplo, podemos pensar que talvez o modelo fractal, no seu sentido original emprestado da matemática,

³ Segundo veranista entrevistada pela Folha de São Paulo em 06 de janeiro de 2008 “Não adianta sair de casa sem estrutura. É preciso levar os jardins para a praia”. (Caderno C, pg.1)

de reprodução em pequena escala de fragmentos do todo, se faça presente.

Como apontado por Villaça (2001), a segregação espacial é, antes de qualquer coisa, um processo e deve ser analisada como tal. Esta Tese analisa determinada etapa do processo, possibilitando a elaboração de algumas conclusões. Isso não significa que a realidade encontrada seja estática. Pelo contrário, está em constante mudança.

O que pode ser verificado é que a concentração das áreas de moradia da elite econômica metropolitana se mantém em parte da cidade de São Paulo e começa a se expandir para outros municípios da região metropolitana, mas sempre numa mesma direção, com exceções, como casos isolados na zona leste da capital, Guarulhos ou na região do ABC.

Os condomínios horizontais fechados se consolidaram na última década como uma modalidade importante de moradia na metrópole, tanto para a população de alta renda (pois até o grupo Alphaville pensa em investir nesse tipo de empreendimento) quanto para as camadas populares (o lançamento do mega condomínio popular em Cotia em 2007 é um exemplo claro do novo cliente).

Ao analisar a proliferação de áreas residenciais segregadas na RMSP devemos levar em conta que o modelo latino de integração social tem

sido baseado na heterogeneidade, no convívio com o diferente. Por isso, a idéia de enclaves residenciais nos parece tão ruim.

Nossa tradição latina defende que a convivência entre diferentes permite uma maior tolerância social. O local por excelência de convivência de grupos sociais distintos deveria o espaço público. Uma questão importante colocada pelos estudiosos dos condomínios fechados é justamente a privatização do espaço público, e o fechamento para os espaços públicos adjacentes bem como para os grupos sociais vizinhos. Já no modelo norte-americano (ou mesmo anglo-saxão), a segregação étnica e racial é uma prática historicamente aceita.

“É no ambiente urbano – num mundo criado pelo próprio homem – que a humanidade vivenciou pela primeira vez a vida intelectual e adquiriu as características que mais a diferenciam dos animais inferiores e do homem primitivo. Porque a cidade e o ambiente urbano representam a tentativa mais coerente, e de modo geral mais bem-sucedida, de refazer o mundo em que vive de maneira mais compatível com o que deseja seu coração. Mas se é o mundo que o homem criou, a cidade é o mundo do qual ele está doravante condenado a viver. Por conseguinte, de forma indireta, e sem nenhum sentido claro do caráter de sua tarefa, ao fazer a cidade, o homem refez a si mesmo.” (Robert Park apud Harvey 2006:210)

Alguns teóricos têm defendido políticas de restrição ao uso de muros e grades (Marcuse 2004, Sabatini 2004 e Harvey 2006). No contexto da Região Metropolitana de São Paulo, esse ainda é um desafio futuro. O que pode ser visto, atualmente, é justamente o oposto. Alguns municípios, como Caieiras, estão re-elaborando leis municipais de parcelamento do solo justamente para permitir a implantação de condomínios fechados em sua área urbana.

O quadro da segregação espacial na Região Metropolitana de São Paulo analisado nesta Tese ainda deixa em aberto uma questão importante que deverá ser analisada ao longo dos próximos anos (ou décadas): se globalização realmente tem gerado um aumento da segregação espacial tanto em São Paulo quanto nas demais metrópoles contemporâneas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

I. CALVINO, I. **As Cidades Invisíveis**. São Paulo: Companhia das Letras, 1991, pp.14-15.

II. CALVINO, I. **As Cidades Invisíveis**. São Paulo: Companhia das Letras, 1991, p.79.

III. Robert Lee Frost 1930 "*Mending Wall*" apud LANG, R and DANIELSEN, K. "Communities in America: Walling out the World?" in *Housing Policy Debate* 8(4): 867-899, 1997, p.867.

IV. "O Sermão do Diabo" in ASSIS, M. de **Obra Completa**. Rio de Janeiro: Nova Aguilar, 1994, s/p.

V. PIÑERO, C. **Las viudas de los jueves**. Buenos Aires: Agea Agata Ute, 2006, p.28.

VI. César Daly (1864) apud FISHMAN, R. *Bourgeois Utopias: Visions of Suburbia* in FAINSTEIN, S. e CAMPBELL, S. **Readings in Urban Theory**. Oxford/Cambridge: Blackwell, 2002, p.21.

VII. BRECHT, B. **Histórias do sr Keuner**. São Paulo: Editora 34, 2006, 52.

BIBLIOGRAFIA

ABRAHAMSON, M. **Urban Enclaves. Identity and Place in America.** Nova York: St. Martin's Press, 1996.

BENEVOLO, L. **História da Cidade.** São Paulo: Perspectiva, 1993.

BLAKELY, E. e SNYDER, M. G. **Fortress America. Gated Communities in the United States.** Washington/Cambridge: Brookings/Lincoln Institute, 1999.

BOGUS, L. "Urbanização e Metropolização: o caso de São Paulo" in BÓGUS, L.M. e WANDERLEY, L. (org.). **A Luta pela Cidade em São Paulo.** São Paulo: Cortez, 1992.

BOGUS, L. *Segregações Urbanas.* Coimbra: no prelo, 2008.

BOGUS, L. e PASTERNAK TASCHNER, S. "Mobilidade Espacial da População Brasileira: Aspectos e Tendências", in *Revista Brasileira de Estudos Populacionais*. Vol. 3, nº2, jul/dez, 1986.

BOGUS, L. e PASTERNAK TASCHNER, S. "São Paulo, velhas desigualdades, novas configurações" *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, nº 1. Campinas: ANPUR, maio de 1999, pp153-174.

BOGUS, L. e PASTERNAK, S. "Dinâmica Intra-Metropolitana e Organização Social dos Territórios na Região Metropolitana de São Paulo" in *Anais do 31º ENANPOCS*. Caxambu: Anpocs, 2007.

BOGUS, L. e PASTERNAK, S. **Como Anda a Região Metropolitana de São Paulo.** São Paulo: no prelo, 2008.

CALDEIRA, T. **Cidade de Muros. Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo.** São Paulo: Edusp/Editora 34, 2000.

CANO, W. e NEGRI, B. **Interiorização da Indústria Paulista**. Campinas: UNICAMP, 1986.

CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CINAR, C., CIZMECI, F. e KOKSAL, A. "The new address of social polarization in Istanbul: Gated Communities" in *Anais do 42º ISoCaRP Congress*, Istanbul, 2006.

CUNHA, J.M.P. (org.). **Novas Metrôpoles Paulistas: População, Vulnerabilidade e Segregação**. Campinas: Núcleo de Estudos de População – NEPO/Unicamp, 1ª ed., p.169-195, 2006.

DEAK, Csaba e SHIFFER, Sueli (org). *O processo de urbanização no Brasil*. São Paulo: Edusp, 1999.

DINIZ, C. C. ; DINIZ, B. C. *A região metropolitana de São Paulo: reestruturação, re-espacialização e novas funções*. In: Empresa Municipal de Urbanização - EMURB. (Org.). **Caminhos para o centro: Estratégias de desenvolvimento para a região central de São Paulo**. São Paulo: EMURB/Prefeitura do Município de São Paulo, 2004, v. 1, p. 61-84.

D'OTTAVIANO, M.C.L. **Áreas de Pedestres em São Paulo: Origens, História e Urbanismo Contemporâneo**. São Paulo: FAU-USP, 2002.

FAINSTEIN, S., GORDON, I. e HARLOE, M. (ed). **Divided Cities. New York & London in the Contemporary World**. Oxford/Cambridge: Blackwell, 1995.

FERREIRA, A.B.H. **Novo Aurélio Século XXI: o dicionário da língua portuguesa**. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 1999.

FISHMAN, R. *Bourgeois Utopias: Visions of Suburbia* in FAIRSTEIN, S. e CAMPBELL, S. **Readings in Urban Theory**. Oxford/Cambridge: Blackwell, 2002, pp 23-60.

FREITAS, J. C. de. *Da legalidade dos Loteamentos Fechados*. Artigo disponível no site do Ministério Público: <http://www.mp.sp.gov.br/caouma/caouma.htm>.

FRIEDMANN, J. *Where we stand: a decade of world city research* in KNOX, P. e TAYLOR, P. **World cities in a world system**. Cambridge: Cambridge University Press, 1996, pp 21-47.

FRIEDMANN, J. "The World City Hypothesis" in *Development and Change* 17(1): 72, 1986.

GEDDES, P. **Cidades em Evolução**. Campinas: Papirus, 1994.

Harvey, D. **Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **Espaços de Esperança**. São Paulo: Edições Loyola, 2006.

HIDALGO, R. "De los pequeños condomínios a la ciudad vallada: lãs urbanizaciones cerradas y la nueva geografia social em Santiago de Chile (1990-2000)". *Revista Eure*, nº91. Santiago do Chile, 2004, pp29-52.

HIDALGO, R., BORSODORF, A. e SÁNCHEZ, R. *Os megaprojetos de bairros fechados e as novas periferias nas metrópoles latino-americanas – o caso de Santiago de Chile* in SILVEIRA, LL et alli. **Dinâmica Imobiliária e Reestruturação Urbana ba América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, pp64-91.

JACKSON, K. **Crabgrass Frontier: The Suburbanization of the United States**. Nova York: Oxford University Press, 1985.

Jornal Folha de São Paulo – 26/novembro/2006 – Caderno E, pp.8.

Jornal Folha de São Paulo – 22/abril/2007 – Caderno A, pp.10-11.

Jornal Folha de São Paulo – 06/janeiro/2008 – Caderno C, pp.1.

Jornal Folha de São Paulo – 08/janeiro/2008 – Caderno A, pp.2.

Jornal Valor Econômico – 09/janeiro/2008 – Caderno B, pp.8.

KEMPEN, E. "The dual city and the poor: social polarization, social segregation and life chances". *Urban Studies* v31, nº 7, 1994: 995-1015.

KEMPEN, R. *The academic formulations: explanations for the partitioned city*. In MARCUSE, P. e KEMPEN, R. **Of states and cities** Oxford: Oxford University Press, 2002, pp 35-56

KOWARICK, Lucio. **Escritos urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2000.

KOWARICK, Lucio. **A Exploração Urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

LAGO, Luciana. **Desigualdades e segregação na metrópole: o Rio de Janeiro em tempo de crise**. Rio de Janeiro: Revan/Fase, 2000.

LAGO, Luciana. **Estruturação urbana e mobilidade espacial: uma análise das desigualdades socioespaciais na metrópole do Rio de Janeiro**. São Paulo: FAU-USP, 1998.

LANG, R and DANIELSEN, K. "Communities in America: Walling out the World?" in *Housing Policy Debate* 8(4): 867-899, 1997.

LOJKINE, J. "La Politique Urbaine dans la Région Parisienne 1945-1972 ». *La Recherche Urbaine* 1. Paris: Mouton, 1972.

LOW, Setha. **Behind the Gates. Life, Security, and the Pursuit of Happiness in Fortress America.** Nova York: Routledge, 2003.

MACEDO, S.S. e LEMOS, J.R. "Condomínios residenciais fechados na Região metropolitana de São Paulo: um aspecto da produção paisagística contemporânea" in *Revista Paisagens*, número especial, ENEPEA 7. Belo Horizontes, 2004.

MARCUSE, Peter e KEMPEN, Ronald van (ed). **Of States and Cities. The Partitioning of Urban Space.** Oxford: Oxford University Press, 2002.

MARCUSE, P. e KEMPEN, R. (ed). **Globalizing Cities. A New Spatial Order?** Oxford: Blackwell, 2000.

MARCUSE, P. "Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o estado". In: *Espaços & Debate- Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, nº 45. São Paulo: jan/jul 2004, p.24 -33.

Marcuse, P *The partitioned city in history* In MARCUSE, P. e KEMPEN, R. **Of states and cities.** Oxford: Oxford University Press, 2002, pp 11-34

MARCUSE, P. "Dual city: a muddy metaphor for a quartered city". *International Journal of Urban and Regional Research*, v14,nº4, 1989: 697-708.

MARICATO, E. **Brasil, Cidades. Alternativas para a crise urbana.** Petrópolis: Vozes, 2001.

MATTOS. C de. "Transformaciones de las ciudades latinoamericanas Impactos de la Globalizacion?" *Revista Eure*, Santiago do Chile, n.85, 2002, pp5-13.

MCKENZIE, Evan. **Privatopia. Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government.** New Haven/Londres: Yale University Press, 1994.

MOLLENKOPF, John e CASTELLS, Manuel (ed). **Dual City. Restructuring New York.** Nova York: Russell Sage Foundation, 1991.

MUMFORD, L. **A Cidade na História.** São Paulo: Martins Fontes, 1998.

OSKAN, E. e KOZAMAN, S. "Gated Communities: as an efficient force in fragmentation process of Istanbul" in *Anais do 42º ISoCaRP Congress*, Istambul, 2006.

PASTERNAK, S. *Anotações de Aula - AUH.5713 - Dinâmica Populacional.* São Paulo: FAU-USP, 2º semestre/2004.

PASTERNAK, Suzana e BOGUS, Lucia M. M. "A Cidade dos Extremos" in *Cidades, comunidades e territórios.* Portugal, FCT (Fundação para a Ciência e a Tecnologia), *ISCTE*, nº 6, 51-72, junho 2003.

PASTERNAK, S. e BALTRUSIS, N. "Um Olhar sobre a habitação em São Paulo". *Cadernos Metrópole* Nº 9. São Paulo: EDUC., 1º sem/2003.

PASTERNAK, S. e BÓGUS, L.M.M. **A cidade dos Anéis.** *Cadernos LAP* nº 28. São Paulo: FAU-USP, nov/dez 1998.

PEREIRA, P.C.X. *Reestruturação imobiliária em São Paulo (SP): especificidade e tendência* in SILVEIRA, L.L. et al. **Dinâmica Imobiliária e Reestruturação Urbana na América Latina.** Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, pp45-63.

PIÑERO, C. **Las viudas de los jueves.** Buenos Aires: Agea Agata Ute, 2006.

PRETECEILLE, E. *Cidades globais e segmentação social* In RIBEIRO, L.C.Q. e SANTOS JUNIOR, O. **A Globalização, fragmentação e reforma urbana**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1994, pp65-89

REIS FILHO, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: FAU/Lap, 2006.

RIBEIRO, L.C.Q. *Segregação residencial: Teorias, Conceitos e Técnicas* in MOYSÉS, A. (coord) **Segregação Urbana e Planejamento**. Goiânia: EUCG, 2005, pp89-126.

RIBEIRO, L. C. Q. *Segregação Residencial e Políticas Públicas: análise do espaço da cidade na gestão do território*. In: RASSI, N. e BÓGUS, C. M. **Saúde nos Aglomerados Urbanos: uma visão integrada**. Brasília: OPAS, série técnica 3, p.155-182, 2003.

RIBEIRO, L.C.Q. (org). **O futuro das metrópoles : desigualdades e governabilidade**. Rio de Janeiro, Brasil : Editore Revan: FASE, 2000.

RIBEIRO, L.C.Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados. As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, IPPUR/ FASE, 1997.

ROBERT. F.G. *La Gran Muralla*. Mundo Urbano, acesso em 10/julho/2006.

RODRIGUEZ, C. *Barrios Cerrados: hacia el fin Del boom*. Mundo Urbano, acesso em 10/julho/2006.

ROITMAN, Sonia. "Barrios Cerrados y Segregación Social Urbana" in Scripta Nova. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, vol.II, nº146(118), agosto/2003.

ROITMAN, Sonia. *Transformaciones urbanas enn los '90: los barrios cerrados del Area Metropolitana de Mendoza*. Mundo Urbano, acesso em 10/julho/2006.

ROLNIK, Raquel (ed.) e outros. **São Paulo: Crise e Mudança**. São Paulo: PMSP / Brasiliense, 1990.

ROLNIK, Raquel. **A cidade e a lei. Legislação, política urbana e território na cidade de São Paulo**. São Paulo: FAPESP/Studio Nobel, 1997.

ROSSIT, Liliana. "*Das Cidades Fortificadas aos Loteamentos Fechados*" in GARCIA, Maria. **A Cidade e seu Estatuto**. São Paulo: Editora Juarez de Oliveira, 2005.

SABATINI, F. e SIERRALTA, C. *Mediação da segregação residencial: meandros teóricos e metodológicos e especificidade latino-americana*. In: CUNHA, José M. Pinto (org.). **Novas Metrôpoles Paulistas: População, Vulnerabilidade e Segregação**. Campinas: Núcleo de Estudos de População –NEPO/Unicamp, 1ª ed., p.169-195, 2006.

SABATINI, F., CÁRCERES, G. e CERDA, J. "Segregação residencial nas principais cidades chilenas: tendências das três últimas décadas e possíveis cursos de ação". In: *Espaços & Debate- Revista de Estudos Regionais e Urbanos*, nº 45. São Paulo: jan/jul 2004, p.60 -74.

SABATINI, F. *Tendências de la segregacion residencial urbana en latinoamerica: reflexionae a partir del caso de Santiago*. Santiago do Chile, Séries Azul nº 24, Instituto de Estudios Urbanos, Pontificia Universidadada Catolica, 1998.

SABATINI, F. "Reforma de los mercados de suelo em Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial". *REVISTA EURE*, Santiago do Chile, n.77, 2000.

SANTOS, Denise Mônaco dos. **Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados**. Dissertação de Mestrado. São Carlos: EESC-USP, 2002.

SASSEN, S. **The global city; New York, London Tokyo**. Princeton: Princeton University Press, 1991

SCHIFFER, S. (org). **Globalização e Estrutura Urbana**. São Paulo: Hucitec/Fapesp, 2004.

SENNETT, R. **Carne e Pedra. O corpo e a cidade na civilização ocidental**. Rio de Janeiro: Record, 1997.

SILVEIRA, L.L.daS., PEREIRA, P.C.X. e UEDA, V. (orgs) **Dinâmica Imobiliária e Reestruturação Urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006.

SOUZA NETTO, M. F. *Da proibição de Fechamento de Loteamento* in CAO HURB. **Temas de Direito Urbanístico**. São Paulo: Ministério Público/Imprensa Oficial, 1999.

SPOSITO, M. E. B. *Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil*. In SILVEIRA, L.L. et al. **Dinâmica Imobiliária e Reestruturação Urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, pp175-198.

SVAMPA, M. **Los que ganaron. La vida em los countries y barrios privados**. Buenos Aires: Biblos, 2004.

TRAMONTANO, M. e SANTOS, D.M. **Condomínios fechados: um olhar arquitetônico**. São Carlos: Nomads, 2001.

UEDA, V. *Loteamentos fechados e a produção do espaço urbano: algumas reflexões para o debate*. In SILVEIRA, L.L. et al. **Dinâmica Imobiliária e Reestruturação Urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006, pp235-241.

VIDAL-KOPPMANN, S. "Segregación residencial y apropiación Del espacio: la migración hacia las urbanizaciones cerradas del área metropolitana de Buenos Aires (Argentina)". *Scripta Nova*, Barcelona, n.90(70), 2001.

VIDAL-KOPPMANN, S. "La ciudad privada: nuevos actores, nuevos escenarios ¿nuevas políticas urbanas?". *Scripta Nova*, Barcelona, n.194 (15), 2005.

VIDAL-KOPPMANN, S. "Las urbanizaciones privadas: ¿una innovación para la transformación del territorio?". *Scripta Nova*, Barcelona, n.69 (69), 2000.

VIDAL-KOPPMANN, S. "Dinámica de las urbanizaciones cerradas en la re-configuración de la periferia metropolitana de Buenos Aires". *Anais do Seminário Internacional RII*. Bahía Blanca, 2006 (1).

VIDAL-KOPPMANN, S. *Reestructuración económica y nuevos territorios urbanos en las periferias metropolitanas de America Latina – el caso de Buenos Aires (Argentina)* in SILVEIRA, LL et al. **Dinâmica Imobiliária e Reestruturação Urbana na América Latina**. Santa Cruz do Sul: EDUNISC, 2006 (2), pp14-44.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Institute, 2001.

BIBLIOGRAFIA

VILLAÇA, F. Palestra "*Cidade dispersa ou cidade compacta?*" in *Seminário Nacional sobre Tratamento de Áreas de Preservação Permanente em Meio Urbano e Restrições Ambientais ao Parcelamento do Solo*. São Paulo: FAU-USP, setembro 2007.

Maria Camila Loffredo D'Ottaviano

**Condomínios Fechados na
Região Metropolitana de São Paulo:
fim do modelo centro rico versus periferia pobre?**

ANEXO

Tese apresentada à Faculdade de
Arquitetura e Urbanismo da Universidade
de São Paulo, para a obtenção do título
de Doutor em Arquitetura e Urbanismo

Área de Concentração: Habitat.

Orientadora: Prof. Dra. Suzana Pasternak

São Paulo
2008

Autorizo a reprodução e divulgação total ou parcial deste trabalho, por qualquer meio convencional ou eletrônico, para fins de estudo e pesquisa, desde que citada a fonte.

E-mail: camila.dottaviano@gmail.com

D725c D'Ottaviano, Maria Camila Loffredo
Condomínios fechados na Região Metropolitana de
São Paulo: fim do modelo rico versus periferia pobre? /
Maria Camila Loffredo D'Ottaviano. --São Paulo, 2008.
290 p : il.

Tese (Doutorado – Área de Concentração:
Habitat) – FAUUSP.
Orientadora: Suzana Paternak

1. Condomínios fechados – São Paulo (SP) 2. Áreas
metropolitanas 3. Loteamento 3. Segregação urbana
I. Título

CDU 711.63:711.582(816.11)

Capas: Fotomontagem com
imagens do livro "*Astérix – Le
Domaine des Dieux*" (*Asterix e
a Morada dos Deuses*) de
Goscinnny e A. Uderzo (Paris:
Hachette, 2000). Arte:
Fernando Atique

ANEXO

Lista de Mapas

- MAPA 1** – Lançamentos Condomínios RMSP – 1992 - 255
- MAPA 2** – Lançamentos Condomínios RMSP - 1993 - 256
- MAPA 3** – Lançamentos Condomínios RMSP – 1994 - 257
- MAPA 4** – Lançamentos Condomínios RMSP – 1995 - 258
- MAPA 5** – Lançamentos Condomínios RMSP – 1996 - 259
- MAPA 6** – Lançamentos Condomínios RMSP - 1997 - 260
- MAPA 7** – Lançamentos Condomínios RMSP – 1998 - 261
- MAPA 8** – Lançamentos Condomínios RMSP – 1999 - 262
- MAPA 9** – Lançamentos Condomínios RMSP – 2000 - 263
- MAPA 10** – Lançamentos Condomínios RMSP – 2001 - 264
- MAPA 11** – Lançamentos Condomínios RMSP – 2002 - 265
- MAPA 12** – Lançamentos Condomínios RMSP – 2003 - 266
- MAPA 13** – Lançamentos Condomínios RMSP – 2004 - 267
- MAPA 14** – Lançamentos Condomínios RMSP – 2005 – 268
- MAPA BASE** - Sistema Viário Principal - 269
- MAPA 15** – Lançamentos RMSP com 1 Banheiro – 270
- MAPA 16** – Lançamentos RMSP com 2 Banheiros - 271
- MAPA 17** – Lançamentos RMSP com 3 Banheiros - 272
- MAPA 18** – Lançamentos RMSP com 4 Banheiros - 273
- MAPA 19** – Lançamentos RMSP com 5 Banheiros - 274
- MAPA BASE** - Sistema Viário Principal - 275
- MAPA 20** – Lançamentos RMSP com 1 Dormitório - 276
- MAPA 21** – Lançamentos RMSP com 2 Dormitórios - 277
- MAPA 22** – Lançamentos RMSP com 3 Dormitórios- 278

- MAPA 23** – Lançamentos RMSP com 4 Dormitórios – 279
- MAPA 24** – Lançamentos RMSP com 5 Dormitórios – 280
- MAPA BASE** - Sistema Viário Principal - 281
- MAPA 25** – Lançamentos RMSP com até 75,00m² de Área Útil - 282
- MAPA 26** – Lançamentos RMSP entre 75- 150,00 m² de Área Útil - 283
- MAPA 27** – Lançamentos RMSP entre 150- 300,00 m² de Área Útil – 284
- MAPA 28** – Lançamentos RMSP com mais 300,00 m² de Área Útil – 285
- MAPA BASE** - Sistema Viário Principal - 286
- MAPA 29** – Lançamentos RMSP com 2 Dormitórios e 1 Banheiro - 287
- MAPA 30** – Lançamentos RMSP com 3 Dormitórios e 2 Banheiros - 288
- MAPA 31** – Lançamentos RMSP com 4 Dormitórios e 4 Banheiros – 289
- MAPA BASE** - Sistema Viário Principal - 290

MAPA 1 – Lançamentos Condomínios RMSP – 1992

MAPA 2 – Lançamentos Condomínios RMSP – 1993

MAPA 3 – Lançamentos Condomínios RMSP – 1994

MAPA 4 – Lançamentos Condomínios RMSP – 1995

MAPA 5 – Lançamentos Condomínios RMSP – 1996

MAPA 6 – Lançamentos Condomínios RMSP – 1997

MAPA 7 – Lançamentos Condomínios RMSP – 1998

MAPA 8 – Lançamentos Condomínios RMSP – 1999

MAPA 9 – Lançamentos Condomínios RMSP – 2000

MAPA 10 – Lançamentos Condomínios RMSP – 2001

MAPA 11 – Lançamentos Condomínios RMSP – 2002

MAPA 12 – Lançamentos Condomínios RMSP – 2003

MAPA 13 – Lançamentos Condomínios RMSP – 2004

MAPA 14 – Lançamentos Condomínios RMSP – 2005

MAPAS 1/14 – Lançamentos Condomínios RMSP – 1992/2005

MAPA 15 – Lançamentos RMSP com 1 Banheiro

MAPA 16 – Lançamentos RMSP com 2 Banheiros

MAPA 17 – Lançamentos RMSP com 3 Banheiros

MAPA 18 – Lançamentos RMSP com 4 Banheiros

MAPA 19 – Lançamentos RMSP com 5 Banheiros

MAPAS 15/19 – Lançamentos RMSP por Número de Banheiros

MAPA 20 – Lançamentos RMSP com 1 Dormitório

MAPA 21 – Lançamentos RMSP com 2 Dormitórios

MAPA 22 – Lançamentos RMSP com 3 Dormitórios

MAPA 23 – Lançamentos RMSP com 4 Dormitórios

MAPA 24 – Lançamentos RMSP com 5 Dormitórios

MAPAS 20/24 – Lançamentos RMSP por Número de Dormitórios

MAPA 25 – Lançamentos RMSP com até 75,00m² de Área Útil

MAPA 26 – Lançamentos RMSP entre 75,00m² e 150,00 m² de Área Útil

MAPA 27 – Lançamentos RMSP entre 150,00m² e 300,00 m² de Área Útil

MAPA 28 – Lançamentos RMSP com mais de 300,00 m² de Área Útil

MAPAS 25/28 – Lançamentos RMSP por Área Útil

MAPA 29 – Lançamentos RMSP com 2 Dormitórios e 1 Banheiro

MAPA 30 – Lançamentos RMSP com 3 Dormitórios e 2 Banheiros

MAPA 31 – Lançamentos RMSP com 4 Dormitórios e 4 Banheiros

MAPAS 29/31 – Lançamentos RMSP por Número Dormitórios e Banheiros