

Número: 69/2008



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
Área de Análise Ambiental e Dinâmica Territorial**

VERIDIANA LIMA DA SILVA

**Mudanças na forma de ocupação do espaço urbano em Valinhos - SP: A
expansão dos condomínios fechados**

Dissertação apresentada ao Instituto de
Geociências como parte dos requisitos para
obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Regina Célia Bega dos Santos

CAMPINAS - SÃO PAULO

Fevereiro-2008

**Catálogo na Publicação elaborada pela Biblioteca do Instituto de
Geociências/UNICAMP**

Si38m Silva, Veridiana Lima da
Mudanças na forma de ocupação do espaço urbano em
Valinhos / Veridiana Lima da Silva.-- Campinas, SP.: [s.n.],
2008.

Orientador: Regina Célia Bega dos Santos
**Dissertação (mestrado) Universidade Estadual de Campinas,
Instituto de Geociências.**

1. Geografia urbana. 2. Condomínios – Valinhos (SP) 3.
Planejamento urbano. 4. Espaço urbano. I. Santos, Regina Célia
Bega dos. II. Universidade Estadual de Campinas, Instituto de
Geociências. III. Título.

Título em inglês: Changes in the occupation form of the urban space in Valinhos-
SP: the expansion of condominiums.

Keywords: - Urban geography,
- Condominiuns – Valinhos (SP),
- Urban planning,
- Urban space .

Área de concentração: Análise Ambiental e Dinâmica Territorial
Titulação: Mestre em Geografia

Banca examinadora: - Regina Célia Bega dos Santos;
- Roberto Braga;
- Ricardo Castillo.

Data da defesa: 27/02/2008

Programa: Geografia.



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
ÁREA ANÁLISE AMBIENTAL E DINÂMICA TERRITORIAL

AUTORA: VERIDIANA LIMA DA SILVA

**Mudanças na forma de ocupação do espaço urbano em Valinhos - SP: A
expansão dos condomínios fechados**

ORIENTADORA: Profa. Dra. Regina Célia Bega dos Santos

Aprovada em: ____/____/____

EXAMINADORES:

Profa. Dra. Regina Célia Bega dos Santos

 - Presidente

Prof. Dr. Roberto Braga



Prof. Dr. Ricardo Abid Castillo



Campinas, 27 de fevereiro de 2008

Dedico esse trabalho a todos que amo.

AGRADECIMENTOS

Muitas foram as pessoas que ao longo da realização deste trabalho estiveram ao meu lado, me orientando, me entendendo e em alguns momentos quando as crises e medos chegavam me suportando e amparando.

Sei que certamente após terminar meus agradecimentos ainda restarão muitos a serem agradecidos, por isso peço desculpas se a memória ou as circunstâncias me fizeram esquecer de alguém.

Agradeço à Professora Regina, pela orientação, pela amizade, pela paciência e por toda a dedicação sem as quais, esse bem como outros tantos trabalhos não teriam sido realizados.

Aos professores do Departamento de Geografia da Universidade Estadual de Maringá, em especial à Professora e amiga Gilda Maria Cabral Benaduce por ser minha orientadora, amiga e conselheira ao longo dos anos de graduação.

Não há como não agradecer aos funcionários da Secretaria de Pós Graduação da Unicamp, em especial à Valdirene que ao longo de todo esse tempo fez muito mais do que a sua obrigação, garantindo assim, a certeza de tudo daria certo e que as colheitas em breve começariam.

Aos colegas de graduação Ericson Hayakawa e Angélica Nogueira por serem os grandes amigos em meio a todas as situações e também aos da pós: Francis Pedroso, Mário Marangoni e Herbert Oliveira por todo o apoio. Obrigada por tudo!

Ao Rubens por entender que essa “filha de pai apressado” muitas vezes precisava incomodar, não só a orientadora, mas toda a casa, fora de hora e com um turbilhão de e-mails que precisavam de urgência na resposta.

À Sandra Concon mantenedora e diretora dos Colégios Carpe Diem e São Bento, por acreditar em meu trabalho e me permitir fazer parte dessa equipe.

Agradeço muito a toda equipe pedagógica dos Colégios Carpe Diem e São Bento, na pessoa das coordenadoras Eunice Barbarini e Marcela Evangelista, por todo apoio e encorajamento para que mais essa vitória pudesse ser comemorada.

É impossível não agradecer aos meus queridos colegas de trabalho: Silvia,

Ângela, Cláudio, Vilma, Andréia, Flávia, Luiz Cláudio, Renato, Marcelo, Jordana, Vitória, Gabriela, Jozeli e tantos outros que ao longo dessa jornada coloriram os dias com alegria, sabedoria e entusiasmo.

Aos meus alunos queridos, por toda a inspiração e oportunidade de compartilhar um pouco da fascinante Ciência Geográfica!

À Luciana Coutinho, por toda leitura, opinião, sugestão e entusiasmo. Ao André, por tudo o que eu não queria, mas às vezes precisava escutar! E à Thalita por estar presente literalmente até o último momento de entrega da dissertação.

A toda a minha família, em especial à minha mãe Helena e ao Chico por todo o apoio financeiro e emocional sem os quais eu não teria alcançado nenhuma das minhas conquistas, e vocês sabem que foram muitas!

Ao Igor, meu irmão e aluno, por entender que a “tata” precisava ficar ausente durante muito tempo, mas que quando estava com um prazo vencido (e foram muitos) precisava chegar “dominando a área”, o computador e a casa e o silêncio se fazia necessário.

Aos meus tios e primos por todo o apoio, orações e cuidados, pelos alegres encontros e por representarem literalmente uma típica “família grande” onde os desacertos existem, mas a certeza do amor nunca se abala.

À minha vó Edita por ser a melhor vó do mundo!

Ao Gustavo, meu noivo, amigo e grande cúmplice por entender e participar de toda a correria ao longo desses anos, principalmente nas últimas semanas onde os ânimos foram a mil! Agradeço à Deus por você fazer parte de tudo isso, sem você seria bem mais difícil. Ich liebe dich mein engel!

Ao Fredi, Simoni e Nina, por fazerem parte dessa conquista.

Ao James e a Leonor por todo exemplo e dedicação. Obrigada por terem me “adotado como sobrinha direta”, e me permitirem redescobrir tantas coisas! Serei eternamente grata!

Enfim, só posso dizer que: VALEU A PENA!!!

Valinhos, Janeiro de 2008

SUMARIO

Lista de Gráficos.....	viii
Lista de Mapas.....	viii
Lista de Tabelas.....	viii
Lista de Fotos.....	viii
Lista de Siglas.....	ix
Resumo.....	x
Abstract.....	xi
Prólogo	01
Introdução.....	03
Capítulo 1. Caracterização do Município de Valinhos-SP.....	11
1.1 Localização Geográfica	12
1.2 A Ocupação Pioneira	13
1.3 A Formação do Sítio e a Expansão Urbana.....	14
1.4 Expansão dos Condomínios e dos Loteamentos Fechados.....	30
Capítulo 2. A Expansão dos Condomínios Fechados.....	41
2.1 Terminologias.....	42
2.2 A Expansão dos Condomínios em Valinhos.....	44
2.3 Segregação Urbana e Especulação.....	55
2.4 O Habitar e o Habitat em Valinhos.....	71
Capítulo 3. Alienação e Segregação no Município de Valinhos-SP.....	78
3.1 Alienação e Segregação.....	79
3.2 O Direito à Diversidade.....	90
Considerações Finais.....	94
Bibliografia.....	96
Anexo.....	104

Lista de Gráficos

Gráfico 1: Loteamentos Aprovados em Valinhos entre 1970 e 2000	31
Gráfico 1.2: Condomínios Horizontais Aprovados em Valinhos entre 1970 e 20001.....	36
Gráfico 1.3: Loteamentos e Condomínios Fechados Implantados e Habitados - Não Aprovados	38
Gráfico 2.1: Crescimento do Número de Condomínios Fechados em Valinhos.....	49

Lista de Mapas

Mapa 1: Localização Geográfica do Município de Valinhos.....	12
Mapa 1.2: Expansão Urbana da RMC 1978.....	22
Mapa 1.3: Expansão Urbana da RMC 1994.....	25
Mapa 1.4: Expansão Urbana da RMC 2000.....	27
Mapa 1.5: Expansão Urbana da RMC 2005.....	29
Mapa 2.1: Localização dos condomínios, loteamentos e principais pontos de referência do município de Valinhos.....	58

Lista de Tabelas

Tabela 1: Loteamentos Aprovados em Valinhos entre 1970 e 2000.....	31
Tabela 1.2: Relação dos Bolsões de Segurança Aprovados no Município de Valinhos.....	33
Tabela 1.3: Condomínios Horizontais Aprovados em Valinhos entre 1970 e 2000.....	35
Tabela 1.4: Loteamentos e Condomínios Fechados Implantados e Habitados - Não Aprovados.....	37
Tabela 1.5 Loteamentos Fechados Aprovados 2001 a 2004.....	38
Tabela 1.6: Condomínios fechados Aprovados Após 2000.....	39

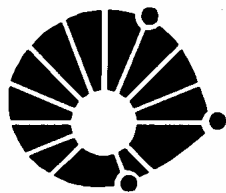
Lista de Fotos

Foto 1: Condomínio Village Sans Souci.....	32
--	----

Foto 1.2: Condomínio Village Visconde de Itamaracá I.....	32
Foto 1.3: Bolsão de Segurança: Vila Moletta e Adjacências.....	34
Foto 1. 4: Portaria de Fiscalização: Bolsão Vila Moletta.....	34
Foto 1.5: Jardim São Marcos	37
Foto 1.6: Residencial Porto Seguro Village.....	39
Foto 2.1: Bolsão de Segurança em Bairro Residencial em Valinhos.....	53
Foto 2.2: Interrupção da malha viária.....	57
Foto 2.3: Avanço da Área Urbana Sobre a Rural no Município de Valinhos.....	67
Foto 2.4: Conversão de Área Rural em Urbana: Loteamento Fechado Madre Maria Villac.....	68

Lista de Siglas

CDHU - Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano
EMPLASA - Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano SA
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
PMV - Prefeitura Municipal de Valinhos
RAIS - Relação Anual de Informações Sociais
RMC - Região Metropolitana de Campinas
RMSP - Região Metropolitana de São Paulo



UNICAMP

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
Área de Análise Ambiental e Dinâmica Territorial**

Mudanças na forma de ocupação do espaço urbano em Valinhos - SP: A expansão dos condomínios fechados

RESUMO

Dissertação de Mestrado

Veridiana Lima da Silva

Esta dissertação, baseada em pesquisa empírica e bibliográfica, discute aspectos da dinâmica espacial no município de Valinhos, relacionados à instalação e expansão dos condomínios fechados como novas formas de morar. Para isso foram enfocados a atuação do Estado, da sociedade e dos agentes imobiliários frente às novas dinâmicas, considerando a formação socioespacial do território. Localizada na Região Metropolitana de Campinas, Valinhos, além de suas próprias dinâmicas, ainda é influenciada pela metropolização de Campinas, bem como por São Paulo. A formação do sítio e a expansão urbana são analisadas sob a perspectiva de autores como Lefebvre, Santos, Jacobs e Corrêa. É destacada a ação dos agentes imobiliários responsáveis pela oferta desses empreendimentos e a negligência do Poder Público municipal frente às manobras irregulares aplicadas no solo urbano. Uma dessas manobras é a transformação de loteamentos em condomínios fechados. São apresentados e discutidos os conceitos de condomínios fechados, de loteamentos fechados e de bolsões de segurança utilizados pela administração pública municipal de Valinhos. A questão do *habitar* e do *habitat* discutida através da visão de Lefebvre (2001) apresenta-se aqui relacionada ao processo de expansão dos condomínios fechados e serve como ponte para o aprofundamento conceitual feito sobre a questão da alienação e da segregação.



UNICAMP

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE CAMPINAS
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA
Área de Análise Ambiental e Dinâmica Territorial**

Changes in the occupation form of the urban space in Valinhos-SP: the expansion of condominiums.

ABSTRACT

Dissertação de Mestrado

Veridiana Lima da Silva

This dissertation, based on empirical research and literature, discusses aspects of spatial dynamics in the city of Valinhos, related to the installation and expansion of condominiums as new ways of living. Thereunto were focused the actions of the State, society and real estate agents meeting the new dynamics, considering the formation of territory's social space. Located in the metropolitan region of Campinas, Valinhos, in addition to its own dynamics, it is still influenced by metropolization of Campinas, as well as São Paulo. The formation of the site and urban sprawl are analyzed from the perspective of authors such as Lefebvre, Santos, Jacobs and Corrêa. It's highlighted the action of real-estate agents responsible for the provision of such ventures and negligence of the municipal Government front of irregular applied maneuvers in urban soil. One of these maneuvers is the transformation of territorial lots into condominiums. Presented and discussed are the concepts of condominiums and guarded terrain lots used by the municipal government of Valinhos. The question of live and habitat discussed through the vision of Lefebvre (2001) presents itself here related to the process of expansion of condominiums and serves as a bridge for conceptual deepening done on the question of alienation and segregation.

PRÓLOGO

“Não haveria criatividade sem a curiosidade que nos move e que nos põe pacientemente impacientes diante do mundo que não fizemos, acrescentando a ele algo que fazemos”.

Paulo Freire

A realização deste trabalho nasceu da necessidade de entender os processos que se desenrolavam na cidade de Valinhos, cidade na qual nasci e fui criada. Lembro-me bem, que ainda criança, nas viagens ou encontros com pessoas de outros estados do país, o fato de ser de Valinhos garantia-me o status de moradora de uma região pacata, rica e grande produtora de figo.

Com o passar dos anos, principalmente com a ida para Universidade Estadual de Maringá, e ficando mais espaçadas a volta para casa, ia percebendo que a *minha* cidade não era mais tão pacata assim. A produção de figo (o famoso *figo de Valinhos*) ainda existia, mas se falava pouco sobre ela. E a riqueza, essa sim, continuava presente no cotidiano de moradores, muitos dos quais passaram a viver entre muros.

Questionava-me, portanto, como e por que em tão pouco tempo, a cidade, o município e até mesmo a região haviam mudado tanto. Essas inquietações foram se moldando e dando origem, sob a orientação da Prof^a.Dr^a. Regina Célia Bega dos Santos, a esta dissertação.

INTRODUÇÃO

A discussão sobre os condomínios fechados é bastante complexa. De um lado, existe a força dos empreendedores imobiliários que se organizam de forma altamente articulada, para garantir os seus interesses, através do uso do solo de forma especulativa. De outro, existe o poder público que negligencia muitas das ações necessárias, deixando grande parte da sociedade a mercê dos interesses do capital.

O processo de urbanização, pelo qual se deu o crescimento das cidades, acabou por gerar um amplo quadro de problemas: excesso de lixo e poluição, escassez de água potável, favelização, inadequação de estrutura de transporte, déficit habitacional, degradação das áreas de preservação ambiental, enchentes, falta de saneamento, entre muitos outros que tendem a inviabilizar a vida nas cidades.

A urbanização traz também o problema da violência que será utilizada como uma das justificativas para este *modo de morar* (este habitat) em condomínios fechados¹, que proliferam cada vez mais no meio urbano, em grandes, médias e mesmo pequenas cidades.

Atrelados aos condomínios fechados vê-se surgir novos problemas, como: a apropriação do espaço público, a segregação urbana, a alienação, que tendem a desurbanizar (Lefebvre, 2001), a matar (Jacobs, 2003) e a mutilar a cidadania (Santos, 1996) nas cidades.

As dinâmicas que envolvem essa problemática em Valinhos atendem às proposições deste trabalho, ou seja, discutir e refletir sobre a urbanização do Município e analisar por que os condomínios fechados encontram em Valinhos tantas possibilidades de reprodução.

¹ Em 12/12/2007 foi aprovado pela Comissão Especial da Câmara dos Deputados o PL nº 3057/00 como substituição à lei federal de parcelamento do solo urbano nº 6766/79. De acordo com a nova lei, a denominação “condomínios fechados” deve ser substituída para “condomínio urbanístico” que representa: a divisão de imóvel em unidades autônomas destinadas à edificação, às quais correspondem frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio. Considerando-se que esse trabalho foi findado em meio aos trâmites legais de aprovação da nova lei utilizaremos ainda a denominação “condomínio fechado”.

Diante do que foi exposto, comprova-se uma força, por parte do Poder Público municipal, que é alterar o espaço urbano de Valinhos, para que o município se adeqüe às transformações que lhe são impostas pelo poder econômico.

Essa força pode ser entendida se analisarmos as considerações de Santos (1996):

Podem as formas, durante muito tempo, permanecer as mesmas, mas como a sociedade está sempre em movimento, a mesma paisagem, a mesma configuração territorial, nos oferecem, no transcurso histórico, espaços diferentes.² (SANTOS, 1996, p. 77)

Santos (1977) propõe, ainda, a noção de inércia–dinâmica para interpretar o papel do espaço, isto é, a sua especificidade no interior da totalidade social.

O espaço é, assim, a matéria trabalhada por excelência. Nenhum dos objetos sociais tem uma tamanha imposição sobre o homem, nenhum está tão presente no cotidiano dos indivíduos. A casa, o lugar de trabalho, os pontos de encontro, os caminhos que unem esses pontos são igualmente elementos passivos que condicionam a prática social. A práxis, ingrediente fundamental da transformação da natureza humana é um dado sócio-econômico, mas é também tributária dos imperativos espaciais.(SANTOS, 1977, p.7)

Tem-se a clareza de que Milton Santos vê a materialidade local exercendo um efeito sobre os seres humanos, numa espécie de *inércia-dinâmica*; condicionada pelo espaço, a práxis humana é força realmente ativa que recria o espaço. Somente uma “defasagem teórica”, pode explicar por que as idéias de espaço e formação social não foram anteriormente unificadas num só conceito (Peet, 1996, p. 165).

Assim, compreender o papel das rugosidades, formas espaciais criadas pela ação do homem, cuja inércia espacial condiciona novas localizações (Santos,

² O mesmo autor ainda destaca que a formação do território perpassa pelo espaço e a forma do espaço relaciona-se às técnicas existentes ou utilizadas no mesmo. O território pode ser distinguido pela intensidade das técnicas trabalhadas, bem como pela diferenciação tecnológica das técnicas, uma vez que os espaços são heterogêneos. (SANTOS, 2002)

1978, p.138), só se torna possível através do entendimento da relação homem/natureza, que é uma relação que produz espaço, onde a natureza transformada, socializada, é um arranjo espacial, uma natureza segunda (1978, p.201). Em suma, o espaço é uma herança dinâmica, no qual temos uma acumulação desigual de tempos (1978, p. 209).

Falamos, portanto, em espaço geográfico, ou seja, um sistema indissociável, complementar e contraditório de objetos e ações que não se definem, apenas, como um suporte ou um receptáculo material das ações sociais, mas como uma forma-conteúdo, onde as materialidades não podem ser analisadas isoladamente, sem levar em conta as ações e usos sociais. (Santos, 2002).

Nesse contexto, a escolha da problemática dos condomínios fechados justifica-se, pois as modificações que um empreendimento imobiliário proporciona no espaço alteram em todos os aspectos (social, econômico, ambiental etc) um determinado local.

Dessa forma, este trabalho tem por objetivo compreender algumas das dinâmicas urbanas ocorridas na cidade de Valinhos que, a partir da década de 1970, firma-se como hospedeira de grandes condomínios fechados.

Apresentados de maneira específica, os objetivos referem-se à compreensão da dinâmica espacial focada nos processos de expansão dos condomínios, bem como ao estudo dos principais agentes produtores e consumidores do espaço urbano.

Segundo Corrêa (1995)

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade (CORRÊA, 1995, p.11).

PROCEDIMENTOS

Para a realização de tais discussões fez-se necessária a revisão das bases teóricas para auxiliar na compreensão das novas formas de ocupação do espaço urbano, de acordo com o objetivo mencionado. Para isso buscou-se a análise de autores envolvidos com esta temática.

Considerando o recorte temporal escolhido, que vai da década de 1970 (instalação do primeiro condomínio) a 2004, é relevante as leituras de trabalhos já realizados sobre a temática aqui abordada. Tais leituras foram feitas de acordo com o levantamento da bibliografia existente.

Foram realizadas interpretações de dados coletados nos Censos Demográficos do IBGE, principalmente os que tratam dos índices de infraestrutura, habitação, escolaridade e renda.

Os dados do IBGE foram ainda comparados e complementados com outros coletados nos cartórios de registros de imóveis e nos arquivos da prefeitura Municipal de Valinhos, o que garante uma situação mais confiável em relação aos resultados obtidos.

A base cartográfica apresentada foi obtida junto a EMPLASA e a AGENCAMP e configurou um importante instrumento para a visualização dos processos espaciais e territoriais existentes no Município e na RMC.

Fez-se necessária, ainda, a obtenção de dados primários, através da aplicação de questionários e entrevistas em imobiliárias e administradoras de condomínios, moradores de condomínios, moradores de bairros que foram isolados pela construção dos loteamentos e condomínios fechados, e ainda junto a moradores e comerciantes que residem na cidade, desde a década de 1970.

Elaborou-se um roteiro de entrevistas que foram realizadas com esses moradores. O roteiro inclui questões para: caracterizar o entrevistado, reconhecer seu vínculo com o município e, por fim, identificar as alterações por ele percebidas no espaço urbano do município em questão.

As entrevistas foram realizadas no mês de setembro de 2006. Posteriormente foi realizada a transcrição do material gravado e escolhido o relato de acordo com os objetivos propostos pela pesquisa.

A aplicação de entrevistas justifica-se, pois a sociedade valinhense moradora ou não dos condomínios fechados é quem mais sofre os reflexos de todos os processos que se desenrolam no Município.

O levantamento dos dados primários e secundários são instrumentos indispensáveis para o desenvolvimento da pesquisa, visto que a partir da tabulação e do mapeamento pode-se reunir maior número de informações para o entendimento dos processos espaciais existentes.

A análise dos dados obtidos foi complementada pela averiguação da base legislativa que contém as diretrizes utilizadas pelo município na tomada de decisões que envolvem ou envolveram o seu espaço urbano.

Através de uma prévia leitura e análise do material coletado surgiram pontos de destaque, tanto nos discursos dos entrevistados quanto nas informações cedidas pela prefeitura e levantamento junto às imobiliárias. Esses destaques serviram de base para, com aporte do referencial teórico adotado, proceder-se à análise crítica do material coletado.

Esses pontos de destaque podem ser traduzidos através dos seguintes questionamentos: Por que Valinhos vai se caracterizar espacialmente dessa forma? As novas formas de morar atendem a uma demanda da sociedade? Ou a demanda é produzida pelo próprio mercado? E a demanda por moradia da população mais pobre? É atendida somente pelos programas habitacionais oferecidos pelas diferentes esferas de governo? Quais os fatores que garantem a reprodução desses novos modos de morar? Por que os condomínios garantem que o *habitar* seja sobreposto pelo *habitat*? Onde se coloca o direito à cidade? Valinhos é um município segregador?

Buscando responder a esses questionamentos o trabalho estruturou-se da seguinte forma:

No primeiro capítulo, as discussões têm como objetivo apresentar as alterações ocorridas no espaço urbano, em decorrência dos processos aplicados

no território em questão, que vão ao longo do tempo configurando e alterando as características do Município. Para isso, é apresentado um breve histórico sobre a ocupação pioneira, resgatando fatos e memórias, que foram a base para a formação do sítio e posteriormente para a expansão urbana.

No decorrer do capítulo, é possível perceber como a metropolização de Campinas, e as alterações que esta proporciona vão se fundir à especulação imobiliária e aos novos jeitos de morar, que se apresentam como condomínios e loteamentos fechados, os quais dão novos sentidos e significados à territorialidade de Valinhos.

A pesquisa empírica realizada no Município exemplificará muitas das dinâmicas trabalhadas até então teoricamente, apresentando-se assim, possibilidades de iniciar as discussões do segundo capítulo, sobre a expansão dos condomínios fechados.

No segundo capítulo, a partir das discussões sobre as alterações ocorridas no espaço urbano de Valinhos e as refuncionalizações ocorridas, pode-se iniciar a discussão a respeito das terminologias acerca dos condomínios fechados, discutindo-se a segregação, a especulação e por fim o *habitar* e o *habitat*.

Nesse contexto, é pontuado o papel do Estado como agente permissivo na alienação dos e nos territórios e que atinge também o valinhense, e vem, ao longo dos anos, gerando novas formas de habitar e de *habitat*, garantindo a acumulação e reprodução dos interesses do capital. Os Interesses envolvidos vão aos poucos contribuindo para a construção da segregação urbana, situação pouco conhecida pela Valinhos dos pioneiros que, como citado neste trabalho, era conhecida pela pacatez, pelas chácaras de recreio, enfim por ser um dos melhores lugares da região para se viver.

No terceiro capítulo retoma-se a questão da alienação e da segregação ocorridas em Valinhos, em decorrência das formas de apropriação do espaço discutidas ao longo dos dois primeiros capítulos.

Partindo-se das discussões propostas por Marx, Isnard, Sorre, Santos e Cataia discute-se as questões sobre a alienação do território e da sociedade. Para

isso inclui-se as discussões elaboradas por outros autores, como Jacobs, Lefebvre e outros que, de forma direta ou indireta, tratam dessa questão.

A segregação e o direito à cidade surgem como entremeios nessa discussão, visto que ao se tratar do urbano esses processos se fundem e se complementam.

Isso posto, retoma-se nas considerações finais algumas questões formuladas nos capítulos anteriores, sem a pretensão de esgotar as discussões aqui apresentadas.

CAPÍTULO 1

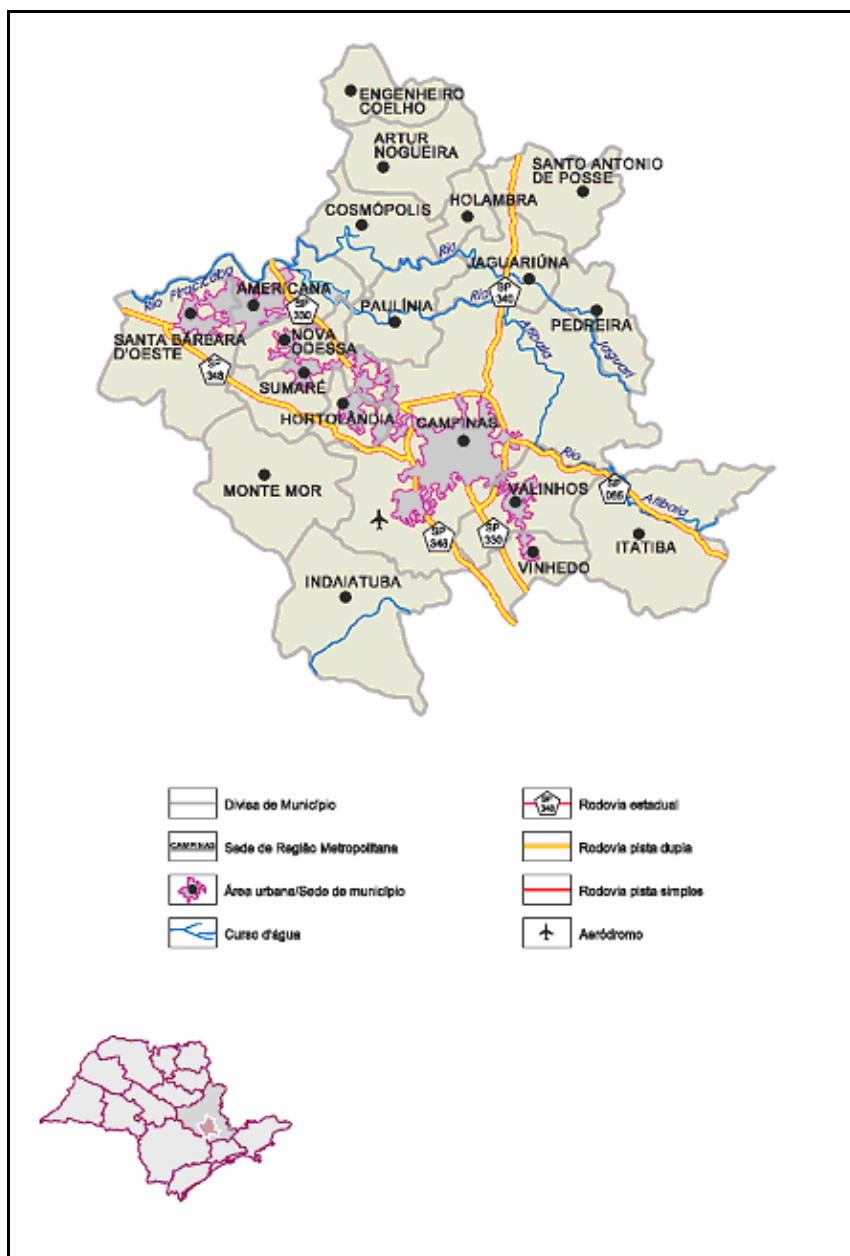


CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE VALINHOS-SP

1. 1 LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA

O município de Valinhos localiza-se a 46°59'50" de longitude e 22°58'25" de latitude, situando-se na região sudeste do Estado de São Paulo e compondo a Região Metropolitana de Campinas (RMC) (**MAPA 1**).

MAPA 1: Localização Geográfica do Município de Valinhos-SP



Fonte: Secretaria de Economia e Planejamento/ICG, 2003

1.2 A OCUPAÇÃO PIONEIRA

A paisagem, segundo Santos (1980), é o resultado de formas criadas em diversos momentos históricos, coexistindo no presente com as marcas feitas pelas intervenções humanas e que afetam a sua dinâmica, modificando-a.

Palma (1997, p.14) ao tratar também da paisagem menciona que: “a análise de um dos componentes da paisagem, considerando os vetores de sua dependência, pode ser utilizada como um indicador do sistema como um todo”.

Ao se buscar as compreensões sobre tais relacionamentos é preciso somar o conhecimento dos processos presentes e passados e que se tornam constituintes das dinâmicas da natureza e da sociedade.

Dessa forma, o estudo dos elementos constituintes das paisagens não pode ser banalizado em descrições, nem se constituir em um simples conjunto de identificações.

Em relação a Valinhos o mesmo se aplica. Ao se conhecer sua história percebe-se que, ao longo do tempo, as formas e funções que marcaram a história do território, e podem ser visualizados na paisagem, fundem-se aos demais componentes de sua dinâmica, resultando nos mais variados processos que veremos ao longo deste trabalho.

Segundo a Prefeitura Municipal de Valinhos (PMV, 2000), o primeiro marco da história deste Município corresponde à concessão de uma sesmaria a Alexandre Simões Vieira, no dia 2 de dezembro de 1732, outorgada pelo presidente de São Paulo, Antonio Luiz de Távora, o conde de Sarzedas. Conta a história que este sesmeiro abriu um caminho novo de Jundiaí aos Goiazes, tendo como paragem um ribeirão chamado Pinheiros. Esse trajeto novo tinha por objetivo substituir o então caminho da Vila de Jundiaí até a paragem chamada Campinas do Mato Grosso, por este ser ruim e muito longo. Até então, o caminho era conhecido como Estrada de Goiás e passou a ser bastante utilizado a partir de 1722, com a descoberta de ouro em Goiás.

Pelos registros históricos, o Pouso de Pinheiros foi o primeiro marco oficial dentro do atual município de Valinhos.

No período em que a sesmária foi outorgada, Campinas ainda era um bairro – Bairro de Mato Grosso das Campinas - pertencente ao município de Jundiaí. Em 1741, Francisco Barreto Leme, juntamente com sua família, fixou-se na região e deu início a um povoado. Em 1774, Campinas foi elevada à categoria de Distrito e, em 16 de novembro de 1797, tornou-se município.

A respeito da vila de Valinhos, não se sabe precisar exatamente quando foi fundada. Porém, na área onde hoje está localizado o Município já naquele período se constatava a existência de grandes fazendas, como a Dois Córregos. Em 30 de dezembro de 1953, o Governo do Estado promulga a lei 2456 criando o município de Valinhos.

1.3 A FORMAÇÃO DO SÍTIO URBANO E A EXPANSÃO URBANA

Segundo Souza (2003, p. 22) “Entender corretamente a cidade e as causas de seus problemas é uma condição prévia indispensável à tarefa de se delinearem estratégias e instrumentos adequados para a superação desses problemas”.

Nesse contexto, ao considerar-se como Corrêa (1995), que o espaço urbano é fragmentado, pois possui diferentes tipos de uso - áreas comerciais, industriais, residenciais ou de expansão urbana, necessita-se entender que essas diversas áreas encontram-se articuladas através dos chamados fluxos, ou seja, pela circulação de pessoas, de mercadorias, de investimentos ou de decisões.

Esse movimento de fluxos, caracterizado pelas dinâmicas e contradições entre o todo e a parte, o global e o local, o público e o privado, é resultante dos arranjos e negociações que vão se estabelecendo no processo de usar este espaço em comum.

O espaço, sem dúvida, é testemunha e veículo desta dinâmica. Nele são travados combates, estão cicatrizes de lutas, erguem-se monumentos ao novo tempo e através de seus signos há a realização simbólica (e material) daquilo que comumente se concebe como ‘vida moderna’. Em síntese, no espaço estão os signos da permanência e da mudança, e são vividos os ritos da ordem e caos, da disciplinarização e dos desregramentos. Seus

múltiplos sentidos são vivenciados, a cada instante, nos mais diferentes lugares do planeta. (HAESBAERT, 2002,p. 81).

Esse uso do espaço é, segundo Corrêa (1995, p. 11), parte de um processo, visto que

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço.

Souza (1994) apresenta para a realidade brasileira a existência de pelo menos três tipos de agentes produtores do espaço urbano: os incorporadores, os construtores e os vendedores. No entanto, como afirma a autora, identificá-los não é tarefa simples, pois:

...o mesmo agente pode assumir os três tipos ou um ou dois deles. O que ainda se deve comprovar é que eles (os tipos) podem agregar-se ou desagregar-se, neste ou naquele empreendimento, assumindo, portanto, papéis e figuras jurídicas que variam com o tempo. (SOUZA, 1994, p.189)

Para Lefebvre (2001), os agentes sociais agem e deixam marcas na cidade através das relações de produção e de propriedade, ou seja, através das lutas de classe e das ideologias (religiosas, jurídicas, filosóficas - ética e estética - etc).

No entanto, não se pode considerar a cidade apenas submissa a quaisquer tipo de transformações de âmbito mais global ou distante, visto que ela depende também das relações imediatas, das relações entre as pessoas e entre os grupos da sociedade que atuam diretamente no lugar.

Neste trabalho a cidade é considerada como fruto da ordem próxima e da ordem distante (Lefebvre 2001, Santos 1999a).

Valinhos situa-se a 90 km de São Paulo e a 7 km de Campinas. Esta localização geográfica facilita a sua integração com Campinas, participando da dinâmica de transformação deste Município, sede da Região Metropolitana.

Mas, Valinhos é fortemente influenciada pela dinâmica de outros centros maiores e mais distantes, como São Paulo, visto que - dentre outros aspectos relacionados à centralidade da metrópole paulistana - Valinhos recebe muitas pessoas originárias de São Paulo, muitas das quais para ali se mudam em busca

dos tão propalados *sossego* e *segurança*, como veremos no capítulo 2. Podemos dizer, portanto, que, embora Valinhos possua uma dinâmica própria, subordina-se também à dinâmica “da ordem distante”.

Retornando ao termo metropolização, Carlos relaciona-o à formação da sociedade urbana enquanto prática socioespacial revelada na cotidianidade. (2003, p.78)

O termo “metropolização” desvela o processo de constituição da metrópole, hoje, um processo que contempla a extensão da constituição da sociedade urbana traduzida enquanto prática sócio-espacial. Nesta dimensão a reprodução ganha um sentido prático – revela-se no plano do vivido e do lugar, ao mesmo tempo em que o modo como ocorre a articulação entre os planos do mundial e do local, pela mediação da metrópole. Esse conjunto de transformações revela as mudanças do processo de reprodução social em sua totalidade.

A caracterização de Valinhos revela várias alterações socioespaciais ocorridas nas últimas décadas, fruto do processo de reprodução social, mencionado por Carlos: por exemplo, das 19 cidades que compõem a RMC, Valinhos é a 5ª em número de indústrias e apresentou uma considerável elevação na taxa de urbanização no período entre 1991 a 2000 (IBGE, 2000).

Esta taxa de urbanização foi obtida pelo saldo migratório que chegou a 47,35%, no período acima referido, acarretando problemas na ocupação do espaço. Parte dessa migração é proveniente de Campinas e relaciona-se às conseqüências ocasionadas por sua metropolização, atingindo toda a região, incluindo-se aí Valinhos.

Outra importante parte desse saldo migratório é proveniente da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). Tanto a transferência de moradores de São Paulo, como de Campinas, para Valinhos pode ser parcialmente explicada pela facilidade de locomoção até Valinhos.

O município de Valinhos está cercado por amplo sistema viário de alta qualidade, tendo como eixos principais as rodovias Anhangüera, Bandeirantes, Dom Pedro I, e o anel viário José Magalhães Teixeira, que liga as rodovias

Anhangüera e Dom Pedro I, além de rodovias secundárias ramificadas pelo município.

Além disso, considerando-se o tempo gasto no deslocamento dentro do próprio município de São Paulo, que possui um tráfego muito difícil, com o enfrentamento de grandes congestionamentos, pode ser mais rápido, tranquilo e confortável o deslocamento diário de Valinhos para São Paulo, local de trabalho de muitos moradores, e de São Paulo para Valinhos no final do expediente. Trata-se de uma forte motivação para que muitas pessoas, antigas moradoras de São Paulo, optem pela mudança para Valinhos.

As conseqüências ocasionadas pelo crescimento da população do Município podem ser percebidas no esgotamento ou sobrecarga dos equipamentos públicos, como postos de saúde e escolas, na modificação nos hábitos e costumes dos moradores, nas alterações no mercado imobiliário, no aumento da violência urbana, na favelização, dentre outras.

Valinhos, atualmente, apresenta-se como um município de contrastes e economia diversificada. Se por um lado, existem indústrias de grande, médio e pequeno porte, exigindo mão-de-obra especializada, por outro, no setor primário, ainda se destaca a agricultura frutífera, com as tradicionais culturas do figo e da goiaba. No passado, Valinhos caracterizou-se como um Município agrícola o que, ainda hoje, traz problemas para o preenchimento de postos de trabalho relacionados ao emprego de mão-de-obra especializada, pouco encontrada no Município. Tal fato também explica o crescimento, embora pequeno, do contingente migratório, composto por trabalhadores mais especializados.

Valinhos teve um crescimento rápido, recebendo 15.228 novos habitantes dentre os anos de 1991 a 2000. Segundo o IBGE (2000) a população Valinhense era de 78.319 pessoas. Isto significa que o crescimento populacional através de imigração para o Município, no período, foi de 15,36 %. Este aumento de população deve-se, em parte, à migração procedente do Estado de São Paulo (em maior escala), e de outras unidades da federação, destacando-se os Estados das regiões Sul e Nordeste.

O fenômeno migratório - de natureza estrutural - constatado em Valinhos com maior intensidade nos últimos 20 anos, caracteriza-se pela predominância de famílias com baixo nível de escolaridade, sem ou com pouca qualificação profissional, o que dificulta a sua inserção no mercado de trabalho e o acesso à moradia. A vinda desses imigrantes agrava a situação de empobrecimento da população, aumentando a incidência de famílias morando em bolsões de pobreza, acirrando ainda mais a exclusão socioespacial e exigindo do Município a implantação e implementação de programas e projetos para o atendimento das diversas demandas originárias desse processo de empobrecimento.

Constata-se em Valinhos a existência de 122 famílias em 11 áreas de risco - caracterizadas pela ausência de infra-estrutura - vivendo em condições de vulnerabilidade social, considerando as condições habitacionais. Vivem em Bolsões de Pobreza, perfazendo aproximadamente 732 pessoas³. Ressalta-se, porém, que, nestes locais, a rotatividade das famílias é grande, significando que o aumento do número de famílias ou a sua diminuição ocorrem freqüentemente.

Embora o Município não apresente dados a respeito de pessoas vivendo, de modo permanente, nas calçadas, praças ou sob viadutos – ou seja, sobre os moradores em situação de rua - os mesmos já podem ser vistos pela cidade, como pode ser constatado pelas observações empíricas realizadas. São pessoas itinerantes, em sua maioria do sexo masculino, entre 18 a 50 anos de idade, aproximadamente.

No Município, há 14 núcleos⁴ habitacionais populares que contemplam 4.256 unidades, com uma população residente de aproximadamente 17.427 pessoas, perfazendo 22,9% da população total, ou seja, cerca de um quarto (1/4) da população de Valinhos reside em núcleos habitacionais populares.

Em relação ao déficit habitacional, ele atinge 5116 pessoas, ou seja, 6,74% do total da população.

A renda familiar da parcela da população atingida pelo déficit habitacional subdivide-se em: 00 a 03 salários mínimos (s.m.); 2.239 – pessoas (43,76%); 04 a

³ Dados da Secretaria de Desenvolvimento Social e Habitação do Município para o ano de 2002

⁴ Dados da Secretaria de Desenvolvimento Social e Habitação do Município para o ano de 2002

07 s.m.: 1.805 – pessoas (32,38%). Os demais (cerca de 20%) possuem, segundo o levantamento realizado, renda familiar entre 08 a 12 s.m., o que não deixa de ser intrigante. Mas, não foi conseguido junto aos órgãos municipais resposta para esta questão: por que pessoas com este nível de renda fazem parte de tal grupo?

Em relação à situação educacional da população de Valinhos, segundo dados fornecidos pela Secretaria de Educação, constatou-se, para 1996, baixo nível de escolaridade: dentre a população economicamente ativa, na faixa etária de 25 a 59 anos: 38,97% possuem somente até 3 anos de instrução. Considerando a população sem instrução e com mais de 25 anos de idade, constatou-se que apenas 0,9% desse contingente estava matriculado em algum Programa de Alfabetização de Adultos.

Como já foi mencionado e, relacionado ao baixo nível de escolaridade, boa parte da população trabalhadora não está qualificada para lidar com as inovações tecnológicas já instaladas no ambiente de trabalho. Tal fato ocasiona o aumento do desemprego e concomitantemente das atividades informais, instáveis e mal remuneradas, influenciando a manutenção das precárias condições de sobrevivência de uma parcela significativa da população, que passa a depender da assistência social.

Valinhos contava com 21.456 empregados formais (dados do IBGE, para o ano de 1998), sendo que esses se concentravam no setor industrial.

Através dos dados da RAIS⁵ verificou-se que em 1990 a indústria tinha a maior participação no número de empregados formais, seguida pelo setor de serviços, posição mantida até 1998.

No ano de 2000 a mão-de-obra empregada era constituída principalmente por pessoas com a 8ª série completa (5.118 pessoas empregadas com esse nível de escolaridade). As faixas com grau superior representavam, nesse ano, 11,06% (2.409 pessoas), sendo que somente 8% tinham o grau superior completo.

⁵ A RAIS (Relação Anual de Informações Sociais) instituída pelo Decreto nº 76.900, de 23/12/75 é considerada um importante instrumento na coleta de dados do setor trabalhista, visto que através dela a gestão governamental do setor do trabalho pode obter informações e direcionar suas ações.

No ano de 2000, os empregados estavam concentrados nos três únicos estabelecimentos de grande porte existentes no Município (com 1.000 ou mais empregados), o contingente neles empregado era de 4.103 trabalhadores. Em 2001, este segmento deixou de ser o maior empregador no município, devido à redução para a metade do pessoal empregado no ano anterior, ou seja, as empresas de 1.000 ou mais empregados passaram a empregar somente 2.055 pessoas. Desse modo, o segmento de médio porte, seis estabelecimentos (com 500 a 999 empregados) passou, no ano de 2000, à posição de maior empregador no município, com 3.807 empregados formais, o que representava 18,9% do total de empregados.

Em 2002, havia 25,88% do total de trabalhadores dedicando-se às atividades informais. Comparando com a região metropolitana de São Paulo, esta possuía 43,12% de trabalhadores na mesma situação. Os setores que apresentavam maior grau de informalidade no Município eram os setores da construção civil (36,16 %), o agropecuário (22,17%) e o de prestação de serviço (41,67%).

Em referência ao setor agropecuário, especificamente o agrícola, Valinhos é conhecida, de longa data, pela produção comercial de figo – *o figo de Valinhos* - o que permitiu ao Município a inserção no Circuito das Frutas, o qual compreende oito municípios circunvizinhos: Indaiatuba, Itatiba, Itupeva, Jarinú, Jundiaí, Louveira, Morungaba, e Vinhedo. Essas cidades têm, segundo seus idealizadores, uma forte presença do setor rural, principalmente da fruticultura em suas economias.

O desenvolvimento de atividades vinculadas ao turismo interno, no meio rural, vem contribuindo para uma crescente segmentação em todos esses municípios, demonstrando que não há uma preocupação em torná-los menos excludentes. Convém, por outro lado, analisar que essa segmentação leva em consideração vários aspectos, como: motivações da demanda, potencial de uma localidade, faixa etária, classes sociais, paisagem, espaço geográfico, etc.

No caso de Valinhos, observa-se o destaque em relação a sua natureza rural: o ambiente campestre e suas atividades tradicionais são motivadores das

tentativas para transformá-la em cidade com potencial turístico, especialmente o chamado Turismo Rural.

O Turismo Rural é a atividade realizada no meio rural, como o próprio nome diz, comprometida com a produção agrícola e com o desenvolvimento local, com uma demanda bastante específica (Zimmermann, 1996). Comumente é confundido com o *Turismo no Espaço Rural*, por isso CAMPANOLA e SILVA (2000, p. 148) esclarecem que este é “relacionado a qualquer atividade de lazer e turismo que seja realizada em áreas rurais”. Podem ser desde a promoção de eventos como shows e congressos, até outras atividades que para acontecerem dependem diretamente das áreas naturais, como o ecoturismo ou o turismo de aventura, etc.

Ainda sobre essas questões, convém mencionar que a atividade agrícola local é notoriamente de alto padrão tecnológico, demandando cada vez menos de trabalhadores com pequeno nível de instrução. As características desse trabalhador são diferentes daquelas do tradicional "homem do campo", o que garante a abertura para a inclusão de outras variáveis rurais não-agrícolas, decorrentes da crescente urbanização do meio rural, tais como: hospedagem, turismo, lazer e outros serviços.

Considerando o objeto de estudo deste trabalho, verifica-se, pela caracterização feita, que a maioria da população de Valinhos não apresenta condições financeiras para adquirir um imóvel oferecido pelo mercado imobiliário local, nas últimas décadas, ou seja, condomínios fechados e loteamentos de alto padrão. O mercado imobiliário, em geral, tem se voltado, preferencialmente, para o atendimento da demanda das camadas com maior poder aquisitivo. A demanda das camadas populares tem sido parcialmente contemplada pelos programas habitacionais oferecidos pelos governos municipais, estaduais e federais.

Surge, então, a necessidade de se compreender como estas duas realidades – a da riqueza e da pobreza - se contrapõem na ocupação do espaço urbano do Município, caracterizado pelo crescimento da elitização, relacionado aos interesses especulativos. Por que Valinhos vai se caracterizar espacialmente dessa forma? As novas formas de morar atendem a uma demanda da sociedade?

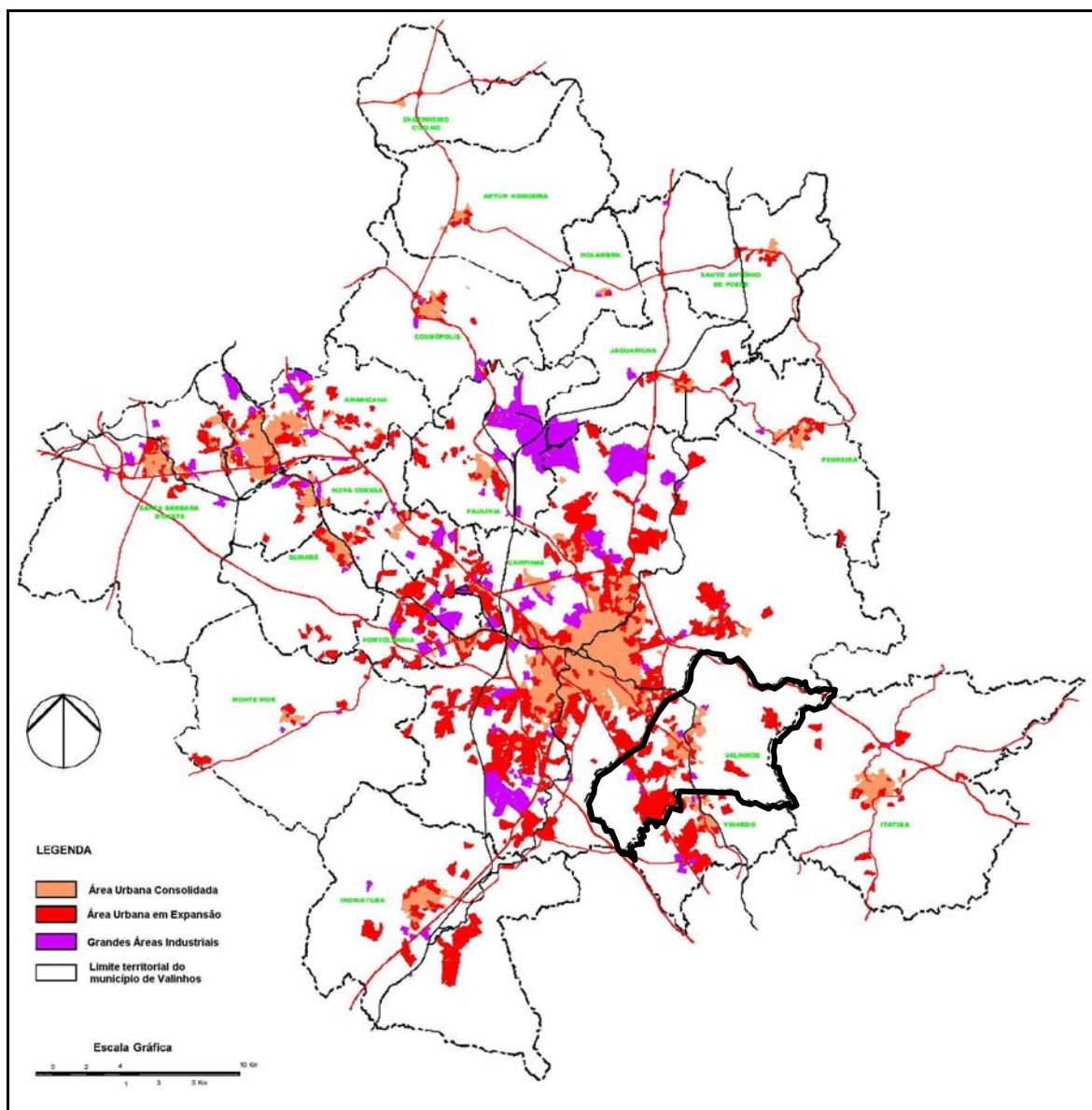
Ou a demanda é produzida pelo próprio mercado? E a demanda por moradia da população mais pobre? É atendida somente pelos programas habitacionais oferecidos pelas diferentes esferas de governo?

Algumas destas perguntas foram formuladas desde o início, na fase de elaboração do projeto de pesquisa, conforme foi mencionado na introdução deste trabalho. Outras foram surgindo à medida que a pesquisa ia sendo encaminhada. Embora o objetivo deste trabalho não seja o de responder as últimas perguntas formuladas, não é possível estudar a nova configuração da ocupação do Município, voltada prioritariamente para os segmentos mais enriquecidos da sociedade, desvinculada das questões relacionadas ao não atendimento da demanda dos segmentos sociais mais empobrecidos.

Ao se falar sobre as novas formas de morar, percebe-se em Valinhos um processo que envolve crescimento e desenvolvimento com pouco planejamento. Embora o Município tenha atingido, nos dias atuais, um altíssimo grau de urbanização - transcrito em um número considerável de unidades urbanas, sejam lotes, unidades autônomas em condomínios horizontais ou apartamentos em condomínios verticais, como também em metros quadrados de território - é grande a parcela de população que não usufrui desses bens.

As características da ocupação, que remetem a essas novas formas de morar, podem ser verificadas nos mapas apresentados a seguir **(1.2; 1.3; 1.4; 1.5)** que tratam da evolução da ocupação urbana da RMC. Nos mapas percebe-se que, nos diferentes períodos (de 1978 a 2005), esse processo ocorreu de maneira desigual, ora foi mais intenso, criando vazios que serviram à especulação imobiliária, ora foi menos acelerado.

MAPA 1.2: Expansão Urbana da RMC 1978



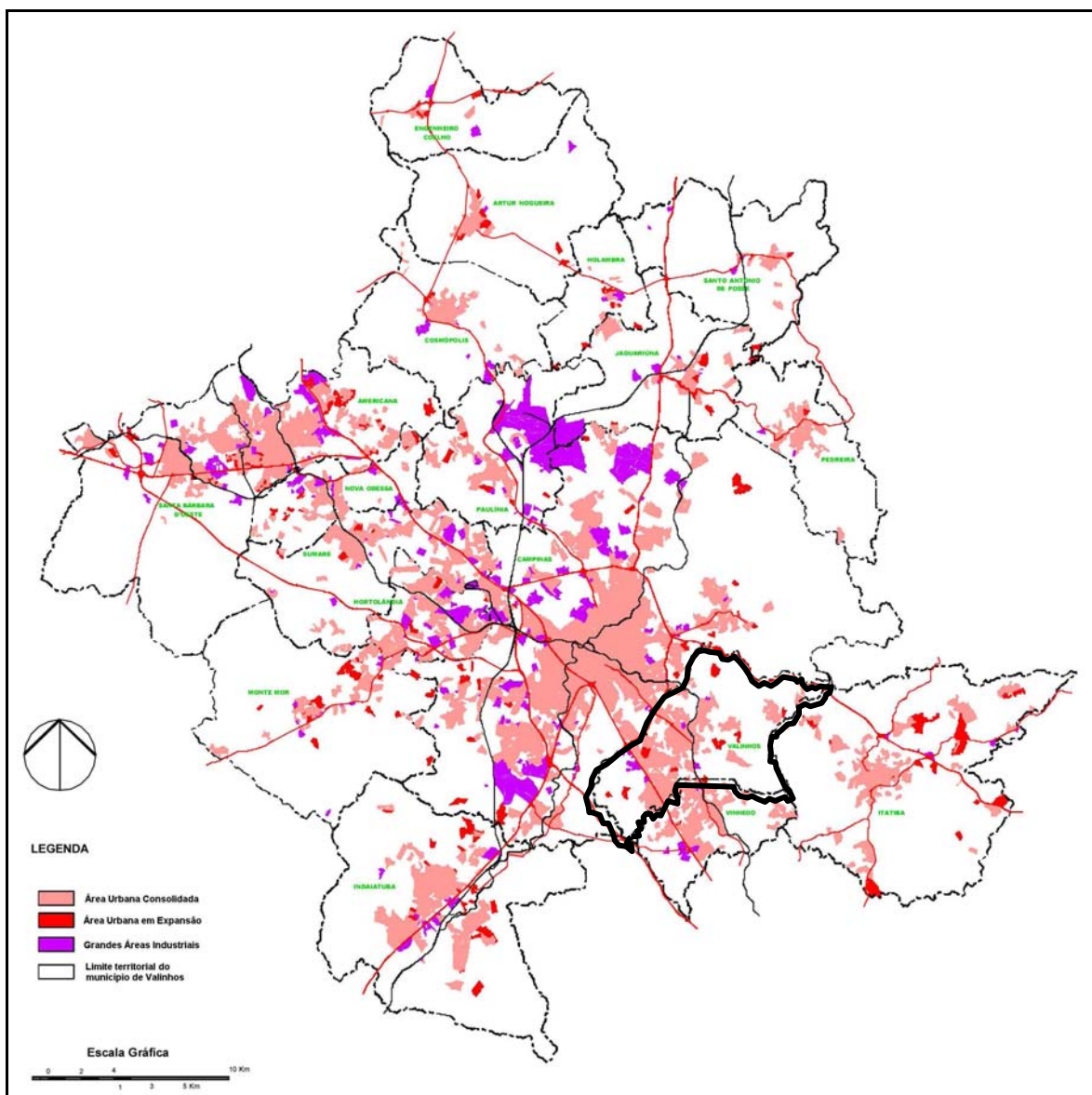
Fonte: Emplasa, 2005, adaptado por Gustavo H. Nilson

Ao se observar o mapa acima, percebe-se que os principais eixos da ocupação e do crescimento urbano ocorreram ao longo dos cursos da malha ferroviária e da rodovia Anhangüera. Outros eixos rodoviários, como as rodovias Santos Dumont e a Milton Tavares de Souza, também se destacam, fazendo a ligação com o Aeroporto Internacional de Viracopos e com o pólo petroquímico em Paulínia, respectivamente.

Nota-se que as atividades econômicas, ou seja, os estabelecimentos industriais, comerciais e de prestação de serviços concentram-se junto aos eixos rodoviários, fortalecendo o mercado de trabalho local e impulsionando o fluxo de pessoas e produtos entre eles. Nesse processo fortalece-se a centralidade do município de Campinas e potencializa-se uma crescente periferização dos espaços urbanos, resultando em inúmeros vazios, mantidos como possível reserva de valor. (Emplasa, 2005)

Ao se considerar os mapas seguintes, notadamente os que se referem ao período compreendido entre 1994 e 2.000 percebe-se que tais vazios foram ocupados posteriormente, principalmente em decorrência da expansão dos condomínios fechados.

MAPA 1.3: Expansão Urbana da RMC 1994

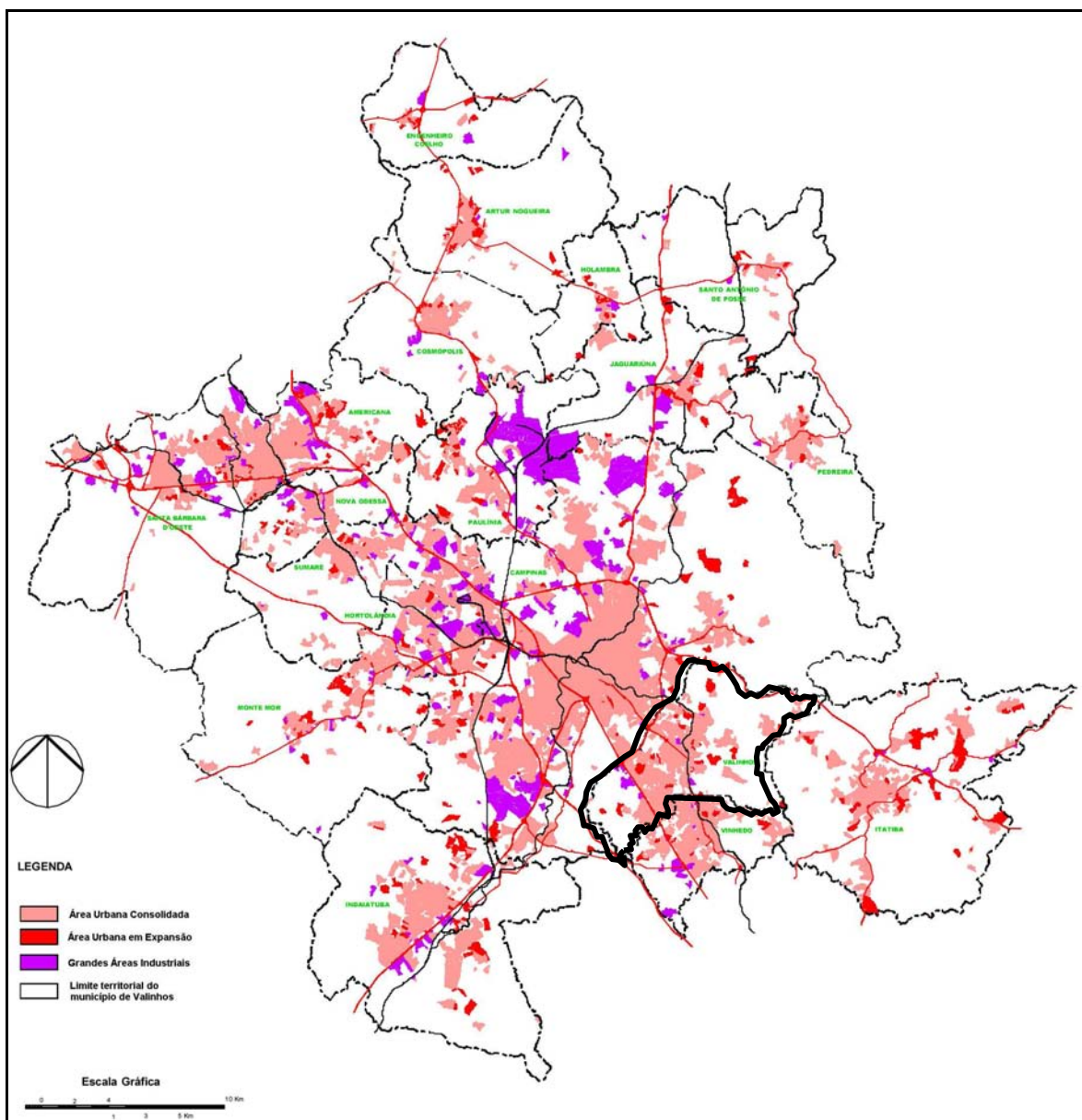


Fonte: Emplasa, 2005, adaptado por Gustavo H. Nilson

No período compreendido entre os anos de 1978 e 1994 o município de Campinas apresentou uma expressiva intensificação no processo de verticalização, porém a expansão horizontal continuou a ser o principal modo de ocupação urbana. Já os novos loteamentos e a implantação de condomínios fechados ocupados pela população de maior poder aquisitivo caracterizaram a expansão da ocupação urbana em Valinhos e Vinhedo. (Emplasa, 2005).

Quanto à população moradora, suas áreas de concentração localizam-se geralmente no interior do perímetro urbano dos municípios mais populosos, especialmente ao longo do eixo formado pelo complexo das rodovias Anhangüera-Bandeirantes.

Mapa 1.4: Expansão Urbana da RMC 2000

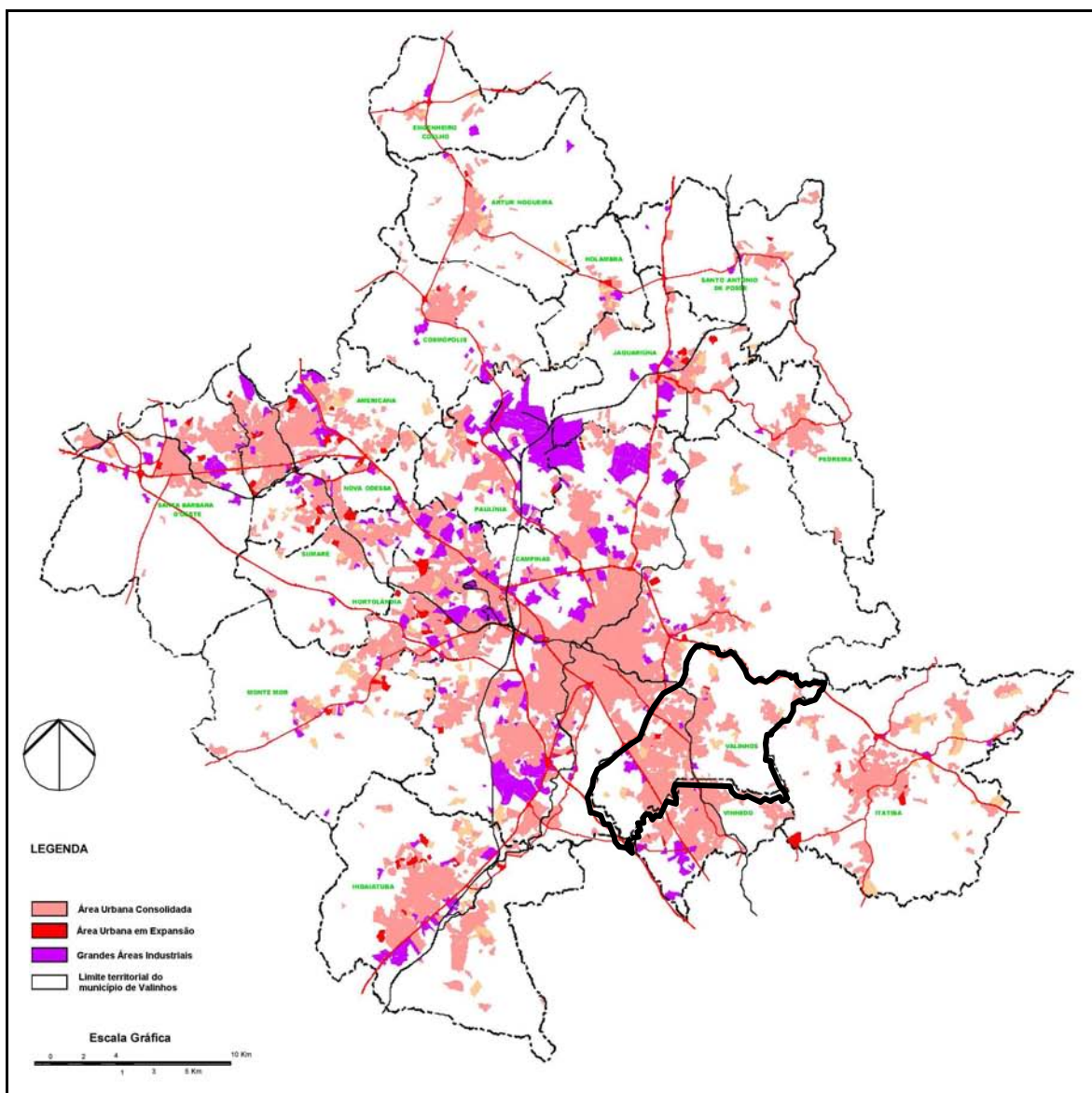


Fonte: Emplasa, 2005, adaptado por Gustavo H. Nilson

Entre 1994 e 2000 a ocupação urbana na RMC apresentou crescimento moderado, ocorrendo de forma mais significativa ao longo da rodovia Anhangüera. Como observado anteriormente, os municípios de Valinhos e Vinhedo destacaram-se por ter sua ocupação oriunda principalmente da implantação de grandes condomínios de alto padrão.

Em Valinhos, este fato está relacionado, dentre outros fatores, à formação das inúmeras chácaras de recreio, que caracterizaram a forma de ocupação do seu território nas décadas de 1960, 1970 e 1980. Nas décadas de 1950, 1960 e 1970, como não era rentável vender fazendas extensas, houve o parcelamento do solo sob forma de chácaras de recreio, longe da malha urbana existente, com lotes de tamanho médio de 1.000 a 28.000m², implicando densidades muito baixas. Posteriormente, com a demanda por lotes menores e a procura por áreas para a implantação de loteamentos e condomínios fechados, as chácaras de recreio e também as fazendas remanescentes sofreram novo parcelamento.

Mapa 1.5: Expansão Urbana da RMC 2005



Fonte: Emplasa, 2005, adaptado por Gustavo H. Nilson

Ao se analisar o período compreendido entre os anos de 2000 a 2005 percebe-se que os municípios de Valinhos e de Vinhedo, que se encontram no trecho sul das rodovias Anhangüera e Bandeirantes, tiveram um crescimento na expansão da área urbana, porém ao contrario do período anterior, esse ocorreu de forma moderada. Comparativamente aos demais municípios que compõem a RMC, e se encontram nas outras extremidades dessas rodovias, notou-se concentração na expansão da ocupação urbana, principalmente em relação aos municípios de Campinas, Hortolândia, Nova Odessa, Sumaré, Americana e Santa Bárbara d'Oeste. (Emplasa, 2005).

1.4 EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS E DOS LOTEAMENTOS FECHADOS⁶

Ao se observar os dados referentes aos loteamentos aprovados até o ano de 2000 (**TABELA 1 e GRÁFICO 1**) algumas situações chamam a atenção. Os empreendimentos: Paiquerê, Village de Sans Souci (**FOTO 1**) e Village Visconde de Itamaracá I (**FOTO 1.2**) e II, embora tenham sido aprovados como loteamentos, são na verdade condomínios fechados. O que ocorre, portanto, é a apropriação indevida do espaço público e a falta de ações reguladoras como, por exemplo, fiscalização municipal ordenando a utilização do solo urbano.

Com o auxílio dessas informações percebe-se, ainda, que houve uma concentração maior de aprovações no período compreendido entre os anos de 1995 a 1999 (51%), seguido pelos anos de 1990 a 1994 (45%) não havendo nenhuma aprovação na década de 1980 e entre 1970 e 1974 e 2000, as incidências foram mínimas (2% respectivamente).

⁶ As tabelas integrais encontram-se no anexo 1

Tabela 1: Loteamentos Aprovados em Valinhos entre 1970 e 2000

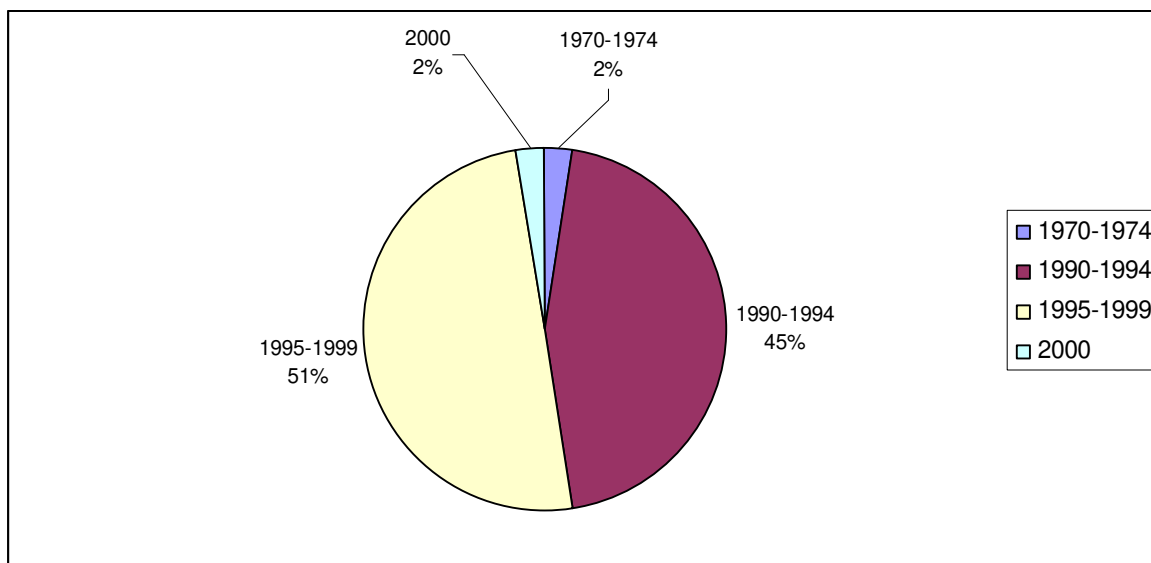
Período	Nº de Loteamentos Aprovados	Nº unidades	Área Gleba m ²
1970-1974	1	*	*
1975-1979	-	-	-
1980-1984	-	-	-
1985-1989	-	-	-
1990-1994	19	1272	1.127.871,40
1995-1999	21	2476	1.718.848,01
2000	1	18	12.477,90
Total	42	3766	2.859.197,31

* Dados não informados pela PMV

Fonte: PMV, 2007

Organização: Gustavo H. Nilson

Gráfico 1: Loteamentos Aprovados em Valinhos entre 1970 e 2000



Observação: não há nenhum registro referente ao período compreendido entre 1975 a 1989.

Fonte: PMV, 2007

Organização: Gustavo H. Nilson

Foto 1: Condomínio Village Sans Souci



Fonte: Foto da autora, 2008

Foto 1.2: Condomínio Village Visconde de Itamaracá I



Fonte: Foto da autora, 2008

Os dados permitem observar, também, que, além da apropriação indevida por parte dos condomínios fechados, tem-se um grande número de loteamentos cercados pelos chamados Bolsões de Segurança (**TABELA 1.2 e FOTOS 1.3 e 1.4**), que somam oito aprovações e reúnem mais de dez bairros. Tal fato reitera as considerações anteriores acerca dos problemas decorrentes desse tipo de interferência, ou seja, a falta de integração na cidade devido às interrupções nas vias de circulação.

Tabela 1.2: Relação dos Bolsões de Segurança Aprovados no Município de Valinhos

Bolsão	Loteamentos
Euronova	Parque Terranova, Jardim Europa e Subdivisão Jardim Fávero
Paiquerê	Jardim Paiquerê
Vale Verde	Vale Verde
Sítio de Recreio dos Cafezais	Sítio de Recreio dos Cafezais
Assuitália	Parque Nova Suíça e Residencial Nova Itália
João Damázio	Rua João Damázio do Residencial Ana Carolyna
Residencial Panorama e Adjacências	Residencial Augusto Valentim Juliato, Residencial Panorama e Vila Genoveva
Vila Moletta e Adjacências	Vila Moletta e Adjacências

Fonte: PMV, 2007

Organização: Gustavo H. Nilson

Foto 1.3: Bolsão de Segurança: Vila Moletta e Adjacências



Fonte: Foto da autora, 2008

Foto 1. 4: Portaria de Fiscalização: Bolsão Vila Moletta



Fonte: Foto da autora, 2008

Em relação aos condomínios horizontais aprovados pela Prefeitura Municipal (**TABELA 1.3 e GRÁFICO 1.2**), o número é muito menor do que o que foi observado na pesquisa empírica. Este dado reafirma as discussões acerca das ilegalidades que partem de duas vias: a transformação dos loteamentos em condomínios e a existência fictícia de loteamentos na documentação oficial, quando na verdade, o que existem nesses locais são condomínios fechados.

Embora a análise não possa ser realizada de maneira completa, pois os órgãos responsáveis não sabem precisar, ao exato, qual a data de aprovação de cinco condomínios, o que representa 20% do total dos aprovados, os dados ainda nos permitem observar que a maior concentração de aprovações se deu no período de 1995 a 1999 (54%) seguido dos anos de 1990 a 1994 (18%), 2000(10%) e 1980 a 1984 (5%).

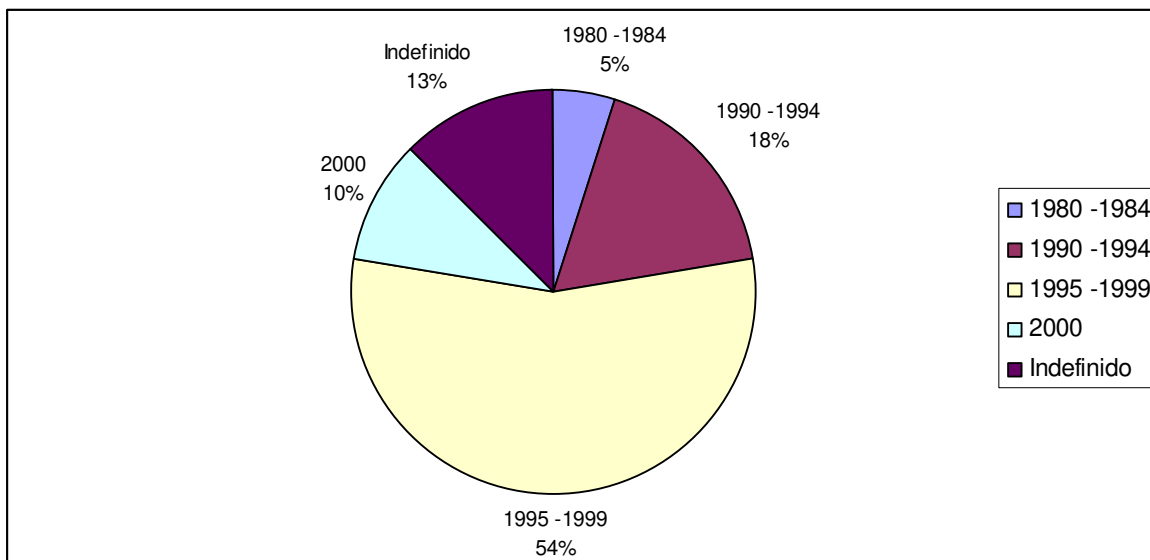
Tabela 1.3: Condomínios Horizontais Aprovados em Valinhos entre 1970 e 2000

Período	Nº de Condomínios Aprovados	Nº unidades	Área Gleba m²
1970-1974	-	-	-
1975-1979	-	-	-
1980-1984	2	298	*
1985-1989	-	-	-
1990-1994	7	203	159.726,10
1995-1999	22	2783	2.022.171,62
2000	4	852	570.704,88
Indefinido	5	642	*
Total	40	4778	2.752.602,60
* Dados não informados pela PMV			

Fonte: PMV, 2007

Organização: Gustavo H. Nilson

Gráfico 1.2: Condomínios Horizontais Aprovados em Valinhos entre 1970 e 2000



Observação: Nos períodos compreendidos entre 1970-1979 e 1985-1989 não houve registro de nenhum condomínio aprovado.

Fonte: PMV, 2007

Organização: Gustavo H. Nilson

Em relação aos loteamentos e condomínios fechados implantados, habitados, mas não aprovados (**TABELA 1.4 e GRAFICO 1.3**) tem-se mais um exemplo da influência dos agentes imobiliários no território, em razão da falta de políticas públicas que fiscalizem e impeçam tal prática.

Loteamentos como o Jardim São Marcos (**FOTO 1.5**) e o Jardim Universo foram iniciativas da Prefeitura junto a Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU) para atender a demanda habitacional da população de baixa renda e que mesmo tendo sido formados ainda na década de 1990 continuam sem aprovação junto à prefeitura.

Destaca-se nessa discussão o número de unidades habitacionais sem aprovação que chega a um total de 1547 residências.

Tabela 1.4: Loteamentos e Condomínios Fechados Implantados e Habitados
- Não Aprovados

Período	Nº de Loteamentos/ Condomínios Não Aprovados	Nº unidades	Área Gleba m²
1970-1974	-	-	-
1975-1979	-	-	-
1980-1984	-	-	-
1985-1989	-	-	-
1990-1994	-	-	-
1995-1999	5	1429	581.111,10
2000	2	118	73.129,00
Total	7	1547	654.240,10

Fonte: PMV, 2007

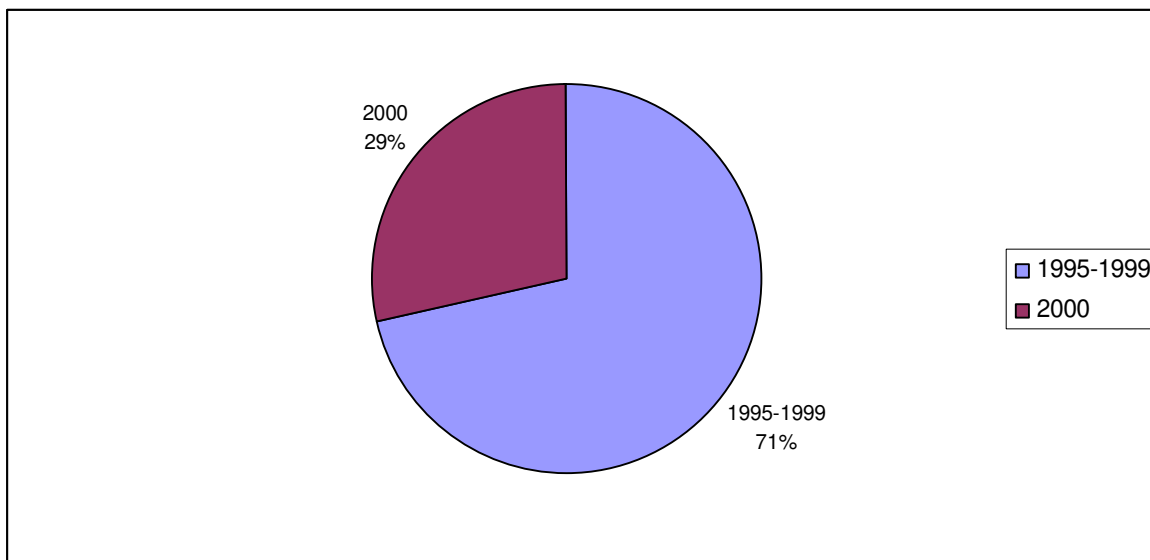
Organização: Gustavo H. Nilson

Foto 1.5: Jardim São Marcos



Fonte: Foto da autora, 2008

**Gráfico 1.3: Loteamentos e Condomínios Fechados Implantados e Habitados
- Não Aprovados**



Fonte: PMV, 2007

Organização: Gustavo H. Nilson

A situação descrita para os loteamentos aprovados até o ano 2000 repete-se para os aprovados até 2004 (**TABELA 1.4 e FOTO 1.6**), ou seja, embora sejam em menor quantidade os loteamentos possuem características de condomínios como cercamento ou muragem, áreas de lazer exclusivas para os moradores, guaritas de segurança etc.

Tabela 1.5 Loteamentos Fechados Aprovados 2001 a 2004

Nome	Bairro	Ano de Aprovação
Ouro Verde*	Paiquerê	2001
Porto seguro Village*	Paiquerê	2001
Colina dos Coqueiros	Jurema	2002
Vila Romana*	Nações	2002
Residencial San Marino*	Ortizés	2003
Villagio Fiorentino*	Ribeiro	2004
Residencial Vila Lombarda*	Dois Córregos	2004
Athenas*	Paiquerê	2004

*Embora aprovados como loteamentos fechados, possuem todas as características de condomínios fechados: guarita de segurança, áreas de lazer privativas etc.

Fonte: PMV, 2007

Organização: Gustavo H. Nilson

Entre 2002 e 2004 foram aprovados em Valinhos seis condomínios fechados (**TABELA 1.6**) que resultaram em novas 384 unidades residenciais, quantidade pequena se comparada com as 852 unidades criadas em 4 condomínios no ano de 2000 (**TABELA 1.2**)

Tabela 1.6: Condomínios fechados Aprovados Após 2000

Nome	Nº de unidades	Ano aprovação
Villagio Campo Bianco	11	2002
Vila Brasileira	42	2002
Florada da Mata	52	2003
Centerville Residence	80	2003/2004
Bosque dos Cambarás	121	2004
Vila são Lorenzo	78	2004

Fonte: PMV, 2007

Organização: Gustavo H. Nilson

Foto 1.6: Residencial Porto Seguro Village



Fonte: Foto da autora, 2008

Nesse primeiro capítulo foram apresentadas algumas das características do espaço urbano de Valinhos, bem como salientadas algumas das alterações ali ocorridas fruto dos processos aos quais o território em questão foi submetido e que, ao longo do tempo, configuraram-no e alteraram-no.

Alterações estas que se seguem desde os primórdios da ocupação até os dias atuais, produzindo características urbanas, marcadas por contrastes e a partir da década de 1970 pelos novos empreendimentos imobiliários, os condomínios fechados.

Tais análises justificam-se, pois nos dão possibilidades de iniciarmos as discussões do segundo capítulo, que tratará da expansão dos condomínios fechados, seus fatores de expansão e os conflitos legais desta questão.

CAPÍTULO 2



A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

2.1. TERMINOLOGIAS

Este segundo capítulo inicia com o esclarecimento de algumas terminologias utilizados neste trabalho, dentre eles, o de condomínios fechados, principal objeto de estudo. A justificativa é a de que, assim, pode-se garantir mais qualidade e clareza na proposição das hipóteses e exposição de idéias.

Em Valinhos, segundo a assessoria jurídica da Prefeitura Municipal, consultada durante a elaboração desta dissertação, as leis e as terminologias utilizadas para a implantação e fiscalização dos empreendimentos pesquisados são as seguintes:

Condomínio fechado

Para a identificação do que vem a ser *condomínio fechado* a Prefeitura segue a legislação federal (lei 4.591/64), segundo a qual os proprietários, além de serem dos imóveis, o são também de uma fração ideal, no que se refere às outras áreas comuns da gleba.

Loteamento

Para designar *loteamento* a Prefeitura também se respalda na lei federal 6.766/79, segundo a qual a área de circulação do loteamento, espaços comunitários e livres são proporcionais à área da gleba e podem ser usados por qualquer indivíduo, sem restrições.

Convém ressaltar que, em Valinhos, alguns empreendimentos imobiliários foram inicialmente constituídos como loteamentos e depois transformados em condomínios fechados.

Loteamento fechado

Ao considerar-se que legislação federal só trata dos loteamentos convencionais, abertos, com espaços e áreas públicas, a aprovação por parte dos municípios dos "loteamentos fechados" não é lícita, pois estes não são presididos

pelo princípio da legalidade, já que, de fato, trata-se de uma apropriação do espaço público para fins particulares.

Em Valinhos, a transformação de loteamentos em loteamentos fechados é possibilitada pela lei municipal nº 3.192/98, que dispõe sobre o assunto no artigo 21:

Artigo 21: Os loteamentos já existentes poderão ser transformados em loteamentos fechados, com a devida outorga da respectiva permissão de uso, desde que devidamente representados por Associação de proprietários, atendidos aos requisitos da presente Lei.⁷

Bolsões de segurança⁸

O decreto municipal de Valinhos nº 5.973, de 19 de setembro de 2003, regulamenta a Lei Municipal no 3015/96, e dispõe sobre a permissão de uso de áreas públicas de lazer e das vias de circulação para a constituição de *bolsões de segurança*. Permite que as vias públicas sejam bloqueadas com floreiras de concreto, plantas, cercas ou muros. O fechamento deverá ocorrer apenas sobre o leito carroçável, não podendo interferir nos passeios públicos para circulação de pedestres.

As questões dos loteamentos fechados e da legislação municipal sobre os mesmos merecem atenção especial. Os requisitos que a lei menciona, em seu artigo 21, envolvem a preservação e responsabilidade sobre a manutenção e a realização de serviços como: muragem ou cercamento da área, manutenção da portaria e do sistema de segurança, manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais, manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação etc. O que se nota no Município é que a representação dos proprietários, não ressarce a Prefeitura dos custos que já foram despendidos

⁷ A íntegra da lei encontra-se no anexo 2.

⁸ Por se tratar de solicitação de Associação de Moradores, a implantação dos bolsões de segurança é feita mediante o protocolo de solicitação junto à Secretaria de Planejamento do Município que, após estudo da área em questão, verifica a viabilidade ou não de implantação, ficando a cargo dos solicitantes o fechamento dos leitos carroçáveis.

sobre tais áreas. Portanto, observa-se uma apropriação particular do que foi produzido com dinheiro público.

2.2 A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS EM VALINHOS

Em relação aos condomínios fechados, por se tratar de um fenômeno presente em várias partes do globo, as nomenclaturas utilizadas para denominá-los variam, de acordo com o país ou região sendo: *gated communities* nos Estados Unidos, *condomínios* no Chile, *countries* na Argentina ou *condomínios fechados* no Brasil. De qualquer forma, em todos eles, trata-se de áreas residenciais com acesso restrito, nas quais os espaços públicos foram privatizados. (Blakely & Snyder 1995, p.2)

A opção por áreas residenciais fechadas, em geral, tem por base uma série de motivações. Podem relacionar-se à busca por segurança e status social e, de forma secundária, ao desejo de volta a uma forma antiga de uso do espaço (muitos moradores pensam o espaço coletivo dos condomínios como eram as ruas e as áreas públicas da cidade, em tempos pretéritos).

Encontra-se em Lefebvre (2001) a identificação do momento a partir do qual aparece o habitante da periferia urbano-industrial. O autor afirma que o surgimento da era industrial traz uma transformação econômico-cultural da relação entre espaço e valor, decorrente da monetarização das ações no meio urbano, o que gera uma burguesia industrial, o proletariado e a segregação espacial.

Ainda de acordo com Lefebvre (idem, p. 16), após a intervenção do barão Haussmann, em Paris, tem-se uma normatização do centro urbano e a criação do subúrbio, que mais adiante permitirá que o grupo dominante reconheça uma nova noção de *habitat*. Se antes habitar era participar de uma vida social, de uma comunidade, aldeia ou cidade, agora é não mais que se isolar. Há uma redução do habitar ao habitat:

Os subúrbios, sem dúvida, foram criados sob a pressão das circunstâncias a fim de responder ao impulso cego (ainda que

motivado e orientado) da industrialização, responder à chegada maciça dos camponeses levados para os centros urbanos pelo “êxodo rural”. Nem por isso o processo deixou de ser orientado por uma estratégia.(...) Com a criação do subúrbio começa na França um pensamento urbanístico encarniçado contra a Cidade.(...) (LEFEBVRE, 2001, P.16)

“Conveniência” e “renúncia” são os termos utilizados por de Certeau et al (1996, p.39), para refletir sobre tal opção, argumentando que:

A conveniência é grosso modo comparável ao sistema de caixinha (“ou vaquinha”): representa no nível dos comportamentos, um compromisso pelo qual cada pessoa, renunciando à anarquia das pulsões individuais, contribui com sua cota para a vida coletiva, com o fito de retirar daí benefícios simbólicos necessariamente protelados. Por esse “preço a pagar” (saber “comportar-se”, ser “conveniente”), o usuário se torna parceiro de um contrato social que ele se obriga a respeitar para que seja possível a vida cotidiana. (Grifos nossos)

Observa-se que, quer seja na escala do local, quanto na do global, a tentativa para se encontrar as justificativas para se viver nos loteamentos e condomínios fechados pautam-se sempre pelos mesmos argumentos, como a insegurança, o medo, a aderência às novas tendências do mercado imobiliário, entre outros.

Nas últimas décadas, em cidades tão diversas como São Paulo, Los Angeles, Johannesburgo, Buenos Aires, Budapeste, Cidade do México e Miami, diferentes grupos sociais, especialmente das classes mais altas, têm usado o medo da violência e do crime para justificar tanto novas tecnologias de exclusão social quanto sua retirada dos bairros tradicionais dessas cidades. Em geral, grupos que se sentem ameaçados com a ordem social que toma corpo nessas cidades constroem enclaves fortificados para sua residência, trabalho, lazer e consumo. Os discursos sobre o medo que simultaneamente legitimam essa retirada e ajudam a reproduzir o medo, encontram diferentes referências. (CALDEIRA, 2000, p. 09)

Percebe-se que esses novos empreendimentos urbanos foram criados como “solução” para “as novas necessidades” de segurança dos moradores das

mais diferentes cidades, para prevenirem-se do “mal indesejado”. Porém, tal afirmação é constantemente colocada em cheque pela realidade social, visto que tem se tornado cada vez mais freqüentes assaltos e invasões nesses empreendimentos, tanto como nos demais lugares das cidades.

A implantação de enclaves fortificados nas cidades relaciona-se não apenas ao aumento vertiginoso das taxas de crimes violentos, mas a inúmeras situações socioeconômicas e do mercado imobiliário, uma vez que “estatísticas são construções, e, dependendo de como são desenhadas e os números agregados ou separados, podem originar diferentes imagens da 'realidade social'” (CALDEIRA, 2000, p. 115).

Nesse contexto, as estatísticas do crime, as informações sobre violência, o apelo emocional tornam-se parte importante do discurso, promovido pelo mercado imobiliário e justificado pelas falhas encontradas na segurança pública. Os condomínios fechados surgem como uma alternativa aos espaços públicos, como ruas, praças e parques, vistos como perigosos e inseguros.

Tal opção é criticada por Jacobs (2003) visto que, para ela, as ruas são os principais lugares públicos das cidades, dessa forma a projeção de parques ou condomínios privados que dizem oferecer segurança, aumentam a segregação do espaço e a insegurança das ruas.

Percebe-se, portanto, que na visão da autora a proliferação de condomínios fechados e até mesmo de bolsões de segurança oferece o oposto do esperado, ou seja, a rua tem que contar com vários olhos, que a resguardem de estranhos e ameaças e não com muros, que impeçam os lugares de encontro e de trocas. A relação que a rua estabelece com o entorno, se bem integrada, permite que a rua e o espaço sejam complementares. Fatores como segurança, como solidariedade e como pertencimento a um lugar, dependem das possibilidades de uso da rua, que são impedidas com a implantação desses novos modos de morar (os condomínios fechados e dos bolsões de segurança).

Em Valinhos, embora a questão da violência não seja um dos grandes problemas do Município, o mercado imobiliário, aproveitando-se da realidade de cidades vizinhas como Campinas e próximas como São Paulo, oferece esses

novos empreendimentos a partir do parcelamento das antigas fazendas e chácaras de recreio que, em dado momento, tornam-se atrativas para esse mercado.

Antes dos condomínios fechados surgiram as chácaras de recreio. Como já dito anteriormente, antigas fazendas foram parceladas para atender às novas demandas do mercado imobiliário. As antigas chácaras, que num primeiro momento localizavam-se na periferia da cidade, são *refuncionalizadas* segundo a nova lógica empresarial e, inseridas no espaço urbano, subordinando-se à lógica especulativa.

De acordo com Santos, M. (1988) as transformações são realizadas sobre as heranças do passado, isto é, sobre as **rugosidades** que são os **fixos geográficos** ou as **formas que permanecem**. Refere-se às mudanças estruturais que são também alterações de velhas formas para adequação às novas funções. A refuncionalização ocorre a partir de um relacionamento com os novos **fluxos** (materiais e imateriais) que atuam no espaço geográfico.

Santos enfatiza que

... cada lugar combina variáveis de tempos diferentes. Não existe um lugar onde tudo seja novo, ou onde tudo seja velho. A situação é uma combinação de elementos com idades diferentes. O arranjo de um novo lugar, através da aceitação ou rejeição do novo, vai depender da ação dos fatores de organização existentes nesse lugar, quais sejam, o espaço, a política, a economia, o social, o cultural... (SANTOS, M. 1988, p.98)

Entre as décadas de 1950 e 1970, o município possuía inúmeras chácaras de recreio, propiciando a oportunidade de lazer e descanso, para os moradores das cidades próximas e mesmo mais distantes, como São Paulo, nos finais de semana, e mesmo nos períodos das férias de verão e de inverno. Estas chácaras foram, realmente, significativas na forma de ocupação da cidade. Responderam por 28,6% do número de unidades urbanas geradas na década de 50, por 49,7% na década de 60 e por 28,8% na década de 70 (SCIOTA, 2002).

Esses dados revelam o decréscimo na ocupação do território por essas chácaras, concomitantemente ao parcelamento das terras para fins de loteamento

e formação dos condomínios fechados. Muitos desses loteamentos, posteriormente, se transformaram nos condomínios fechados demandando pouca infra-estrutura, ou seja, somente a criação de vias de circulação e rede de energia elétrica. O abastecimento de água é feito através de poços, e o esgotamento sanitário por meio de fossas sépticas. Portanto, foi nas proximidades dessas chácaras, na década de 90, que surgiu a maioria dos condomínios fechados e loteamentos de luxo. As possibilidades de parcelamento das fazendas e posteriormente das chácaras de recreio, com a finalidade de atender às novas demandas imobiliárias, possibilitaram uma grande valorização das terras de Valinhos.

Alí, ou mesmo em outras cidades da região metropolitana de Campinas, nota-se um número crescente de condomínios fechados, já existentes ou em construção. Durante muito tempo, os loteamentos e os condomínios fechados foram associados a grandes áreas, com unidades residenciais de alto padrão, grandes espaços livres e com áreas 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.

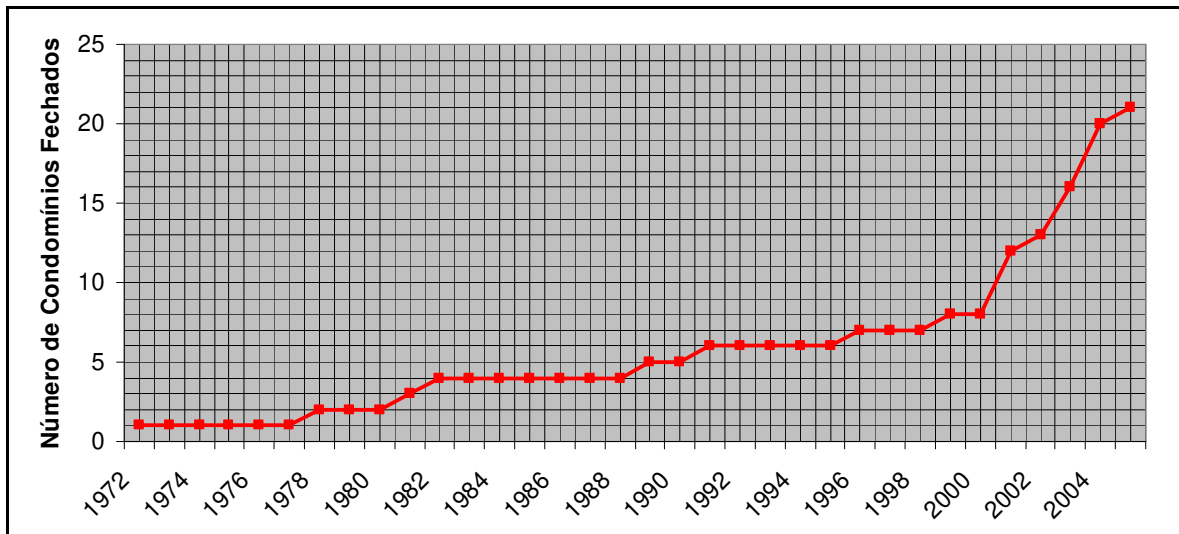
O surgimento dos condomínios e o seu posterior crescimento (conforme pode ser constado no **GRÁFICO 2.1**, a seguir) pode ser explicado por diversos fatores como, demanda crescente por casas e terrenos em condomínios fechados; proximidade de Valinhos com São Paulo e com Campinas, o que permite o acesso fácil e rápido para esses locais; baixos índices de criminalidade do Município em comparação com outros municípios circunvizinhos etc.

A respeito desse último fator a comprovação é encontrada ao se comparar Valinhos com Campinas, quanto aos índices de violência e criminalidade. “A taxa de mortalidade por homicídio (por 100 mil habitantes) em Valinhos foi de 4,4 em 1991 e 4,8 em 2000. Esse número em Campinas foi de 22,2 e 50,3 respectivamente”. (MARTINEZ, 2002, p. 459)

Em um de seus trabalhos, Caldeira (2000), já atentava para esse crescimento:

... áreas isoladas, não urbanizadas e distantes foram transformadas em espaços mais valorizados do que os tradicionais bairros centrais e com boa infra-estrutura. Essa mudança requereu a inversão dos valores que haviam prevalecido dos anos 40 até os 80, quando o centro era equivocadamente associado aos ricos, e a periferia aos pobres.(CALDEIRA, 2000, p.259)

GRÁFICO 2.1: Crescimento do Número de Condomínios Fechados em Valinhos – SP



Fonte: Prefeitura Municipal de Valinhos, 2005, adaptado por Gustavo Henrique Nilson

Ao se observar o Gráfico acima percebe-se um crescimento maior de condomínios fechados a partir do final da década de 1990⁹.

Dados da Prefeitura Municipal de Valinhos mostram os núcleos aprovados e implantados de 1991 a 1996: 18 condomínios fechados, 11 loteamentos e apenas 4 condomínios verticais, perfazendo um total de 4.964 unidades. Todos esses núcleos foram formados dentro do perímetro urbano, porém fora das zonas de uso do solo vigentes pelas leis 1143/72 e 2785/94, que estabeleciam requisitos

⁹ Embora tal proliferação tenha se acentuado na última década, os condomínios e loteamentos estão presentes nas políticas urbanas do município desde 1972.

urbanísticos apenas para determinadas porções da cidade (SCIOTA, 2002, p.62)¹⁰.

Nesse mesmo estudo, a autora afirma que, de 1990 a 1996, dos vinte e dois condomínios fechados surgidos, apenas dois (Villagio de Fiori e Serra d'água) estavam em áreas reguladas pelo zoneamento. Dessa maneira, 62% de um total de 2260 novas unidades tinham áreas de uso exclusivo (área construída), variando de 80 a 250m², enquanto o padrão mínimo estabelecido era de 300m². São condomínios destinados à faixa de médio poder aquisitivo: casas ou sobrados geminados, com áreas comuns de circulação e lazer (jardins, play-ground, espaços para churrasqueiras, piscinas, salão de festas).

Na década de 1990, predominou a construção de condomínios fechados destinados à população de médio e alto poder aquisitivo, em unidades habitacionais de 200m² a 500m².

Sciota (2002), afirma que,

De forma explosiva, o crescimento das unidades urbanas processou-se com densidades comparativamente muito altas, pois a apropriação do espaço urbano se consolidou com a ocupação sob a forma de condomínios ou loteamentos fechados, prevalecendo lotes menores, com áreas de suas unidades variando de 200m² a 500m². Com a existência das chácaras de recreio, a cidade tornou-se atraente para a população de melhor poder aquisitivo, classes média e alta, que emigrou maciçamente em função da segurança dos núcleos fechados e da inexistência de favelas. (SCIOTA, 2002, p.61)

Os núcleos fechados da última década, condomínios, loteamentos fechados e bolsões de segurança caracterizam-se pela falta de integração com a cidade e inviabilizam a utilização efetiva das vias circundantes, em razão das grandes extensões de muros. Apesar disso, a Prefeitura de Valinhos divulga que o Município possibilita uma *qualidade de vida* superior à da região.

¹⁰ Tais dados justificam, segundo as lógicas empresariais, a necessidade da expansão da malha urbana sem um planejamento adequado à capacidade de suporte da infra-estrutura.

Em relação ao uso dessa expressão (qualidade de vida) é pertinente apresentar as seguintes indagações: Quais ideologias estão por trás dessa idéia? Quais as variáveis para se definir o que vem a ser e que não é *qualidade de vida*? Quais valores estão aí embutidos?

É certo que *qualidade de vida* tornou-se uma mercadoria e, como tal, precisa ser vendida e, para ser vendida é preciso que se tenha necessidade de comprá-la ou ao menos que seja desejável. Percebe-se isso também com a questão da segurança, a palavra acaba sendo incorporada pelo mercado, enquanto discurso, para impulsionar as vendas de seus produtos pretensamente *seguros e aprazíveis*.

Lefebvre (2001) discute esta questão remetendo-a às “imposições” mercadológicas, ou que ele denomina de *urbanismo dos promotores de venda*, quando não se vende mais moradia ou imóvel, mas sim *urbanismo*, que se torna Valor de troca. O mercado oferece o lugar da felicidade...Nesse sentido, para o autor, o imaginário do habitat se inscreve na lógica do habitat.

Donde estes textos publicitários já famosos e que merecem passar para a posteridade, porque a publicidade torna-se aqui uma ideologia. Parly II “faz nascer uma nova arte de viver”, um “novo estilo de vida”. A cotidianeidade parece um conto de fadas. “Deixar seu casaco no vestiário da entrada, e, mais leve, dar suas caminhadas após ter deixado as crianças no jardim da infância da galeria, encontrar os amigos, tomarem juntos um drink no bar...” eis a imagem realizada da alegria de viver. A sociedade de consumo traduz-se em ordens: ordens de seus elementos no terreno, ordem se ser feliz. Eis o contexto, o palco, o dispositivo de sua felicidade. Se você não souber aproveitar a ocasião de pegar a felicidade que lhe é oferecida para fazer dela a sua felicidade é que... Inútil Insistir. (LEFEBVRE, 2001, p. 25)

Esse urbanismo programa uma “cotidianeidade geradora de satisfações”. O consumo é programado e cibernetizado. Os centros decisoriais concentram os meios de poder, ou seja, formação, organização, operação, repressão (coação e violência) e persuasão (ideologia, publicidade).

Em redor desses centros se repartirão, em ordem dispersa, segundo normas e coações previstas, as periferias, a **urbanização**

desurbanizada. Todas as condições se reúnem, assim, para que exista uma dominação perfeita, para uma exploração apurada das pessoas, ao mesmo tempo como produtores, e como consumidores... (LEFEBVRE, 2001, p. 26, grifo nosso)

A falta de integração anteriormente mencionada é, também, para Lefebvre uma característica da *urbanização desurbanizada*:

... Em redor da cidade instala-se uma periferia **desurbanizada** e no entanto dependente da cidade. Com efeito, os “suburbanos”, os dos “pavilhões”¹¹ residenciais, não deixam de ser urbanos mesmo que percam a consciência disso, e se acreditem próximos da natureza, do sol e do verde. **Urbanização desurbanizante e desurbanizada**, pode-se dizer para ressaltar o paradoxo. (LEFEBVRE, 2001, p.18, grifos nossos.)

Esta falta de integração reflete-se nos mais diferentes setores e situações existentes. Segundo o coordenador do IBGE, sub-área Valinhos, Gilberto Fontolan Costa, cerca de duas mil residências não puderam ter a visita dos agentes censitários e recenseadores, pois as referidas residências encontram-se em áreas de condomínios fechados ou bolsões de segurança.¹² **(FOTO 2.1)**

¹¹ Conjuntos residenciais suburbanos, formados por casas isoladas umas das outras.

¹² Em nota publicada pela Prefeitura do Município em agosto de 2007, no Boletim Municipal, a Prefeitura reitera as informações anteriormente dispostas sobre o Censo 2007 e ressalta que a população, segundo dados extra-oficiais, está ultrapassando 100 mil habitantes, número muito além dos 82.973 confirmados pelo censo de 2000.

FOTO 2.1: Bolsão de segurança em bairro residencial em Valinhos-SP



Fonte: Foto da autora, 2007

A foto retrata uma das mais de cem ruas fechadas pelo sistema de bolsão de segurança. A inviabilidade de tráfego, em alguns casos, chega a fazer com que o próprio morador acrescente uma distância de 500 metros em seu percurso para chegar a sua casa.

Damiani (1993, p.14) apresenta uma reflexão a respeito da falta de integração dos referidos núcleos com a cidade, acarretando perdas materiais e imateriais, visto que,

A perda da cidade reaparece como tema, mas não necessariamente atrelada à pobreza material, a pobreza absoluta, na figura da ausência de serviços e equipamentos urbanos. Aparece, em última instância, como perda de fluidez da vida urbana, como perda da vida urbana propriamente, e de suas possibilidades.

Essas perdas ocorrem também porque o poder público não atende (porque não consegue ou porque não há o interesse) através de seus mecanismos (planejamento, gestão, fiscalização etc) as novas demandas do município e da sociedade. A ocupação dessas áreas é feita de maneira a privilegiar somente uma parcela dessa mesma sociedade, tendo como resultado uma cidade segregada,

desenvolvendo a “urbanização desurbanizante e desurbanizada” como acentua Lefebvre (2001), reafirmando as contradições urbanas.

Em entrevista com alguns moradores antigos da cidade, observa-se que algumas situações se reproduziam e confirmavam as afirmações apresentadas anteriormente. Uma das senhoras entrevistadas, quando questionada sobre sua mudança para um dos novos condomínios da cidade respondeu com certo saudosismo:

“Antes morar perto da matriz¹³ e da prefeitura era somente para as famílias mais antigas. A minha casa, por exemplo, pertencia a nossa família desde a vinda dos meus avós para cá, a cidade não era nem cidade ainda. Era uma cidade tranqüila, perto do Grupo Escolar, meus filhos iam a pé. Tudo de que eu precisava era encontrado no armazém, e quando precisávamos do trem em menos de dois minutos chegávamos à estação. (...) Depois da morte do meu marido, meus filhos quiseram que eu viesse para um lugar mais seguro. No começo achei muito ruim, mas as minhas amigas ou já morreram ou também se mudaram, pois a cidade ficou muito movimentada. É estranho não conhecer mais seus vizinhos. Outra coisa que me fez mudar foi o fato de meus vizinhos serem consultórios, lojas e bancos. É muito barulho. Ontem mesmo falava pro meu neto: radar? Na minha época só se fosse pra multar seu pai que descia por essas ruas com carrinho de rolemã.”

M. P. S, 89 anos, moradora de Valinhos desde 1955.

¹³ A entrevistada refere-se à Matriz de São Sebastião, situada no centro da cidade. O Grupo Escolar ao qual se refere, é hoje a Escola Antônio Alves Aranha, e não ocupa mais a mesma localidade em decorrência da necessidade de ampliação das instalações.

2.3. SEGREGAÇÃO URBANA E ESPECULAÇÃO

A proliferação desses novos modos de morar tem influenciado a configuração urbana do Município, especialmente no que diz respeito à segregação socioespacial e ao aparecimento de problemas ligados à integração entre grupos de pessoas e partes diferentes da cidade.

Tal situação confronta-se com o que Jacobs (2000) considera como necessário para a integração da sociedade, visto que a autora considera as ruas e calçadas (que devem ser largas) elementos importantes na vida e na interação da sociedade.

Diante do que foi exposto, quando se observa a proliferação de conjuntos habitacionais que não se prestam aos encontros, mas que têm no paisagismo, e no traçado (superquadras e unidades auto-suficientes) seus pontos de destaque no mercado imobiliário e no cotidiano das cidades, percebe-se que o isolamento e a privacidade se sobressaem.

Em outra discussão, mas também relacionada à falta de integração da sociedade e à segregação socioespacial, Luchiari¹⁴ chama a atenção para o fato de que a proximidade dos condomínios de luxo com as favelas não melhora a infra-estrutura para os vizinhos. “A territorialidade é seletiva, ou seja, os condomínios têm sua própria infra-estrutura e serviços, disponíveis ao grupo social que pode arcar com o valor do investimento, o que reforça a segregação social”.

Percebe-se, portanto, que a falta de integração e a segregação espacial tornam-se acontecimentos cada vez mais comuns no cotidiano das sociedades.

Além disso, estas novas formas de segregação transformaram a cidade e provocaram mudanças no cotidiano de seus habitantes. Caldeira (2000), como já mencionado, denomina estes condomínios fechados de “enclaves fortificados”. A autora afirma que eles constituem o cerne de uma nova maneira de organizar a segregação, a discriminação social e a reestruturação econômica. Diferentes

¹⁴ Disponível em <http://www.comciencia.br/reportagens/cidades/cid08.htm>

classes sociais vivem mais próximas umas das outras, mas são mantidas separadas por barreiras físicas e sistema de vigilância e controle.

De acordo com Baeninger (2001), o acelerado processo de urbanização verificado nas últimas décadas – uma verdadeira explosão - marcou o crescimento das cidades, transformando o espaço urbano das mesmas. Neste processo, muitos migrantes pobres, bem como os naturais, foram “expulsos” para áreas pouco valorizadas, enquanto novas formas urbanas (condomínios e loteamentos fechados) surgiram para a população de alta renda nos municípios limítrofes das grandes cidades, ou em bairros mais distantes.

Pode-se dizer que estes loteamentos e condomínios fechados contribuem para produzir a chamada fragmentação, não só do ponto de vista estético, ou seja, pela presença dos extensos muros e cercas, como também porque ocasionam uma interrupção na malha viária urbana, causando transtornos em grandes áreas da cidade.

Nesse sentido, Caldeira (2000), afirma que:

Os condomínios fechados estão mudando consideravelmente a maneira de como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer. Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. (...) São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. (...) Os enclaves privados e fortificados cultivam um relacionamento de negação e ruptura com o resto da cidade e com o que pode ser chamado de um estilo moderno de espaço público aberto à livre circulação. (CALDEIRA, 2000, p.258)

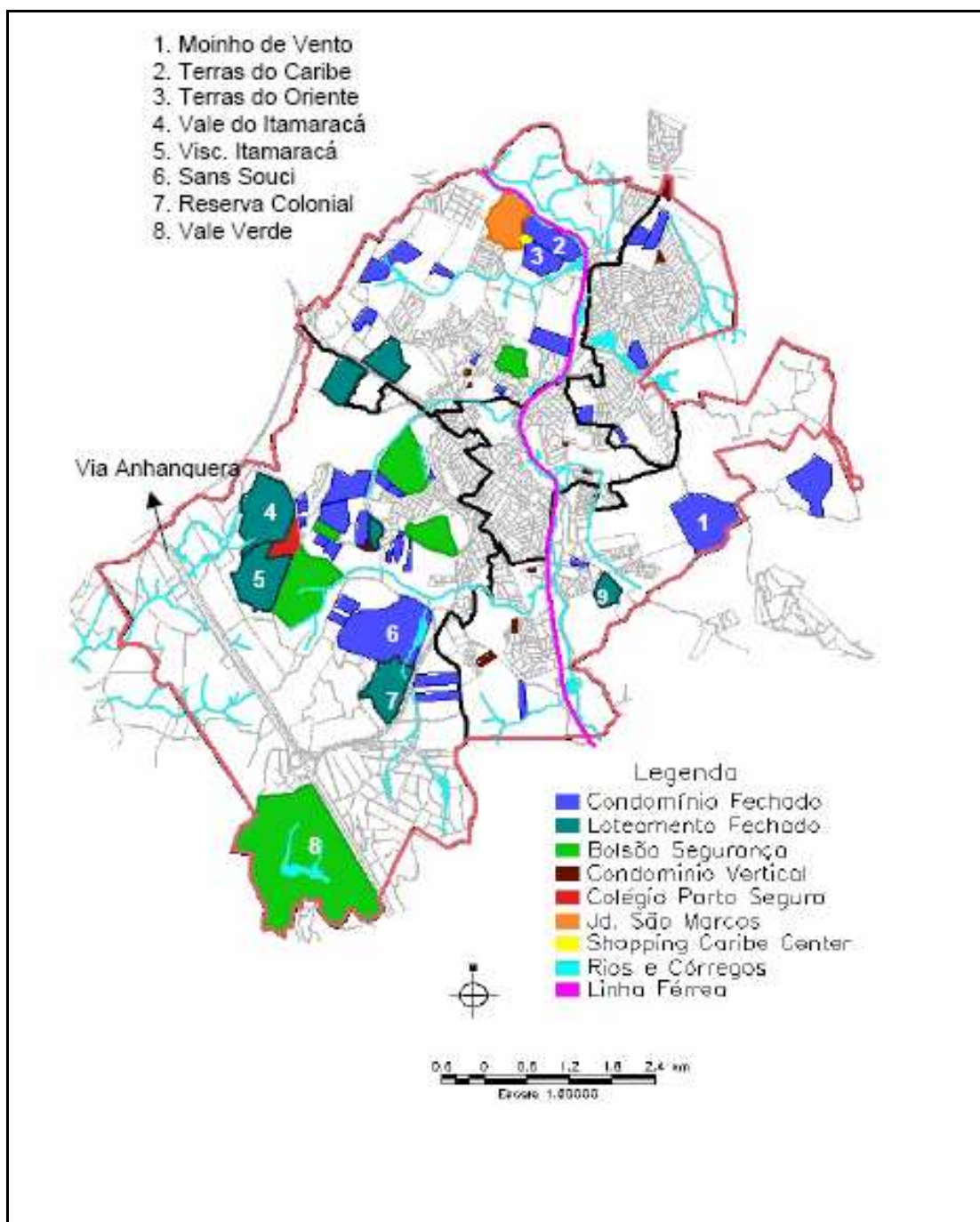
Como os condomínios estão sendo criados seguindo a lógica dos negócios imobiliários, ou seja, ocupando as antigas áreas destinadas às chácaras de recreio, criam-se vazios urbanos, o que leva à necessidade de aumento de investimentos nas redes de serviços públicos. Trata-se de uma velha estratégia especulativa posta em prática pelos loteadores e incorporadores imobiliários.
(Foto 2.2 e Mapa 2.1)

FOTO 2.2: Interrupção da malha viária



Fonte: Foto da autora, 2007

MAPA 2.1: Localização dos condomínios, loteamentos e principais pontos de referência do município de Valinhos.



Fonte: Miglioranza, Eliana, 2005

Em relação a esse processo especulativo, o mesmo ocasiona:

...um profundo impacto sobre os custos de urbanização que dependem, em grande medida, da densidade de uso e das formas de ocupação do solo. Como o custo médio per capita da urbanização cresce na medida em que diminui a densidade de uso dos equipamentos coletivos, sua ociosidade significa maiores gastos e menor retorno social das benfeitorias injetadas no cenário metropolitano. Os vazios existentes nas Regiões Metropolitanas geram, portanto, uma situação crítica do ponto de vista dos investimentos públicos, pois crescentes recursos são necessários para enfrentar problemas urbanos sempre maiores, na medida em que a capacidade instalada é subutilizada, fazendo aumentar os dispêndios para o atendimento das necessidades básicas da população em serviços e equipamentos coletivos.(SANTOS M. 1994, p. 105),

Os prejuízos resultantes da especulação são muitos e abrangem tanto aspectos sociais, como ambientais e econômicos. A terra acaba perdendo seu valor social de assentamento, pois o valor mercantil e a busca pelo lucro tornam-se os interesses principais por parte dos agentes imobiliários e do Estado.

Esse processo, com o passar do tempo, torna-se circular, reproduzindo-se em “moto-contínuo”, isto é, a especulação existe em função dos vazios, e os vazios se mantêm, pois existe a especulação. Tal incoerência, do ponto de vista social, ganha mais evidência quando se analisa o processo de ocupação das periferias das cidades.

Santos, M. (1994, p.96) demonstra como a escassez de moradias contribui para a reprodução cíclica deste processo: “o déficit de residências também leva à especulação e os dois juntos conduzem à periferização da população mais pobre e, de novo, ao aumento do tamanho do urbano.”

Rodrigues (1990, p.24), distingue aqueles que usam a terra para edificar a moradia e para morar, utilizando-na como valor-de-uso daqueles que especulam com o valor-de-troca, esperando obter os maiores ganhos no mercado imobiliário.

É necessário distinguir pelo menos duas categorias de proprietários de terras. Aqueles que possuem uma terra para edificar a casa própria e os que especulam com a terra. Aqueles que têm uma casa para morar, e aqueles que têm muitas casas

para alugar. Os que têm sua casa/terra para moradia, não a vêem como objeto de especulação. Embora a terra/casa seja uma mercadoria e tenha embutido em si um valor de troca e uso (como todas as mercadorias do modo de produção capitalista), esta categoria de proprietários mesmo podendo obter um preço elevado na venda de sua propriedade, têm como finalidade o uso para morar ou trabalhar, e não apenas comercializar no mercado. Os que especulam com a terra esperam obter a maior renda possível de suas propriedades, e vêem a terra como possibilidade de ganhos extras. A terra, neste caso, tem maior importância como valor de troca. Importa o preço e não o uso.

A respeito da expansão do chamado tecido urbano, Spósito (2001) pondera que:

A grande capacidade de atração e de diferentes níveis de concentração que caracteriza a cidade contemporânea, pode ser analisada, também, pela sua contraposição, que se expressa através da observada dinâmica de extensão de seu tecido urbano. A concentração contrapõe-se um fenômeno expressivo de descentralização, como se a cidade continuamente se espraiasse indefinidamente no sentido de sua periferia, como forma de se diluir para se recompor em novas formas de concentração. (SPÓSITO, 2001p.88)

A preocupação acerca da expansão do tecido urbano também é trabalhada por Maricato (2001), porém a preocupação da autora é discutir tal expansão sobre a ótica da informalidade e da ilegalidade,

A ocupação do solo obedece a uma estrutura informal de poder, a lei de mercado precede a norma/lei jurídica. Essa é aplicada de forma arbitrária. A ilegalidade é tolerada por que é válvula de escape para um mercado fundiário altamente especulativo. Tanto a argumentação de cunho liberal quanto a estatizante são utilizadas para assegurar manutenção de privilégios. Regulação exagerada convive com total *laissez-faire* em diferentes áreas de uma mesma cidade. (MARICATO, 2001, p.83)

Em Valinhos, encontram-se inúmeros exemplos dessa “ilegalidade”: na transformação dos loteamentos fechados em condomínios, nas diferentes formas de apropriação do espaço público, no estabelecimento dos bolsões de segurança (através do fechamento das vias de circulação). Enfim, não diferentemente de

outros espaços urbanos, a ocupação do solo obedece às normatizações do mercado, que privilegia uma elite e negligencia as normas do poder público.

Ao longo do tempo, as transformações assim ocorridas, vão modificando a configuração do espaço urbano do Município e a sua dinâmica. Percebe-se por parte do capital uma tentativa de justificar-se através das demandas da sociedade (muitas delas “produzidas” pelo próprio mercado) e o poder público capitula ante a nova funcionalidade imposta ao território pelo próprio mercado. Mas esta funcionalidade é ilusória, pois logo se revela “disfuncional”, pois o que é funcional para um momento ou para um segmento social, pode não ser mais no momento seguinte. É o que acontece, por exemplo, com as chamadas “vantagens comparativas” ou “economias de aglomeração”, que depois de um certo tempo, transformam-se em “deseconomias de escala ou de aglomeração”

Nesse sentido, Santos, R (1994) pondera,

O atual modelo de sociedade produziu metrópoles gigantescas, com uma organização espacial aparentemente caótica. A concentração metropolitana, mesmo sendo necessária para dinamizar a economia, representa, também, um perigo. No entanto, o capitalismo aprendeu a conviver com estas e com outras contradições.

O espaço geográfico assim produzido, pode, aqui e ali, ser “pouco funcional”, já que a funcionalidade almejada pelos gestores do espaço urbano, não deixa de ser contraditória, ferindo sempre alguns interesses. Quando esses interesses são de grupos que também detêm uma parcela da hegemonia política, há o embate para definir qual grupo será satisfeito. (SANTOS, 1994, p.256)

Para Santos, (1982, p.38), os movimentos da totalidade social modificando as relações entre os componentes da sociedade, alteram os processos e incitam às novas funções. Do mesmo modo, as formas geográficas se alteram ou mudam de valor; e o espaço se modifica para atender às transformações da sociedade.

Para os empreendedores, o loteamento fechado é uma forma de manter um empreendimento dentro dos padrões do mercado imobiliário, com a conseqüente valorização e com investimentos não muito altos, quando comparados à implantação de condomínios fechados que prevêm necessariamente a construção das unidades habitacionais. Os loteamentos fazem parte de glebas

que podem ser adquiridas a preços muito mais baixos do que as situadas em áreas de urbanização mais consolidadas. Para os consumidores este padrão responde aos seus anseios de tranquilidade e segurança, gerados pela situação de “caos” e “violência” urbanos. Alimentados pelas técnicas de “marketing”, e para o Estado, representado pelo poder público municipal, este padrão é uma forma de contribuir para o desenvolvimento urbano, aumentando a arrecadação e se livrando, ao menos, da manutenção das áreas públicas desses loteamentos. (Salgado, 2000 p.117).

A demanda por casas já construídas, ou por lotes urbanos para fins de habitação, também distingue vantagens locacionais, determinadas principalmente pela maior ou menor acessibilidade aos serviços urbanos, relacionadas à especulação imobiliária. Estas áreas são ocupadas pelas camadas de renda mais elevadas, capazes de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população pobre fica relegada às zonas desprovidas de recursos e, por isso, mais baratas (Singer, 1982, p. 27).

Nota-se, portanto, não só no caso de Valinhos, mas em todos os lugares destinados ao valor de troca, que a lógica será sempre a das empreiteiras, empresas de planejamento, loteadores industriais, que executam a expansão da cidade ou o início de novas cidades, obedecendo, no mais das vezes, ao mínimo imposto por leis municipais. “Produzindo” assim o crescimento horizontal e vertical das cidades, não importando se “desordenado” e respeitando, somente, aquele mínimo exigido pela legislação vigente.

As possibilidades de enfrentamento destas questões vão esbarrar nas novas lógicas às quais o Estado se submete, que compreendem, num primeiro momento, a transferência de seu poder para as empresas, as quais se preocupam com seus interesses próprios, reafirmando os preceitos da sociedade capitalista.

O Estado planificador associa-se, cada vez mais, a essas grandes empresas, que se apoderam de funções, atributos e prerrogativas da sociedade urbana, retirando desta o seu poder político, e ao mesmo tempo desvalorizando-a. “A cidade é transformada em meio, dispositivo material, a serviço da organização

da produção, do controle da vida cotidiana e da programação do consumo” (LEFEBVRE, 1969, pp.107 – 108).

SANTOS, (1997, p.16-17) ao discutir esta relação promíscua entre Estado e Mercado afirma:

... território e mercado passam a ser sinônimos na globalização. Os Estados vêm-se na necessidade de atrair empresas e para isso investem muito dinheiro para adequar o território à dada empresa. Assim, “o Estado acaba por ter menos recursos para tudo o que é social”. O Estado abandona sua obrigação com Previdência Social, saúde e educação e se retira da política, que passa a ser feita no Mercado. Esta situação de empresas assumirem obrigações que antes eram (e são) responsabilidades do Estado (saúde/educação, por exemplo), surge de um enfraquecimento do poder do Estado.

Flagra-se então, em três momentos, a omissão do poder público. A primeira omissão, no ato do pedido de diretrizes à municipalidade, por parte do empreendedor. A prefeitura, via de regra, define as diretrizes sem maiores orientações urbanísticas, uma vez que inexistem planos ou projetos públicos que articulem tais loteamentos, tampouco são feitas análises urbanísticas mais amplas que se encarreguem da verificação da integração do loteamento à cidade que lhe dá suporte. A segunda, no ato da aprovação em mais de uma instância de poder que, embora atenda burocraticamente ao inciso IV do artigo 4º da Lei Lehmann, não considera o loteamento com a devida responsabilidade, como convém quando se trata da defesa do interesse público. A terceira, e talvez a mais grave, por ser mais explícita, é a omissão, frente ao fato, de serem mantidas áreas públicas fechadas, como áreas de uso exclusivo. (Salgado, 2000)

O Estado, porém, continua a ter um papel fundamental na valorização do solo urbano. É o principal agente na distribuição socioespacial dos equipamentos urbanos para diferentes classes sociais, contribuindo ativamente para as contradições e mesmo para a luta de classes, influenciando no valor de troca do solo urbano, contribuindo, também, para a segregação socioespacial. (Lojkine, 1981, p.22).

Sobre a questão do valor do solo urbano, Harvey (1980, p.45), chama a atenção para a valorização gerada pelas “melhorias” produzidas nos lugares pelo poder público para viabilizar determinados empreendimentos, visto que, quando

“... mudamos a forma espacial da cidade (por relocação de residências, vias de transporte, oportunidades de emprego, fontes de poluição etc) também mudamos o preço da acessibilidade e o custo de proximidade de qualquer moradia”.

A proliferação desses novos modos de morar tem influenciado a configuração urbana de toda a região metropolitana, especialmente no que diz respeito à segregação espacial.

A raiz dessa segregação está, segundo os autores em que nos baseamos, Harvey (1980), Lojkine (1981), Singer (1982), Santos, M. (1997), na estruturação da sociedade capitalista em classes sociais, com interesses antagônicos. Essa questão constitui-se em um dos referenciais teóricos importantes da sociologia moderna, embora essa formulação, contemporaneamente, ganhe novos contornos. Além de a proletarianização ter ocorrido de forma sinuosa, a opressão, não diretamente ligada à posição de classe, tornou-se comum. Nas últimas três décadas, Boaventura Souza Santos aponta que, os movimentos sociais e as lutas políticas contemporâneas têm sido protagonizados por grupos sociais congregados por identidades não diretamente classistas. Nos países centrais, ao contrário do que Marx acreditava, as lutas de classe deram lugar a compromissos de classe, à concentração social, ao Estado-Providência. Em face disto, tanto a primazia explicativa como a primazia transformadora de classe acabaram por ser questionadas. (Santos, B., 1999)

Em meio a essas considerações há o fato de que, em Valinhos-SP, bem como em todo o território nacional, o Estado, enquanto entidade de poder, não representa o Estado-Providência, enquanto agente para a garantia de oferta de serviços públicos, qualidade de vida e segurança à população. Quando muito, é um “Estado-Providência” limitado e excludente.

A limitação da providência estatal, em alguma medida, tem sido sublimada pela existência de solidariedades primárias geridas pela 'sociedade-providência', exatamente para compensar a insuficiência do Estado-Providência. São relações e práticas sociais vindas da família, dos amigos e por laços de afinidade que, por via de trocas não-mercantis de bens e serviços, asseguraram o bem-estar e a

proteção social que, nas sociedades européias, foram asseguradas pelo Estado-Providência. (Santos, B., 1999).

Não podemos deixar de considerar também que a fragmentação social, ou seja, a diferenciação cada vez mais acentuada entre as classes e segmentos sociais leva à fragmentação urbana, onde os impactos proporcionados pela globalização, acentuaram a segregação residencial, já existente nas grandes cidades dos países menos desenvolvidos. (Ribeiro, 1997).

Tais observações merecem, no entanto algumas ponderações visto que

A história é uma totalidade em movimento, um processo dinâmico, cujas partes colidem continuamente para produzir cada novo momento. (...) a mudança ocorre a diferentes níveis e em diferentes tempos: a economia, a política, as relações sociais, a paisagem e a cultura mudam constantemente, cada qual segundo uma velocidade e direção próprias – sempre, porém, inexoravelmente vinculadas umas às outras. (SANTOS, 1985 p. 53)

Percebe-se, portanto, que não podemos estudar o urbano como algo fragmentado é preciso entender que a totalidade não existe sem as partes que a constituem, e estas partes não existem isoladas do todo, por isso são inseparáveis.

Quando se trata do urbano, percebe-se que uma transformação profunda nos modos de conhecer (a cidade) deve estar relacionada, de uma maneira ou de outra, com uma transformação igualmente profunda nos modos de organizar a sociedade. Boaventura Santos discute a transição entre paradigmas epistemológicos e que deveria ser complementada por uma reflexão sobre a transição entre paradigmas sociais, necessários para “compreender diferentes modos básicos de organizar e viver a vida em sociedade” (Santos, B. 1999, p. 9)

Isso posto, pode-se concordar com a afirmação de que a produção do espaço urbano não tem base espontânea. A esse respeito outro autor é chamado para justificar esse ponto de vista, Gottdiener (1999) que afirma claramente:

A valorização de certos espaços urbanos, entretanto, não se dá por si só, forças políticas e ideológicas são igualmente importantes na produção do espaço. (...) já que a interseção dessas forças sociais envolve um processo contingente, muitas vezes com

resultados contenciosos, a produção de espaço é bem mais apreendida como complexa articulação entre estrutura e ação, que está sempre em movimento.(GOTTIDIENER, 1999, p.200)

No mundo contemporâneo, esta problemática, isto é, as forças políticas e ideológicas agindo para a valorização dos lugares, adquire maior complexidade, pois as políticas urbanas vêm sendo redirecionadas pelos ideais do (neo)liberalismo.

Esses fenômenos provocam conjuntamente o aumento da segregação residencial, na medida em que surgem bairros exclusivos das camadas mais ricas, ao mesmo tempo em que as camadas médias em processo de mobilidade social descendente e, eventualmente, as mais pobres são deslocadas para outros bairros, diminuindo, assim, o grau de mistura social das cidades (RIBEIRO, 2003, p.156).

Tal fato relaciona-se às práticas neoliberais, como já mencionado, que acarretam mudanças importantes na utilização do território “... tornando esse uso mais seletivo do que antes e punindo, assim, as populações mais pobres, mais isoladas, mais dispersas e mais distantes dos grandes centros e dos grandes centros produtivos” (SANTOS & SILVEIRA, 2001, p.302).

Em Valinhos, destacam-se traços das diferenciações mencionadas, visto que a proliferação e a localização dos condomínios fechados obedecem à lógica do mercado. A administração municipal submete-se a esses desígnios, como o dos promotores imobiliários, que, de acordo com Corrêa (1995, p. 16), estão basicamente “... interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, tinham interesse na expansão do espaço da cidade, na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural”.

Na imagem abaixo (**FOTO 2.3**), pode-se observar o avanço das áreas de condomínio em direção à terra rural. Mais adiante (**FOTO 2.4**), é possível observar a conversão dessas áreas em urbana e o surgimento de mais um loteamento fechado, que se encontra, nesse momento, em fase de venda. Acompanhando a dinâmica do mercado, apresenta também elevado valor especulativo.

Buscando entender o processo de urbanização em sua amplitude e complexidade, considerando a sua relação com a dinâmica cidade-campo Santos (1982) considera que as transformações ocorridas no espaço agrário e nos centros urbanos fazem parte de um mesmo processo de desenvolvimento econômico e de acumulação e reprodução capitalista. A dinâmica especulativa, as possibilidades de maiores ganhos com a transformação da terra rural em urbana motiva o avanço dos empreendimentos urbanos em direção á área rural do Município de Valinhos.

FOTO 2.3: Avanço da área urbana sobre a rural no município de Valinhos-SP



Fonte: Foto da autora, 2007

Portanto, a expansão do urbano relaciona-se à reprodução do capital e das condições gerais para essa reprodução. Carlos (1994) considera que esse processo:

...recria constantemente as condições gerais a partir das quais se realiza o processo de reprodução do capital. Se de um lado aproxima a indústria, as matérias-primas (e auxiliares), os meios de circulação (distribuição e troca de mercadorias produzidas), a força de trabalho e o exército industrial de reserva, de outro lado “aproxima” pessoas consideradas como consumidoras. (CARLOS, 1994p. 83)

FOTO 2.4: Conversão de área rural em urbana: Loteamento Fechado Madre Maria Villac



Fonte: Foto da autora, 2007

Cria-se um processo de construção¹⁵ do espaço urbano proveniente da dinâmica das relações de produção e consumo. Desta forma, a configuração

¹⁵ Esse processo de construção acontece motivado por interesses próprios e direcionados: “A tirania da informação e do dinheiro são apresentadas como pilares de uma situação em que o progresso técnico é aproveitado por um pequeno número de atores globais em seu benefício exclusivo”. (SANTOS, 2001, p.38)

espacial torna-se a expressão da “ordem” e do “caos”, como manifestação da formação do espaço urbano (Carlos, 1994).

Esta dinâmica relaciona-se ao projeto de sociedade, que se constitui uma das chaves do conhecimento do seu espaço. Resulta do sistema de valores, tradição, atitudes culturais, sociais e políticas, numa palavra, da ideologia na qual cada sociedade colhe as suas motivações e as suas razões de agir (Isnard, 1982, p.37).

Contudo, não se pode relegar ao esquecimento o fato de que, por mais constantes que sejam a produção e a reprodução do espaço urbano em geral, as formas existentes são revestidas de funções, as quais são comandadas pelas estruturas sociais que se alteram ao longo do tempo, tornando a totalidade espacial dinâmica e histórica. Assim, vão se alterando os valores e as funções das formas, elencando-se novos valores e refuncionalizando o passado, em favor do presente.¹⁶

Como já consideramos, mas convém enfatizar, Valinhos apresenta formas que evidenciam as transformações ocorridas em tempos distintos; estas formas vão adquirindo novas funções ao longo do tempo. A relação tempo-espaço possibilita, além disso, o entendimento das relações sociais entre os indivíduos envolvidos no processo de ocupação e reocupação dos lugares. Sobre essa questão, SANTOS (1988, p.97) define o lugar como sendo, “exatamente uma teia de objetos e ações com causa e efeito, que formam um contexto e atingem todas as variáveis internas já existentes, e as novas que se vão internalizar”.

No caso de Valinhos, essas manifestações são frutos da ausência de políticas públicas para o ordenamento territorial e com a agravante, do poder público se posicionar, muitas vezes, favoravelmente às instalações dos condomínios fechados e das segundas residências.

¹⁶ Em relação aos valores há que se considerar: “O que nos interessa é o fato de que a cada momento histórico, cada elemento muda seu papel e a sua posição no sistema temporal e no sistema espacial e, a cada momento, o valor de cada qual deve ser tomado da sua relação com os demais elementos e com o todo. (SANTOS, 1985, p.9).

As ausências mencionadas – de políticas públicas ou do poder público - possibilitam à sociedade, através dos empreendedores imobiliários ou mesmo dos moradores, estabelecer novas relações com o lugar, através das funções que os condomínios e as novas formas de ocupação do espaço urbano adquirem na cidade, ou das funções que, os moradores, esperam que estes condomínios tenham.

Além disso, novas relações com os lugares também são estabelecidas, através das possibilidades de interação entre o lugar e o mundo, onde o movimento global da economia e suas tendências regem a sociedade e as singularidades dos lugares se confrontam com esta estrutura globalizante, demonstrando que o espaço geográfico é heterogêneo, e deve ser analisado também, de acordo com as influências mútuas mundiais e locais.¹⁷

Nesse sentido, é esclarecedor a conceituação para espaço geográfico proposta por SANTOS, (1999):

Um conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações formam o espaço. (...) Sistemas de objetos e sistema de ações interagem. De um lado, os sistemas de objetos condicionam a forma como se dão as ações e, de outro lado, o sistema de ações leva à criação de objetos novos ou se realiza sobre objetos preexistentes. É assim que o espaço mostra a sua dinâmica e se transforma (...) A evolução que marca as etapas do processo de trabalho e das relações sociais marca, também, as mudanças verificadas no espaço geográfico, tanto morfológicamente quanto do ponto de vista das funções e dos processos. É assim que as épocas se distinguem umas das outras.(SANTOS, 1999 p.51)

¹⁷ De acordo com Santos, C. (1988), quando se trata de regiões metropolitanas, as influências locais ganham uma outra escala partindo para o regional, englobando as externalidades dos entornos. Por isso, deve-se tentar detalhar a composição da RMC enquanto organização social, política, econômica e cultural, abordando, para Valinhos, os fatos concretos, a fim de reconhecer como a área se insere na ordem econômica internacional, levando em conta o preexistente e o novo, para captar o elenco de causas e conseqüências do fenômeno.

Percebe-se em Valinhos que, na medida em que se davam as interações na sociedade, isto é, entre agentes imobiliários, poder público e moradores, ocorriam alterações significativas no espaço geográfico do município, ou seja, no seu sistema de objetos. Alterações estas que dotaram cada uma das etapas da expansão urbana (ver capítulo 1) de características formais e funcionais próprias, alterando o sistema de ações, isto é, a vida em sociedade.

2.4 O HABITAR E O HABITAT EM VALINHOS

Os condomínios fechados e as novas formas de ocupação do espaço urbano contêm informações sobre o processo de formação do espaço da cidade. Este espaço, presente na complexa relação entre o *habitat* e o *habitar*, torna-se o mediador entre as condições do meio e as possibilidades de ocupação social do território.

Lefebvre se preocupou com a relação entre habitar e habitat, vinculando-a com a apropriação do lugar e do espaço. Afirma que o “habitar para o indivíduo, o grupo significa apropriar-se de alguma coisa. Não dele ter a propriedade, mas fazer dele sua obra, colocar nele sua marca, modelá-lo” (LEFEBVRE, 1970, p.22).

Relaciona ainda esta problemática às estratégias de classe, contextualizando com os fatos históricos de 1848, em Paris. A burguesia francesa solidamente instalada em Paris (os bancos do Estado, as residências), percebe-se cercada pela classe operária. Os camponeses que chegam, instalam-se na periferia imediata. Antigos artesãos e novos operários passam a morar no âmbito da cidade; em pardieiros, em andares superiores de casas alugadas de pessoas abastadas que habitam nos inferiores. Nessa ‘desordem’ os operários ameaçam os novos ricos... Elabora-se então *uma estratégia de classe* que visa ao remanejamento da cidade, sem relação com a sua realidade, com sua vida própria. (Lefebvre, 2001, p. 15) É assim que na segunda metade do século XIX concebem o *habitat*.

Lefebvre, acrescenta:

Até então, “habitar” era participar de uma vida social, de uma comunidade, aldeia ou cidade. A vida urbana detinha, entre outras, essa qualidade, esse atributo. Ela deixava habitar, permitia que os cidadãos-cidadãos habitassem. É assim que “os mortais habitam quando salvam a terra, quando esperam os Deuses... quando conduzem seu ser próprio na preservação e no uso...” Assim fala do *habitar*, como poeta, o filósofo *Heidegger* (Essais et Conférences, p. 177-178). Fora da filosofia e da poesia, as mesmas coisas foram ditas sociologicamente (na linguagem da prosa do mundo). No fim do século XIX, os Notáveis isolam em função, separam-na do conjunto altamente complexo que era e continua a ser a Cidade a fim de projetá-la na prática...Os subúrbios, sem dúvida, foram criados sob a pressão das circunstâncias a fim de responder ao impulso cego (ainda que motivado e orientado) da industrialização, responder à chegada maciça dos camponeses levados para os centros urbanos pelo “êxodo rural”. Nem por isso o processo deixou de ser orientado por uma *estratégia*. (LEFEBVRE, 2001, pp. 16-17)

Hoje, embora o contexto seja outro: são os ricos que procuram se isolar, *se proteger* da violência, (diga-se dos pobres), na periferia *desurbanizada* (no sentido que Lefebvre dá ao termo), a *estratégia de classe* é basicamente a mesma.

A “suburbanização”, continua Lefebvre, é o início de um processo em que se perde o **sentido da obra**, com o afastamento da Cidade. No *habitat* a consciência urbana vai se dissipar.

Se anteriormente as situações descritas por Lefebvre (isolamento e proteção) eram vistas com maior intensidade em grandes cidades como São Paulo, ou Campinas, percebe-se em Valinhos, já na década de 1990, com a proliferação dos condomínios fechados, reproduções dessas situações. Situações estas referentes ao *habitar*, que ao longo do tempo, adquire novas funcionalidades necessárias à manutenção do *habitat* das diferentes classes e processos sociais que aí residem.

Sobre isso LEFEBVRE (1999, p.83) afirma: “o habitar não deve mais ser estudado como resíduo, ou como resultado dos níveis ditos ‘superiores’. Deverá, e já pode, ser considerado como fonte, como fundamento, como funcionalidade e transfuncionalidades essenciais”.

As necessidades imediatas da maioria da população, como o habitar, nem sempre são prioridades para o poder público e para os agentes imobiliários, permitindo-se, por exemplo, que o *habitar* seja sobreposto pelo *habitat*, o qual se configura em Valinhos nas mais diferentes formas: domicílios de uso ocasional, chácaras de recreio, condomínios fechados, garantindo todos eles a reprodução de uma classe social específica.

Como já visto no capítulo 1, as chácaras de recreio, em sua maioria, foram ao longo do tempo transformando-se em condomínios fechados constituídos por inúmeras residências de uso ocasional. Nesse contexto convém apresentarmos algumas discussões sobre o assunto.

Segundo o IBGE (2000), dos 28.353 domicílios recenseados em Valinhos no ano de 2000, 1564 (5,52%) foram considerados de uso ocasional, ou seja, segunda residência, lembrando, porém, que o Instituto ainda aponta a existência de 3267 (11,52 %) domicílios vagos, muitos dos quais poderiam fazer parte do montante anteriormente referido, mas que não o foram pela ausência do dado.

Convém dizer que os estudos, acerca da segunda residência, começaram a aparecer na literatura internacional em meados de 1970.

Segundo BECKER (1995, p. 10),

... no Brasil, o aparecimento do fenômeno da segunda residência dá-se na década de 1950 sob a égide do 'nacional-desenvolvimentismo' que foi responsável pela implantação da indústria automobilística, pela ascensão do rodoviarismo como matriz principal dos transportes e pela emergência de novos estratos sociais médios e urbanos que, aos poucos, começariam a incorporar entre os seus valores sócio-culturais a ideologia do turismo e do lazer (. ...) O veraneio ou o descanso dos fins de semana se transformaram em valor social cuja satisfação levaria o turismo, de um modo muitas vezes predatório e desordenado, a regiões acessíveis a grandes centros urbanos do Centro-Sul, e com atributos ambientais valorizados (zonas costeiras e/ou serranas).

Porém, a temática só emerge no Censo Demográfico de 1970, quando o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) inclui as residências secundárias entre os domicílios encontrados fechados. Assim, eram consideradas

como “o domicílio que servia de moradia (casa de praia, ou casas de campo, normalmente usadas para descanso de fim-de-semana ou férias) e cujos moradores não estavam presentes na data do censo” (IBGE, 1970).

O Censo Demográfico de 1980 utilizou uma classificação específica para as segundas residências, denominando-as de *domicílios de uso ocasional* e separando-as dos domicílios fechados aos quais estavam vinculadas no Censo de 1970. Através da do Censo de 1980 (IBGE, 1981, p. IX) é possível constatar que:

considerou-se como de Uso Ocasional o domicílio que servia ocasionalmente de moradia (casa ou apartamento), normalmente usado para descanso de fim-de-semana ou férias e cujos moradores não estavam presentes na data do Censo.

No Censo de 1991, o IBGE aprimora a definição, classificando as residências secundárias como domicílios particulares de uso ocasional não restringindo esta condição a não presença do morador temporário. Assim, conforme o Censo Demográfico de 1991 (IBGE,p.11),

considerou-se como de USO OCASIONAL o domicílio particular que servia ocasionalmente de moradia (casa ou apartamento), isto é, os usados para descanso de fim de semana, férias ou outro fim.

Segundo Assis (2003, p. 108)

O crescimento das segundas residências no Brasil e o fornecimento de dados estatísticos pelo IBGE nessas últimas três décadas já têm resultado em algumas análises específicas sobre o fenômeno no país como o estudo pioneiro de Odette SEABRA (1979) acerca dos efeitos sócio-espaciais das segundas residências (preços do terreno e formas de ocupação) no litoral de Santos-SP; a análise de Mauren ROQUE (1990) sobre a desigualdade social que o fenômeno da segunda residência encerra como manifestação das diferenças nas oportunidades de trabalho e de lazer na Estância Balneária do Guarujá-SP; e o trabalho de Olga TULIK (1995) que avalia a dimensão e a distribuição das segundas residências no Estado de São Paulo, ressaltando as áreas emissoras e receptoras mais expressivas.

TULIK (1995, p.21) conceitua residência secundária como um “alojamento turístico particular, utilizado temporariamente, nos momentos de lazer, por pessoas que têm seu domicílio permanente num outro lugar”. Tal conceituação remete-nos à discussão dos principais liames que o engendram e que fazem da segunda residência um fenômeno complexo.

Em relação aos condomínios fechados, Caldeira (2000) considera-os, juntamente com os conjuntos de escritório e shopping centers, como sendo *enclaves fortificados*. Nas palavras da autora:

... enclaves fortificados os condomínios fechados residenciais, conjuntos de escritórios ou shopping centers. Esses enclaves incluem cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformar a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos.

Em Valinhos-SP, essa situação preocupa, visto que o Município apresenta atualmente mais de 20 condomínios que agregam cerca de 32.000 pessoas, ou seja, quase 40% da população residente no município, que é de 82.773.¹⁸

Se por um lado, tais dados remetem a uma situação de segregação e inviabilidade da utilização dos espaços públicos pela população em geral, por outro, vê-se surgir na cidade, campanhas de incentivo ao turismo e para a vinda de novos empreendimentos imobiliários, que teriam como aporte a dita *qualidade de vida* oferecida pela cidade e os incentivos das secretarias municipais.

Existe um consenso de que o turismo pode se apresentar como elemento de promoção social, gerador de empregos e contribuir para minimizar algumas deficiências na arrecadação de verbas dos municípios, mas para que isso aconteça a contento, é preciso que seja acompanhado de políticas públicas visando o bem estar social, antes de tudo.

Diante do que foi exposto, comprova-se uma força, por parte do poder público no município de Valinhos, em reestruturar e ainda requalificar seu espaço

¹⁸ Dados obtidos junto à Secretaria de planejamento da PMV, tendo como base um estudo preliminar da morfologia urbana do município.

urbano (sua configuração territorial), para a adequação às transformações de um mundo globalizado.

Portanto, embora as formas continuem as mesmas (na aparência) as suas funções podem mudar e, por conseguinte, o espaço muda para contemplar os requisitos de tal requalificação vista como necessária para incrementar o turismo no Município.

SANTOS, (1996) discute esse processo

Podem as formas, durante muito tempo, permanecer as mesmas, mas como a sociedade está sempre em movimento, a mesma paisagem, a mesma configuração territorial, nos oferecem, no transcurso histórico, espaços diferentes. (SANTOS, 1996, p.77)

O autor ainda destaca que a formação do território perpassa pelo espaço e a forma do espaço é resultado das técnicas vigentes e utilizadas no mesmo. O território pode ser distinguido pela intensidade das técnicas trabalhadas, bem como pela diferenciação tecnológica das técnicas, uma vez que os espaços são heterogêneos. (SANTOS, 2002)

Diante do exposto e observando-se os dados referentes à segunda residência, encontram-se situações que nos permitem questionar: quais os fatores que garantem a reprodução desses novos modos de morar? Por que os condomínios garantem que o *habitar* seja sobreposto pelo *habitat*? Onde se coloca o direito a cidade? Valinhos é um município segregador?

Nesse segundo capítulo foram apresentadas a expansão dos condomínios fechados, alguns de seus fatores de expansão e os conflitos legais desta questão, bem como as problemáticas relacionadas à segregação e à especulação imobiliária decorrentes dessas novas formas de morar e algumas características urbanas ligadas a segunda residência e ao turismo.

Tais análises justificam-se, pois auxiliam as discussões a serem feitas no terceiro capítulo, que tratará de forma mais aprofundada da questão da segregação, partindo-se da questão da alienação do território e do direito à cidade.

CAPÍTULO 3



ALIENAÇÃO E SEGREGAÇÃO NO MUNICÍPIO DE VALINHOS-SP

3.1 ALIENAÇÃO E SEGREGAÇÃO

A ação humana supõe um *locus*, isto é, um lugar em que pode realizar-se. Desde os primórdios, o homem, por meio do processo de trabalho, ao retirar da natureza os bens de que necessita, intervém no meio em que vive, dando-lhe significados humanos e tornando-o espaço geográfico. Não há produção humana que não seja produção do próprio espaço.

A natureza vai incorporando a vida humana e ao mesmo tempo vai sendo incorporada à vida humana e adquirindo diferentes aspectos e significados. O espaço geográfico, sendo espaço social, resultante do trabalho humano, não pode ser pensado como um espaço depositário ou um cenário, mas tem de ser entendido como parte integrante da sociedade, ou seja, um componente dessas relações.

As idéias acima referidas justificam as discussões que se seguem, sobre a alienação e a segregação no município de Valinhos, em decorrência das praticas dos agentes que ao longo do tempo configuraram (ver capítulo 1) e motivaram a expansão dos condomínios fechados (ver capítulo 2).

Embora a alienação e a segregação remetam à idéia de submissão, a cidade não é um espaço simplesmente submisso às práticas sociais dos seus habitantes. Segundo Bourdieu (2001), a cidade também define o indivíduo, há uma reciprocidade no modelamento do espaço e na definição do modo de vida urbano. A cidade é definida pelos indivíduos e estes são definidos por ela. Assim, a relação que se estabelece entre cidade e indivíduo é dialética. Nessa perspectiva, a cidade é produto e produtora de práticas sociais.

Segundo Santos, o espaço é formado

...por dois componentes que interagem continuamente: a) a configuração territorial, isto é, o conjunto de dados naturais, mais ou menos modificados pela ação consciente do homem, através dos sucessivos 'sistemas de engenharia'; b) a dinâmica social ou conjunto de relações que definem uma sociedade em um dado momento. (SANTOS, 1997, p.111)

Dessa forma considerando o território enquanto conceito delimitado e definido por e a partir de relações de poder (SOUZA, 2003, p. 78), sob a ótica produtiva as relações de poder constituem-se como processos geradores de territórios. A mediação nessas relações é dada pelo dinheiro, concomitantemente, como meio e como poder (MARX, 1978, p. 31), resultando assim as transformações espaciais.

Nesse contexto, de produção e formação do espaço (e do território), é preciso retornar à discussão acerca da *alienação* no território valinhense, a partir dos seguintes questionamentos: os condomínios fechados em Valinhos representam espaços de alienação? Essa alienação é a quem ou a quê?

A palavra **alienação**, segundo o dicionário Houaiss, tem várias definições: cessão de bens, transferência de domínio de algo, perturbação mental, na qual se registra uma anulação da personalidade individual, arrombamento de espírito, loucura.

No sentido que lhe é dado por Marx,

Ação pela qual (ou estado no qual) um indivíduo, um grupo, uma instituição ou uma sociedade se tornam (ou permanecem) alheios, estranhos, enfim alienados aos resultados ou produtos de sua própria atividade (e à atividade dela mesma), e/ou à natureza na qual vivem, e/ou a outros seres humanos, e – além de, e através de, - também a si mesmos (às suas possibilidades humanas constituídas historicamente). (BOTTOMORE, 1983, p.5)

Transpondo-se a discussão feita por Marx, para a questão da alienação no território, em Valinhos a mesma pode ser identificada pela não compreensão por parte dos moradores de condomínios e loteamentos fechados das resultantes da forma dessas formas de apropriação do espaço (falta de integração com o entorno, perda do sentido do urbano, impedimento das vias de circulação, especulação imobiliária etc). Isso pode ser observado tanto em relação aos moradores dos condomínios quanto para os demais moradores da cidade.

Considerando-se tais situações, é possível perceber também o espaço, não só como instrumento de dominação, mas também como uma forma de derivação dos novos processos a ele atribuídos.

Isnard (1979) utiliza a definição de *espaços alienados*, considerando as seguintes situações:

...regiões que devem ao exterior não só a sua criação e integração no mercado mundial, mas ainda a sobrevivência da sua organização, enfim regiões cuja população indígena jamais controla e que até os próprios poderes públicos dificilmente controlam. (ISNARD, 1979, p.55, apud CATAIA, 2001, p.220)

Considerando essa conceituação, podemos também utilizá-la, para a compreensão do significado dos condomínios fechados, relacionando-a à perda de controle sobre estes lugares, pois com a sua “privatização”, até mesmo o poder público tem possibilidade ação limitada sobre esses lugares.

A discussão sobre a alienação, entretanto, é anterior a esta conceituação elaborada por Isnard. Além de ter aparecido na reflexão de Marx, conforme já asinalado, é Max Sorre (1961) que a insere na ciência geográfica, através do conceito de *paisagens derivadas*, ou seja, paisagens cuja identidade deve-se a um outro país, ou a uma cultura externa ao local. Santos (1971) faz uma releitura dessa discussão trazida por Sorre e propõe a idéia de *espaços derivados*, pois não apenas as formas (paisagem), mas também as funções, processos e estruturas são derivados.

Segundo ele,

A cada necessidade imposta pelo sistema em vigor, a resposta foi encontrada, nos países subdesenvolvidos, pela criação de uma nova região ou a transformação de regiões preexistentes. É o que chamamos de espaço derivado, cujos princípios de organização devem muito mais a uma vontade longínqua do que aos impulsos ou organizações simplesmente locais. (SANTOS 1971, p.74)

Nesse sentido, tem-se a clareza de que o espaço geográfico é mutável e complexo. Mutável porque as forças que o regem estão em constante adaptação e buscando sempre sua inserção neste complexo, já que tais forças não atuam de maneira isolada. E complexo, pois se apresenta como resultado da espacialização da sociedade sobre a configuração territorial. É como se o espaço fosse uma rede; os nós estão conexos e em cada nó existe mais de uma força que atua ali.

Cataia (2001), utiliza o conceito de *espaços derivados* desenvolvido por Milton Santos, e fala em *territórios alienados* para designar:

...aqueles municípios que prepararam o seu chão com obras de engenharia e normas, receberam investimentos empresariais e tornaram-se reféns das políticas empresariais. Há empresas transnacionais economicamente mais poderosas que territórios nacionais inteiros. É mais comum ainda encontrarmos empresas que dominam as políticas locais. (CATAIA, 2001, p.221)

Embora CATAIA (2001, p. 218) esteja se referindo especificamente à alienação dos territórios “ligada à forma como as populações se vêem envolvidas pelas políticas das empresas”, pode-se utilizar esta interpretação como inspiração para a compreensão dos condomínios e loteamentos fechados como *espaços alienados*.

Questiona-se, portanto, se esses espaços alienados não estão ganhando corpo e expressão não só em Valinhos, mas também nas demais cidades da RMC, na tentativa de impulsionar seu crescimento e desenvolvimento, atendendo às novas demandas, ainda que contraditórias, do capital e seus agentes.

ISNARD considera (1982) que “o espaço geográfico... é criação humana”, sendo “... fruto da iniciativa humana que exprime o projeto próprio de cada sociedade” (1982, p. 36) e tendo a própria sociedade, “na origem do ordenamento do espaço a existência e a vontade de realizar um projeto de vida” (1982, p. 57). Para ele o espaço geográfico é um “... campo privilegiado de representações simbólicas...”, ressaltando, ainda que o mesmo constitui “... uma linguagem sobre as concepções que uma sociedade faz da sua própria organização e da organização do mundo” (1982, p. 71).

De acordo com Milton Santos, o espaço é uma realidade objetiva, um produto social em permanente processo de transformação, portanto, sempre que a sociedade sofre uma mudança, as formas ou objetos geográficos assumem novas funções; sendo que a totalidade da mutação cria uma nova organização espacial. Em qualquer ponto do tempo, o modo de funcionamento da estrutura social atribui

determinados valores às formas, por isso, chamadas pelo autor de formas-conteúdo (SANTOS, 1992).

Percebe-se um novo processo de dinamização espacial, permeado pelas novas territorialidades urbanas, garantindo ao menos dois tipos de espaços: os que mandam e os que obedecem, gerados pelo permanente embate do par dialético da abundância/escassez. (SANTOS e SILVEIRA, 2001) ¹⁹.

Considerando-se a alienação do e no território, percebe-se que esta é correlata da segregação produzida pelas próprias demandas do mercado imobiliário, que acaba por embutir em uma parcela da sociedade novos valores (segurança, status, isolamento etc), ditos “necessários” para se “bem viver”. Em relação aos condomínios pode-se dizer, portanto, que são *espaços alienados* e é um processo de *alienação social* que leva parte da população a optar por esse habitat.

MELGAÇO (2002) define segregação como a separação, exclusão e diferenciação entre os indivíduos no seu relacionamento socioespacial, impedindo a igualdade de direitos e deveres, apresentando-se em duas dimensões: uma social e outra espacial.

Tratando-se da segregação que o condomínio fechado, enquanto espaço alienado, produz, percebe-se que tal iniciativa converge para a criação de um modelo de organização espacial em emergência nas cidades. De acordo com Ribeiro (2004) em tais modelos,

...a diferenciação das classes sociais é transformada em separações físicas e simbólicas que dificultam a sociabilidade, intensificam a fragmentação das identidades coletivas e inferiorizam certos segmentos sociais. Reforçam, portanto, as tendências à fragmentação das identidades sociais, cujo resultado são o contraste entre a capacidade de organização - coesão social - dos altos executivos e a dispersão dos grupos sociais restantes, em função da etnia, do gênero e da ocupação. Por esse motivo o poder é controlado por uma elite que atua em conjunto como poder público local nos grandes projetos de reestruturação urbana na

¹⁹ Em relação ao território, os mesmos autores ainda ponderam outras características que se constituem por pares dialéticos: densidade e rarefação, fluidez e viscosidade. O espaço, por sua vez, também apresenta duas características: rapidez e lentidão e luminosos e opacos.

área central, aprofundando a segregação espacial vigente.(RIBEIRO, 2004 p. 32)

Em Valinhos a segregação espacial ganhou destaque recentemente, com a divulgação, pelos meios de comunicação nacionais e internacionais, da construção de um verdadeiro palácio de luxo e ostentação pelo milionário libanês Joseph Nasrallah. Conforme observa-se na reportagem abaixo retirada do sítio²⁰ de um das maiores emissoras de televisão do país:

Num condomínio fechado no interior de São Paulo, fica a mansão do milionário libanês preso pela Polícia Federal, sob acusação de tráfico internacional de cocaína. O palácio suntuoso do sheik do tráfico é um monumento à ostentação e ao dinheiro fácil. A 150 metros de altura já dá para ter uma idéia do nível de ostentação do palácio do milionário libanês Joseph Nasrallah. Só o terreno tem cinco mil metros quadrados de área, e está avaliado em R\$ 1 milhão. Embaixo, a riqueza salta aos olhos. Mesmo num condomínio de altíssimo padrão, o palácio do chamado “Sheik do Tráfico” se destaca – 3,6 mil metros quadrados de área construída, dois andares, materiais importados e caríssimos. A ironia é que o condomínio se chama Sans Souci, que em francês significa sem preocupação. Entre seus vizinhos de condomínio, Nasrallah era conhecido como um magnata do petróleo. Mas uma investigação que levou dois anos e envolveu o Brasil e quatro países europeus, derrubou o disfarce. Nasrallah, segundo a polícia, chefiava um bando internacional de traficantes. E com os milhões ganhos com a venda da cocaína, construía lá uma mansão sem igual.

“Eu sou arquiteto há 20 anos. Como residência no Brasil, essa é a obra mais suntuosa que já vi, com certeza”, diz o arquiteto Antonio Ferreira Junior. Nós convidamos o arquiteto Antonio Ferreira Júnior, que não está ligado à obra, para analisar uma série de fotos, obtidas pelo Fantástico, mostrando detalhes do palácio, que ainda está em construção. De cara, o tamanho da casa impressiona.

“Gigantesco, uma coisa absurdamente grande. A gente vê que é um acabamento primoroso”, comenta ele. A mansão traz uma mistura indefinida de estilos. As colunas são gregas. “Isso é o que mais chama a atenção. Essas colunas revestidas de ouro. Ouro totalmente puro. Isso foram horas e horas e horas, e meses de trabalho”, diz Antonio. No telhado, o destaque é esta enorme clarabóia de vidro. “A clarabóia é pra iluminar, porque a obra é muito grande, as áreas são muito grandes, então é um recurso que eles utilizam pra iluminar, de cima pra baixo”, explica o arquiteto.

²⁰ Disponível em <http://fantastico.globo.com/Jornalismo/Fantastico/0,,AA1445081-4005-632995-0-04022007,00.html>

Em arquitetura, um dos materiais mais nobres é o mármore. Nesta obra, ele está por todos os lados. “Aqui no Brasil isso custa de R\$ 1,5 mil a R\$ 2 mil o metro quadrado da chapa”, informa ele. Se for entalhada, o custo dispara. “Se for bloco, a gente nem tem esse valor. Normalmente usamos reboco mesmo”, comenta Antonio. Entre os vários itens luxuosos, os muros chamaram atenção. Sim, porque eles também são revestidos com calacata e butetino, dois mármore nobres. E pela metragem de muros, é algo absurdo. Os mármore são de diversos tipos. “Elas são de mármore calacato, italiano. No meio das peças eles tem filetes em ouro. Nas molduras internas, provavelmente eles estão decorando com um outro tipo de mármore italiano, nobre, bem nobre, que tem uma característica meio alaranjado”, comenta o arquiteto. Avaliada em R\$ 40 milhões, a casa, de dois andares e com elevador, ainda não ficou pronta. Alguns objetos ainda estão encaixotados. De acordo com a polícia há uma banheira de ouro e vale mais de R\$ 120 mil. Neste fim de semana, mesmo com o dono na cadeia, as obras continuavam a todo vapor. Mas Joseph Nasrallah, o sheik, pode demorar a ir morar lá. Se for condenado, pode pegar de oito e 20 anos de prisão por tráfico de drogas e lavagem de dinheiro.

É essencial nessa discussão, avaliar quais as brechas para a ocorrência de tal fato. Evidente, trata-se de um fato isolado, mas relacionado ao processo mais geral de reprodução da segregação e da desigualdade, visto que as características territoriais e espaciais presentes no município parecem reproduzir o modelo segregador. Um dos caminhos encontrados para se analisar os fatores de reprodução de tal modelo é a ação dos agentes imobiliários.

Encontra-se na literatura inúmeras contribuições a esse respeito. Grande parte dos autores que lidam com o tema afirmam que os conjuntos residenciais fortificados, shopping centers, recintos para conferências etc. são “artefatos” que induzem a transformações na cidade e na vida urbana, contribuindo para o aumento do preço da terra no município, por exemplo. (Mattos, 2000). Convém ressaltar, entretanto, que se esses “artefatos” se transformam em valorização para alguns - agentes imobiliários, por exemplo - produzem também o que Lefebvre chama de urbanização desurbanizada (Lefebvre, 2001), matando a vida urbana, (Jacobs, 2003), constituindo-se na negação do direito à cidade, ou a *cidadania mutilada* (Santos, 1996).

Nesse sentido, os condomínios fechados de Valinhos constituem-se em artefatos que contribuem para a promoção do município como lugar para se viver

bem, elevando o preço da terra de tal forma que, hoje, o preço dos imóveis na cidade são, em média, superiores às outras cidades da região metropolitana.²¹

Tais características – que contribuem para aumentar a segregação socioespacial - são imensamente valorizadas no mercado imobiliário. São utilizadas pelos grandes empreendedores que têm no parcelamento de terras os seus principais negócios. Os novos produtos imobiliários postos no mercado são, em geral, condomínios fechados.

Tais condomínios, sejam eles verticais ou horizontais, passam a abrigar populações de maior poder aquisitivo, isolando-as do contato indesejado com populações mais pobres. Delimita-se, assim, espacialmente e de forma bastante incisiva, aquela diferenciação existente entre as habitações, sua localização, sua população, seus suportes de serviços, sem que se deixe de lado a compreensão de que há outras formas de segregação ocorrendo em outros pontos da cidade.

Pode-se considerar o fenômeno da auto-segregação residencial dos setores abastados da sociedade como característica mundial, porém no Brasil percebe-se que ele tem se dado de maneira particularmente rápida, acarretando uma transformação importante no cenário urbano (Roberts, 2002)

Em relação às formas territoriais adquiridas por esses condomínios talvez os muros sejam a marca mais significativa da segregação.

Seus muros tornaram-se o emblema da sociedade atual onde é imensa a diferença entre os que têm e os que praticamente nada possuem, sendo talvez o melhor símbolo desta desigualdade (ROBERTS, 2002, p. 9).

Morar em condomínio fechado entra em conflito com as afirmações de JACOBS (2003) quando diz “As ruas e suas calçadas, principais locais públicos de uma cidade, são seus órgãos mais vitais” (JACOBS, 2003, p.29). Como se pode então adequar os muros “emblema da sociedade atual” com a necessidade de livre acesso destacada por Jacobs?

²¹ A mudança ao longo do tempo é nítida, em especial, ao longo dos anos 90: seus terrenos, antes atraentes pela facilidade no pagamento, valorizaram-se enormemente e agora se equiparam ao preço de lotes equivalente em Campinas.

Valinhos não apresenta altos índices de criminalidade (ver capítulo 1) se comparado às cidades vizinhas, então por que a necessidade de tantos muros? Por que a necessidade de isolamento do perigo?

“Não é preciso haver muitos casos de violência numa rua ou num distrito para que as pessoas temam as ruas. E, quando temem as ruas, as pessoas as usam menos, o que torna as ruas ainda mais inseguras”.(JACOBS, 2003, p. 30) Questiona-se nesse contexto se, além dos territórios, não estariam também os moradores alienando-se com medo da situação de violência e insegurança geral a qual a sociedade é acometida. Fechando-se, isolando-se e, nesse sentido, submetendo-se a essa violência e ao mesmo tempo alimentando-a, pois como diz Jacobs, quanto menos as pessoas usam as ruas, mais inseguras elas ficam.

É nesse contexto que se percebe a ação dos promotores de venda que de acordo com Lefebvre (2001) vão conceber e realizar o espaço com um único objetivo: o lucro.

O fato novo, recente, é que eles não vendem mais uma moradia ou um imóvel, mas sim urbanismo. Com ou sem ideologia o urbanismo torna-se valor de troca. O projeto dos promotores de vendas se apresenta como ocasião e locais privilegiados: lugar de felicidade numa vida quotidiana miraculosa e maravilhosamente transformada. (LEFEBVRE, 2001, p.25)

Questiona-se então como ficam as parcelas da sociedade que não têm recursos para comprar essa “felicidade”, para não fazer parte desse “conto de fadas” (idem), conforme já assinalado no capítulo 2. Vê se, portanto que “todas as condições de reúnem, assim, para que exista uma dominação perfeita, para uma exploração apurada das pessoas, ao mesmo tempo como produtores e como consumidores de produtos” (idem, p.26).

Observando-se as formas territoriais existentes em Valinhos encontramos outros elementos que permitem discutir sobre a questão da segregação, e da alienação.

Seguindo os novos padrões impostos pelas dinâmicas existentes no território, em Valinhos, assim como em outros municípios, as residências da população de renda mais elevada vão se deslocando para melhores áreas,

enquanto a população de menor renda permanece nas áreas “que sobram”, ou seja, que são de menor interesse para o capital. Corrêa (1989) classifica esse fenômeno como “seletividade de território”.

Ao considerar-se a contribuição de Lefebvre (1991), vê-se que as segregações na organização do espaço da cidade envolvem determinações econômicas, políticas e ideológicas em função das transformações espaciais. Dessa forma as segregações podem ocorrer pela opção de escolha dos melhores locais, de acordo com sua capacidade de renda e nível cultural, ou ainda por necessidade involuntariamente imposta.

Na interpretação de Lefebvre (2001, p.24), tais “necessidades” apresentam-se como um produto a ser vendido, segundo ele o melhor que pode vir a acontecer é que se tenha nesse produto como resultado o “*formalismo* (adoção de modelos que não têm nem conteúdo nem sentido) ou num *estetismo* (adoção de modelos antigos pela sua beleza, que se joga como ração para o apetite dos consumidores).

Embora não se tratando diretamente da questão da seletividade do território, encontra-se em Paviani (1996) discussões importantes sobre esse processo de produção. Segundo ele existem dois tipos de periferia: “aquelas que são ocupadas pelos destituídos e as que são ocupadas pelas classes privilegiadas”. Os novos loteamentos periféricos, de alto padrão, destinados a essas classes privilegiadas, são lugares altamente segregados ou mesmo auto-segregados, já que se trata de uma atitude de isolamento “voluntária”.(PAVIANI, 1996, p. 186)

Esse novo padrão de ocupação do território sofreu ao longo do tempo alterações significativas.

Caldeira (2000) afirma que o padrão centro rico *versus* periferia pobre (paradigma entre os anos 40 e 80) está sendo substituído por um novo modelo. Este padrão vem gerando uma mudança nas características da segregação residencial, de uma escala metropolitana para uma micro-escala (intra-urbana), onde grupos sociais distintos estão fisicamente próximos, porém separados por muros e sistemas de segurança.

Tal forma de ocupação resulta de um processo lento e cotidiano de “demarcação de território” e se traduz em formas espaciais onde, através da fragmentação e articulação do espaço urbano, o caráter de condição social do espaço é vivenciado e valorado das mais diferentes maneiras pelas pessoas. O espaço urbano torna-se, assim, um campo simbólico que tem dimensões e significados variáveis segundo as diferentes classes e grupos. As áreas residenciais fornecem meios distintos para a interação social, a partir da qual os indivíduos derivam seus valores, expectativas, hábitos de consumo, capacidade de se fazer valer e estado de consciência (Corrêa, 1997).

Uma das questões que emerge, das reflexões feitas até o momento, é a necessidade de se considerarem as dinâmicas e territorialidades existentes em Valinhos, como resultado do espraiamento urbano ocorrido em Campinas, o que remeteria à “periferização” regional, na medida em que parte desta expansão dá-se a partir das sedes dos municípios ou núcleos populacionais secundários.

Analizando a RMC e seus 19 municípios, constata-se por um lado uma “extensão” da mancha urbana configurada como um clássico processo de periferização (ver capítulo 1), onde os limites político-administrativos, na maioria das vezes, acabam sendo puras abstrações ou arbítrios; e por outro lado, o crescimento de núcleos urbanos de outros municípios que, em alguns casos, como Americana, acabam por formar suas próprias periferias. (Cunha, José et al, 2005, p. 21).

O fenômeno do espraiamento urbano, não pode, no entanto, ser entendido como desintegrador, visto que ao considerarmos o espaço urbano como uma rede interligada, entende-se que há uma reciprocidade entre os lugares, integrados na rede da qual fazem parte. Os espaços que são mais integrados num dado sistema constituem seu núcleo integrador. A distribuição desses núcleos é uma das estruturas subjacentes pelas quais podemos caracterizar sistemas urbanos (Peponis, 1992).

Essas interferências, só se tornam possíveis, pois o espaço geográfico é, em essência, dinâmico. E é esse mesmo espaço social, a base da divisão do

trabalho no desenvolvimento capitalista e onde a divisão territorial sempre esteve presente (Smith, 1988, p. 152).

Embora a divisão territorial do trabalho há muito tempo esteja presente na história da sociedade não se pode deixar de discutir a relação entre essa divisão e o cerceamento ao direito à cidade.

3.2. O DIREITO À DIVERSIDADE

Quando se fala em condomínios fechados, em seus muros e nas vivências internas surgem os questionamentos sobre os direitos dos moradores da cidade que não habitam esses lugares e sobre os direitos daqueles que habitam.

Pode-se analisar essa questão partindo-se da idéia de que os moradores dos condomínios fechados fazem de tudo para se valer de seus “direitos”, ou melhor, do que consideram como direito individual, não importando se isso restringe o direito coletivo, isto é, dos outros que não moram nessas áreas.

Entretanto, não se deixando de lado a premissa de que em uma sociedade democrática as pessoas têm direito, por exemplo, a optar pelo isolamento, ,atenta-se, aqui, para a transformação dessa vontade de isolamento pessoal ou individual em um comportamento social, que pode derivar em alienação, visto que esta atitude pode se relacionar a um comportamento segregacionista e mesmo preconceituoso para com as diferenças sociais.

Nesse contexto, onde interesses entram em confronto (os diferentes direitos, de diferentes grupos: uns, alegando o direito ao isolamento, se apropriam do espaço público, fechando loteamentos, por exemplo, e os demais , que vêm usurpado o seu direito de uso do espaço público, apropriado por outrem), quem tem que legislar para definir o que prevalece é o Estado.

Porém, falar sobre o direito à cidade, além de não ser uma discussão recente, não é algo simples e facilmente resolvível. Na visão de Lefebvre (2001) as argumentações sobre o “direito à cidade” se encaminham através de uma perspectiva histórica e filosófica, de acordo com a qual o autor concebe a cidade como obra humana.

Em meio aos condomínios, loteamentos fechados e toda a forma de segregação existentes em Valinhos busca-se a garantia desse “direito à cidade”, entendendo-se, com base em Lefebvre (2001, p.135), que o direito à cidade se manifesta como uma forma superior de direitos: “... direitos à liberdade, à individualização, à socialização, ao habitat e ao habitar, o direito à *obra* (à atividade participante) e o direito à *apropriação* (bem distinto do direito à propriedade)”.

Em Santos (1996) encontram-se considerações importantes acerca dessas discussões. Segundo ele:

Em nenhum outro país foram assim contemporâneos e concomitantes processos como a desregularização, as migrações brutais desenraizadoras, a urbanização galopante e concentradora, a expansão do consumo de massa, o crescimento econômico delirante, a concentração da mídia escrita, falada e televisionada, a degradação das escolas, a instalação de um regime repressivo com a supressão dos direitos elementares dos indivíduos, a substituição rápida e brutal, o triunfo, ainda que superficial, de uma filosofia de vida que privilegia os meios materiais e se despreocupa com aspectos finalistas da existência e entroniza o egoísmo como lei superior, porque é o instrumento da busca da ascensão social. Em lugar do cidadão formou-se um consumidor, que aceita ser chamado de usuário.(SANTOS, 1996, p.12-13)

É esse usuário que vai se incumbir de consumir os novos modos de morar promovidos pelos agentes imobiliários e garantir a sua reprodução, promovendo um processo de manutenção da segregação e da alienação.

Situação que destoa do que Lefebvre (1991, p.177) acredita ser o aceitável, pois para ele, a vida urbana deveria ser entendida como “lugar do encontro, prioridade do valor de uso, inscrição no espaço de um tempo promovido à posição de supremo bem entre os bens, encontrando a sua base morfológica, sua realização prático-sensível”.

O que se vê no lugar desse lugar descrito por Lefebvre, é um *outro* lugar, onde o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso, onde o capital comanda os interesses e as prioridades da sociedade. Onde a base morfológica é utilizada para receber novos empreendimentos que abrigarão novos lugares de “felicidade

e prosperidade”, para a mesma parcela da sociedade que se isola e se protege do restante da cidade.

Não se pode, no entanto, almejar que a vida urbana se expresse de forma igual, a diversidade existe e deve existir. Segundo Jacobs (2003) apresenta-se como princípio onipresente:

Esse princípio onipresente é a necessidade que as cidades têm de uma diversidade de usos mais complexa e densa, que propicie entre eles uma sustentação mútua e constante, tanto econômica quanto social. Os componentes dessa diversidade podem diferir muito, mas devem complementar-se concretamente. (JACOBS, 2003, p.13)

Em Santos (1985) encontram-se argumentos que reforçam as considerações de Jacobs, pois de acordo com o autor, a diversidade só pode ser analisada pela totalidade e a totalidade pela diversidade, em meio a esse processo dialético é preciso entender que novos valores surgem e se modificam de acordo com os interesses de quem os detém.

A totalidade, que supõe um movimento comum da estrutura, da função e da forma, é dialética e concreta. Para estudá-la, é preciso levar-se em consideração todas as estruturas que a formam e que em conjunto ou isoladamente, a reproduzem. Essas estruturas, bem como a totalidade, não são fixas, pois evoluem no tempo. A evolução de cada uma dessas estruturas e de cada um dos seus elementos ou variáveis difere qualitativa e quantitativamente. Trata-se de uma evolução diacrônica, no decorrer da qual cada variável conhece uma mudança relativa de valor, a cada mutação. Essa mudança de valor é relativa já que só pode ser entendida em sua relação com o todo. (SANTOS, 1985 pp.39-40)

Retornando-se a Jacobs (2003, p.14) a autora adverte “A aparência das coisas e o modo como funcionam estão inseparavelmente unidos, e muito mais nas cidades do que em qualquer lugar”.

Em Jacobs (idem) encontra-se ainda outra advertência “há um aspecto ainda mais vil que a feiúra ou a desordem patentes, que é a máscara ignóbil da pretensa ordem, estabelecida por meio do menosprezo ou da supressão da ordem verdadeira, que luta para existir e ser atendida”.

Essa “ordem verdadeira” - que é a ordem da vida, com todas as suas contradições e diversidade - é a mesma que esse trabalho propõe discutir, e que até agora tem sido procurada. O que se encontrou foi um cenário de “beleza, luxo, requinte e segurança” que abriga parcela da sociedade valinhense, promovendo o que essa parcela mais quer, ou seja, a supressão da “feiúra”, que ela tanto menospreza e acha que existe no que a cerca.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Nessa dissertação buscou-se entender as mudanças na forma de ocupação do espaço urbano em Valinhos tendo como foco principal a expansão dos condomínios fechados.

Apresentou-se algumas das características do espaço urbano de Valinhos, bem como algumas das alterações ali ocorridas, responsáveis por novas configurações territoriais, fruto dos processos aos quais o Município foi submetido ao longo do tempo.

Alterações estas que aconteceram desde os primórdios da ocupação, até os dias atuais, produzindo características urbanas marcadas por contrastes. A partir da década de 1970, os novos empreendimentos imobiliários, notadamente os condomínios fechados que começaram a ser construídos, foram mudando a configuração territorial do Município.

Através da pesquisa empírica pode-se perceber que a década de 1990 foi marcada pela expansão dos condomínios fechados, em decorrência tanto das próprias dinâmicas do município para atender as demandas do mercado imobiliário como, por exemplo, o parcelamento das antigas fazendas e chácaras de recreio, quanto das dinâmicas ligadas à metropolização de Campinas.

Outro dado importante obtido com a pesquisa de dados foi em relação aos loteamentos e condomínios fechados implantados, habitados, mas não aprovados, que representam mais de 1.500 unidades residenciais irregulares no município.

Estas análises justificaram-se, pois possibilitaram discussões acerca da expansão dos condomínios fechados e dos conflitos legais desta questão que como vimos no capítulo dois se expressam de forma extremamente complexa, visto que traz à tona a negligência, por parte do poder público valinhense, quanto à apropriação indevida e ilegal do espaço público.

Tal apropriação, como visto se dá principalmente por meio da transformação de loteamentos em condomínios fechados, prática esta proibida em legislação federal.

Nesse contexto, emergiram questões importantes como as problemáticas relacionadas à especulação imobiliária, decorrentes dessas novas formas de

morar e algumas características urbanas ligadas a segunda residência e ao turismo.

Tais questões demandaram análises mais aprofundadas sobre a segregação socioespacial, sobre a alienação do e no território fundamentadas nos conceitos de alienação de Marx, em Isnard (1982), em Cataia (2001) e em Santos (1971). Além da reflexão sobre as questões referentes à valorização do espaço público e à diversidade discutidas por Jacobs (2003) e ao direito à cidade, baseadas nas formulações de Lefebvre (2001) e ampliadas com a discussão sobre cidadania elaborada por Santos (1996).

Em relação à alienação, pode-se perceber que cada vez mais o território valinhense se vê marcado por situações onde o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso, e o capital comanda os interesses e as prioridades da sociedade. Tais situações, que se reproduzem no espaço, são exploradas por Santos (1996), o qual afirma que os cidadãos transformam-se em *usuários*, que continuarão – de acordo com este estudo, a consumir os novos modos de morar, promovendo um processo de manutenção da segregação e da alienação.

Diante disso, Valinhos certamente continuará sendo o “lugar certo” para abrigar certos empreendimentos que, por sua vez, serão intitulados como novos lugares de “felicidade e prosperidade”, para a mesma parcela da sociedade que hoje se isola e se protege do restante da cidade.

Nessa dinâmica, alienação e segregação se fundem em uma nova ordem. Onde a necessidade de esconder o “feio” e o diferente se apresenta como premissa maior para os moradores dos condomínios.

Os condomínios fechados mostram-se como espaços (lugares) alienados, e onde parte da sociedade também se aliena, a partir da auto-segregação. Consideração preocupante, pois, inspirando-se em Lefebvre, vê-se Valinhos **se desurbanizar**, em Jacobs vê-se Valinhos **morrer**, e em Santos, vê-se em Valinhos a **cidadania mutilada**.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSIS, Lenilton Francisco de. **Turismo de segunda residência: a expressão espacial do fenômeno e as possibilidades de análise geográfica.** Revista Território - Rio de Janeiro - Ano VII - no 11, 12 e 13 - set./out., 2003

BLAKELY, E & SNYDER, M. **Fortress America. Gated Communities in the United States.** Harrisonburg: Brokens Institution & Lincoln Institute of Land Police, 1995

BAENINGER, R. **Região Metropolitana de Campinas: expansão e consolidação do urbano paulista,** In HOGAN, D.J. (org.). Migração e Ambiente nas Aglomerações Urbanas. Campinas: Núcleo de Estudos Populacionais, UNICAMP, 2001.

BECKER, Bertha K. **Levantamento e avaliação da política federal de turismo e seu impacto na região costeira.** Brasília: Ministério do Meio Ambiente, dos Recursos Hídricos e da Amazônia Legal. 1995

BOTTOMORE, Tom. **Dicionário do Pensamento Marxista.** Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1983.

BOURDIEU, Pierre (coord.). **A Miséria do Mundo.** Petrópolis. Editora Vozes, 2001.

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

CAMPANHOLA, Clayton; SILVA, José Graziano da. O agroturismo como nova forma de renda para o pequeno agricultor brasileiro. In: ALMEIDA, Joaquim

Anécio; RIEDL, Mário (Orgs.). **Turismo Rural: Ecologia, Lazer e Desenvolvimento**. São Paulo: EDUSC, 2000.

CARLOS, Ana Fani A. **A (Re) Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Ed. USP, 1994. 271 p.

_____.A. A questão da habitação na metrópole de São Paulo. **Scripta Nova Revista Electrónica de Geografia y Ciencias Sociales**. Universidade de Barcelona. v.V.11 nº146, 2003.

CATAIA, Márcio. **Território nacional e fronteiras internas: a fragmentação do território brasileiro**. 2001. Tese (Doutorado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, USP.

CORRÊA, Roberto L. **A Rede Urbana**. São Paulo: Ed. Ática, 1989. 96 p.

_____. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. 304p.

_____. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ed. Ática, 1995. 96 p.

CUNHA, José. M. P. da et al. **Expansão metropolitana, mobilidade espacial e segregação nos anos 90: o caso da Região Metropolitana de Campinas**. In: ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL (ANPUR), Salvador. **Anais**. Bahia: ANPUR, 2005.

DAMIANI, AMÉLIA L. **A cidade (des)ordenada, concepção e cotidiano do Conjunto Habitacional Itaquera**. 1993. Tese (Doutorado) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, USP.

de CERTEAU, Michel ; GIARD, Luce e MAYOL, Pierre. **A Invenção do cotidiano: 2 morar, cozinhar.** Petrópolis, Rio de Janeiro, 1996. 372p.

EMPLASA. **Evolução da Estrutura Urbana da Região Metropolitana de Campinas.** Campinas: AGEMCAMP, 2005.

GOTTIDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano.** 2 ed. São Paulo: Ed. da USP, 1999

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980. 291 p

HAESBAERT, R. **Territórios Alternativos.** São Paulo. Contexto, 2002. 186p.

HOUAISS, Antônio. **Dicionário Houaiss da Língua Portuguesa.** Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

IBGE. **Censo Demográfico – Brasil.** Rio de Janeiro, 1970.

____ **Censo Demográfico - Brasil.** Rio de Janeiro, 1981.

____ **Censo Demográfico – Brasil.** Rio de Janeiro, 1991.

____ **Censo Demográfico – Brasil.** Rio de Janeiro, 2000.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades.** Tradução: Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo. Martins Fontes, 2003.

LEFEBVRE, Henry. **O direito à cidade.** São Paulo: Centauro, 2001.

_____. **A Revolução Urbana**. Tradução Sérgio Martins. Belo Horizonte. Ed. UFMG, 1999.

_____. **Lógica Formal Lógica Dialética**. 5. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1991

_____. **O direito à cidade**. São Paulo: Ed. Moraes, 1969.

_____. **Du rural à l' urbaine**. Paris: Anthropos, 1970.

LOJKINE, Jean; **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. Tradução: Estela do S. Abreu, São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARTINEZ, J.W. – **O Município de Valinhos** In: A Região Metropolitana de Campinas: Urbanização, economia, finanças e meio ambiente. Ed. Unicamp. 2002.

MARICATO, Ermínia. **Brasil, cidades: alternativas para a crise urbana**. Petrópolis, Vozes, 2001.

MARX, Karl. **Elementos fundamentais para a critica da economia política**. Siglo Vientiurno. 1978

MATTOS, C. A. - **Globalização e Metropolização: Santiago, uma História de Mudanças e Continuidades** In: O futuro das metrópoles: desigualdades e governabilidade. Org. Ribeiro, L.C.Q., Ed. Revan, 2000.

MIGLIORANZA, E. - **Condomínios fechados: Localizações de pendularidade - Um estudo de caso no município de Valinhos, SP, Unicamp, 2005**. (Dissertação de mestrado).

MELGAÇO, L. - **Segregação Sócio-espacial: A materialização espacial da desigualdade**, 2002. www.ige.unicamp.br/~lmelgaco/trabalhos/segregacao.doc

PALMA, R. B. El análisis de la vegetación como critereio de interpretación del paisaje (andalucía atlântica). **Estúdios Geográficos**, v. 53, n. 226, p. 5-33, 1997.

PAVIANI, A. A lógica da periferização em áreas metropolitanas. In: SANTOS et al. (Org.). **Território: globalização e fragmentação**. São Paulo: HUCITEC, 1996. p.182- 90.

PEET, Richard. Milton Santos no exílio: os anos 70. In: SOUZA, Maria Adélia Aparecida de (Org.). **O mundo do cidadão, um cidadão do mundo**. São Paulo. Hucitec, 1996, p. 164 -168.

PEPONIS J, **Espaço, cultura e desenho urbano**. Arquitetura e Urbanismo, n. 41, abr/mai 1992. São Paulo, Brasil.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS. **Estudo preliminar sobre a morfologia do município**. (no prelo)

PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS (PMV). **Plano Diretor de Valinhos**. 2004.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VALINHOS (PMV). **Boletim Municipal**. Agosto, 2007.

RIBEIRO, Luiz Cezar de Queiroz. A metrópole: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. In: RIBEIRO, Luiz Cezar de Queiroz (Org.). **Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2004.

Ribeiro, Luiz César de Queiroz. **Segregação, Desigualdades e Sustentabilidade Urbana**. Capítulo sobre Habitação do Relatório de Desenvolvimento Humano do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Observatório das Metrópoles, 2003

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. Reforma urbana na cidade da crise: balanço teórico e desafios. In: RIBEIRO, Luiz César de Queiroz e SANTOS Jr., Orlando Alves dos (orgs.). **Globalização, fragmentação e reforma urbana: o futuro das cidades brasileiras na crise**. 2.ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

ROBERTS, A. M. S. - **Cidadania Interditada: Um Estudo de Condomínios Horizontais Fechados**. Tese de doutorado. São Carlos, 2002.

RODRIGUES, A.M. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1990.

SALGADO, E.C.O. **Loteamento Residencial Fechado no Quadro das Transformações da Metrópole de São Paulo**. Dissertação de Mestrado – FAU/USP. 2000.

SANTOS, A. M. P. Limites e Possibilidades do Planejamento Estadual, Reflexões a partir da Experiência da Guanabara. In: **Pós- Revista do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAUUSP**. São Paulo, v.1, nº 2, dez.

SANTOS, Boaventura S. **Pelas mãos de Alice: O social e o político na pós modernidade**. São Paulo: Cortez, 1999.

SANTOS, Carlos Nelson. **A cidade como um jogo de cartas**. Niterói, EDUFF, 1988.

SANTOS, Milton. **O trabalho do geógrafo no Terceiro Mundo**. São Paulo. HUCITEC, 1971.113p.

_____. Desenvolvimento econômico e urbanização em países subdesenvolvidos: os dois sistemas de fluxo da economia urbana e suas implicações espaciais. In: **Boletim Paulista de Geografia**, v. 53, p.35-39, 1977.

_____. **Pobreza Urbana**. São Paulo. HUCITEC, 1978.119p.

_____. **Por uma Geografia Nova**. São Paulo. HUCITEC, 1980.

_____. **Espaço e método**. São Paulo. Nobel, 1985.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia**. São Paulo. HUCITEC, 1988.126p.

_____. **O Lugar encontrando o Futuro**. Conferência de abertura do Encontro Internacional: Lugar, Formação Sócio - Espacial, Mundo. São Paulo, Anpege. Departamento de Geografia USP, 1994.

_____. **O Espaço do Cidadão**. São Paulo. NOBEL, 1996.

_____. **Pensando o Espaço do Homem**. São Paulo. HUCITEC, 1997.

_____. **Por uma outra globalização – do pensamento único a consciência universal**. São Paulo: Record, 2001.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo. Razão e emoção**. São Paulo: HUCITEC, 1999a.308p.

_____. **A natureza do espaço: técnica e tempo. Razão e emoção**. São Paulo: HUCITEC, 2002. 308p.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M.L. **O Brasil: Território e sociedade no início do século XXI**. Ed. Record, 2001.

SANTOS, R. C. B **Rochadale e Alphaville: formas diferenciadas de apropriação e ocupação da terra na metrópole paulistana**. 1994. Tese (Doutorado) Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, USP.

SMITH, N. **Desenvolvimento desigual**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

SCIOTA, Alessandra.A. **Urbanização e apropriação de espaço: subsidio para o planejamento de Valinhos** – Dissertação de Mestrado/IPT. 2002.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia. (org) **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. São Paulo: Ed. Alfa – Omega, 1982, p.21-36.

SOUZA, Maria Adélia de. **As tecnologias da informação e a compreensão do mundo presente: A Geografia como finalidade e o Geoprocessamento como meio**. Campinas: TERRITORIAL: Instituto de Pesquisa Informação e Planejamento, 2003.

SOUZA, M. J. L. de. O território: sobre o espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In: CASTRO, I. E. de; GOMES, P. C. da C.; CORRÊA, R. L. (Orgs.). **Geografia: conceitos e temas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

SORRE, Maximilien. **L' homme sur la terre**. Paris. Corriger, 1961. 365p.

SPÓSITO, Maria.E.B. Novas formas espaciais e redefinição da centralidade intra-urbana. In SPÓSITO, M.E.B (org).**Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: Unesp, 2001;

TULIK, Olga. ***Residências secundárias: presença, dimensão e expressividade do fenômeno no Estado de São Paulo***. 1995. 154 f. Tese (Livre-Docência) - Escola de Comunicações e Artes, Universidade de São Paulo. São Paulo.

ZIMMERMANN, Adonis. **Turismo Rural: um modelo brasileiro**. Florianópolis: Ed. do Autor, 1996.

Sites

<http://www.comciencia.br/reportagens/cidades/cid08.htm>

Acesso em fev 2007

<http://fantastico.globo.com/Jornalismo/Fantastico/0,,AA1445081-4005-632995-0-04022007,00.html>

Acesso em agosto 2007

ANEXOS

1- TABELAS

Loteamentos aprovados em Valinhos até 2000

Nome	Ano aprovação	Nº unidades	Área exclusiva. (m ²)	Situação	Área Gleba m ²
Assoc. Eng. Adv. Méd	1996	3	300		900,0
Centro comercial Valinhos	1994	29 (com/ind)	300-2500	Implantado	29.220,80
Jardim Alvorada	1997	37	300	Implantado	20.959,00
Jardim Pacaembu	1997	56	300-360	Implantado	34.401,40
Jd Nova Palmares	1999	202	170	Implantado	80.382,00
Jd. Samambaia	1999	73	200-240	Implantado	37.652,35
Jd. Centenário	1991	284	200	Implantado	117.090,29
Jd. Nova Esp. Santo	1999	404		Implantado	250.809,00
Jd. R. Pássaros II	1995	109	300	Implantado	59.552,45
Jd. São Francisco	1991	112	475-700	Implantado	122.103,27
Jose Cason	1991	1			550,00
Luiz Perseguetti	1999	15	200-300	Implantado	20.180,20
Luiz Perseguetti	1999	1	502-2880		20.000,00
Morada do Sol	1992	158	140	Implantado	43.287,70
Nova Itália	1991	286	300	Implantado	158.628,34
Paiquerê	1999	64	650	Implantado	128.395,65
Pedra Verde	1995	83	300	Implantado	67.737,94
Res. Ana Carolina	1997	220	300	Implantado	120.000,00
Res. Augusto V. J.	1994	43	300	Implantado	55.458,70
Re. Faz. São José	1996	383	500	Implantado	399.486,63
Res. Fonte Nova	1995	369	300	Implantado	258.902,70
Res. Santa Maria	1995	167	300	Implantado	87.56,70
Res. Sta Gertrudes	1999	194	300	Implantado	121.905,00
Shangrila	1998	41	750	Implantado	67.904,17
Subd. Alberto C.	1993	13	300-375,55		4.130,00
Subd. Anésio P.	1993	1			757,88
Subd. Concon	1991				2.750,00
Subd. Dalva J.M.	1997	1			343,15
Subd. Dalva J. M.	1999	1	2000		3.571,55
Subd. Genoveva M	1991	1			2.021,67
Subd. Genoveva M	1994	7	1.162-4.4401		20.227,71
Subd. Iporanga E.	1998	35	300		11.581,52
Subd. Itauna	1999	18	300	Implantado	5.426,60
Subd. Joana G. P.	1994	10	330		3.830,00
Subd. Luiz C. S.	1993	15	300		7.948,55
Subd. Osvaldo B. S	1993	26	300-405,50		8.208,00
Subd. Rocio C.P.	1994	5			6.794,44
Subd. Terezinha N.	1991	1			819,00
Valivel Valinhos Ltda	2000	18	593,7		12.477,90
Vill. Visc. ItamaracáI	1991	140	1000	Implantado	257.026,049
Vill. Vic. ItamaracáII	1992	140	1000	Implantado	287.019,00
Vill. Sans. Souci	1973				
Total		3.766			2.859.197,31

Fonte: Prefeitura Municipal de Valinhos, 2007

Loteamentos e Condomínios fechados implantados e habitados

Não aprovados

Nome	Ano aprovação Requerida	Nº unidades	Área exclusiva. (m ²)	Situação	Área Gleba m ²
Jardim São Marcos	95	903	200	Implantado	305.481,24
Jardim Universo	95	203	200	Implantado	110.458,20
Beira Rio	99	100	200	Implantado	43.289,43
Bosque dos Eucaliptos	99	120	200-300	Implantado	67.773,51
Ana Carolina II	99	103	300	Implantado	54.108,72
Vila Vitória	00	25	300	Implantado	16.969,00
Jardim Paraná	00	93	300	Implantado	56.160,00
Total		1547			654.240,10

Fonte: Prefeitura Municipal de Valinhos, 2007

Loteamentos fechados aprovados 2001 a 2004

Nome	Bairro	Decreto	Protocolo
Colina dos Coqueiros	Jurema	5779 de 27/09/2002	6771/2001
Ouro Verde*	Paiquerê	5529/01	4029/2001
Porto seguro Village*	Paiquerê	5522/2001	2754/2001
Vila Romana*	Nações	5737 de 02/08/2002	3662/2001
Residencial San Marino*	Ortizos	5906/03	9817/2002
Villagio Fiorentino*	Ribeiro	6060/04	4776/2003
Residencial Vila Lombarda*	Dois Córregos	6103 de 28/05/2004	1673/2004
Athenas*	Paiquerê	6164/04	5297/2004

*Embora aprovados como loteamentos fechados possuem todas as características de condomínios fechados: guarita de segurança, áreas de lazer privativas etc.

Fonte: Prefeitura Municipal de Valinhos, 2007

Condomínios fechados aprovados-após 2000

Nome	Nº de unidades	Bairro	Ano aprovação
Villagio Campo Bianco	11	Country Club	2002
Vila Brasileira	42	Apaga Fogo	2002
Florada da Mata	52	Nações	2003
Centerville Residence	80	Nações	2003/2004
Bosque dos Cambarás	121	Santa Claudina	2004
Vila são Lorenzo	78	São Pedro	2004

Fonte: Prefeitura Municipal de Valinhos, 2007

Relação dos Bolsões de Segurança Aprovados No Município De Valinhos

Bolsão	Loteamentos
Euronova	Parque Terranova, Jardim Europa e Subdivisão Jardim Fávero
Paiquerê	Jardim Paiquerê
Vale Verde	Vale Verde
Sítio de Recreio dos Cafezais	Sítio de Recreio dos Cafezais
Assuitália	Parque Nova Suíça e Residencial Nova Itália
João Damázio	Rua João Damázio do Residencial Ana Carolyna
Residencial Panorama e Adjacências	Residencial Augusto Valentim Juliato, Residencial Panorama e Vila Genoveva
Vila Moletta e Adjacências	Vila Moletta e Adjacências

Fonte: Prefeitura Municipal de Valinhos, 2007

2- LEI 3192/98



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
Estado de São Paulo



(Lei nº 3192/98)
Do P.L. nº 29/98 – Mens. nº 12/98 – Autógrafo nº 39/98 – Proc. nº 260/98 Fl.02.

§ 3º - As diretrizes urbanísticas definirão um sistema viário de contorno às áreas fechadas, podendo ser desconsiderado este aspecto caso as condições técnicas dos locais não sejam favoráveis.

§ 4º - Em caso de indeferimento do pedido, a Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente, deverá apresentar as razões técnicas devidamente fundamentadas.

§ 5º - Nos novos loteamentos a construção de muro ou cerca divisória, bem como da portaria, obedecerá o recuo de 4,00 m do alinhamento do logradouro público, em uma metragem de no mínimo 50 m na testada.

§ 6º - Para os fins dispostos no parágrafo anterior, se a testada contar com metragem inferior a 50 m, o recuo será observado em toda sua extensão.

Artigo 6º - Quando as diretrizes viárias definidas pela Prefeitura Municipal de Valinhos seccionarem a gleba objeto de projeto de loteamento fechado, deverão essas vias estar liberadas para o tráfego, sendo que as porções remanescentes poderão ser fechadas.

Artigo 7º - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação, definidas por ocasião da aprovação do loteamento fechado, serão objetos de permissão de uso por tempo indeterminado.

§ 1º - A permissão de uso referida no artigo 2º desta Lei será outorgada à Associação dos Proprietários ou, inexistindo esta, ao loteador, independentemente de licitação.

§ 2º - A permissão de que trata o "caput" deste artigo poderá ser revogada pelo Executivo Municipal, desde que demonstrada a imperiosa necessidade pública, ouvindo-se, previamente, comissão especial e o Conselho Municipal de Planejamento.

§ 3º - A revogação de que trata o parágrafo anterior não implicará em qualquer ressarcimento à Associação ou Loteador outorgado.

Artigo 8º - Fica a Prefeitura Municipal de Valinhos autorizada a outorgar o uso de que trata o artigo 2º, nos seguintes termos:

§ 1º - A permissão de uso e a aprovação do loteamento serão formalizados por decreto do Poder Executivo.

§ 2º - A outorga da permissão de uso deverá constar do Registro do Loteamento no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º - No decreto de outorga da permissão de uso deverão constar todos os encargos relativos à manutenção e à conservação dos bens públicos em causa.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
Estado de São Paulo



Do P.L. nº 29/98 – Mens. nº 12/98 – Autógrafo nº 39/98 – Proc. nº 260/98

Lei nº 3192, DE 22 DE MAIO DE 1998

“ Dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências ”

VITÓRIO HUMBERTO ANTONIAZZI, Prefeito do Município de Valinhos, no uso das atribuições que lhe são conferidas por Lei, FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Artigo 1º - Para os fins desta Lei, conceitua-se loteamento fechado como sendo o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro.

Artigo 2º - As áreas públicas de lazer e as vias de circulação que serão objeto de permissão de uso, deverão ser definidas por ocasião da aprovação do loteamento, aprovado de acordo com as exigências da Lei Federal nº 6.766/79 e das demais exigências das legislações estaduais e municipais.

Artigo 3º - A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, será outorgada ao loteador que submeterá a administração das mesmas à Associação dos Proprietários, constituída sob a forma de pessoa jurídica, com a explícita definição de responsabilidade para aquela finalidade.

Artigo 4º - As áreas destinadas a fins institucionais, sobre as quais não incidirá permissão de uso, nos termos previstos na Legislação Federal, serão definidas por ocasião do projeto do loteamento, deverão estar situadas externamente e serão mantidas sob responsabilidade da Prefeitura.

Artigo 5º - A área máxima permitida, em razão da legislação de zoneamento, para loteamento fechado será de:

- I – até cinquenta mil metros quadrados (50.000 m²) para a zona Z1B;
- II – até cem mil metros quadrados (100.000 m²) para as zonas Z2A, Z2B, Z2C, Z3A, Z3B e Z3C;
- III – até trezentos mil metros quadrados (300.000 m²) para as zonas Z3D, Z3E, Z4A e Z4B.

§ 1º - Acima da área máxima prevista nos incisos deste artigo, a aprovação do loteamento fechado ficará submetida às diretrizes expedidas pela Municipalidade, a ser devidamente ratificada por comissão especial do Poder Executivo, considerando o sistema viário, condições ambientais e o impacto que possa gerar dentro da estrutura urbana.

§ 2º - No ato da solicitação do pedido de diretrizes deverá ser especificada a intenção de implantação da modalidade de loteamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
Estado de São Paulo



Do P.L. nº 29/98 – Mens. nº 12/98 – Autógrafo nº 39/98 – Proc. nº 260/98 (Lei nº 3192/98) Fl.03.

Artigo 9º - Será de inteira responsabilidade da Associação dos Proprietários ou do loteador:

I – murar ou cercar a área do loteamento fechado, em conformidade com projetos previamente aprovados pelos órgãos competentes;

II – a manutenção da portaria e do sistema de segurança;

III – manutenção e conservação do sistema de escoamento de águas pluviais;

IV – os serviços de manutenção das árvores e poda, quando necessário;

V – a manutenção, limpeza e conservação das vias públicas de circulação, do calçamento e da sinalização de trânsito;

VI – a coleta e a remoção de lixo domiciliar, que deverá ser depositado próximo à portaria, onde houver coleta pública, será armazenado em recipiente exclusivo para esta finalidade, com capacidade para no mínimo quarenta e oito (48) horas, localizado próximo ao alinhamento, na parte interna do loteamento;

VII – construção, manutenção e conservação do sistema de lazer, em conformidade com projeto previamente aprovado pelos órgãos competentes da Municipalidade;

VIII - prevenção de sinistros;

IX – manutenção, conservação e consumo da rede de iluminação pública;

X – garantia da ação livre e desimpedida das autoridades e entidades públicas que zelam pela segurança e bem estar da população;

XI – distribuição, manutenção e conservação da rede interna de água do loteamento fechado;

XII – coleta, afastamento, conservação e manutenção da rede interna de esgotos.

§ 1º – A Associação de Proprietários poderá, a fim de dar cumprimento aos incisos deste artigo e sob sua responsabilidade, firmar convênios ou contratar com órgãos públicos ou entidades privadas.

§ 2º - Quando os serviços públicos forem executados pela Associação dos Proprietários ou loteador, sem que haja qualquer participação do Poder Público, os proprietários dos lotes estarão isentos do pagamento das taxas municipais correspondentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
Estado de São Paulo



(Lei nº 3192/98)

Do P.L. nº 29/98 – Mens. nº 12/98 – Autógrafo nº 39/98 – Proc. nº 260/98 Fl.04.

Artigo 10 – Caberá à Prefeitura Municipal de Valinhos a responsabilidade pela determinação, aprovação e fiscalização das obras de manutenção e conservação dos bens públicos.

Artigo 11 – Se a entidade se omitir na prestação dos serviços de que tratam os incisos do artigo 9º, o Poder Executivo poderá assumi-los, desde que os equipamentos e instalações possam ser conectados à respectiva rede de serviços públicos, acarretando as seguintes consequências:

- I – perda da característica do loteamento fechado;
- II – perda das isenções de taxas;
- III – pagamento de multa correspondente a 1 (uma) UFMV/m² de terreno, aplicável a cada proprietário de lote pertencente ao loteamento fechado.

Parágrafo Único – Quando a Prefeitura Municipal determinar a retirada de benfeitorias tais como fechamentos, portarias e outros, estes serviços serão de responsabilidade da Associação de Proprietários, ou do Loteador, no caso desta não ter sido criada. Se não executados nos prazos determinados, o serão pela Prefeitura, cabendo à Associação dos Proprietários ou ao Loteador, se for o caso, ressarcimentos de seus custos.

Artigo 12 – Será permitido à Associação dos Proprietários controlar o acesso à área fechada do loteamento.

Artigo 13 – As despesas do fechamento do loteamento, bem como toda a sinalização que vier a ser necessária em virtude de sua implantação, serão de responsabilidade da Associação dos Proprietários.

Artigo 14 – As disposições construtivas e os parâmetros de ocupação do solo, a serem observados para edificações nos lotes de terrenos, deverão atender às exigências definidas pela Lei Municipal nº 2979/96 para a zona de uso onde o loteamento estiver localizado.

Artigo 15 – Após a publicação do decreto de outorga da permissão de uso, a utilização das áreas públicas internas ao loteamento, respeitados os dispositivos legais vigentes, poderão ser objeto de regulamentação própria da entidade representada pela Associação dos Proprietários, enquanto perdurar a citada permissão de uso.

Artigo 16 – Quando da descaracterização de loteamento fechado com abertura ao uso público das áreas objeto de permissão de uso, as mesmas passarão a reintegrar normalmente o sistema viário e de lazer do Município, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será da Associação dos Proprietários respectivos.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS
Estado de São Paulo



(Lei nº 3192/98)

Do P.L. nº 29/98 – Mens. nº 12/98 – Autógrafo nº 39/98 – Proc. nº 260/98 FI.05.

Parágrafo Único – Se por razões urbanísticas for necessário intervir nos espaços públicos sobre os quais incide a permissão de uso segundo esta Lei, não caberá à Associação dos Proprietários qualquer indenização ou ressarcimento por benfeitorias eventualmente afetadas.

Artigo 17 – A permissão de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação poderá ser total ou parcial em loteamentos já existentes, desde que:

- I – haja a anuência de cem por cento (100%) dos proprietários dos lotes inseridos na porção objeto do fechamento;
- II – o fechamento não venha a interromper o sistema viário da região;
- III – os equipamentos urbanos institucionais não possam ser objeto de fechamento, sendo considerados comunitários os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

Artigo 18 – As penalidades previstas no artigo 11 da presente Lei serão processadas através de Auto de Infração e Multa que deverá ser lavrado com clareza, sem omissões, ressalvas e entrelinhas, no qual constará obrigatoriamente:

- I – data da lavratura;
- II – nome e localização do loteamento;
- III – descrição dos fatos e elementos que caracterizam a infração;
- IV – dispositivo legal infringido;
- V – penalidade aplicável;
- VI – assinatura, nome legível, cargo e matrícula de autoridade fiscal que constatou a infração e lavrou o auto.

Parágrafo Único – Após a lavratura do Auto de Infração, será instaurado o processo administrativo contra o infrator, providenciando-se, se ainda não tiver ocorrido, a sua intimação pessoal, ou por via postal com aviso de recebimento ou por edital publicado no órgão de imprensa oficial do Município.

Artigo 19 – Caberá impugnação ao Auto de Infração e a imposição de penalidade, a ser apresentada pelo autuado, junto ao serviço de protocolo da Prefeitura Municipal, no prazo de quinze (15) dias, contados da data da lavratura do auto, sob pena de revelia.

Artigo 20 – A decisão definitiva, que se impuser ao autuado, a pena de multa ou a perda do caráter de loteamento fechado, deverá ser cumprida no prazo de dez (10) dias contados da data da comunicação.



CÂMARA MUNICIPAL DE VALINHOS

Estado de São Paulo



(Lei nº 3192/98)

Do P.L. nº 29/98 – Mens. nº 12/98 – Autógrafo nº 39/98 – Proc. nº 260/98 FI.06.

Artigo 21 – Os loteamentos já existentes poderão ser transformados em loteamentos fechados, com a devida outorga da respectiva permissão de uso, desde que devidamente representados por Associação de Proprietários, atendidos os requisitos da presente Lei.

Artigo 22 – As Associações de Proprietários, outorgadas nos termos desta Lei, afixarão em lugar visível nas entradas do loteamento fechado, placa com os seguintes dizeres:

“(denominação do loteamento)

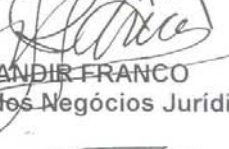
PERMISSÃO DE USO REGULAMENTADA PELO DECRETO (nº e data) NOS TERMOS DA LEI MUNICIPAL (nº e ano) OUTORGADA À (razão social da associação, nº do CGC e/ou Inscrição Municipal)”.

Artigo 23 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 24 – Revogam-se as disposições em contrário.

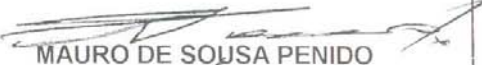
Prefeitura do Município de Valinhos,
aos 22 de maio de 1998

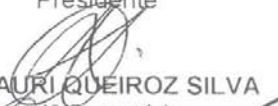

VITÓRIO HUMBERTO ANTONIAZZI
Prefeito Municipal


JURANDIR FRANCO
Secretário dos Negócios Jurídicos


VALMIR ANTUNES DOS SANTOS
Secretário de Planejamento e Meio Ambiente

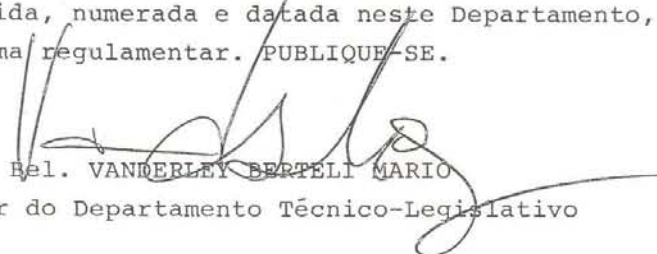
Câmara Municipal de Valinhos,
aos 19 de maio de 1998.


MAURO DE SOUSA PENIDO
Presidente


AMAURI QUEIROZ SILVA
1º Secretário


JOSE ROBERTO MAMPRIM
2º Secretário

Conferida, numerada e datada neste Departamento,
na forma regulamentar. PUBLIQUE-SE.


Bel. VANDERLEY BERTELI MARIO

Diretor do Departamento Técnico-Legislativo

Publicada no Paço Municipal, nesta mesma data,
mediante afixação no local de costume.



TANIA ELISABETH CRUZ BARDUCHI

Diretora do Departamento de Expediente

PUBLICAÇÃO	
Boletim nº	507
Página nº	01 e 02
Emissão	26/05/98