

Larissa Caroline Silva Jordão

**[SUB]URBANIZAÇÃO: A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS POR
MEIO DOS CONDOMÍNIOS.**



Orientador: Luiz Alberto de Campos Gouvêa – (o Jacaré).

Dissertação de Mestrado.

Brasília
2014

Larissa Caroline Silva Jordão

**[SUB]URBANIZAÇÃO: A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS POR
MEIO DOS CONDOMÍNIOS.**

Dissertação apresentada ao curso de mestrado do Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo - PPG-FAU da Universidade de Brasília - UnB, como parte dos requisitos necessários à obtenção do grau de Mestre em Arquitetura e Urbanismo, na Linha de Projeto e Planejamento Urbano.

Orientador: Prof. Dr. Luiz Alberto de C. Gouvêa.

BRASÍLIA-DF
2014

ERRATA

JORDÃO, Larissa C. S. [SUB]URBANIZAÇÃO: A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS POR MEIO DOS CONDOMÍNIOS.2014. 185 f. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de Brasília, Brasília, 2014.

Folha	Linha	Onde se lê	Leia-se

UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

**[SUB]URBANIZAÇÃO: A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS POR
MEIO DOS CONDOMÍNIOS.**

Larissa Caroline Silva Jordão.

DISSERTAÇÃO SUBMETIDA AO CORPO DOCENTE DO PROGRAMA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE DE BRASÍLIA – UnB, COMO PARTE DOS REQUISITOS NECESSÁRIOS À OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRE EM ARQUITETURA E URBANISMO, NA LINHA DE PESQUISA DE PROJETO E PLANEJAMENTO URBANO.

APROVADA POR:

Prof. Dr. Luiz Alberto de Campos Gouvêa, Pós-Doutor (FAU – UnB) (Orientador).

Prof. Dr. Frederico Flósculo P. Barreto, Doutor (FAU – UnB) (Examinador Interno).

Prof. Dr. Neio Lúcio de Oliveira Campos, Doutor (IH-UnB) (Examinador Externo).

BRASÍLIA/DF, 05 DE DEZEMBRO DE 2014.

FICHA CATALOGRÁFICA

Dedico este trabalho primeiramente a Deus, por ter me dado forças, saúde e proteção
nesses anos de longas viagens para fazer o curso de mestrado.
Aos meus pais Sonia Jordão e Idemar Jordão.
A minha querida irmã Raissa Jordão.
Ao meu amado esposo e arquiteto de todas as horas Marcel Claro
E em especial ao meu querido e eterno Mag. (in memoriam).

AGRADECIMENTOS

Gostaria de agradecer primeiramente a Deus por ter me dado a oportunidade de realizar este desejo.

Ao meu orientador, Professor Luiz A. de C. Gouvêa – o Jacaré, pela disposição, pelo interesse, por seus desenhos e conversas instigadoras e pela contribuição para que este trabalho acontecesse.

Aos professores da Pós-Graduação da FAU-UnB que diretamente e indiretamente foram influências para este trabalho.

Ao meu marido Marcel Claro por ter sido o propulsor deste sonho, me incentivando a continuar meus estudos. Meus sinceros agradecimentos por ter feito de tudo para que eu pudesse atingir essa meta.

Agradeço a minha família: Sonia Jordão (mãe), Idemar Jordão (pai) e a Raissa Jordão (irmã) pelo amor e apoio que sempre deram aos meus estudos.

Aos meus sogros Celi Claro e Avelino Claro pelas orações e palavras de incentivo.

À Professora e amiga Themis Martins por sua companhia ao longo das viagens em busca de conhecimento, sem você isso não teria se tornado realidade.

À Professora Dra. Maria Eliza Guerra, pelo exemplo de professora e pessoa, por acreditar e como exemplo acadêmico orientar os meus passos para o melhor caminho.

Aos amigos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade Federal de Uberlândia que sempre me estimularam a lutar pelos meus sonhos.

Aos colegas da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo e Design da Universidade de Uberaba, e em especial a Prof.^a Susan Eghrari, que me escutou quando simplesmente precisava falar sobre a dissertação e sempre me ajudou com conselhos e risadas.

Aos amigos de mestrado e doutorado com quem pude dividir minhas ansiedades, dúvidas, questões, e por fim entusiasmo e alegria.

À Universidade de Brasília e principalmente a FAU-UnB, pela oportunidade de desenvolver meus estudos com qualidade e apoio.

Ao pessoal da secretaria da PPG-FAU-UnB, em especial ao Júnior, ao Diego e a Luana, pela eficiência e prontidão em sempre ajudar.

Aos Condomínios, em especial ao Sabará, que me atenderam com muita presteza e educação, e contribuíram para a coleta de dados dessa pesquisa.

Aos funcionários e ex-funcionários da SHDU de São Carlos – SP que apesar das dificuldades se mostraram acessíveis aos meus questionamentos.

Aos professores Neio Campos e Frederico Flósculo por terem aceitado com tanta gentileza participar da minha banca e contribuir com novos questionamentos, possibilidades e problemas.

Aos meus alunos que me inspiram e me instigam a pesquisar cada dia mais, pois é para eles que ensino tudo que aprendo.

À todos aqueles que assim como eu acreditam e lutam por um Brasil menos desigual, melhor e menos segregado...

À todos, meu muito obrigada!

“...a história dos espaços será ao mesmo tempo a história do poder”.

Foucault.

RESUMO

JORDÃO, Larissa C. S. [SUB]JURBANIZAÇÃO: A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS POR MEIO DOS CONDOMÍNIOS. 2014. 185 f. Dissertação (Mestrado) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Universidade de Brasília, Brasília, 2014.

Este trabalho objetiva analisar as mudanças e permanências na expansão urbana da cidade de São Carlos, visto o contínuo processo de expansão e/ou dispersão urbana através da implantação de condomínios horizontais fechados e “loteamentos fechados”, após a aprovação da lei federal n.º 6766/1979 e a partir da atuação dos agentes envolvidos (econômicos, sociais e poder público). Atualmente, a insegurança e a violência urbana tornaram-se motivos de preocupação e respaldo por uma busca de uma vida segregada e exclusiva. Vinculados aos meios de comunicação e a cultura do medo da violência, os condomínios têm sido a forma pela qual diversas cidades brasileiras têm se expandido. Como é o caso da cidade de São Carlos de porte médio não metropolitano, no interior paulista, que desde a década de 1970 passa a vivenciar uma inversão de valores, onde as pessoas deixam de valorizar as áreas centrais dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos para se deslocarem para áreas periféricas, onde se localizam os condomínios horizontais fechados. Desta forma toma-se com fundamentação teórica para esta pesquisa os trabalhos de Bonduki (1998), Caldeira (2000), Castells (1983), Villaça (1998), Reis (2006), Lima (2007) entre outros. Tem-se como hipótese a ocorrência de uma relação dialética entre a decisão de deslocamento populacional e o movimento de expansão urbana do centro para as áreas periféricas por condomínios horizontais fechados. Neste sentido, pretende-se não só demonstrar esta hipótese, como também verificar os modelos decisórios das pessoas, seu ponto de localização e suas relações. Para tanto foi necessário uma abordagem metodológica de caráter quanti-qualitativa, uma vez dada à necessidade de uma pesquisa indireta (bibliográfica e documental) e uma pesquisa direta (pesquisa de campo e entrevista). Pretendeu-se caracterizar e analisar as qualidades espaciais e sociais do centro da cidade de São Carlos desde sua formação, mais especificamente após a década de 1970, onde a cidade passa a se expandir essencialmente por condomínios e “loteamentos fechados” devido ao fato desses empreendimentos atraírem a atenção da população, serem objetos de desejo e marcas de distinção social, que permitem um modo de vida diferenciando e seguro, possibilitam uma vida tranquila equivalente a um verdadeiro paraíso celestial, como preconizado pelas propagandas de marketing responsáveis por tais empreendimentos. Desta forma, verificou que esse novo desenho de expansão urbana é responsável por mudanças sócioespaciais no centro da cidade de São Carlos e acusou-se uma interferência na morfologia urbana na área central da cidade. Enfim, foi apresentado caminhos e guias de expansão urbana para os CHF's e as áreas centrais da cidade de São Carlos, como forma de intervenções e viabilizações de melhoramentos no uso e no espaço da cidade, que permitam contribuir com reflexões e debates sobre essa nova forma de expansão urbana que imprime ao tecido urbano uma configuração morfológica que privilegia áreas privadas e segregadas sócioespacialmente, com o intuito de suscitar sobre o grau de interferência que essa nova tipologia acarreta ao ser humano e ao centro da cidade.

PALAVRAS CHAVE:

1. Expansão urbana. 2. Condomínios fechados. 3. Migrações. 4. Qualificação urbana. 5. Cidades médias.

ABSTRACT

This work aims to analyze the changes and continuities in the urban sprawl of the city of São Carlos, since the continuous process of expansion and / or urban sprawl by deploying closed condominiums and "closed allotments", after the approval of the Federal Law No. 6766/1979 and from the activities of agents involved (economic, social and public power). Currently, urban violence and insecurity have become matters of concern and support for a search of an exclusive and segregated life. Linked to the media and the culture of fear of violence, the condos have been the way in which various Brazilian cities have expanded. As is the case in the city of São Carlos midsize non-metropolitan, in the interior, since the 1970 starts to experience a reversal of values, where people fail to appreciate the central areas with infrastructure and urban facilities to move to outlying areas, where they are located closed condominiums. Thus becomes with theoretical foundation for this research jobs Bonduki (1998), Caldeira (2000), Castells (1983), Villaça (1998), Reis (2006), Lima (2007) among others. Has hypothesized the occurrence of a dialectical relationship between the decision to population displacement and the movement of urban expansion from the center to the outlying areas by closed condominiums. Accordingly, it is intended not only demonstrate this hypothesis, as also check the decision models of people, its location point and their relationships. For it was necessary quantitative and qualitative methodological approach of character once given the need for indirect research (bibliographic and documentary) and a direct survey (fieldwork and interview). We sought to characterize and analyze the spatial and social qualities of the city center of San Carlos since its formation, more specifically after 1970, where the city spends to expand essentially condos and "allotments closed" due to the fact that these enterprises attract the attention of the population, are objects of desire and marks of social distinction, which allow a way of life and differing insurance, enable the equivalent of a real heavenly paradise peaceful life, as advocated by the advertisements of marketing responsible for such ventures. Thus, it found that this new design of urban sprawl is responsible for socio-spatial changes in the city center of San Carlos and was charged an interference in urban morphology in the central city area. Anyway, was presented paths and urban expansion guides for CHF's and the central areas of the city of São Carlos, as a form of intervention and feasible improvements in the use and in the city, allow them to contribute to discussions and debates about this new form urban expansion into the urban fabric that prints a morphological configuration that favors private areas and segregated, in order to raise the degree of interference that this new typology brings to human beings and to the city center.

KEYWORDS:

1. Urban sprawl. 2. Gated Communities. 3. migrations. 4. The urban Qualification. 5. Medium cities.

RESUMEN

Este trabajo tiene como objetivo analizar los cambios y continuidades en la expansión urbana de la ciudad de São Carlos, ya que el continuo proceso de expansión y / o la expansión urbana mediante la implementación de condominios cerrados y "asignaciones cerradas", después de la aprobación de la Ley Federal No. 6766/1979 y de las actividades de los agentes implicados (económicos, sociales y de poder público). En la actualidad, la violencia urbana y la inseguridad se han convertido en asuntos de interés y apoyo a la búsqueda de una vida exclusiva y segregada. Vinculado a los medios de comunicación y la cultura del miedo a la violencia, los apartamentos han sido la manera en que varias ciudades brasileñas se han ampliado. Como es el caso en la ciudad de São Carlos de tamaño mediano no metropolitano, en el interior, ya que los 1970 comienza a experimentar una inversión de los valores, donde las personas no aprecian las áreas centrales urbanas con infraestructura y facilidades a trasladarse a zonas periféricas, donde se ubican los condominios cerrados. De este modo se convierte en fundamento teórico de esta investigación empleos Bonduki (1998), Caldeira (2000), Castells (1983), Villaça (1998), Reis (2006), Lima (2007), entre otros. Ha planteado la hipótesis de la existencia de una relación dialéctica entre la decisión de desplazamiento de la población y el movimiento de expansión urbana del centro a la periferia por condominios cerrados. De acuerdo con ello, se pretende no sólo demostrar esta hipótesis, como también verificar los modelos de decisión de las personas, de su punto de ubicación y sus relaciones. Porque fue el enfoque metodológico cuantitativo y cualitativo necesario de carácter una vez dada la necesidad de la investigación indirecta (documental bibliográfico y) y una encuesta directa (trabajo de campo y la entrevista). Hemos tratado de caracterizar y analizar las cualidades espaciales y sociales del centro de la ciudad de San Carlos desde su formación, más concretamente a partir de 1970, cuando la ciudad pasa a ampliar esencialmente condominios y "asignaciones cerrados" debido al hecho de que estas empresas atraer la atención de la población, son objetos de deseo y las marcas de distinción social, que permiten una forma de vida diferente y de seguros, que el equivalente de un paraíso celestial verdadera vida pacífica, como se propone en los anuncios de marketing de responsables de tales empresas. Por lo tanto, consideró que este nuevo diseño de la expansión urbana es responsable de los cambios socio-espacial en el centro de la ciudad de San Carlos y fue acusado de una interferencia en la morfología urbana en la zona central de la ciudad. De todos modos, fue presentado sendas y guías de expansión urbana de CHF de y las áreas centrales de la ciudad de São Carlos, como una forma de intervención y factible mejoras en el uso y en la ciudad, les permite contribuir a las discusiones y debates acerca de esta nueva forma la expansión urbana en el tejido urbano que imprime una configuración morfológica que favorece a las zonas privadas y segregado, con el fin de elevar el grado de interferencia que esta nueva tipología aporta a los seres humanos y para el centro de la ciudad.

PALABRAS CLAVE:

1. La expansión urbana. 2. Gated Comunidades. 3. Migraciones. 4. La habilitación urbana. 5. Ciudades Medias.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - ESTRUTURAÇÃO DA DISSERTAÇÃO	31
Figura 2 - PROPAGANDA DE OUTDOOR VINCULADA NAS RUAS.	35
Figura 3 - PROPOSTA DE QUADRA - CERDÀ.	36
Figura 4 - DIRETRIZES BÁSICAS DO PLANO DE CERDÀ.	37
Figura 5 - PLANO ORIGINAL DE LLEWELLYN PARK DE 1857.	45
Figura 6 - AUTORES E MOTIVOS PARA SE MORAR EM CHF'S	56
Figura 7 - DESLOCAMENTO POPULACIONAL PARA O INTERIOR DO PAÍS.	65
Figura 8 - LOCALIZAÇÃO DE SÃO CARLOS – SP.	67
Figura 9: FERROVIAS PAULISTAS E ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE SÃO CARLOS.	68
Figura 10: MALHA URBANA INICIAL DE SÃO CARLOS.	69
Figura 11 - VIAS E PROLONGAMENTOS À RODOVIA.	78
Figura 12 - LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS.	80
Figura 13 - CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS POR DÉCADA	81
Figura 14 - ÁREAS DE CONCENTRAÇÃO DE CHF'S E O CENTRO DA CIDADE	84
Figura 15 - MAPA DE EXPANSÃO URBANA	85
Figura 16 - MAPA DE CHF'S.	89
Figura 17 - PROPAGANDAS VINCULADAS NA MÍDIA.	90
Figura 18 - FACHADA PARQUE SABARÁ	92
Figura 19 - FACHADA RES. SAMAMBAIA.	93
Figura 20- FACHADA PARQUE FABER I	93
Figura 21 - FACHADA RES. DAMHA I	94
Figura 22 - FACHADA RES. DAMHA III	95
Figura 23 - DENSIDADE POR FAIXA ETÁRIA	100
Figura 24 - MAPA DE DESLOCAMENTOS PENDULARES.	104
Figura 25 - MAPA LOCALIZAÇÃO PESSOAS COM RENDA SUPERIOR A 20 SM NO ANO DE 2000	106
Figura 26 - DENSIDADE DEMOGRÁFICA DE SÃO CARLOS – 1991- 2000	107
Figura 27 - NOTÍCIA MIGRAÇÃO PARA INTERIOR	110
Figura 28 - TAXAS DA VIOLENCIA E ÁREA DOS CHF's.	115
Figura 29 - PALAVRAS USADAS PARA DEFINIR O CENTRO.	119
Figura 30 - PROPAGANDA DA PMSC DA CIDADE	126
Figura 31 - PUBLICIDADE "MUDE DE VIDA"	128
Figura 32 - GRUPO ENCALSO	130
Figura 33 - MODELO DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO.	133
Figura 34 - TIPOLOGIA DE NECESSIDADES	134
Figura 35 - MAPA DE PROPOSTA.	136
Figura 36 - PERMEABILIDADE VISUAL X MUROS	138

<i>Figura 37 - SUBSTITUIÇÃO DOS MUROS POR COMÉRCIOS E SERVIÇOS.</i>	139
<i>Figura 38 - REQUALIFICAÇÃO VIAS ENTRE MUROS.</i>	140
<i>Figura 39 - EDÍFÍCIOS COM QUALIDADE ARQUITETÔNICA.</i>	144
<i>Figura 40 - EDÍFÍCIOS COM QUALIDADE ARQUITETÔNICA.</i>	144
<i>Figura 41 - CÔRREGO DO GREGÓRIO NO CENTRO DE S.C.</i>	144
<i>Figura 42 - REVITALIZAÇÃO RIO EM SEUL.</i>	145
<i>Figura 43 - JORNAL DA PMSC</i>	145
<i>Figura 44 - PROPOSTA DE ABERTURA DO CÔRREGO.</i>	146
<i>Figura 45 - DESPOLUIÇÃO VISUAL.</i>	147
<i>Figura 46 - CRIAÇÃO DE PARKLET's</i>	148

LISTA DE TABELAS

<i>Tabela 1 – REFERÊNCIAS.</i>	31
<i>Tabela 2 - PIONEIROS NO DEBATE SOBRE CHF'S.</i>	46
<i>Tabela 3 - TIPOS DE CHF'S NA AMÉRICA DO NORTE.</i>	53
<i>Tabela 4 - IMPACTOS GERADOS PELOS CHF'S</i>	58
<i>Tabela 5 - Nº DE LOTES EM CHF'S EM SÃO CARLOS.</i>	82
<i>Tabela 6- CONDOMÍNIO PARQUE SABARÁ</i>	92
<i>Tabela 7 - RESIDENCIAL SAMAMBAIA</i>	92
<i>Tabela 8 - PARQUE FABER I</i>	93
<i>Tabela 9 - RESIDENCIAL DAMHA I</i>	94
<i>Tabela 10 - RESIDENCIAL DAMHA I</i>	94
<i>Tabela 11 - DATAS DA APLICAÇÃO DOS QUESTIONÁRIOS.</i>	96
<i>TABELA 12 - RANKING DE CIDADES VIOLENTAS NO BRASIL.</i>	116
<i>Tabela 13 - PERÍODOS DE EXPANSÃO URBANA</i>	125
<i>Tabela 14 - PROBLEMAS DIAGNOSTICADOS NOS CHF'S.</i>	137
<i>Tabela 15 - RESUMO PROPOSTAS PARA OS CHF'S</i>	142
<i>Tabela 16 - PROBLEMAS ACUSADOS NO CENTRO DA CIDADE.</i>	143
<i>Tabela 17 - PROBLEMAS ACUSADOS NO CENTRO DA CIDADE.</i>	149

LISTA DE QUADROS

<i>Quadro 1- TAXA GEOMÉTRICA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL - 1940 A 2010</i>	<i>77</i>
<i>Quadro 2 - Empreendimentos SC.....</i>	<i>86</i>
<i>Quadro 3 - ÀREA URBANIZADA SÃO CARLOS- SP</i>	<i>88</i>
<i>Quadro 4- Classificação dos portes do CHF's.....</i>	<i>91</i>

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - GÊNÉRO	98
Gráfico 2 - FAIXA ETÁRIA	98
Gráfico 3 - ESTADO CIVIL	99
Gráfico 4 - ESCOLARIDADE	101
Gráfico 5 - QUANTIDADE DE FILHOS.....	101
Gráfico 6 - Nº INTEGRANTES DA FAMÍLIA	102
Gráfico 7 - AUTOMÓVEL	102
Gráfico 8 - LUGAR DE TRABALHO	103
Gráfico 9 - TEMPO RESIDENTE NO CHF	105
Gráfico 10 - RENDA.....	105
Gráfico 11 - PROPRIEDADE DA CASA	107
Gráfico 12 - POSSUI PISCINA.....	108
Gráfico 13 - MIGRAÇÃO - BAIROS.....	109
Gráfico 14 - MOTIVOS DE ESCOLHA POR CHF'S.....	110
Gráfico 15 - TIPOLOGIA ONDE MORAVA.	111
Gráfico 16 - TINHA MORADIA NO CENTRO? O QUE FOI FEITO DELA?.....	112
Gráfico 17 - CONHECIA PESSOAS NO CHF?.....	112
Gráfico 18 - SATISFAÇÃO COM O CHF.	113
Gráfico 19 - MUDARIA DESTE CHF?.....	113
Gráfico 20 - POSSUI PISCINA E QUNTAL NA CASA?	114
Gráfico 21 - FREQUENTA A ÁREA COLETIVA DO CONDOMÍNIO?	114
Gráfico 22- FREQUENCIA DE USO DO CENTRO.	117
Gráfico 23 - ATIVIDADES REALIZADAS NO CENTRO.	118
Gráfico 24 FAIXA ETÁRIA NO CENTRO	120
Gráfico 25 - ESTADO CIVIL NO CENTRO	120
Gráfico 26 - RENDA FAMILIAR - CENTRO	121
Gráfico 28 - MUDARIA PARA O CENTRO?.....	121
Gráfico 29 - MUDARIA PARA UM CHF?	122
Gráfico 30 - QUAL PREFERE CHF OU CENTRO?.....	122

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

- ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- CHF's** – Condomínios horizontais fechados.
- DF** – Distrito Federal.
- EUA's** – Estados Unidos da América.
- EIV** – Estudo de Impacto de Vizinhança.
- FAU** – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo.
- HA** - Hectares
- IBGE** – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas
- IBOPE** - Instituto Brasileiro de Opinião Pública e Estatística.
- IPTU** - Imposto Predial e Territorial Urbano.
- PD** – Plano Diretor.
- PDE** – Plano Diretor estratégico.
- PMCMV** – Programa Minha casa, minha vida.
- PDSC** – Plano Diretor de São Carlos.
- PMSC** – Prefeitura Municipal de São Carlos.
- RM** – Região Metropolitana.
- RMs** – Regiões Metropolitanas.
- RMC** – Região metropolitana de Campinas.
- RMSP** – Região metropolitana de São Paulo.
- SC** – São Carlos.
- SHDU** – Secretaria de Habitação e Desenvolvimento Urbano.
- SM** – Salário Mínimo.
- TAC** - Termo de Ajustamento de Conduta.
- UnB** – Universidade de Brasília.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	20
I - DEFINIÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO.	23
II - O TEMA E A HIPÓTESE DA PESQUISA.....	24
III - OBJETIVOS	24
A. OBJETIVO GERAL:	24
B. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:.....	25
IV - A PESQUISA E SUAS ESPECIFICIDADES	25
V - PROBLEMÁTICA E JUSTIFICATIVA.....	26
VI - CONTEXTUALIZAÇÃO.....	28
VII - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....	28
VIII - FONTES DE PESQUISA	32
1.1. PRIMÁRIAS:.....	32
1.2. SECUNDÁRIAS:	32
1.3. TERCIÁRIAS:	33
IX – ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO.....	33
1. A MIGRAÇÃO URBANA PARA OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS.....	35
1.1. Da Etimologia à Revisão de Conceitos e definições.	42
1.1.1. <i>Definições e conceitos acerca dos Condomínios Horizontais Fechados.....</i>	<i>44</i>
1.1.2. <i>Os CHF's na legislação Brasileira.</i>	<i>48</i>
1.2. A emergência dos condomínios horizontais fechados.	51
1.2.1. <i>Os condomínios horizontais fechados no Mundo.</i>	<i>52</i>
1.2.2. <i>Os condomínios horizontais fechados no Brasil.....</i>	<i>54</i>
1.3. Possíveis impactos gerados pelos condomínios horizontais fechados.....	57
1.4. Considerações.	61
2. A HISTÓRIA DA EXPANSÃO URBANA PAULISTA: O CASO DE SÃO CARLOS- SP.	63
2.1. A mobilidade populacional.	63
2.2. A produção do território paulista via deslocamento populacional.....	64
2.3. A formação da cidade de São Carlos.....	66
2.3.1. <i>Os caminhos que desenham a cidade de São Carlos.....</i>	<i>68</i>
2.4. Considerações.	73
3. SÃO CARLOS: A MIGRAÇÃO URBANA E SUAS RELAÇÕES.....	76
3.1. Identificação dos motivos de escolha por Condomínios da cidade de São Carlos-SP.....	76
3.1.1. <i>O advento dos condomínios horizontais fechados em São Carlos.</i>	<i>77</i>
3.1.2. <i>Critérios de seleção dos condomínios.</i>	<i>91</i>
3.2. Coleta de dados	95
3.2.1. <i>Perfil socioeconômico.</i>	<i>97</i>
3.2.2. <i>Migração populacional.....</i>	<i>108</i>

3.2.3. <i>Relação com a Cidade:</i>	117
3.2.4. <i>A visão do lado de fora.</i>	120
3.3. Considerações.	122
4. DA MIGRAÇÃO PARA AS DIRETRIZES DE EXPANSÃO.....	125
4.1. Desejo, Migrações e Expansão urbana contemporânea de São Carlos.	125
4.1.1. <i>Produção mercadológica e governamental.</i>	129
4.2. Expansão Planejada e orientada.	132
4.2.1. <i>Desenho e Guias de projeto da expansão urbana para os CHF's.</i>	137
4.2.2. <i>Desenho e Guias de projeto da expansão urbana para o Centro da cidade.</i>	142
4.3. Considerações	149
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	152
Avaliação geral do estudo.....	152
Principais resultados e análises.....	153
Sugestões e recomendações para futuras investigações	157
REFERÊNCIAS	161
APÊNDICES & ANEXOS.....	168

INTRODUÇÃO

"Toda definição acabada é uma espécie de morte, porque sendo fechada, mata justo a inquietação e a curiosidade que nos impulsionam para coisas que, vivas, palpitam e pulsam."

Lúcia Santaella.

A cidade passa constantemente por um processo de produção e reprodução do espaço, o que traz a necessidade de redefinições de conceitos e das formas de ver e estudar o espaço urbano e sua ocupação. Na cidade atual percebemos um novo padrão de produção do espaço urbano, como os condomínios horizontais fechados, que trazem à tona, novas discussões, possibilidades e potencialidades que devem ser analisadas a luz de uma nova forma de se pensar a cidade e sua constante produção.

Por isso, os novos impactos dos processos de expansão urbana por condomínios e “loteamentos fechados” têm sido foco de estudos sociais, espaciais, culturais e econômicos. Deve-se ao fato de que a partir da década de 1970 os grandes centros urbanos brasileiros, como São Paulo e Belo Horizonte passaram a ter um processo de expansão urbana por condomínios e “loteamentos fechados”. Nesta mesma década foi implementada a lei Federal número 6.766 que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, para regularizar e atualizar o decreto-lei número 58 de 1937, que regulamentava o parcelamento em nível federal e também se aplicava às áreas rurais, mas mediante ao seu escasso conteúdo não se adequava às cidades que estavam em seu ápice de desenvolvimento, devido à intensificação da urbanização que o território brasileiro passava e possuía como características a sua velocidade, extensão e profundidade, acompanhada e influenciada pelo processo de industrialização que se acelerava através do desenvolvimentismo¹.

Para que este processo de industrialização e desenvolvimento ocorresse o governo brasileiro adotou uma política de substituição de importações que ocasionaram diversas mudanças no campo produtivo e demográfico das cidades e do campo provocando uma urbanização de grandes fluxos de migração rural-urbana, tanto que hoje, no Brasil, a maior parte da sua população vive nos centros urbanos. Segundo Maricato [2000] como

¹ Política econômica implantada no Brasil, que possuía como meta de crescimento a produção industrial e a infraestrutura, com participação ativa do estado, com base na economia e o consequente aumento do consumo.

reflexo dos países da América latina, o Brasil apresentou um intenso processo de urbanização, onde

em 1940 a população urbana era de 26,3% do total. Em 2000 ela era de 81,2%. Esse crescimento se mostra mais impressionante ainda se lembrarmos os números absolutos: em 1940 a população que residia nas cidades era de 18,8 milhões de habitantes, e em 2000 ela era de aproximadamente 138 milhões. [MARICATO, 2000, p.01]

No entanto, a concentração maciça e rápida da população nos centros urbanos fez aumentar a demanda por moradias e equipamentos públicos de uso coletivo, que muitas vezes não eram implantados na cidade como um todo, apenas em regiões centrais do município, o que gerou na maioria das cidades brasileiras um modelo denominado de padrão periférico [CALDEIRA, 2000], caracterizado em geral pela concentração dos melhores serviços em áreas centrais e o aumento dos preços do solo parcelado dessas áreas, ocupado pela média e alta classe da sociedade, enquanto que população de mais baixa renda tendem a se concentrar nas bordas da cidade formando a periferia urbana, entendida historicamente como espaço da população de baixa renda, afastada das áreas dotadas de infraestrutura e serviços e que configura uma situação de expansão e concentração nas periferias, enquanto as regiões mais centralizadas abrigam a população de maior renda.²

De acordo com Caldeira [2000] o padrão centro-periferia e rico-pobres seria estimulado a princípio pelo transporte. Segundo a autora, até a década de 1920 não havia ônibus circulando entre a periferia e o centro da cidade, desta forma, mesmo com os baixos preços das terras periféricas, os terrenos em novos loteamentos periféricos permaneceram desocupados até a implantação do sistema de transporte coletivo por empresários particulares, normalmente especuladores imobiliários. A urbanização periférica seria deixada até a década de 1970 para os interesses privados, como os proprietários de terras periféricas, que visavam lotear para ter lucros e empresários do transporte coletivo, que ganhavam duplamente ao expandir para a periferia, com as terras e os deslocamentos que surgiam. Até esse momento, o governo concentrava seus esforços em prover habitação e financiamento para a população de renda média e alta nos centros urbanos, e que devido ao escasso espaço, eram solucionados através de condomínios edifícios verticais. Caldeira apresenta com base em estudos do Ibope (Instituto Brasileiro

² A este respeito ver os trabalhos de Bonduki (1979; 1997; 1998) e Maricato (1979; 1995; 2000; 2001), que focam esse debate na metrópole paulista.

de Opinião Pública e Estatística) que por volta da década de 1950 cerca de 90% dos moradores das classes de renda alta e média preferiam casas à apartamentos, isso possivelmente ao fato dos apartamentos terem sido estigmatizados por sua semelhança aos cortiços. No entanto, os anos de 1970 foram marcados por organizações de movimentos sociais e políticos, que questionavam a baixa qualidade de vida, a estagnação da taxa de esperança de vida ao nascer e a falta de infraestrutura nos bairros periféricos, o que obrigou o governo a pensar estratégias e mudanças nas políticas públicas para as periferias.

Essas questões são embasadas por um cenário de globalização, com uma política neoliberal³ e a reestruturação da produção econômica do Brasil que trouxeram profundas mudanças na esfera econômica, política e social do país.

Tais mudanças tornaram as cidades passíveis de modificações, principalmente pela menor presença do Estado na esfera da regulação, e assim a moradia deixa de ter um valor somente de uso e assume também um maior valor de troca [LEFEBVRE, 1991], e passa a ter maior importância na lógica de mercado, com caráter capitalista.

Nesse sentido, o padrão periferia pobre versus centro rico tem sido alterado e rompido por novos padrões de expansão, como os condomínios e shoppings, que tendem a se dirigir principalmente (mas, não apenas) às bordas da cidade (áreas historicamente ocupadas pelos setores mais pobres e populares), onde ainda é possível encontrar grandes áreas verdes disponíveis para construção de casas e mais baratas do que no centro das cidades.

Bering e Monte-Mór [2005] acusam que as duas formas de expansão urbana das cidades brasileiras nos anos de 1990 e 2000 foi através de condomínios, e/ou “favelas”, devido possivelmente aos núcleos urbanos congestionados, a degradação do espaço central da cidade, que passa de um lugar de moradia à área de comércio e negócios, e no caso do condomínio, uma promessa de melhor qualidade de vida, exclusiva e segura.

Trabalhos como o de [CALDEIRA, 2000], [BONDUKI, 1998], [COSTA, 2005], [SALGADO, 2000], [SANTOS, 2002], ao estudarem o processo de expansão de cidades brasileiras através de condomínios e “loteamentos fechados” em cidades de porte metropolitano, como Campinas, São Paulo e Belo Horizonte entre outras, apontam entre

³ Globalização é um conjunto de transformações na ordem política e econômica mundial visíveis desde o final do século XX. É um processo de integração econômica, social, cultural e política. O neoliberalismo é entendido aqui como um conjunto de ideias políticas e econômicas capitalistas que defende uma menor participação do estado na economia.

outros dados, essa forma de expansão urbana como uma das responsáveis pelo “abandono” e/ou desqualificação de áreas centrais das cidades. Aspecto que foi decisivo para a formulação da hipótese dessa dissertação.

Este trabalho versa sobre a expansão urbana da cidade de São Carlos por meio de condomínios horizontais fechados, na busca de interpretar os diversos motivos e lógicas dessa expansão através de uma primeira análise conceitual e interpretativa das teorias acerca do urbano, para compreender o objeto urbano pelas pesquisas de campo, decodificando suas necessidades e desenhando – por meio de diretrizes e ações de gestão urbana – o seu futuro. Toma-se como recorte espacial a cidade de porte médio no interior paulista, São Carlos, por suas características físicas e morfológicas adaptadas aos condomínios horizontais fechados. Como recorte temporal, o período que se inicia em 1970, que segundo Caldeira [2000] é o período onde o governo passa a investir em infraestrutura nas periferias, há a aprovação da legislação sobre parcelamento do solo e a iniciativa privada passa a investir em áreas periféricas, que traz uma inversão do padrão centro-periferia para um padrão condicionado pelos CHF’s.

Adota-se os questionamentos: Como acontece a expansão urbana da cidade de São Carlos através de condomínios horizontais fechados? Será que essa expansão urbana por condomínios horizontais e “loteamentos fechados” a partir da década de 1970 impactou mudanças na área central da cidade de São Carlos? Em caso afirmativo, quais os impactos dos processos de expansão urbana via condomínios e loteamentos fechados na cidade e especialmente na área central de São Carlos à partir da década de 1970? Que tipo de mudanças ocorreram? Quais as consequências socioespaciais dessa expansão na área central da cidade? Esse tipo de expansão gerou obsolescência física, funcional e econômica na área central da cidade? Quais as diretrizes para minimizar o problema?

I - DEFINIÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO.

O objeto de estudo desta pesquisa são os condomínios e loteamentos horizontais “fechados”. Analisa-se o processo de expansão urbana através desses padrões. Procura-se delimitar o rebatimento e as consequências desses empreendimentos na área central de uma cidade de porte médio não-metropolitano. Os estudos indicam uma expansão urbana dispersa, assim como a maioria das cidades brasileiras apresentaram nestes últimos anos um crescimento horizontal, através de condomínios ou loteamentos fechados”, criando

novas centralidades e subcentros. Sabe-se que este novo fenômeno urbano está associado a questões, como melhoria da qualidade de vida, segurança e “status” social. Caracteriza as mudanças espaciais que desenham modelos urbanos onde a conjuntura social se faz com base na segregação socioespacial e na não valorização de espaços integralizadores. Analisa o processo de desqualificação física e funcional dos centros como reflexo dessas circunstâncias sociais e das migrações urbanas para os condomínios horizontais e loteamentos “fechados”.

II - O TEMA E A HIPÓTESE DA PESQUISA

Esta pesquisa se insere dentro da temática de expansão urbana, com foco nos Condomínios Horizontais Fechados e “Loteamentos Fechados” e na dinâmica dos centros urbanos de cidades de porte médio não metropolitano. Tem-se como hipótese a ocorrência de uma relação dialética entre a decisão de deslocamento populacional e o movimento de expansão urbana do centro para as áreas periféricas por condomínios horizontais fechados. Neste sentido, pretende-se não só demonstrar esta hipótese, como também verificar os modelos decisórios das pessoas, seu ponto de localização e suas relações.

Para tanto, faz-se necessário o entendimento dos novos padrões de expansão urbana, seu embasamento teórico por vários autores e ao longo do tempo e do espaço para enfim, verificar se a atual expansão por meio de condomínios e “loteamentos fechados”, a partir da década de 1970 implicou um abandono e desqualificação física e funcional do centro urbano da cidade de São Carlos, no interior paulista, área selecionada para estudo. Além de mudanças espaciais, morfológicas e no desenho urbano do centro da cidade e quais são suas consequências no âmbito social, sua interferência no uso, na apropriação do espaço e na identidade do cidadão com a cidade.

III - OBJETIVOS

A. Objetivo geral:

Avaliar as novas lógicas do processo de expansão urbana do município de São Carlos, por meio de condomínios e “loteamentos fechados” e os deslocamentos populacionais rumo periferia por ele ocasionados a partir da década de 1970.

B. Objetivos específicos:

- Revisar bibliografia específica e respectivas abordagens teórico-conceituais sobre condomínios horizontais fechados no campo do urbanismo e da expansão urbana;
- caracterizar a origem, o desenvolvimento urbano, a expansão sob o controle público municipal e a configuração da cidade de São Carlos através de seus aspectos históricos, físicos e sociais até o início da década de 1970;
- analisar o processo de expansão urbana através de condomínios e “loteamento fechados” pós década de 1970 na cidade de São Carlos e sua correlação com a atuação pública, empreendedores e moradores;
- verificar se o processo de expansão urbana por meio dos condomínios trouxe uma desqualificação física e funcional e/ou abandono do centro da cidade de São Carlos-SP;
- relacionar o processo de expansão urbana da cidade de São Carlos com as possíveis lógicas de deslocamento urbano do centro e estabelecer caminhos e guias de expansão urbana a cidade.

IV - A PESQUISA E SUAS ESPECIFICIDADES

O processo de expansão urbana por condomínios horizontais fechados e “loteamentos fechados” nas metrópoles e grandes cidades passaram a ser foco de pesquisas científicas desde a década de 1980, e ainda hoje atraem a atenção de pesquisadores das áreas como arquitetura, urbanismo, geografia, planejamento, entre outras.

A grande maioria dos trabalhos que focam essa temática são desenvolvidos sob a questão da formação e expansão urbana focando as metrópoles e os grandes centros como, por exemplo, a pesquisa de CALDEIRA [2000], o trabalho de BONDUKI [1998], COSTA [2007], SALGADO [2000], SANTOS [2002], que se concentram nas análises do caso da cidade de São Paulo e sua Região Metropolitana - RMSP e o de SILVA [2008] que analisa a Região Metropolitana de Campinas - RMC. Outros trabalhos buscam associar e entender a dinâmica imposta por esses novos padrões urbanos, como o trabalho de BARROS [20012] que estuda a relação entre o transporte e os CHF's na cidade de Brasília, ou o trabalho de BECKER [2005] que avalia o espaço interno dos condomínios

de Porto Alegre e compara com os impactos físicos funcionais na região do entorno imediato aos condomínios estudados.

Logo, esta dissertação além de buscar, a partir desses preceitos, compreender essas novas relações espaciais impostas pelos condomínios e loteamentos “fechados”, ela verifica, com base nos conceitos e nas pesquisas de fontes primárias, a correlação entre as dinâmicas de migração urbana, ocasionadas pelas conjunturas sociais, com a desqualificação física e funcional do centro da cidade.

Após, essa exploração e constatação aponta-se caminhos e guias de expansão urbana para a cidade de São Carlos, uma vez que foi identificada uma relação direta entre o abandono do centro pela população de classe média para os condomínios fechados.

V - PROBLEMÁTICA E JUSTIFICATIVA.

Atualmente, a insegurança e a violência urbana tornaram-se motivos de preocupação e respaldo pela busca de uma vida segregada e exclusiva. Vinculados aos meios de comunicação e a cultura do medo da violência, os condomínios têm sido a forma pela qual grande parte das cidades brasileiras vêm se expandido. Esse acréscimo de condomínios e loteamentos horizontais “fechados” na malha urbana acarreta transformações nas cidades de grande, médio e pequeno porte e nas suas áreas centrais. Alteram as relações existentes entre o espaço público e o privado, além de modificar as características morfológicas do tecido urbano. Segundo Lamas [2004] o edifício e as fachadas são os elementos mais importantes nas leituras para a compreensão da forma urbana. A implantação dos condomínios substituem estes elementos por barreiras físicas, visuais e psicológicas que reduzem o número de conexões físicas com a rua, desvalorizando-as e apresentando-as como lugares inseguros e impróprios para vida urbana. Perde-se os “proprietários naturais da rua”, como coloca Jane Jacobs [2003], criam-se cidades baseadas na homogeneidade e na monofuncionalidade, aspectos importantes para o bem estar urbano.

As ruas e principalmente as áreas centrais das cidades (centro histórico e regiões lindeiras) perderam boa parte de seus “olhos”, sua diversidade, vitalidade e não são mais vivenciadas como local do debate, do encontro, da manifestação da vida pública e passam a apresentar processos de mudanças das atividades de habitacional para comércio e serviços, que posteriormente também se deslocam para outros lugares, com uma notável redução de sua população da área central.

A subutilização dos recursos disponíveis nas áreas centrais, como a infraestrutura, sistema de transportes e estoque imobiliário, causados pelo esvaziamento e migração populacional para outros bairros contribui para a expansão horizontal desenfreada, a dispersão da cidade, o encarecimento da máquina urbana e a falta de senso coletivo comum.

Configura-se então, um possível e importante foco de pesquisa sobre os impactos destes processos na morfologia urbana da cidade e principalmente no centro da cidade, que historicamente foi entendido como as áreas de melhores infraestruturas e da classe dominante. A importância científica é fortalecida, visto as crescentes pesquisas acerca dessa temática em cidades médias não metropolitanas, assim como a possibilidade desse trabalho contribuir para um maior entendimento sobre a migração urbana e a preferência da população pelos condomínios horizontais fechados ao centro da cidade e suscitar maiores discussões sobre as causas e consequências que esta nova forma de expansão pode fazer à morfologia central urbana e à leitura das cidades. Também contribui socialmente através de uma leitura sobre o ambiente que se produz atualmente para a sociedade, visa demonstrar as consequências sócioespaciais de um enclausuramento que privilegia o convívio “entre iguais” e “segregado dos diferentes”. E grande importância pessoal, atuando como professora na área de urbanismo, pesquisadora de processos urbanos e cidadã atuante.

A temática da pesquisa constitui-se em um objeto polêmico, que divide várias opiniões e pontos de vistas, uma vez que não há uma lei que regule especificamente os condomínios fechados⁴. Do ponto de vista social, existem aqueles favoráveis ao enclausuramento e os que são contrários, numa espécie de negação a cidade e as relações interpessoais. Busca-se fortalecer os debates e reflexões sobre este processo, principalmente sob o prisma da expansão urbana, da relação centro-periferia, da legalidade da conformação dos condomínios fechados, da sua ruptura com o espaço público, o favorecimento ao espaço privado, a retroalimentação à cultura do medo e da violência urbana e sua articulação com a cidade existente.

⁴ Salienta-se que estas novas formas de expansão urbana, loteamento fechado e condomínio fechado sejam incorporados por uma nova lei de responsabilidade territorial urbana, o projeto de lei nº 3.057 de 2000, onde serão estabelecidas algumas normas para a regularização fundiária; um maior detalhamento das responsabilidades do empreendedor e do poder público em termos de implantação e manutenção da infraestrutura necessária a qualquer modalidade de parcelamento do solo; a regulamentação e a explicitação de condomínios como uma nova forma de parcelamento urbano.

VI - CONTEXTUALIZAÇÃO.

A escolha dos condomínios horizontais da cidade de São Carlos, interior de São Paulo como objeto de estudo deu-se pelo fato de que a cidade de porte médio não-metropolitano, desde a década de 1970 passa a vivenciar uma inversão de valores, onde as pessoas deixam de valorizar as áreas centrais dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos para se deslocarem para áreas periféricas, onde se localizam os condomínios horizontais fechados. Assim, entende-se que esta pesquisa pode sugerir caminhos e abordagens diferentes, uma vez que a maior parte da produção científica e acadêmica têm foco nas regiões metropolitanas, onde esse processo de expansão também se faz presente, na maioria das vezes bem adiantados. No entanto, acredita-se que para a compreensão do fenômeno urbano e um planejamento consistente e coerente seja necessário o entendimento do espaço totalitário, não só das grandes metrópoles, onde os problemas e potencialidades estão presentes de forma muito clara, mas nas cidades de médio e pequeno porte do país inteiro, que também apresentam problemas e potencialidades.

VII - PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.

A pesquisa inicia-se no ano de 2012, com a elaboração do projeto de pesquisa dessa dissertação, requisito para o ingresso no Programa de Pós-Graduação da FAU-UnB. O trabalho foi fundamentado em uma concepção metodológica de pesquisa crítica que tem como fundamento básico, o fato de que nada pode ser considerado intelectualmente um problema se não tiver sido, em primeira instância, um problema da vida prática, cotidiana. Isto quer dizer que escolher um tema de pesquisa, nesta perspectiva, não é uma tarefa espontânea e desvinculada da realidade vivenciada, da mesma maneira que “o conhecimento não é espontâneo. Surge de circunstâncias e interesses socialmente condicionados, frutos de determinada inserção no real, nele encontrado suas razões e seus objetivos.” [MINAYO, 1996, p.90]⁵

⁵ MINAYO, M.C. O Desafio do conhecimento: pesquisa qualitativa em saúde. São Paulo: Hucitec-Abrasco, 1996.

Para tanto, a abordagem acerca da pesquisa foi de caráter quanti-qualitativa⁶, uma vez dada à necessidade de uma pesquisa com fontes secundárias (bibliográfica e documental) e uma pesquisa com fontes primárias (pesquisa de campo e entrevista).

O método usado para atingir os objetivos foi inicialmente uma revisão bibliográfica sobre o tema da pesquisa e o levantamento das bibliografias sobre a expansão urbana em cidades de porte médio, com ênfase em condomínios fechados e na cidade de São Carlos-SP, sobre centros urbanos e migração urbana, buscou-se um embasamento internacional e nacional sobre os assuntos. Esse levantamento (livros, periódicos, artigos, revistas, etc.), foi realizado e consultado em acervos da Biblioteca da Universidade de Brasília, da Universidade Federal de São Carlos, na Universidade de São Paulo e em outras instituições nacionais, além do acesso de informações via Internet. Sistematizadas e organizadas por assuntos: estudos sobre São Carlos, estudos sobre condomínios e loteamentos fechados, sobre centros urbanos e outros que surgiram e se apresentaram relevantes para o aprimoramento do trabalho. Na pesquisa bibliográfica buscou-se um aprofundamento na temática, através de livros, periódicos, teses, dissertações e artigos de forma que contribuíssem para uma maior compreensão dos aspectos que façam menção à cidade produzida atualmente.

A pesquisa documental (mapas, planos diretores, projetos de aprovação de loteamentos e condomínios fechados) foi realizada com base nos dados disponibilizados no espaço físico e virtual da Secretaria Municipal de Habitação e Desenvolvimento Urbano da Prefeitura Municipal de São Carlos [PMSC], que foram sistematizados em fichas, mapas e textos.

O levantamento documental foi de suma importância para se compreender alguns posicionamentos políticos e administrativos ao longo da história de São Carlos em relação ao centro da cidade, permitir uma melhor apreensão da realidade local e compreender suas verdadeiras relações com os agentes produtores da cidade.

Afim de criar uma interpolação capaz de promover a construção de um novo conjunto de dados a partir de informações pontuais previamente conhecidas, foi necessária uma pesquisa de campo, que possibilitou o cruzamento dos dados científicos com a realidade encontrada nos levantamentos de mapas e questionários estruturados abertos e fechados, apresentados no capítulo 03 deste trabalho.

⁶ TRIVIÑOS, A. Introdução à pesquisa em ciências sociais: a pesquisa qualitativa em educação. 3ed. São Paulo: Arlas, 1992.

A pesquisa de campo foi realizada no centro da cidade (região demarcada como área central da cidade de São Carlos pelo Plano Diretor de 2005) e em cinco dos quarenta e sete condomínios e loteamentos fechados (equivalente a cerca de 11% dos CHF's construídos na cidade) implantados na cidade após 1970. Os critérios de seleção foram pautados principalmente por sua década de implantação (um da década de 1970, 1980, 1990, 2000 e outro de 2010), classe ocupante (renda média e alta – visto que a população do centro da cidade também se caracterizava por esse padrão) e localização (setores norte, leste e sudoeste – regiões de maiores concentrações de condomínios e loteamentos fechados). Têm-se desta forma um mapeamento e uma amostragem da cidade em sua totalidade espacial e temporal.

Este recorte temporal e espacial deve-se ao fato de que o pesquisador trabalha com tempo, energia e recursos econômicos limitados. Portanto, são raras às vezes em que poderá trabalhar com todos os elementos da população. Geralmente, o pesquisador estuda um pequeno grupo de indivíduos retirados da população. Este grupo denomina-se amostra [Levin, 1987]⁷.

Nos cinco empreendimentos selecionados foram realizados a priori, questionários pilotos, onde testou-se o método, o que permitiu um aperfeiçoamento das questões chaves, para num segundo momento, aplicar os questionários estruturados com moradores das casas de cada empreendimento num total de 100 questionários⁸. Esses dados foram separados por respostas e mapeados para a posteriori, serem sobrepostos com as análises sobre o centro urbano de São Carlos. Para a pesquisa de campo realizada nos condomínios selecionados para aplicação dos questionários foram efetuados os seguintes procedimentos:

1. Solicitação de autorização para acesso aos condomínios horizontais fechados;
2. Mapeamento da localização e do ano de implantação do empreendimento;
3. Avaliação dos processos de aprovação;
4. Elaboração do questionário piloto, para teste;
5. Aplicação do questionário teste, com uma amostragem mínima;
6. Reelaboração do Questionário;
7. Aplicação de questionário;

⁷ LEVIN, Jack. Estatística Aplicada a Ciências Humanas. 2a. Ed. São Paulo: Editora Harbra Ltda, 1987.

⁸ Chegou-se a esse número de 100 entrevistas e questionários após a aplicação do cálculo amostral de população finita, onde com base nos projetos de aprovação da PMSC a população total desses cinco empreendimentos selecionados assumiu-se o número de 1846 casas, uma margem de confiança o valor de 98%, uma proporção de sucesso de 95% e a tolerância de no máximo 5% de erro amostral.

8. Análise das respostas dos questionários;

A pesquisa de campo, questionários e mapeamento do centro e dos condomínios permitiu unir a visão de autores acerca do espaço urbano com a visão do pesquisador, e contribuiu para uma aproximação mais direta e ampla entre o objeto de estudo e sua realidade local, destacando aspectos nunca antes abordados.

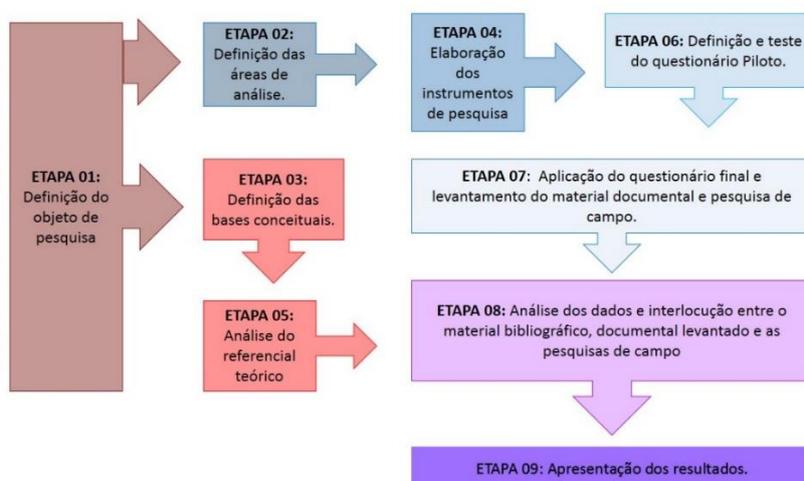
Tabela 1 – REFERÊNCIAS.

Bibliográfica:	Analisar e sistematizar livros, periódicos, etc., por assuntos e temas.	Aprofundamento na temática, maior entendimento da cidade produzida atualmente. Compreender posicionamentos ao longo da história de São Carlos em relação ao centro da cidade, melhor entendimento da realidade local e compreender suas verdadeiras relações com os agentes produtores da cidade.
Documental:	Levantar e analisar mapas, plano diretores, projetos de aprovação de loteamentos e condomínios que serão sistematizados em novos mapas e tabelas.	
Campo:	Levantamento "in loco" e fotografias da situação atual do centro da cidade, que serão traduzidos em mapas e textos.	Unir a visão de autores acerca do espaço urbano com a visão do pesquisador, contribuindo assim para uma aproximação mais direta e ampla entre o objeto de estudo e sua realidade local, podendo desta maneira destacar aspectos nunca antes abordados.
Entrevista:	entrevista piloto como teste e Entrevistas abertas e semiestruturadas com uma amostra de 5 dos 47 condomínios e loteamentos fechados da cidade.	

ELABORAÇÃO: AUTORA.

Os resultados foram analisados através da interlocução entre o material bibliográfico, documental levantado e as pesquisas de campo. Pretende-se portanto, aproximar a teoria das revisões bibliográficas com a realidade da cidade de São Carlos, suscitando discussões mais embasadas sobre o assunto que permitam a compreensão dos fenômenos urbanos presentes no município.

Figura 1 - ESTRUTURAÇÃO DA DISSERTAÇÃO



ELABORAÇÃO: AUTORA.

VIII - FONTES DE PESQUISA

1.1. Primárias:

- condomínios horizontais e “loteamentos fechados”: Residencial Damha I, Parque Faber I, Residencial Sabará, residencial Samambaia e Damha III de São Carlos
- mapas dos condomínios e “loteamento fechados” por décadas (da década de 1970 ao ano de 2000) e por região elaborados em pesquisa de iniciação científica, com base nos dados colhidos em levantamentos na cidade de São Carlos de 2006 a 2010;
- Entrevistas com atual secretária e ex-secretário de Habitação e Desenvolvimento urbano;
- fotos do centro e da cidade de São Carlos até 2010 (arquivo próprio);
- fotos da situação atual do centro e da cidade de São Carlos (arquivo próprio);

1.2. Secundárias:

- Teses, dissertações e artigos disponíveis em bibliotecas e sites.
- Livros que abordam a temática da pesquisa disponíveis na Biblioteca da UNB, UFSCar, USP e outras.
- Levantamentos, dados e mapeamentos realizados pela PMSC – prefeitura Municipal de São Carlos sobre a área central da cidade.
- Processos de aprovação de condomínios horizontais fechados e “loteamentos fechados” e fichas de cadastros de loteamentos da PMSC – Prefeitura Municipal de São Carlos
- Mapas, fotografias e arquivos da Fundação Pró-memória de São Carlos.
- Legislação municipal, estadual e federal.
- Plano diretor de desenvolvimento integrado de 1970 e Plano Diretor do município de 2005.
- Sites sobre expansão urbana, condomínios horizontais fechados, cidades médias, centro e novas centralidades, São Carlos entre outros.

1.3. Terciárias:

- Dicionários.

IX – ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO.

A pesquisa intitulada como “[Sub]urbanização: A expansão urbana de São Carlos por meio dos condomínios.” foi desenvolvida através do Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, vinculado à Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília. A linha de pesquisa é “*Projeto e Planejamento Urbano*” e foi desenvolvida sob a coordenação do Prof. Pós-Doutor Luiz Alberto Gouvêa – *O Jacaré*.

O trabalho se organiza em quatro capítulos, dos quais o primeiro “*A MIGRAÇÃO URBANA PARA OS CONDOMINIOS HORIZONTAIS FECHADOS*” apresenta, como parte introdutória deste trabalho, o referencial teórico sobre o processo de expansão urbana por meio dos condomínios horizontais fechados no contexto brasileiro atual, assim como uma apresentação desse tipo de empreendimento no contexto internacional. Demonstra a importância da compreensão da forma urbana do centro para as cidades e sua sobrevivência, mesmo quando a forma de expansão urbana é através de CHF’s.

O segundo capítulo trata da “*HISTÓRIA DA MIGRAÇÃO PAULISTA: O CASO DE SÃO CARLOS*”, demonstra que a busca incessante por melhor qualidade de vida e segurança estão presentes em nossas cidades desde a colonização, assume-se que este padrão de deslocamento interfere e modifica o espaço e suas cidades.

Por sua vez, no Capítulo três “*SÃO CARLOS: A MIGRAÇÃO E SUAS RELAÇÕES*.”, há um direcionamento para a cidade de São Carlos, e são apresentados as coletas de dados realizadas nos condomínios da cidade, os resultados dos questionários, a atual situação do centro da cidade de São Carlos, assim como os mapas elaborados com informações e dados prestados pela PMSC.

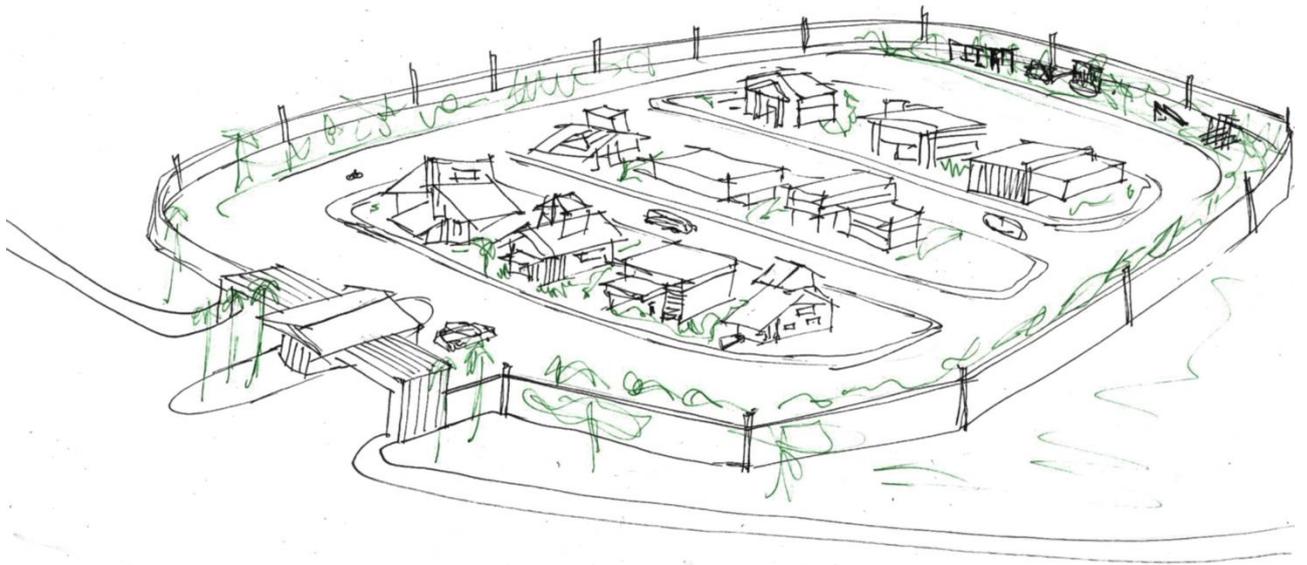
Por fim, o quarto e último capítulo intitulado “*DA MIGRAÇÃO PARA AS DIRETRIZES DE EXPANSÃO*”. trata das propostas e diretrizes que vislumbram regular a expansão urbana da cidade de São Carlos e contribuir com um desenho de expansão urbana que minimize os impactos causados pela migração e crescimento urbano por meio dos condomínios horizontais e loteamentos “fechados”.

Por sua vez, as “*CONSIDERAÇÕES FINAIS*” é o último ato deste trabalho.

“Todo leitor um pouco apaixonado pela leitura alimenta e recalca, pela leitura, um desejo de ser escritor.”

(Bachelard. A poética do espaço, 1988, p.10.)

CAPÍTULO 1



1. A MIGRAÇÃO URBANA PARA OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS.

Nas últimas décadas, e principalmente nos meses de Junho e Julho do ano de 2013, as cidades brasileiras foram palco de uma insatisfação geral por parte da população. A recente urbanização brasileira, desde seus primórdios, carrega consigo problemas e demandas que ainda hoje, em pleno século XXI, não foram solucionadas. Milhares de pessoas saíram às ruas do Brasil para clamarem por melhores condições de vida, por uma maior qualidade nos transportes públicos, direito de ir e vir sem medo da violência, por espaços públicos cuidados e de qualidade entre tantas outras reivindicações que tomaram corpo em meio às manifestações. Isso demonstra que há anos as cidades brasileiras acumulam problemas em seu espaço, e que precisam de um novo olhar, uma nova proposta urbana, que valorize o ser humano, contribua para que ele viva em um ambiente menos hostil, com mais segurança, qualidade ambiental e tranquilidade.

Para Caldeira [2000] os condomínios e loteamentos fechados por ela denominados de “enclaves fortificados” [CALDEIRA, 2000] são áreas de consumo, lazer, trabalho e residência restrita às médias e altas classes, enclausuradas por uma barreira física, além de aparatos de tecnologia de segurança como câmeras, cercas elétricas e toda uma série de equipamentos sofisticados que funcionam como verdadeiras barreiras, objetivas e simbólicas de apartação e separação.

Figura 2 - PROPAGANDA DE OUTDOOR VINCULADA NAS RUAS.



Fonte: Blog Artalles⁹

No Brasil segundo Salgado [2000] e Santos [2002], os condomínios horizontais fechados, desde a década de 1970, perceberam essa tendência e carência humana, por isso passaram a oferecer moradias cercadas e com uma qualidade ambiental e urbana superior

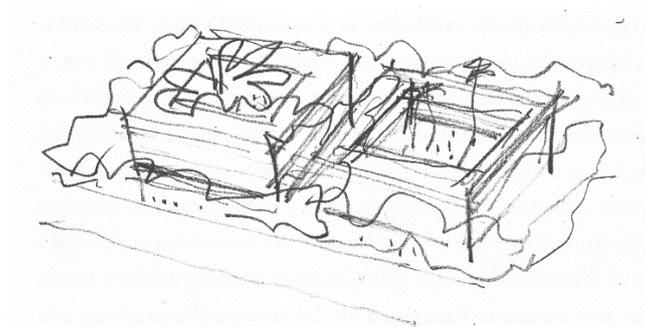
⁹ Disponível em: <http://www.artalles.blogspot.com>. Acessado em 07/04/2013.

às das abarrotadas cidades como alternativas de um novo modo de se viver (*ver figura 02*). Atualmente vemos essas formas de moradia ofertadas pelas propagandas e publicidade como uma alternativa de minimizar os impactos da vida corrida, sem qualidade urbana e ambiental dos centros urbanos. Este tipo de organização espacial (condomínios horizontais fechados e “loteamentos fechados”) desde a década de 1980 é foco de pesquisas que buscam compreender sua origem [CALDEIRA, 2000; BLAKELY; SNYDER, 1997], quais são suas características, suas potencialidades e principalmente seus problemas para a cidade e para a cidadania.

A maior parte dos trabalhos sobre condomínios horizontais fechados e “loteamentos fechados” abordam essa problemática em grandes cidades e centros metropolitanos, como São Paulo [SALGADO, 2000; CALDEIRA, 2000 SANTOS, 2002; LEMOS, MACEDO, 2004, entre outros], Curitiba [BEM, 1992]; Belo Horizonte [BHERING, 2003, ANDRADE, 2001; COSTA, 2007]; Porto Alegre [BARCELLOS, MAMMARELLA, 2007]; Brasília [QUEIROGA, 2002; BARROS, 2012] e Rio de Janeiro [RIBEIRO, 1997].

No entanto, o surgimento dos problemas no planejamento urbano das cidades, devido a rápida urbanização, industrialização e crescimento populacional não é exclusividade de cidades brasileiras. Em nossa história temos clássicos exemplos de intervenções urbanas que foram realizadas em centros antigos que já apresentavam problemas urbanos, sociais e ambientais com o intuito de planejar sua expansão de forma ordenada e com maior qualidade. Como exemplo temos a emblemática transformação urbana realizada pelo Barão Haussmann para a cidade de Paris, assim como a intervenção urbana – *Ensanche de Barcelona* - realizada pelo engenheiro urbanista Ildefonso Cerdà.

Figura 3 - PROPOSTA DE QUADRA - CERDÀ.



Fonte: Gouvêia –Orientações de dissertação.¹⁰

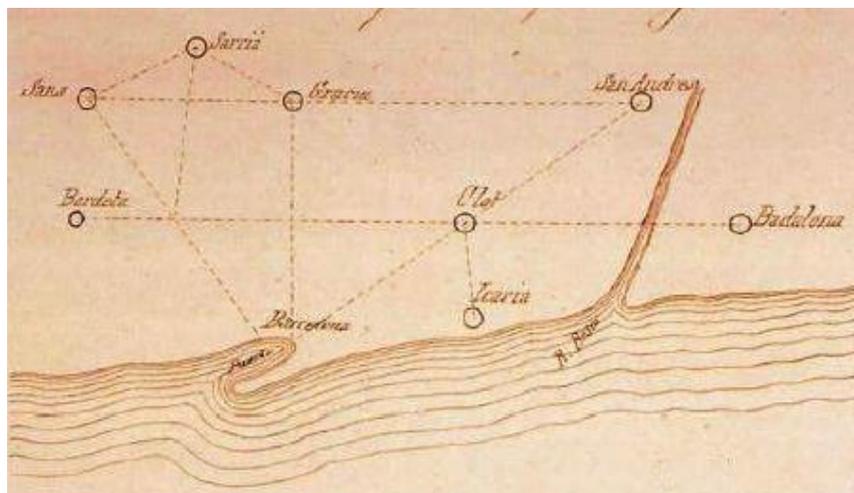
¹⁰ Croquis desenvolvidos durante as orientações sobre o trabalho de mestrado pelo professor Luiz A. Gouvêa – o Jacaré.

A expansão prevista para a cidade de Barcelona é um dos exemplos mais notórios, pelo fato de Cerdá projetar a expansão da cidade, para além dos muros medievais (demolidos em 1854), possibilitando a comunicação da cidade com vilas externas à ela (ver figura 04). Apesar do *eixample*¹¹ de Barcelona ser alvo de críticas na época por favorecer as classes dominantes e manter um caráter impositivo (do governo para a população), Cerdá consegue promover a expansão de sua área urbanizada sem interferir na parte antiga, assim como permite uma integração e interação entre o centro antigo e as novas vilas através de vias de comunicação. Segundo Gouvêa [2002]

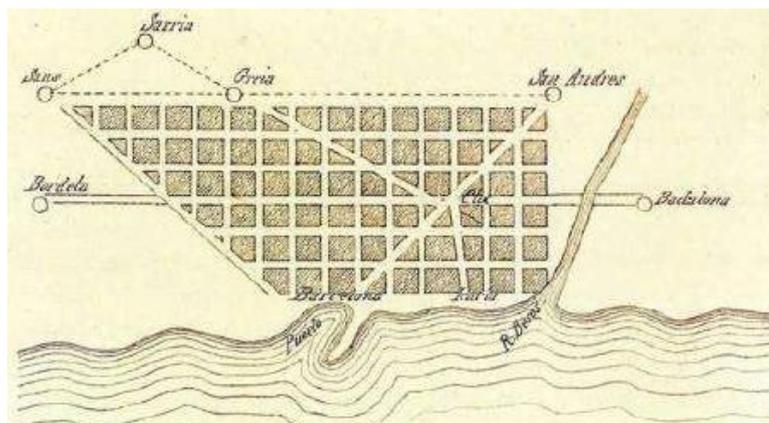
A expansão de Barcelona é um excelente exemplo da aplicação do traçado xadrez modernamente, onde com uma malha xadrez de 113 por 113 metros, o urbanista Cerdà consegue ir à frente de seu tempo e produzir um desenho que, além de possibilitar a fácil integração com os núcleos existentes e o desenvolvimento das funções urbanas, com uma relativa separação das atividades, consegue minimizar problemas de poluição do ar com a orientação do sistema viário principal de forma a facilitar a penetração dos ventos dominantes pelas vias.

Desta forma, ele buscou basear suas preocupações em questões de infraestruturas urbanas, sanitárias e sistemas viários, promovendo uma maior qualidade de vida dos habitantes, principalmente a da classe trabalhadora.

Figura 4 - DIRETRIZES BÁSICAS DO PLANO DE CERDÁ.



¹¹ Do em catalão, significa extensão.



Fonte: Blog grupothac¹²

No Brasil, estas reformas urbanas também se fazem presentes, com o intuito de melhorar problemas urbanos, sanitários, de fluxo e sociais temos o maior exemplo na cidade do Rio de Janeiro, que ao longo de sua história passou e passa por inúmeras intervenções, como a Reforma Pereira Passos¹³, que devido a um processo de expansão acelerada e acúmulo de problemas urbanos, ocasionados principalmente, mas não somente pela recente e intensa urbanização brasileira, desencadeada por uma grande automação do campo concomitante a uma grande concentração de serviços, indústrias e pessoas nas áreas urbanas, principalmente nas já consolidadas, como os grandes centros e áreas metropolitanas. No entanto, as cidades brasileiras, que estavam no ápice de seu crescimento populacional não estavam preparadas para a demanda populacional gerada pelo surto industrial. Isso ocasionou uma piora no quadro do déficit habitacional iniciado no final do século XIX, surgiram novos problemas urbanos como o desemprego e a insalubridade entre tantos outros. No entanto, para a economia essa migração é positiva pois, mesmo não planejada, gera excedentes de mão-de-obra e cria um quadro de reserva de trabalhadores, o que faz com que o preço da hora de um trabalhador seja barateada.

A partir destas manifestações, podemos acreditar que com o tempo a estratégia adotada pelos governos exerceu efeitos contrários aos esperados e hoje coloca em discussão a ordem, até então adotada das ideologias burguesas. Segundo Milton Santos [2001] o que

¹² Disponível em: <http://grupothac.weebly.com/>. Acessado em 17/06/2014.

¹³ O plano Pereira Passos, visava embelezar e prover saneamento para a cidade. Tem como influência as ideias propostas por Haussmann em sua remodelação de Paris. Além de orientar o crescimento da cidade do Rio de Janeiro, o principal objetivo era erradicar os cortiços das áreas centrais, e assim valorizá-las. Definia-se no plano recuos para as edificações, questões sobre o escoamento das águas pluviais, arborização, e um sistema de circulação, através da implantação de grandes avenidas

estamos assistindo em toda parte é uma tendência à dissolução dessas ideologias, no confronto com a experiência vivida dos povos e dos indivíduos. O próprio credo financeiro, visto pelas lentes do sistema econômico a que deu origem, ou examinado isoladamente, em cada país, aparece menos aceitável e, a partir de sua contestação, outros elementos da ideologia do pensamento único perdem força. [SANTOS, 2001, p. 159].

Este movimento social está amparado nos novos meios técnicos de informação, que permitem uma aceleração da história e o seu maior domínio e dos processos políticos, econômicos e sociais [SANTOS, 2001]. Coloca-se em pauta discussões que abalam as ideologias de um pensamento único e nos levam a entender as mobilizações como tentativas de transcender essa sociedade, na priorização de melhorias de forma geral e não mais em um ou outro determinado setor. Essa insatisfação induz e faz com que muitas famílias abandonem os grandes centros e áreas metropolitanas em busca de uma vida com melhor qualidade em cidades menores.

Estas questões nos levam a comungar com Farret [1985] quando ele afirma sobre a importância de estudos sobre o espaço das cidades, e principalmente sua estruturação espacial residencial, que começou a ser foco da atenção por parte dos pesquisadores urbanos desde os anos de 1960. Embasado nos pensamentos marxistas, o autor afirma que a habitação reflete uma necessidade de estudos, prioritariamente por ser um indicador da saúde econômica e social de um país, uma fonte substancial de empregos, tanto na produção quanto na comercialização, e um indicador de “status”.

De outro lado, além da sua importância quantitativa na configuração do espaço urbano, as críticas generalizadas a idéia (sic) do espaço construído como decorrências de ações localizadas na instância do social chamaram a atenção para a necessidade do conhecimento científico do espaço, no caso o residencial, não como a mera identificação de padrões formais mas, sobretudo, como um fator também social, “ uma fonte de barganha e conflito entre diferentes grupos de poder” (Basset e Short, 1980, p.2 apud Farret, 1985, p. 74).

Farret [1985] afirma que a estruturação do espaço residencial pode ser vista e estudada com base em dois paradigmas, o do equilíbrio e o do conflito. O primeiro paradigma – Equilíbrio vê a estruturação do espaço como resultado da ação individual de cada pessoa, neste caso, existe uma interação entre as pessoas e o mercado imobiliário, de forma neutra e equidistante do governo. Gera-se assim um movimento de produção do espaço mais eficiente, ecológico e com qualidades de competências individuais, pois as decisões locacionais partem do indivíduo, baseadas em decisões (governamentais e privadas) mas sempre com alternativas e em suas preferências.

Já no segundo paradigma apresentado por Farret [1985] – o do conflito, a estruturação do espaço é através da oferta. Pois neste caso, o mercado imobiliário não é neutro, é dominado pelas classes e grupos prioritários, sem a escolha individual. Temos, como características deste paradigma, os conflitos sociais, os interesses da minoria e pouca equidistância dos agentes envolvidos, levando a estruturação do espaço em uma forma de consolidar o “poder”.

No entanto, fica evidente, que a estruturação física das áreas urbanas não é resultante somente das tomadas de decisão individual das pessoas, também das intervenções de agentes públicos (através de legislação, investidores e gestores urbanos) e privados (principalmente setor imobiliário) que produzem a cidade através da disputa de espaços. Por isso, a necessidade de se compreender as questões teóricas acerca do tema e as questões práticas, o como as cidades atualmente são produzidas, em quem e para quem.

Desta forma, Bonduki [1998] demonstra que no caso da cidade de São Paulo, desde as primeiras décadas da industrialização, a questão da moradia foi bastante problemática para as classes trabalhadoras obrigadas a desenvolver estratégias alternativas de habitação. Segundo o autor, a promulgação da Lei do Inquilinato (1942), que congelou o valor dos aluguéis, fez com que diminuísse a oferta de imóveis para locação e assim a população, até então inquilina, passa a construir suas próprias moradias em terrenos distantes e mais baratos. O autor aponta a abertura de novos loteamentos na periferia de São Paulo como o principal elemento no processo de expansão urbana da cidade. Este processo de parcelamento do solo na periferia paulistana contribuiu para uma expansão horizontal desmedida sob a regência dos loteadores e da dinâmica do mercado fundiário especulativo, iniciou a de produção de loteamentos clandestinos e irregulares, geralmente em áreas públicas ou de risco à população e a favelização daqueles que não possuíam recursos suficientes para obter a casa própria. Este padrão de expansão urbana de São Paulo absorveu indiscriminadamente a área rural do município, causando uma cidade excessivamente desconcentrada, que se estende desmensuradamente. Para os especuladores imobiliários esta forma é extremamente lucrativa, uma vez que ocorre um aumento da demanda de lotes vazios e uma intensa transformação de glebas rurais em urbanas.

Essa problemática não se restringe somente a cidades grandes, capitais e metrópoles. Com um crescimento populacional algumas vezes superior ao das grandes cidades, a literatura passa a focar essa expansão por condomínios horizontais fechados e

“loteamentos fechados” também em cidades médias e pequenas. Isso porque assim como as grandes metrópoles, as cidades médias e pequenas desde a década de 1970 e principalmente na década de 1990, passaram a se expandir através desta nova tipologia – CHF’s. O trabalho de Roberts [2002] “Cidadania interdita: um estudo de condomínios horizontais fechados” começa a abordar essa temática em cidades de porte médio e pequeno, analisa as consequências sociais da implantação de alguns condomínios fechados na cidade de São Carlos-SP. Contudo, seu estudo foca-se na questão social sem analisar as questões espaciais que esta tipologia de expansão urbana pode causar. As pesquisas de Minõ [1999, 2000] analisa a “segregação sócioespacial em Presidente Prudente - SP.” Enquanto que o trabalho de Moura [2008] avalia o entorno dos condomínios horizontais e dos loteamentos fechados a partir de 1980 na cidade de Uberlândia – MG, que são cidades de porte médio não metropolitano.

Dentre esses, o trabalho de Lima [2007] é fundamental para o embasamento teórico e empírico desta pesquisa, pois analisa o processo de expansão urbana de São Carlos, no período de 1857 a 1977, abordado desde seu período cafeeiro, com uma expansão concentrada e contínua até seu período em regime militar, onde já apresentava uma expansão periférica e descontínua. A autora faz uma análise das mudanças na forma de implantação, a especulação imobiliária decorrentes das falhas legislativas e como essas foram aprimoradas, e desembocaram nos planos diretores de 1962 e depois no de 1971. No entanto, seu recorte temporal prioriza o período entre a criação da cidade até 1977 – e não aborda a expansão da cidade através de condomínios fechados, já que o primeiro loteamento fechado na cidade surge na década de 1970, o segundo na década de 1980 e somente nas décadas seguintes os condomínios e loteamentos fechados se firmariam como a principal forma de expansão da cidade.

Neste capítulo introdutório serão apresentadas as várias definições de autores e críticos sobre os condomínios horizontais fechados e expansão urbana, a fim de propiciar um maior embasamento teórico para esta pesquisa. Busca-se conceituar esta forma de organização espacial, assim como apresentar suas potencialidades, dinâmicas e consequências para a cidade. De início, faz-se um análise da teoria no âmbito internacional sobre os conceitos e autores que trabalham dentro desta temática, para em seguida apresentar o quadro da situação brasileira. Espera-se assim, traçar um panorama da situação que contribua para o entendimento da dinâmica de expansão urbana por condomínios horizontais fechados e para a migração assumida pela população em busca de uma melhor qualidade de vida.

1.1. Da Etimologia à Revisão de Conceitos e definições.

A priori faz-se necessário dizer que trabalha-se com o conceito de urbanização no seu sentido mais amplo, uma condensação de processos sociais e espaciais. Concorde-se com Castells [1983] que o urbano seja parte de uma teoria social. No entanto assim como Lefebvre[1991] acredita-se que o urbano possua uma natureza multifacetada e por isso mereça uma teoria espacial. Desta forma, entende que a urbanização seja mais do que uma expansão ou industrialização de áreas, mas sim a implementação de modos de vida urbana, ou seja, a consolidação de um sistema com valores de cidadania, normas, relações sociais e densidade, pautados na diversidade. Assim como trabalha-se com o conceito de que urbanidade¹⁴ seja o modo como o espaço acolhem as pessoas e assim o elo afetivo entre as pessoas e o meio, aspecto importante para a criação de processos sociais e de cidadania.

Trabalha-se com o conceito de que a urbanização causada pelos CHF's seja uma sub¹⁵-urbanização. Utiliza-se este prefixo com a intenção de deixar claro que a urbanização decorrente dos condomínios é inferior, sub, à urbanização presente nas cidades. Esta acusação se dá pelo fato dos CHF's não urbanizarem uma área no seu sentido mais amplo, ou seja, eles propõem espaços que mimetizam bairros ou cidades, mas que não possibilitam que questões urbanas e de cidadania sejam efetivadas.

Faz-se necessário entender e revisar o termo “expansão urbana”, aqui compreendido e trabalhado como a transformação de glebas¹⁶ em áreas urbanas, que uma vez parcelada (Lei Federal nº 6766/1979), passa a fazer parte do perímetro urbano da cidade e servir como possível área de crescimento urbano.

A expansão urbana foi, durante séculos, tratada como um crescimento concentrado (expansão centrípeta), contínua a malha urbana e de pequenas proporções

¹⁴ Concorde-se com o texto *Urbanidade e a qualidade da cidade* de Douglas Aguiar, onde ele afirma que o conceito de urbanidade, se refere ao modo como espaços da cidade acolhem as pessoas. Espaços com urbanidade são espaços hospitaleiros. O oposto são os espaços inóspitos. Vivemos em cidades onde o espaço público é cada vez mais inóspito, marcado por grades nas fachadas de prédios, extensos muros contornando introvertidos condomínios, megas shopping-centers / megas estacionamentos e, a pior parte, as áridas *freeways* urbanas.

¹⁵ De acordo com o Dicionário informal - Os prefixos são morfemas que se colocam antes dos radicais basicamente a fim de modificar-lhes o sentido, no caso Sub – significa abaixo, inferioridade.

¹⁶ Gleba é uma porção de terra que ainda não foi objeto de parcelamento regular, isto é, aprovado e registrado. Após o registro do parcelamento a gleba deixa de existir juridicamente, dando lugar aos lotes e áreas públicas dele decorrentes.

que favorece o aumento da densidade urbana. No entanto, recentemente a expansão urbana brasileira passou a apresentar características mais parecidas com a expansão urbana norte-americana – *Urban Sprawl*¹⁷, com uma desconcentração urbana da população e das atividades econômicas, denominada de suburbanização. Essa expansão de caráter mais horizontal nem sempre ocorre apenas em áreas urbanas também avançam para fora do perímetro urbano.

Antes o que tínhamos era a expansão de uma malha contínua a se espalhar e estender a partir do que conhecíamos enquanto cidade sobre o espaço “natural”, hoje está disseminação dá-se de forma difusa e segmentada sem que haja necessariamente uma continuidade e contiguidade (sic) física entre os aglomerados e emerge em diversos pontos e manchas (Limonad, 2005).

Existem algumas evidências que induzem o crescimento das cidades e sua expansão, dentre elas o crescimento populacional, que obriga a cidade a se expandir para abrigar sua população – forma mais recorrente nas expansões do tipo centrípeta. A migração da população, que ao mudar de lugar na busca de melhor qualidade de vida, faz a cidade se expandir - forma mais presente na expansão do tipo centrífuga (do centro para fora da cidade, que causa uma diminuição da densidade urbana).

Essa expansão para fora da cidade é denominada por alguns autores [GARREAU, 1988] como *Edge City*, principalmente quando a forma pela qual essa expansão acontece é dada por meio de Condomínios Horizontais Fechados, pelo fato de serem verdadeiros simulacros de cidades com habitação, serviços, comércios desconectados da cidade, configurando uma cidade de contorno.

Outra necessidade é a compreensão sobre a palavra condomínio, que tem sua etimologia do latim e se refere a conjunção de dois elementos “*com*” e “*Dominus*”, este último que vem do verbo “*dominare*” significa em português dominar, comandar. Desta forma, podemos dizer que os *Com – Domínios* são moradias unifamiliares que ficam dentro de um espaço fechado por aparatos físicos e psicológicos, como muros, grades, câmeras, cercas e outros, que privam e restringem o acesso da população não residente no lugar. Já a parcela moradora detém o domínio, o controle e o zelo do espaço interno,

¹⁷ O termo *urban sprawl* surge em meados da década de 1960 como uma designação pejorativa para expressar a expansão descontrolada das aglomerações urbanas norte-americanas (EUA), sobretudo pela disseminação do padrão suburbano de urbanização. E se refere, basicamente, a um padrão de ocupação urbano de baixa densidade onde o padrão arquitetônico está associado a domicílios de maior área construída designado a habitações unifamiliares. (KIEFER, 2003 apud OJIMA, s/a)

algumas vezes dotados de playground, piscinas, campos, quadras, paisagismo, academia, comércio que são de uso comum a todos os moradores.

1.1.1. Definições e conceitos acerca dos Condomínios Horizontais Fechados.

Apesar de atualmente o tema ser foco de muitos trabalhos, ainda não é definido como apropriado o uso do termo “condomínio horizontal fechado¹⁸” – CHF’s. No entanto, esse termo se faz adequado neste trabalho, pois traz consigo a ideia de diferenciação dos condomínios fechados em forma edilícia, que não são foco desta pesquisa.

Os Condomínios Horizontais Fechados brasileiros não são para Caldeira [2000] uma invenção original, mas segundo a autora “partilham características com os CIDs (*common interest developments* ou incorporações de interesses comuns) e subúrbios americanos” [CALDEIRA, 2000, p.261]. Portanto, faz-se necessário a compreensão das definições atribuídas aos condomínios horizontais fechados tanto no âmbito nacional quanto no internacional.

Os autores americanos, que vivenciaram esse fenômeno já na década de 1950 foram os primeiros a trabalhar essa temática, através de discussões e análises sobre os Condomínios Horizontais Fechados. Nessa literatura internacional, o conceito de “*Gated Communities*” como são chamados os Condomínios Horizontais Fechados – CHF’s, são estudados principalmente por Blakely e Snyder. [1997]. Para eles os

Gated communities are residential areas with restricted access such that normally public spaces have been privatized. These developments are both new suburban developments and older innercity areas retrofitted to provide security. We are not discussing apartment buildings with guards or doormen. In essence, we are interested in the newest form of fortified community that places security and protection as its primary feature. We estimate that eight million¹ and potentially many more Americans are seeking this new refuge from the problems of urbanization.¹⁹ [BLAKELY, SNYDER, 1997, p.1].

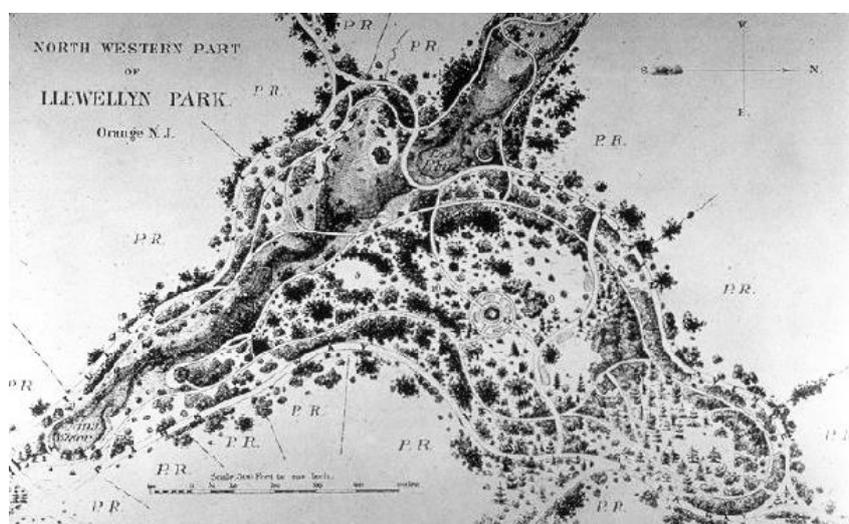
¹⁸ Alguns autores preferem outras expressões como somente condomínios fechados; ou condomínios horizontais; condomínios urbanísticos; condomínios especiais; condomínios exclusivos; loteamentos fechados (apesar da palavra loteamento ser definida pela lei 6766 de 69); bairros fechados; ilhas fortificadas; guetos verdes; enclaves fortificados; entre outras.

¹⁹ Condomínios fechados são áreas residenciais com acesso restrito onde as áreas públicas foram privatizadas. Estes são os dois novos tipos de desenvolvimentos suburbanos e em áreas mais antigas cidades adaptadas para proporcionar segurança. Não estamos discutindo edifícios de apartamentos com guardas ou porteiros. Em essência, estamos interessados na mais nova forma de comunidade fortificada que coloca proteção e segurança como sua característica principal. Estima-se que oito milhões e, potencialmente, muito mais americanos estão buscando esse novo refúgio longe dos problemas da urbanização. [BLAKELY, SNYDER, 1997, p.1] Tradução livre.

No entanto, essa intenção de morar longe do caos urbano e perto da vegetação nos EUA, data segundo Barroso [2008], o ano de 1857 quando foi projetado o *Llewellyn Park* (ver figura 05), uma área voltada para o uso residencial, com 173 casas, longe do centro urbano, Nova Iorque mas, ainda de fácil acesso a ele.

O advento dos condomínios horizontais fechados nos Estados Unidos difere do seu predecessor Francês e Inglês. Nos EUA's os condomínios horizontais fechados começaram a ser vistos pelas classe de alta renda como lugar de moradia fixa, a primeira residência, enquanto que na França e na Inglaterra, os CHF's em seu início, eram associados pela classe de alta renda em sua maioria, à segunda casa, de final de semana, para fugir e descansar da loucura das cidades industrializadas.

Figura 5 - PLANO ORIGINAL DE LLEWELLYN PARK DE 1857.



Fonte: llewellynpark.²⁰

Segundo Blakely e Snyder. [1997], embora o fenômeno do surgimento dos condomínios horizontais fechados tenha sido amplamente discutido e documentado nos Estados Unidos, ele não foi um acontecimento exclusivo da América do Norte, é tema de debate também na Argentina [THUILLIER, 2003], Austrália [HILLIER e MCMANUS, 1994], Bahamas [GONZALEZ, 2000], Costa Rica [RANCHO CARTAGENA, 1999], a Indonésia [LEISCH, 2003], na Letônia [MEDEARIS, 1999], Portugal [RAPOSO, 2003], México (GIGLIA, A., 2003), África do Sul [CONDOMÍNIOS FECHADOS S.A. CIDADES, 2003; JURGENS e GNAD, 2003; LANDMAN, 2003], Venezuela [PAULIN, 1997], Grã-Bretanha [ARNOT, 2002; BBC NEWS, 2002; EPXNEWS, 2002; OAFF, 2003], Canadá [ANTHONY, 1997; CAREY, 1997; DINKA, 1997; GOLBY, 1999;

²⁰ Site do empreendimento - <http://www.llewellynpark.com/13266> - Acessado em 21/09/2014.

HAYSOM, 1996; LIEBNER, 2003; MITTELSTEADT, 2003; YELAJA, 2003] e no Brasil [CARVALHO et al, 1997; CALDEIRA, 2000; FAIOLA, 2002; BHERING, 2002 e 2003; ANDRADE, 2001; MOURA, 2003; entre outros]. (ver tabela 02)

Tabela 2 - PIONEIROS NO DEBATE SOBRE CHF'S.

EUROPA - início na década de 1980	ÁSIA - início na década de 1980	AMÉRICA LATINA - início na década de 1980	AMÉRICA DO NORTE-início na década de 1950	ÁFRICA- início na década de 1980
<p><u>França</u>: Charnes (2003) MacLEOD (2003). <u>Viena e Berlin</u>: Webster et al. (2002). <u>Inglaterra</u>: Atkinson e Flint (2003). <u>Holanda e Turquia</u>: Aalbers (2003) e Dundar (2003)</p>	<p><u>Arábia Saudita</u>: Glasze e Alkhayyal (2002). <u>China</u>: Wu (2003) e Giroir (2003). <u>Nova Zelândia</u>: Dixon (2003)</p>	<p><u>Brasil</u>: Giglia (2003) Santos (2002), Salgado (2000), Pereira e Tramontano (1999), Carvalho et al. (1997). <u>México</u>: Thuillier (2003) e Coy e Pöhler (2002). <u>Argentina</u>: Couto (2003), Moura (2003), (COY, 2002)</p>	<p><u>E.UA</u>: Blakely e Snyder (1998) (MOOBELA, 2003) (GOIX, 2003). <u>Canadá</u>: Grant: (2003)</p>	<p><u>África do Sul</u>: (JÜRGENS e GNAD, 2002) Landman (2003)</p>

Fonte: Barros, 2012.

Já na literatura brasileira o trabalho mais influente é sem dúvida a pesquisa desenvolvida por Caldeira [2000] que define os condomínios horizontais fechados como:

Propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeita explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança que impõe as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes de seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar. [...] Em consequência (*SIC*), embora tendam a ser espaços para as classes de alta renda, podem ser situados em áreas rurais ou na periferia, ao lado de favelas ou casas auto-construídas (*SIC*). Finalmente, os enclaves tendem a ser ambientes socialmente homogêneos. Aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre pessoas seletas (ou seja, do mesmo grupo social) e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas. 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. Eles estão transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, que estão se tornando cada vez mais marcados por suspeitas e restrição [CALDEIRA, 2000, p. 258-259].

O estudo de Caldeira [2000] “*Cidade de Muros*” que analisa, para o caso de São Paulo, a forma pela qual o crime, o medo da violência e o desrespeito aos direitos da cidadania têm se combinado às transformações urbanas para produzir um novo padrão de

segregação espacial nas duas últimas décadas, detecta que, no caso de São Paulo com os condomínios horizontais fechados ocorre uma inversão de valores, os ricos passam a ocupar a periferia “dos pobres”.

[...] áreas isoladas, não urbanizadas e distantes foram transformadas em espaços mais valorizados do que os tradicionais bairros centrais e com boa infraestrutura. Essa mudança requereu valores que haviam prevalecido dos anos 40 até os 80, quando o centro era inequivocamente associado aos ricos e a periferia, aos pobres. Pela primeira vez, algo como o subúrbio americano tornou-se popular entre a elite, e a distância do centro foi resignificada para conferir status em vez de estigma: [CALDEIRA, 2000, p. 259-260].

Outros trabalhos também abordam a temática dos condomínios e abordam as questões como a sociabilização das pessoas que moram em condomínios [FERREIRA, 2007], ou acerca das propagandas e publicidade [NARDIM, 2011], da segregação [CALDEIRA, 1997, 2000], da qualidade interna dos condomínios [BECKER, 2005], da legislação jurídica que os engloba como [SANTOS, 2002; SOUZA, 2013; BHERING, 2003]. Neste percurso temos também o trabalho de Salgado [2000] que aborda o processo de fechamento de loteamentos residenciais na Região Metropolitana de São Paulo em relação às transformações estruturais sócioeconômicas e espaciais, mostrando que este processo não é circunstancial nem isolado, mas é parte de uma dinâmica urbana mais abrangente.

O trabalho de Santos [2002] desenvolve seu estudo do ponto de vista dos arranjos espaciais das habitações em condomínios horizontais fechados aprovados na Região Metropolitana de São Paulo. Apresenta uma sistematização quantitativa e qualitativa dos dados coletados acerca do assunto e um histórico de implantação destes conjuntos.

Outras pesquisas buscam a compreensão da expansão urbana através de condomínios, como a pesquisa de Silva [2008] que trata sobre a expansão urbana da região metropolitana de Campinas (RMC) e seus arredores através de condomínios e loteamentos fechados a partir de 1970. Com levantamentos sócioeconômicos, mapeamentos e pesquisa em jornais ela traça um estereótipo de classes sociais, que ao inverterem valores buscam essa forma de morada, além de estudar sua inserção no tecido urbano e sua ilegalidade.

Os novos processos de expansão urbana também são abordados no trabalho de Reis [2006] que o caracteriza por um processo de urbanização dispersa no Brasil, a partir de 1970, por condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados com ênfase nas áreas metropolitanas e nas aglomerações urbanas de São Paulo, estuda as mudanças

sociais, comerciais e econômicas que favoreceram essa mudança verificada no tecido urbano, critica o posicionamento dos profissionais de arquitetura e urbanismo e alerta para uma reflexão sobre a terminologia da palavra cidade.

Todas essas pesquisas procuram entender as formas de expansão urbana através de condomínios e loteamentos horizontais fechados, analisa sua legislação, implantação, segregação, rupturas e a segregação sócioespacial, e suas continuidades: shoppings e outros condomínios. Observa-se que essas mudanças sociais são responsáveis pelas mudanças físicas na cidade, como aumento de aparatos técnicos modernos, mais comodidade, homogeneidade social dentro do condomínio, menos contato físico, desvalorização de espaços públicos e principalmente dos centros urbanos e uma inversão dos valores, onde o enclausuramento passa a significar “status”.

Segundo Reis [2006], essa nova forma de expansão urbana através de condomínios e loteamentos fechados não se trata de uma simples mudança, mas de uma completa mudança de estado, onde surgem novos centros comerciais supermercados e shoppings, neste caso voltados, em sua maioria, à classe de renda média ou alta, já que o acesso depende quase sempre de carros, por se localizarem em áreas distantes e competem com os antigos centros.

1.1.2. Os CHF's na legislação Brasileira.

Embora seja comum o uso da expressão “loteamento fechado” para designarmos um condomínio horizontal fechado, é necessária mais uma definição, de cunho jurídico legal. Embora, condomínios horizontais fechados e “loteamentos fechados” em sua espacialidade sejam semelhantes, ambos possuem casas enclausuradas por barreiras físicas – muros, cercas, grades e aparatos tecnológicos de segurança, eles não podem ser tratados como iguais.

O “loteamento fechado” propriamente dito não existe em nossa legislação federal. O que existe é a figura do loteamento que é respaldada pela lei federal nº 6.766²¹, que foi aprovada em 1979 para regularizar e atualizar o até então usado Decreto-lei nº 58 de 1937, que regulamentava o parcelamento em nível federal e também se aplicava a áreas rurais.

Dividida em 10 capítulos, a lei aborda e estabelece diretrizes para a implantação de loteamentos, desmembramentos, elaboração e aprovação desses projetos, além de

²¹ dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, modificada parcialmente pela Lei Federal 9.785/99.

direcionar contratos de compra e vendas de lotes, registro imobiliário e abrange diversos campos, como direito urbanístico, administrativo, civil, penal, e algumas orientações sobre a proteção ao meio ambiente e ao consumidor.

Em seus Art.1º e 2º, fica evidente o objetivo da Lei 6.766, o parcelamento do solo urbano somente sob a forma de loteamento ou desmembramento, assegurando que sejam executadas todas as obras de infraestrutura necessária em caso de loteamento, e que seja respeitado o sistema viário existente e logradouros públicos em caso de desmembramento.

Art. 2º. [...] § 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou **ampliação das vias existentes**. [LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979 – grifo nosso].

Assim quando uma gleba passa por um parcelamento e é loteada essa legislação garante que 35% da área desse loteamento seja de domínio público, como as vias, logradouros, as praças e as áreas que pela lei são destinadas ao uso de equipamento urbanos, por isso, essas áreas de propriedade do município são de uso livre à população, podem ser usufruídas por qualquer pessoa e em qualquer momento.

De forma ilegal, após a década de 1970 muitas associações de moradores e/ou loteadores passaram a construir muros, erguerem cercas e grades ao redor do loteamento, cercar e impedir o acesso as ruas, praças e equipamentos urbanos que são de uso público, configurando os chamados “loteamentos fechados”. Quadro que passou a constituir uma série de questões, uma vez que o investimento público feito na implementação destas vias, e do bairro em pavimentação, iluminação, saneamento e outros tornaram-se de caráter privado e restrito à toda a população que fica fora da área abrangida pelo muro.

Por isso, muitas cidades, para evitar que o dinheiro público fosse investido em áreas que posteriormente seriam muradas e restritas à maioria e por acreditarem que a expansão urbana é lucrativa para a inserção de dinheiro na máquina urbana, passaram a ter legislações próprias que regem desde o tamanho dos empreendimentos e deixam claro que toda a infraestrutura é de responsabilidade do empreendedor. Como exemplo as cidades de Ribeirão Preto e Campinas²².

No entanto, existem outras formas não abrangidas pela lei de divisão do solo urbano, como é o caso das favelas e dos Condomínios horizontais fechados, este último

²² Lei municipal nº 2187/81 e a Lei municipal nº 8736/66 da cidade de Campinas.

que prevê unidades autônomas de uso privado, em uma gleba ou lote, com áreas de uso comum aos condôminos. Por isso, em muitos municípios onde não há uma legislação municipal, esse tipo de empreendimento passou a ser regido através da combinação de artigos da legislação Federal nº 4.591 de 1964 - que dispõe sobre os condomínios em edificação e as incorporações imobiliárias:

Art. 8º Quando, em terreno onde não houver edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele **desejar erigir mais de uma edificação**, observar-se-á também o seguinte:

a) em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim ou quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b) em relação às unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupado pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades;

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas;

d) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si. (LEI FEDERAL Nº 4.591 de 1964 – *Grifo nosso*).

Como forma de resolver este impasse, desde o ano de 2000 discute-se o projeto de Lei Federal nº 3.057, e já reuniu mais de 21 projetos de lei, que assim como ele, reveem a atuação da Lei Federal nº 6.766 de 1979.

Dentre os vários aspectos abrangidos pelo texto, os mais relevantes são o estabelecimento de algumas normas para a regularização fundiária; um maior detalhamento das responsabilidades do empreendedor e do poder público em termos de implantação e manutenção da infraestrutura necessária a qualquer modalidade de parcelamento do solo; a regulamentação e a explicitação de condomínios como uma nova forma de parcelamento urbano, apesar de não chegar a vetar os loteamentos que surgem a partir da lei 6.766, e posteriormente são fechados por muros ou similares, cercam áreas públicas dentro de seu perímetro; além de algumas regras que serão estabelecidas pelo poder público municipal, como tamanho máximo do empreendimento e porcentagem a ser destinada a uso público, além das ruas, e que esteja fora da área fechada do condomínio. Para que isto ocorra o município deverá ter um Plano Diretor, ou seja ter

mais que vinte mil habitantes e estar de acordo com as especificações do Ministério das Cidades.

O texto aprovado pela comissão especial é estruturado em quatro partes:

- 1º das disposições gerais, incluindo essencialmente definições;
- 2º do parcelamento do solo para fins urbanos, com disposições relativas aos requisitos urbanísticos e ambientais, às responsabilidades do empreendedor e do Poder Público na implantação e manutenção do parcelamento, ao conteúdo do projeto e seu licenciamento urbanístico e ambiental integrado, à entrega das obras, ao registro imobiliário, aos contratos de venda e compra dos lotes ou unidades autônomas, e ao instituto da intervenção;
- 3º da regularização fundiária sustentável em áreas urbanas, incluindo regras sobre as iniciativas de interesse social e de interesse específico, bem como sobre a demarcação urbanística e a legitimação de posse;
- 4º disposições penais, complementares e finais. (PROJETO DE LEI Nº 3.057, DE 2000).

Espera-se com a aprovação desta lei, que seja formado uma base sólida juntamente com a Constituição e a Lei Federal número 10.257 de 2001, de modo a possibilitar a democratização das formas de acesso ao solo urbano e à produção de moradias dotadas de toda a infraestrutura necessária e que não comprometam a dinâmica, a cidadania e a morfologia das cidades.

1.2. A emergência dos condomínios horizontais fechados.

A principal característica dos CHF's é ser um espaço defensável. Esta afirmação é coerente quando analisamos o motivo pelo qual cada dia mais pessoas migram para residências dentro de condomínios fechados. Com base nas afirmações de Bauman [2009], a cidade, criação do homem, para se defender e proteger o ser humano dos "outros" não se justifica mais, pois a cultura do medo e a cultura do medo à violência se instauraram no espaço que deveria ser o de proteção.

A emergência dos condomínios horizontais fechados traduz o quadro que vem se desenhando em países em desenvolvimento (como o Brasil), mas também se faz presente em países já desenvolvidos (como os EUA).

É possível verificar que independente do país, atualmente as pessoas buscam espaços que propiciem bem-estar, status e segurança. Mas é preciso clarificar, que apesar dos condomínios horizontais fechados brasileiros manterem uma estreita relação e fazerem alusão aos subúrbios americanos [DAVIS, 2006] principalmente por conta das estratégias de publicidades e propagandas que valorizam e destacam como princípios de

vida, o jeito moderno de se morar: longe da cidade, como um subúrbio californiano, eles não se confundem com os empreendimentos brasileiros. Já que no Brasil, historicamente a diferenciação de classes acontecia através da tipologia da habitação e posteriormente os subúrbios e centros passaram a ser utilizados como forma de se diferenciar as classes sociais, como é demonstrado no item 1.22 – *Os condomínios horizontais fechados no Brasil* deste capítulo.

1.2.1. *Os condomínios horizontais fechados no Mundo.*

A literatura internacional dos países desenvolvidos, sem grandes desigualdades sociais, também apontam o aparecimento e crescimento de condomínios horizontais fechados. Como podemos verificar no livro de Blakely e Snyder “*Fortress America. Gated communities in the United States*” [1995] e o Setha Low “*Behind the Gates. Life, security and the pursuit of happiness in Fortress America*” [2003], onde ambos apontam que já na década de 1990, 40% das novas residências na Califórnia foram construídas “*behind walls*” (atrás de muros) e que em 1997 cerca de 8,5 milhões de norte-americanos viviam em condomínios fechados.

A origem histórica dos condomínios fechados segundo Frúgoli [1995] está:

[...] no planejamento do pós-guerra, inicialmente (realizado) em subúrbios norte-americanos, com uma espécie de “desenvolvimento urbano de função única”, que resultou numa “atomização” da cidade e em espaços marcados pela ausência de uma vitalidade de relações sociais públicas, como aquelas encontradas nos centros urbanos. [FRÚGOLI Jr., 1995, p. 87].

Na América do Norte, as pessoas passaram a buscar casas em lugares mais pacatos, nos subúrbios. Segundo Munford (1982) o subúrbio americano teve seu início ainda no século XIX, eram ocupados pela população branca, protestante e anglo-saxã de renda média ou alta. Neste momento, o subúrbio americano se consolidava como o lugar que as pessoas sonhavam em morar. Após a década de 50, e principalmente nas décadas seguintes a suburbanização se intensificou, por conta do advento das autoestradas e da difusão do automóvel.

Para Blakely e Snyder [1997] esse foi o acontecimento que alavancou a emergência dos *gated communities*, como são chamados os condomínios horizontais fechados nos EUA’s. Segundo os autores, alguns subúrbios se urbanizaram e passaram a

concentrar problemas semelhantes aos das cidades, além de atrair a população indesejada para aquela classe social, como os pobres, os negros e os imigrantes.

De acordo com Arantes [2011], o surgimento dos *gated Communities* no EUA's, se justifica pelo fato do país ter um longo histórico de segregação sócioespacial racial e classes, como nos bairros para a comunidade branca, separada por barreiras psicológicas dos bairros direcionados à população negra. Para ele, os CHF's americanos mantêm essa ideia de separação e acrescentam elementos de fortificação.

Neste quesito, a análise de um CHF's dos EUA deve ser vista com outros parâmetros daqueles para qual se analisa os CHF's da América Latina. Pois, para a América Latina, o processo de integração social sempre foi baseado na heterogeneidade, o que nos causa estranhamento o fato de se viver enclausurado, num espaço homogêneo e separado dos diferentes.

Para Castells [1983] o espaço é parte integrante de uma teoria social baseada nos domínios da economia política marxista (produção, consumo e troca), por isso a segregação espacial presente é reflexo da dinâmica e fragmentação social da população.

Desta forma, com base nos estudos de Blakely e Snyder [1997] podemos reconhecer vários tipos de Condomínios horizontais fechados (*ver tabela 03*) na América do Norte, onde cada tipo evidencia uma característica e desejo social.

Tabela 3 - TIPOS DE CHF'S NA AMÉRICA DO NORTE.

TIPO	CARACTERÍSTICAS	SUBTIPOS	CARACTERÍSTICAS
ESTILO DE VIDA	Estes projetos enfatizam as comodidades comuns e atendem a uma classe de lazer com interesses comuns; pode refletir a nostalgia de cidade pequena; pode ser urbanas aldeias, vilas de luxo ou resort.	Aposentados Golfe e lazer Nova cidade Suburbana	Conjunto de comodidades e atividades compartilhadas acesso às amenidades planejamento estilo de vida ativo com conjunto de equipamentos e instalações.
PRESTÍGIO	Estes projetos refletem o desejo de imagem, privacidade e controle; Eles se concentram em exclusividade sobre a Comunidade; poucos compartilharam facilidades e comodidades.	Enclaves de Ricos e famosos, Executivos da classe média	Protegido e guardado, com privacidade para restringir o acesso para celebridades e pessoas ricas; locais atraentes, acesso seguro para os novos ricos, acesso restrito, geralmente sem guardas.
ZONA DE SEGURANÇA	Estes projetos refletem medo; envolvem a remontagem de cercas e portões em ruas públicas; controle de acesso.	Lotados de pessoas. Configuram cidades / subúrbios lotados.	Acesso do público restrito na área da cidade para limitar o crime ou tráfego. Algumas ruas fechadas para limitar tráfego.

Fonte: Grant, (2004)²³
Org.: Autora, Jordão (2014)

Esse fenômeno, apesar de ser mais recorrente nos países da América do Norte e principalmente nos países da América do Sul, também acontece na Europa, como na

²³ GRANT, Jill. Planning responses to gated communities in Canadá. In: Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities? Glasgow: University of Glasgow, Set. 18-19, 2003. Disponível em < <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/dixon.doc> > Acesso em 05 Dez. 2013.

França, na Espanha, na Alemanha e Portugal desde a década de 1980. No entanto, nestes países esse tipo de moradia é vista como locais para a segunda moradia. (WEBSTER; GLASZE, FRANTZ, [2002], RAPOSO, [2008]).

Como efeito global, os CHF's também fazem parte da dinâmica urbana dos países da América do Sul, como na Colômbia, Venezuela, Equador e na Argentina. Apesar de seu surgimento ser de forma e motivos diferentes nesses países, hoje os países da América do Sul continuam se expandindo através da oferta de *Bairros cerrados* ou *privados*, *fraccionamientos cerrados*, *urbanizaciones cerradas* ou *conjuntos cerrados*²⁴, destinados em sua maioria, a pessoas da classe de renda média e alta. Isso acontece pelo fato desse tipo de empreendimento²⁵ se configurar como uma forma de rentabilidade para os produtores da cidade, mesmo que a um custo alto às cidades e excluídos.

1.2.2. Os condomínios horizontais fechados no Brasil.

No Brasil, até a década de 1940, a diferenciação de classes acontecia através dos tipos de moradias e por seus acabamentos²⁶. A partir de 1940 até os anos 1980, a diferenciação de classes passou a acontecer através do local onde se morava (nos centros os ricos e na periferia os pobres). Para Caldeira [2000] neste padrão diferentes grupos sociais estão separados por grandes distâncias: as classes médias e alta concentram-se nos bairros centrais com boa infraestrutura, e os pobres vivem nas precárias e distantes periferias. [CALDEIRA, 2000, p. 211].

Até a década de 1970 as casas e os apartamentos em lotes convencionais eram a principal forma de moradia oferecida para a maioria dos brasileiros de classe de renda média e alta. Segundo Caldeira [2000] nos anos 1980 o Brasil passa a vivenciar uma nova forma de diferenciação social e espacial.

Nessa nova forma de se diferenciar, em residências enclausuradas em CHF's, a distância física deixa de ser uma característica, pois grupos sociais distintos e próximos passam a se separar uns dos outros através de muros e tecnologias de segurança.

²⁴ Como são chamados os condomínios em outros países: Argentina- *Barrios cerrados ou privado*, Colômbia, Venezuela e Equador - *urbanizaciones cerradas ou conjuntos cerrados*, México - *fraccionamientos cerrados*.EUA e Canadá – *gated communities*

²⁵ Como Alphaville em São Paulo, Nordelta em Buenos Aires e Piedra Roja em Santiago, entre outras.

²⁶ Um exemplo disso é a expressão da época “Sem eira e nem Beira”, como forma de dizer que uma pessoa era pobre.

Com o advento dos condomínios horizontais fechados no Brasil ainda durante a década de 1970²⁷ passamos a experimentar uma diferenciação espacial e social levada ao extremo, onde um cidadão não tem mais o direito de participar do universo do outro. Para Lefebvre [1991] a diferenciação emerge dentro do espaço urbano e permite a troca de experiência, o intercâmbio, e permite que o ser humano se reconheça, por ver e compreender que é diferente do outro. No entanto, quando nesta relação ocorre uma separação ou uma apartação, como é o caso dos condomínios horizontais fechados, acontece a segregação. E neste caso, as pessoas não só deixam de conviver com outras diferentes, mas também não se reconhecem como ser humano e como cidadão.

Percebemos que a formação das periferias urbanas é entendida historicamente como o espaço da população de baixa renda, afastada das áreas mais bem dotadas de infraestrutura e serviços, configurando uma situação de expansão e de concentração nas periferias, enquanto as regiões mais centralizadas abrigam a população de maior renda²⁸.

A partir da década de 1970 os grandes centros brasileiros e as regiões metropolitanas passaram a assistir uma total mudança de estado em suas periferias, com o advento dos “loteamentos fechados” e posteriormente do CHF’s. A periferia que até então era ocupada pela população de baixa renda passa a receber empreendimentos voltados para a população de renda média ou alta. Isso acontece pelo fato da produção desses empreendimentos serem de fundos privados, que buscam o máximo de lucros em seus serviços. Desta forma, os produtores privados preferem construir em áreas periféricas, perto de autovias rápidas, onde é possível encontrar grandes áreas e com uma vegetação ainda intacta, o que lhe garante realizar um grande empreendimento, perto da natureza, com acesso rápido aos centros das cidades, baixos custos, garantindo o lucro.

Segundo alguns autores (*ver quadro abaixo*) a maior parte das pessoas que buscam uma residência em um condomínio horizontal fechado, alegam o fator da segurança, entre outros, ser o mais importante na hora da decisão de se morar neste tipo de empreendimento.

²⁷ Em 1975 foi lançado o condomínio Alphaville São Paulo, nos municípios de Barueri e Santana, a cerca de 30 km da região dos Jardins, em São Paulo. Neste mesmo período (1974) foi aprovado o primeiro loteamento fechado em São José do Rio Preto, o Condomínio Bourgainville.

²⁸ A este respeito ver os trabalhos de Bonduki [1979; 1997; 1998] e Maricato [1979; 1995; 2000; 2001], que focam a metrópole paulista.

Figura 6 - AUTORES E MOTIVOS PARA SE MORAR EM CHF'S

Localidade – condomínio - autor	Resultados obtidos – Principais motivações
Brasil - São Paulo/SP (Alphaville) – megacondomínio - Carvalho et al. (1997).	Segurança, privacidade, aparência, melhor qualidade de vida, gerenciamento privado.
Brasil - Barra da Tijuca/RJ – condomínios mistos – megacondomínios - Coy e Pöhler (2002)	Segurança, os espaços coletivos privados de lazer e recreação, a existência de serviços de manutenção.
Brasil - Goiânia/Goiás - 1 condomínio horizontal de uso misto - Moura (2003).	Proximidade do verde, privacidade, segurança, vida em comunidade, ambiente homogêneo, melhor qualidade de vida e prestígio.
Brasil - Goiânia/Goiás – 4 condomínios horizontais de uso residencial - Brandstetter (2001)	Desejo de morar em casa, privacidade, melhorar o padrão da habitação, segurança.
Brasil - São Paulo/SP, Roberts, <i>apud</i> Filho (2003).	Segurança e <i>status</i> social.
Brasil – Arujá/SP – condomínio Arujazinho I,II,III – megacondomínio - Menegatti (2002)	Segurança, convívio social, lazer, <i>status</i> social.
Brasil – São Paulo/SP – plantas de condomínios horizontais de uso residencial e anúncios publicitários – Santos (2002)	Segurança, privacidade, espaços coletivos de lazer, proximidade do verde, ambiente homogêneo, qualidade de vida, <i>status</i> social.

Fonte: Becker [2005] – com adaptações.

Outros autores abordam também que essa decisão de se morar em um CHF's impacta diretamente no centro das cidades, como aponta Barros [2012]

Os CHF's isolam seus moradores, principalmente do centro urbano, uma vez que, para ir a qualquer lugar, é necessário empreender distâncias consideráveis que somente são possíveis graças ao automóvel, pois a grande parte dos CHF's não dispõe de linhas de transporte público. [BARROS, 2012, p. 33].

Ou o estudo de Ferreira [2007], que levanta a possibilidade dos CHF's da cidade de São Carlos- SP serem os responsáveis pela transformação social do centro da cidade.

o centro vem se descaracterizando e seus espaços passam a ser ocupados por outras atividades (comércio e serviços), que acabam por interferir no bem-estar dos moradores, que buscam novas alternativas para o seu morar. O uso misto do solo (uso residencial e não-residencial) produz um impacto negativo sobre o convívio social, pois agrega um contingente circulante e anônimo da população. [FERREIRA, 2007, p. 3].

Villaça [1998] argumenta que o domínio da burguesia sobre as formas de deslocamento é o que estrutura o espaço urbano. Para ele, nas metrópoles é possível verificar que desde o início do século XIX as classes de alta ou média renda passaram a se concentrar e segregar em regiões distintas, isso fez com que o centro principal se deslocasse em sentido a essa população, formando o que o autor chama de “subcentros”. Para ele, esse movimento faz com que os centros principais decaiam e entrem em colapso.

Como demonstra Costa e Lessa [2012] sobre estudo na região metropolitana de Campinas

Em contrapartida, ocorre a acentuação do abandono do centro, especialmente da sede metropolitana, não só pelas camadas de alta renda, mas também pelo poder público, resultando na redução da diversidade social da área central, no descuido das áreas públicas, na subutilização de imóveis e na obsolescência de sua infraestrutura [PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, 2006 apud COSTA, LESSAS, 2012, p.15].

Assim como outros trabalhos que evidenciam que entre os maiores problemas e impactos (*assunto tratado no próximo tópico*) gerados pelos CHF's está o seu abandono e a sua ruptura com a rua, com cidade e assim com o centro da cidade, que historicamente é lugar de identidade, relação e por isso lugar das tomadas de decisão da população [AUGÉ, 1994].

Tipos de condomínios horizontais fechados

No Brasil, apesar dos CHF's apresentarem características semelhantes em sua forma física percebemos alguns tipos distintos de Condomínios Horizontais fechados.

A bibliografia indica que podemos reconhecer pelo menos dois tipos de CHF's, os Condomínios horizontais fechados suburbanos – que são amplos parcelamentos com no mínimo 200 lotes, localizados em sua maioria na área rural. E os Condomínios horizontais fechados urbanos – são de porte médio a pequenos, com até 200 lotes, implantados em vazios urbanos dentro do tecido urbano já consolidado. Dentre eles, os suburbanos e os urbanos, podem ser constituídos por terrenos, para a autoconstrução, ou já virem com a casa construída.

Outra diferença entre alguns CHF's é com relação ao uso, alguns apresentam o uso misto de habitação, serviço e comércio, enquanto que outros são apenas de uso habitacional, o que causa grandes variações e diferenças na sua implantação, morfologia, tamanho e impacto em seu entorno.

1.3. Possíveis impactos gerados pelos condomínios horizontais fechados

Muitos trabalhos ao estudarem os CHF's e seus desdobramentos nos grandes centros e metrópoles apontam que essa forma de moradia da classe de renda média e alta tem vários impactos sobre as cidades (*ver tabela 04*), em sua maioria eles tendem a ser

negativos²⁹. Esses impactos de ordem espacial, econômica e social são sentidos também em cidades de porte médio não metropolitano e hoje também podemos ver a implantação e a expansão por meio de condomínios horizontais fechados. Por isso, a dinâmica que acompanha a implantação desse empreendimento que traz significativas mudanças para o contexto urbano devem ser elencadas e dependendo do caso, estudadas.

Alguns autores apontam que o principal problema causado pelos CHF's é sua negação com a cidade e sua ruptura com a paisagem local. E causa problemas não só para a área onde o empreendimento foi implantado (na maioria das vezes são áreas periféricas) mas, para a área central como acusa Azevedo [2007]:

Essa forma de organização do espaço e da convivialidade urbana, em condomínios fechados, vem ocorrendo em decorrência da depreciação material e simbólica concebidas aos espaços centrais, que passaram a ser ocupados por atividades tidas como conflitantes às requeridas (sustentaria que foram adquiridas) pelos munícipes, quer em relação aos hábitos relacionados diretamente às suas vidas individuais ou familiares, quer em relação às relações sociais e comunitárias.

Em síntese, os inúmeros equipamentos e serviços de segurança levam ao “aprisionamento” das pessoas em suas residências o que, por consequência, leva à “diminuição da importância da ‘rua’, enquanto espaço público de convívio social, intercâmbio, socialização e lazer” [AZEVEDO, 2007, p. 28].

Com base em Castells [1983], podemos afirmar que esse afastamento espacial dos centros urbanos antigos é uma problemática para as cidades e sua vitalidade, pois é esta interação com o espaço, dotado de memória e identidade, que reforça a diferenciação social [CASTELLS, 1983, p.169]. Essa questão se agrava quando analisamos casos de cidades de porte médio e pequeno onde a população vêm migrando para esse tipo de empreendimento, principalmente pelo fato que esses novos espaços

são em sua maioria privados, oriundos da especulação imobiliária e do capital financeiro, acarretando uma nítida redução dos espaços públicos nas cidades. Não observamos mais centros de lazer para a comunidade, praças, lugares de convivência ou de sociabilidade, tendo em vista que os espaços são cada vez mais cercados por muros, limitando a circulação das pessoas, são lugares cada vez mais fechados ao público, com restrições de segurança intensa. [LEVY, 2010, p.98].

Tabela 4 - IMPACTOS GERADOS PELOS CHF'S

IMPACTO	PAIS	AUTORES
Segregação e exclusão socioeconômica e espacial	Brasil	GOODEY, 1984; RIBEIRO, 1997; UGALDE, 2002; SALGADO, 2002; MIÑO, 1999; CARVALHO et al., 1997; MOURA, 2003; SANTOS, 2002; SANTOS, 1981; SOUZA, 2003; BHERING, 2002; CALDEIRA, 2000; TRAMONTANO

²⁹ Ver trabalho de Caldeira (2000), Barros (2012), Minõ (1999, 2000) entre outros.

		e SANTOS, 2000; ANDRADE, 2001; COUTO, 2003; BUENO, 2003; CASTRIOTA, 2003.
	Argentina	THUILLIER, 2003
	México	GIGLIA, 2003
	EUA	GOIX, 2003; ROBINSON, 2003; BLAKELY e SNYDER, 1998;
	Holanda	AALBERS, 2003;
	Inglaterra	MacLEOD, 2003; ATKINSON e FLINT, 2003; MOOBELA, 2003; DARIEN, 2003.
	Turquia	DUNDAR, 2003.
	Dublin	PUNCH et al., 2003.
	África do Sul	LANDMAN, 2003; JÜRGENS e GNAD, 2002; OMENYA, 2003.
	Canadá	TOWNSHEND, 2002; GRANT, 2003.
	Arábia Saudita	GLASZE e ALKAHAYYAL, 2002.
	Nova Zelândia	DIXON, 2003.
	China	WU, 2003.
Privatização do espaço público	Todos os autores acima citados mais:	
	Brasil	SOUZA, 2003.
	França	CHARMES, 2003.
	Inglaterra	WEBSTER, 2002.
Perda das redes sociais, ou seja, o menor envolvimento dos cidadãos na vida cívica e conseqüente menor interação social	Argentina	THUILLIER, 2003
	EUA	GIROIR, 2003
	Inglaterra	ATKINSON e FLINT, 2003; MOOBELA, 2003; MacLEOD, 2003; WEBSTER, 2002; BLANDY e LISTER, 2003; DARIEN, 2003
	Turquia	DUNDAR, 2003.
	Nova Zelândia	DIXON, 2003.
	China	WU, 2003.
Perda da vida pública e do significado do espaço público, decorrentes de sua privatização e/ou da perda das redes sociais	Brasil	BHERING, 2002; CARVALHO et al., 1997; MIÑO, 1999; COUTO, 2003; SOUZA, 2003; ANDRADE, 2001.
	Argentina	COY, 2002.
	Inglaterra	BLANDY e LISTER, 2003; DARIEN, 2003.
	Turquia	DUNDAR, 2003.
Diminuição da cidadania e / ou destruição da democracia.	Brasil	GOMES, 2002; CALDEIRA, 2000
	México	GIGLIA, 2003
	Inglaterra	GLASZE, 2003; DARIEN, 2003.
	Turquia	DUNDAR, 2003.
Enfraquecimento do poder público, da administração pública, decorrente da privatização dos serviços públicos, ou seja, da transferência para a esfera privada dos serviços públicos como segurança e manutenção. E, conseqüente dificuldade de gerenciamento e manutenção urbana.	Brasil	COUTO, 2003; MOURA, 2003; SOUZA, 2003; ANDRADE, 2001; SALGADO, 2000; SANTOS, 1981;
	Argentina	COY, 2002; THUILLIER, 2003.
	México	GIGLIA, 2003.
	EUA	GOIX, 2003; ROBINSON, 2003; BLAKELY e SNYDER, 1997 e 1998; McKENZIE, 2003.
	Inglaterra	ATKINSON e FLINT, 2003; GLASZE, 2003; WEBSTER et al., 2002; WEBSTER, 2002; DARIEN, 2003; MOOBELA, 2003.
	França	CHARMES, 2003.
	Nova Zelândia	DIXON, 2003.
	Africa do Sul	LANDMAN, 2003.

	Canadá	GRANT, 2003.
	Arábia Saudita	GLASZE e ALKHAYYAL, 2002.
Fragmentação e segmentação do tecido urbano.	Brasil	BHERING, 2002; SALGADO, 2000; SOUZA, 2003.
	Argentina	COY, 2002.
	EUA	GOIX, 2003.
	Inglaterra	MOOBELA, 2003; MacLEOD, 2003.
	África do Sul	LANDMAN, 2003.
	China	WU, 2003; GIROIR, 2003.
Favelização das áreas adjacentes	Brasil	VILLASCHI, 2003; BHERING, 2002.
	Argentina	COY, 2002; THUILLIER, 2003.
	Inglaterra	MOOBELA, 2003
Criação de novos centros, instalação de escolas, shoppings, supermercados, centros de lazer, nos arredores, e aumento populacional.	Brasil	VILLASCHI, 2003; COUTO, 2003; BHERING, 2002; PEREIRA e TRAMONTANO, 1999.
	Argentina	COY, 2002; THUILLIER, 2003.
	EUA	BLAKELY e SNYDER, 1997 e 1998.
	China	GIROIR, 2003
Geração de empregos para classe de renda baixas e aumento valor solo dos arredores.	Brasil	VILLASCHI, 2003; BHERING, 2002; PEREIRA e TRAMONTANO, 1999.
	Argentina	COY, 2002; THUILLIER, 2003.

Fonte: Bercker [2005] com adaptações.

Segundo Augé [2000], o uso do espaço público é primordial para as cidades, pois é ele que possibilita a diferenciação e a aceitação do que é diferente. No entanto, com a apologia à cultura do medo e da violência os CHF's vem se propagando, ao mesmo tempo em que há uma valorização da segurança acima de tudo e uma desvalorização do ser humano que seja diferente ou de outra classe social.

De acordo com Bauman [2006], os condomínios horizontais fechados representam um isolamento e uma distância da cidade, ao levarmos em consideração a separação de pessoas consideradas inferiores do ponto de vista social.

Outros autores apontam que a continuidade deste tipo de expansão urbana, centrífuga e descontrolada, pode trazer problemas, como o aumento das distâncias e dos deslocamentos pendulares, o sucateamento da frota de transporte público coletivo, o desenvolvimento de cidades dispersas com baixa taxa de densidade, encarece a infraestrutura e não favorece a mistura de usos, a diversidade social, impacta diretamente no meio ambiente, além de favorecer o aumento da segregação e da violência. A tabela acima (*ver tabela 04*) demonstra os vários impactos decorrentes da implantação de condomínios horizontais fechados levantados por vários autores no cenário nacional e internacional.

1.4. Considerações.

As cidades apresentam uma série de transformações, principalmente na questão espacial e de sua organização. Algumas dessas transformações estão relacionadas diretamente com as questões que ao longo do tempo surgiram sobre os centros das cidades, área que até então era a preferida pela população de renda média ou alta e que hoje preferem os “enclaves fortificados”.

Atualmente os CHF's são apresentados como uma nova forma de se viver, com um maior estilo de vida, status, uma autoafirmação perante a sociedade. Eles surgem como uma resposta às questões colocadas por problemas urbanos que há anos se desenharam no cenário brasileiro, mas ao mesmo tempo em que responde a problemas como falta de tranquilidade, privacidade, relação com a natureza, o caos urbano, a poluição sonora, visual e a principal delas a segurança, coloca em evidência outros questionamentos, como os impactos ambientais decorrentes de sua implantação, a ilegalidade de sua implantação, a violência gerada pela negação aos espaços públicos, dentre eles a rua e as áreas já consolidadas da cidade, como os centros urbanos.

Por isso, a importância de estudar e analisar o impacto dos CHF's ao centro urbano, dentre eles o abandono do centro e a perda de vitalidade movido principalmente pela migração da população até então residente desse espaço para os CHF's como é preconizado por vários autores e acusado neste trabalho com base nas pesquisas em campo.

“Precisamos de um passado visível, um continuum visível, um mito visível da origem, que nos tranquilize sobre os nossos fins.”

Baudrillard. Simulacros e Simulação. 1991. p.18.

CAPÍTULO 2



2. A HISTÓRIA DA EXPANSÃO URBANA PAULISTA: O CASO DE SÃO CARLOS- SP.

Nesta parte da dissertação apresenta-se que a Mobilidade populacional no Brasil, quando espontânea, sempre foi motivada por busca por oportunidades de trabalho, educação e melhor qualidade de vida. E que atualmente esse deslocamento tem sido também por uma busca incessante por mais segurança. Desta forma, este capítulo caracteriza os deslocamentos populacionais que deram início ao núcleo urbano da cidade de São Carlos – SP e sua atualidade. Pretende-se estabelecer um breve diagnóstico desta configuração espacial, suas permanências e modificações.

2.1. A mobilidade populacional.

A mobilidade populacional tem sido foco de atenção de muitos pesquisadores e censos desde o final do século XX. Isso porque este fenômeno contribui cada dia mais para as transformações sócioespaciais não só em cidades brasileiras, mas em todo o mundo desde sempre. Com os mais diversos intuitos muitos estudiosos (BECKER, [1997]; COURGEAU, [1990]; DOMENACH, PICOUET, [1995]; LEE, [1980]; OLIVEIRA, [2009]; SINGER, [1980]; JARDIM [2001]; RAVENSTEIN, [1980]; entre outros) têm demandado esforços para buscar entender e explicar esse processo de migração e imigração da população. Seja ele um deslocamento dentro da cidade, entre cidades, estados ou até entre países.

De acordo com Becker [1997] a “migração pode ser definida como mobilidade espacial da população. Sendo um mecanismo de deslocamento populacional que reflete mudanças e nas relações entre as pessoas e as relações destas com o ambiente físico.” [BECKER,1997 pag. 323].

Esse processo de mobilidade populacional (ou humana) pode ser entendido com um processo de mistura cultural, social, linguística e racial que em sua grande maioria evidencia a natureza do homem em mudar, se mover e se adaptar em lugares diferentes do que aquele que lhe deu origem. Desta forma, neste dissertação entende-se por “mobilidade populacional” um processo de deslocamento espacial como a migração (mudança permanente de residência) e as formas de mobilidade temporária, como as mobilidades sazonal e pendular (deslocamento casa – trabalho, casa – estudos, casa –

lazer). Têm-se essa conceptualização pelo fato de se acreditar que os processos de deslocamento populacional, principalmente a migração, como mudança de residência, influencia e demarca um novo desenho a morfologia das cidades. Os grandes fatores dessas mudanças são a mobilidade populacional e a redistribuição da população.

2.2. A produção do território paulista via deslocamento populacional.

No Brasil os estudos sobre deslocamento populacional, dentre eles a migração ganharam força principalmente após as décadas de 1960 e 1970, período onde o país sofreu uma grande industrialização tanto nos grandes centros e metrópoles, como em cidades de porte médio, processo que gerou uma profunda transformação urbana, pois o país até então com sua maioria da população vivendo em áreas rurais, após um processo profundo de evasão populacional rural, o êxodo rural, passa ter sua maior parte da população em áreas urbanas, que muitas vezes não estavam preparadas para receber essa quantidade de pessoas. Muitos estudiosos e institutos, procuram entender essa e outras formas de migração, buscando compreender o que impulsiona esse deslocamento na população e quais são as suas consequências espaciais, sociais, econômicas entre outras.

A Mobilidade populacional, entre outros motivos, sempre foi no Brasil, motivada por uma busca por novas oportunidades. Já com a vinda dos colonizadores portugueses no século XVI isso fica evidente, atraídos pelas histórias de aqui havia ouro em abundância, se deslocam do “velho mundo” em busca de novas fronteiras e riquezas. Durante o século XVI e XVII esse deslocamento causou mudanças mais profundas na orla marítima do Brasil, pela facilidade de produção de cana-de-açúcar na costa brasileira e principalmente pela dificuldade de adentrar o território brasileiro devido suas selvas com vegetações fechadas, o clima e as doenças diferentes das encontradas na Europa. Surge-se então os grandes centros para abrigar as pessoas que se aventuravam em busca dessas riquezas, as cidades litorâneas³⁰.

De acordo com Lima [2007] a ocupação do território paulista foi lenta e pouco expressiva nos primeiros séculos do Brasil colônia. Mas no século XVI já existia uma concentração na cidade de São Paulo e em algumas vilas no litoral paulista, como Santos, São Vicente e Itanhaém. [MELO, 1975].

³⁰ Sobre este assunto ver FIGUEIREDO, L. **Boa ventura! A corrida do ouro no Brasil (1697-1810)**. Record: 2012.

Após inúmeras tentativas mal sucedidas de entradas no interior do país, no século XVII a ocorrência de ouro em território brasileiro e o acirramento de disputas por terras brasileiras por Portugal, Espanha e Holanda, entre outras fez com que expedições partissem do litoral de São Paulo e do Rio de Janeiro para o interior do país, deslocamento que visava encontrar ouro e mão de obra (índios).

No século XVIII, a corrida pelo ouro aumentou, através das entradas e bandeiras que vinham atrás de jazidas de ouro e pedras preciosas, principalmente na região do Mato Grosso e Minas Gerais, terra dos índios goyazes. Desta forma, inúmeros caminhos foram abertos ligando o litoral paulista às terras auríferas. Caminhos que darão início a inúmeras cidades do interior do estado de São Paulo. Dentre eles o Picadão de Cuiabá, caminho que partia de São Paulo, (ver figura 07) passando pela região onde surgiu Sorocaba, Itu, Piracicaba, Rio Claro e os sertões de Aracoara e seguia até transpor o Rio Grande em sentido ao Mato Grosso [LIMA, 2007].

Figura 7 - DESLOCAMENTO POPULACIONAL PARA O INTERIOR DO PAÍS.



FONTE: BISINOTTO (1988)

No entroncamento entre o picadão de Cuiabá e o Córrego do Gregório, foi montado um local para repouso das tropas que se deslocavam do litoral para o interior do país, assim como outros inúmeros pousos, vilas e povoados que seriam instalados em

proximidades aos rios neste período (de preferência em regiões um pouco mais alta – para controle e segurança) e é neste lugar que alguns anos mais tarde o núcleo da cidade de São Carlos terá início.

A partir de então, por conta do eixo de circulação aberto pelos bandeirantes e entradas para as regiões auríferas, muitos pediram a posse de terras ao longo do Picadão. Estas sesmarias³¹ resultaram em vilas como a de Araraquara em 1817, a Sesmaria do Monjolinho e a de São Carlos do Pinhal em 1837 [BISINOTTO, 1988, p.28].

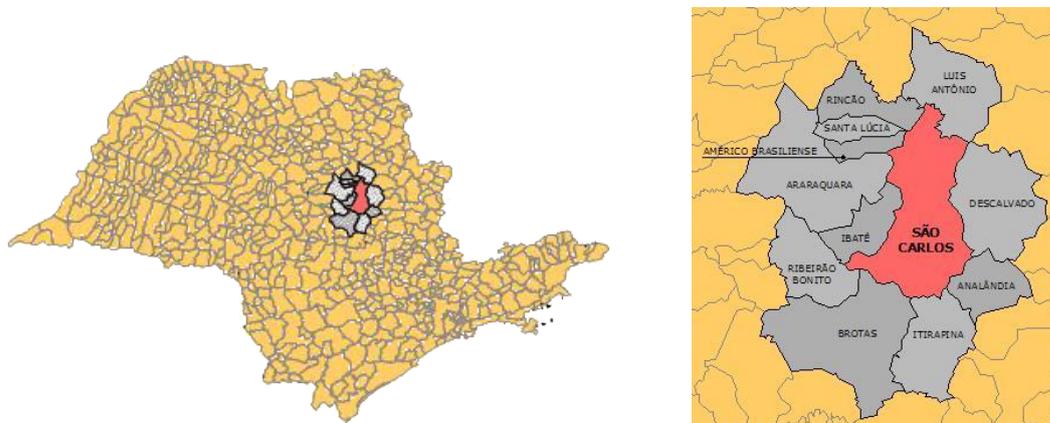
2.3. A formação da cidade de São Carlos.

O município de São Carlos, localizado a 230 km da capital São Paulo possui atualmente 220.950 habitantes [IBGE, 2010] e configura-se como uma cidade de porte médio não metropolitana, além de ser considerado um centro regional importante no interior paulista. Com características que a tornam um polo de modernização para toda a região com a presença de muitas empresas de base tecnológica, de Universidades públicas, Faculdades particulares e uma economia industrial e agrícola desenvolvida. Fica localizada em um dos maiores eixos industrial do país ao longo da Rodovia Washington Luís e limita-se ao norte com os municípios de Rincão, Luís Antônio e Santa Lúcia; ao sul com Ribeirão Bonito, Brotas e Itirapina; a oeste com Ibaté, Araraquara e Américo Brasiliense e a leste com Descalvado e Analândia. (*ver figura 08*).

A cidade de São Carlos foi construída sobre as sesmarias, principalmente as da Família Botelho, que apesar de serem os donos das terras, viviam em centros urbanos mais desenvolvidos na época – como Araraquara e Piracicaba. Com a doação de terras da família para a Igreja, como forma de aumentar o prestígio e garantir que as casas ao redor da futura igreja fosse propriedade da família Botelho, foi construída a primeira capela de São Carlos, que atraiu pessoas como viajantes, romeiros, escravos, e migrantes principalmente pelo caráter filantrópico que a Igreja exercia até o início do século XIX. Com a inauguração da Igreja em 20 de abril de 1857 foi criado o Distrito de Paz de São Carlos do Pinhal, associado à cidade de Araraquara.

³¹ Concessão de sesmarias: sistema de aquisição e ocupação de terras no Brasil colonial, onde as terras (capitanias) eram doadas pela coroa portuguesa aos homens mais importantes da época e esse dividia e doava parte de sua terra (sesmarias) aqueles que se comprometiam em cuidar e produzir na terra. Esse sistema foi mantido principalmente até o ano de 1822, mas abolido mesmo em 1850 quando foi promulgado a Lei de terras que estabeleceu que ao invés da posse de terra ser por doação, ela passaria a ser através da compra e venda – propriedade privada.

Figura 8 - LOCALIZAÇÃO DE SÃO CARLOS – SP.



Fonte: IBGE (2008)

Com o declínio do período aurífero no Brasil no final do século XVIII e a ascensão da economia pautada na produção do café a partir da metade do século XIX, o deslocamento populacional passou a ser reverso, muitos daqueles que se aventuraram em adentrar o país em busca de ouro, passaram a retornar para seu local de origem ou para outras regiões com novas oportunidades [LIMA, 2007].

Neste processo de deslocamento reverso pelos caminhos do Picadão de Cuiabá muitos acabaram por se fixar nas terras onde já havia alguma concentração urbana, entre elas a cidade de São Carlos do Pinhal. Esse aspecto será reforçado pelo fato de que com o declínio das exportações de cana-de-açúcar e algodão, a produção de café passa a ser a principal economia paulista. E assim, muitas fazendas do interior de São Paulo, como as de São Carlos passariam a produzir café e exercer um forte atrativo para a migração e imigração (como os italianos – que passaram a se deslocarem para entre tantas, a cidade de São Carlos, em busca de novas oportunidades de trabalho). Como afirma Lima [2007]:

O rápido desenvolvimento da cultura cafeeira em São Carlos foi, em grande parte, garantido pela expressiva imigração para o Brasil. Em 1889, a escravidão foi abolida no Império, e a imigração passou a ser incentivada pelo governo, como forma de equacionar a questão da falta de mão-de-obra. Grande parte dos imigrantes europeus fixou-se [sic] no estado de São Paulo principalmente nas cidades onde a economia do café prosperava. Em pouco tempo, os estrangeiros já eram a maioria em São Carlos. [LIMA, p.30, 2007].

Associado a industrialização para a produção do café e o seu crescimento, outro fator relevante neste período (1870 – 1928) foi a implantação de redes ferroviárias como uma necessidade para o escoamento do café até os portos brasileiros. Como a produção

de café na cidade de São Carlos era uma grande economia os trilhos da companhia Paulista chegaram a cidade, ligando-a até o porto de Santos-SP.

Segundo Devescovi [1985] o período áureo do café marcará de forma significativa a configuração do espaço da região central da cidade, assim como propiciará melhoramentos na cidade, devido aos grandes lucros do café.

Figura 9: FERROVIAS PAULISTAS E ESTAÇÃO FERROVIÁRIA DE SÃO CARLOS.



FONTE: AUTORA.

Não só se beneficiariam as fazendas com o escoamento do produto, também as cidades, pois a partir desse momento o deslocamento populacional seria intensificado, devido à facilidade de locomoção possibilitada pelos trilhos e isso acarretaria transformações econômicas, físicas e sociais muito importantes para a consolidação de muitas cidades paulistas, como São Carlos.(ver figura 09)

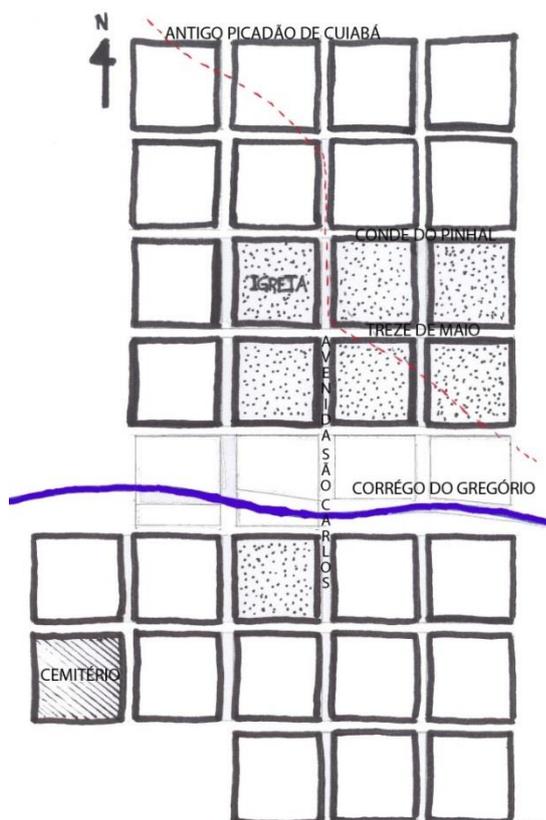
2.3.1. Os caminhos que desenham a cidade de São Carlos.

O Picadão de Cuiabá cederia lugar a avenida São Carlos, eixo que estruturaria a cidade e suas expansões, e que de acordo com Bisinoto [1988] foi fundamental para a

implementação da cidade sobre uma rígida malha ortogonal, com quadras de 90 x 90, características da maioria das cidades do período cafeeiro, que desconsiderava sua topografia acidentada e irregular. (ver figura 10)

Esse eixo (norte-sul) orientado pela avenida São Carlos servirá de base para a primeira expansão da cidade, onde através de continuidades da malha já existente surgiria alguns bairros para acolher os muitos imigrantes que chegavam em São Carlos. – como a Vila Nery e a Vila Pureza. Em 1883 com a implantação da ferrovia o eixo de expansão que neste momento era voltado para as regiões leste e oeste se direcionou para o setor sul da cidade e assim surge o bairro “vila Prado” que como os outros serviriam de morada para os trabalhadores, operários, ferroviários e comerciantes, enquanto que o centro da cidade foi ocupado pela elite cafeeira (LAVANDEIRA, 1999).

Figura 10: MALHA URBANA INICIAL DE SÃO CARLOS.



ORG.: AUTORA.

A chegada dos trilhos trouxe não somente um maior crescimento populacional urbano na cidade, mas também permitiu a chegada de materiais de construção civil vindos da Europa que seriam utilizados nas melhorias em infraestrutura, comunicação, água, luz, esgoto, bonde e na construção dos casarões cafeeiros no centro da cidade, mudando a

completamente a paisagem do lugar – de casas de taipas a grandes casarões ornamentados.

Neste período a cidade é caracterizada por Lima [2007] com uma expansão contínua e controlada. Segundo a autora a grande imigração para a cidade fez com que muitos terrenos fossem doados ou vendidos a um preço baixo pela Câmara Municipal e pela Igreja para aqueles que quisessem ir para a cidade.

Apesar da orientação da malha urbana ser desconsiderada com a implantação da ferrovia podemos dizer que até 1893, sob o controle da Câmara municipal a cidade se expande com base em loteamentos, com regras rígidas de arruamento. No entanto, após esse período de grande crescimento urbano, social e econômico a cidade passará por um período de desaceleração da expansão urbana [LIMA, 2007], com a aprovação de somente um novo loteamento. Mesmo assim a cidade continuaria a receber muitos novos moradores, desta vez a maioria vinda do processo de êxodo rural, principalmente por conta da mecanização do campo e o crescimento industrial e tecnológico da cidade.

Os bairros urbanos e suburbanos de São Carlos se superlotam, apresentando atualmente grande densidade, havendo casas de dois ou três cômodos, em que moram oito ou dez pessoas, na maior promiscuidade e, muitas vezes, na maior miséria. E há sempre falta de casas para alugar, enquanto nas fazendas abundam os prédios vazios. [CAMARGO, s/a apud DEVESCOVI, 1985, p. 79].

Com a crise do período cafeeiro, as cidades do interior paulista que dependiam dessa economia passaram a vivenciar grandes problemas e viram o declínio dos grandes barões do café. Neste momento, graças a diversidade criada com as mais distintas pessoas que se fixaram em São Carlos, cada uma de um lugar, com conhecimentos, culturas e saberes diferentes foi possível estabelecer uma nova economia pautada na agricultura, pecuária e principalmente na Indústria.

Para avaliar a profusão dos estabelecimentos industriais durante a época da guerra, basta observar que, das 224 empresas existentes em São Carlos em 1945, relacionadas pelo Catálogo de Indústrias do estado de São Paulo, 97 delas haviam sido fundadas após 1939. [TRUZZI, 2000 apud LIMA, 2007, p. 69].

No ano de 1929, a cidade contava com iluminação e água em sua totalidade e calçamento na sua área central. No entanto, com o advento da república em 1889 e com a inserção da figura do prefeito na estrutura administrativa, o código de postura de 1905 é refeito e concentra as tomadas de decisão em sua maioria no prefeito. O que dificultava

a aprovação de loteamentos e favorecia a demanda de moradias em aluguéis, o que para os antigos fazendeiros cafeicultores era uma forma rentável.

Bonduki [1998] demonstra que desde as primeiras décadas da industrialização a questão da moradia foi bastante problemática para as classes trabalhadoras obrigadas a desenvolver estratégias alternativas de habitação. Segundo o autor, a promulgação da Lei do Inquilinato (1942), que congelou o valor dos aluguéis, fez com que diminuísse a oferta de imóveis para locação e a população, até então inquilina, passa a construir suas próprias moradias em terrenos distantes e mais baratos. O autor aponta a abertura de novos loteamentos na periferia de São Paulo como o principal elemento no processo de expansão urbana da cidade. Esse processo de parcelamento do solo na periferia paulistana contribuiu para uma expansão horizontal desmedida sob a regência dos loteadores e da dinâmica do mercado fundiário especulativo, iniciando um processo de produção de loteamentos clandestinos e irregulares, geralmente em áreas públicas ou de risco à população e a favelização daqueles que não possuíam recursos suficientes para obter a casa própria. Para os especuladores imobiliários essa forma é extremamente lucrativa, uma vez que ocorre um aumento da demanda de lotes vazios e uma intensa transformação de glebas rurais em urbanas. Em São Carlos, essa lei também fez com que surgissem alguns loteamentos clandestinos e espontâneos em áreas periféricas da cidade. Assim como muitos loteamentos seriam implantados pela prefeitura municipal, fazendo com que São Carlos mais que triplicasse sua área urbana. [LIMA, 2007].

Esse processo de expansão acentuado e controlado teve como orientador o eixo criado com a reestruturação da Rodovia Washington Luiz. Por se caracterizar com o principal acesso de São Carlos à outras cidades como Araraquara, Rio Claro e a capital São Paulo a rodovia se tornou foco de atenção daqueles que buscavam melhores condições de vida, como terras maiores e principalmente acessibilidade urbana e mobilidade facilitada pelo eixo de circulação rápida.

De acordo com Lima [2007] a partir da década de 1960, com o regime militar instaurado a cidade passará a crescer de forma descontrolada e periférica. Momento aproveitado pelos loteadores, que regidos pelo código de posturas de 1929 já em desuso pelo fato de legislar sobre arruamentos e não sobre loteamentos, passam a produzir uma cidade espraiada e descontínua. Onde muitos dos empreendimentos, em sua maioria voltados para a baixa e média renda, tinham um desenho diferente do outro e não davam continuidades a suas malhas, desenhando uma cidade de difícil circulação, com um

traçado irregular e fragmentado. Assim como foi nesse período que o centro da cidade para atender as demandas da alta elite começou a sofrer com verticalizações.

[...] A verticalização ocorreu pioneiramente e preferencialmente na área central, porque nesta área, tradicionalmente ocupada pela elite local, tornou-se cada vez mais disputada pela quantidade e qualidade da infraestrutura *[sic]*, comércio e serviços à disposição. [LIMA, 2007, p.137]

Esse processo descontrolado de expansão urbana culminará nos Planos Diretores de 1962 e depois no de 1971, que por meio de instrumentos urbanísticos tentariam prever uma expansão que priorizasse uma melhor qualidade nos empreendimentos, como ruas adaptadas ao terreno, área verde e pública entre outros. Sob a legislação número 6.766 de 1979, a lei de parcelamento do solo surge na cidade vários loteamentos e o primeiro empreendimento em forma de loteamento fechado voltado para a alta elite da cidade, o Parque Sabará (1976), num momento onde provavelmente o centro da cidade sofria com seu adensamento via a verticalização e deterioração da infraestrutura. Tanto que Lima [2007] afirma que é nessa década que se tem início a troca de uso de habitacional para comercial na área central da cidade. Isso devido possivelmente aos deslocamentos humanos que assim como aqueles que deram início a vilas, núcleos e cidade, que desenharam a morfologia da cidade de São Carlos ora visando a consolidação do núcleo urbano, ora visando estar perto da principal forma de locomoção (estação e rodovia), agora continuam por recriá-las.

Com a verticalização do centro da cidade e o surgimento dos loteamentos fechados a produção da cidade passa a ter uma dinâmica diferente. A priori os loteamentos fechados e em seguida os condomínios horizontais fechados, que apesar de serem iguais em sua espacialidade são diferentes em sua concepção legislativa, passam a exercer um forte atrativo, com a promessa de melhores qualidades de vida, como viver perto da natureza, longe do caos que as cidades tem se tornado, com o que tem de mais novo em infraestrutura, em segurança, iluminação, água e esgoto, além da promessa de que ali as pessoas possam enfim serem felizes, como preconizado pelas propagandas e mídias. Isso gera uma nova ideologia de vida, que será almejado e buscado pela alta sociedade da maioria das cidades atualmente, principalmente em São Carlos.

Após anos, onde a principal opção de moradia para a alta renda era o centro da cidade de São Carlos, com o surgimento desse tipo de empreendimento a população da elite São Carlense passa a se deslocar para esses espaços, como forma de agregar status, por morar em um lugar “exclusivo e seguro”, diferente do restante da população.

Surge uma nova forma de deslocamento humano, que ainda como os deslocamentos que deram início a cidade de São Carlos buscam melhores qualidades de vida, riquezas e oportunidades, mas são diferentes, pois agora esse deslocamento visa acima de tudo uma posição de status. Um processo de migração que também pretende encontrar um novo lugar com qualidades melhores que aquele de qual se saiu, mas que dele não se separe. Por isso, esse deslocamento normalmente procura um lugar que tenha o que se busca (natureza, ar puro, água, terrenos grandes, calma), que permita um fácil deslocamento as outras regiões da cidade, principalmente aos eixos de circulação rápida e ao centro da cidade.

Os deslocamentos humanos buscavam lugares que exerciam uma centralidade, principalmente nas tomadas de decisões políticas, como os centros das cidades. Hoje, essa característica não é mais essencial, os deslocamentos buscam lugares distantes e reservados, mas com acesso garantido ao centro da cidade – lugar historicamente das tomadas de decisões.

Esse novo processo é evidente na cidade de São Carlos, principalmente após a década de 1990, onde a cidade passou a se expandir essencialmente por condomínios horizontais fechados, localizados na periferia da cidade, sempre associado a vias de circulação rápida que mantinham o acesso ao centro da cidade.

2.4. Considerações.

Com o exemplo da cidade de São Carlos - SP podemos afirmar que, não é de hoje que o processo de expansão urbana nas cidades têm ocorrido com base nos deslocamentos populacionais humanos, seja entre países, cidades ou bairros, e provavelmente hoje, assim como antes, os motivos para esse deslocamento sejam os mesmos - a contínua busca por melhores qualidades de vida, trabalho, estudo e/ou questões de segurança. Surge a questão do status, que intensifica essa busca por novos lugares e faz com que esse deslocamento seja constante e infinito. No entanto, não podemos ver o deslocamento populacional como uma mera estratégia para as pessoas aumentarem suas oportunidades e acessos à educação, saúde e emprego distribuídos disformes no espaço. Deve ser visto como o orientador e o explicador de muitas ocorrências socioespaciais e um ponto muito relevante para se diagnosticar o que acontece no espaço.

Uma vez que esse processo de deslocamento populacional tende a aumentar a cada dia, visto as crescentes melhorias no setor de comunicação (internet) e locomoção (avião e transportes rápidos) que facilitam o ir e vir, e assim o se aventurar por novos territórios, a dinâmica espacial do ser humano revela aspectos espaciais, sociais, econômicos, climáticos e muitos outros, que permite uma maior compreensão da ocupação e transformação territorial.

Esse deslocamento pelo espaço dá margem a outros aspectos não abordados neste capítulo - como a lógica desse processo, o motivo pelo qual as pessoas saem de um determinado lugar, como escolhem uma outra região, o tempo gasto para a decisão de partir e quando de fato essa atitude é tomada. Assim como o porquê alguns ficam e como acontece essa seleção de quem vai ou não. Visto que, com a diversidade existente dentro das cidades, processos tanto de migração espontânea como de migrações forçadas acontecem.

“As cidades monótonas, inertes, contêm, na verdade, as sementes de sua própria destruição e um pouco mais. Mas as cidades vivas, diversificadas e intensas contêm as sementes de sua própria regeneração, com energia de sobra para os problemas e as necessidades de fora delas.”

Jane Jacobs [2000]

CAPÍTULO 3



3. SÃO CARLOS: A MIGRAÇÃO URBANA E SUAS RELAÇÕES.

Neste capítulo será apresentado os resultados obtidos através da aplicação dos questionários em cinco condomínios horizontais fechados da cidade de São Carlos durante o mês de Janeiro de 2014, a análise dos dados coletados nos arquivos da PMSC – Prefeitura Municipal de São Carlos e entrevista, e sua interlocução com a produção bibliográfica apresentada nos capítulos 1 e 2 desta dissertação. Através do método proposto, pretende-se aqui apresentar os reais problemas diagnosticados no centro da cidade de São Carlos e demonstrar qual a sua relação com a migração da população para os condomínios horizontais fechados. Esta análise será apresentada e sistematizada em forma de texto, figuras, mapas e tabelas.

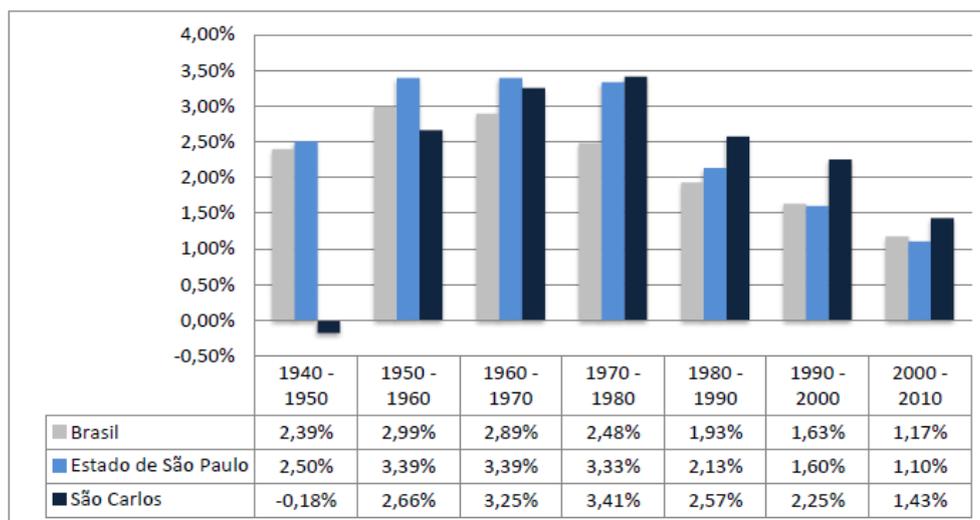
3.1. Identificação dos motivos de escolha por Condomínios da cidade de São Carlos-SP.

O motivo por escolher estudar a expansão da cidade de São Carlos por meio de condomínios horizontais fechados, deve-se ao fato que a cidade do interior paulista pode ser tomada como exemplo do tipo de expansão que as cidades médias do interior paulista tem apresentado, uma vez que retrata a expansão dessa tipologia habitacional desde a década de 1970, antes mesmo de muitos grandes centros urbanos. A decisão em investigar a expansão urbana por CHF e atrelar esse crescimento ao deslocamento populacional se dá pelo fato de não existirem trabalhos específicos que avaliem as relações ente a expansão urbana e a migração urbana.

Conforme demonstrado no capítulo anterior, a cidade de São Carlos teve três períodos de processos de expansão urbana caracterizado pelas tomadas de decisão de seus gestores urbanos. No entanto, após o final da década de 1970 esse processo de expansão urbana inaugura uma nova etapa – A expansão por condomínios horizontais fechados. De forma tímida começou a apresentar algumas mudanças, com a implantação do seu primeiro “loteamento horizontal fechado”, um dos primeiros em uma cidade de porte médio não metropolitano, configura-se numa expansão não mais desconcentrada e descontínua, mas rumo às grandes periferias, principalmente ao norte, nordeste e noroeste da área urbana da cidade.

Associadas às aspirações de produtores e loteadores especulativos, a partir dos anos de 1980, as cidades com mais de 100.000 habitantes, como São Carlos, foram as cidades que mais cresceram no Brasil, hoje 1/3 da população do Estado de São Paulo mora em cidades entre 100.000 e 500.000 habitantes, cidades médias. (IBGE, 2001) Neste contexto, São Carlos se destaca, apresentando em 1970 e 1980 uma taxa de crescimento anual de 2,57%, superior à média do Estado de São Paulo. (PMSC, 2002)

Quadro 1- TAXA GEOMÉTRICA DE CRESCIMENTO POPULACIONAL - 1940 A 2010



Fonte: IBGE, Censos demográficos de 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010

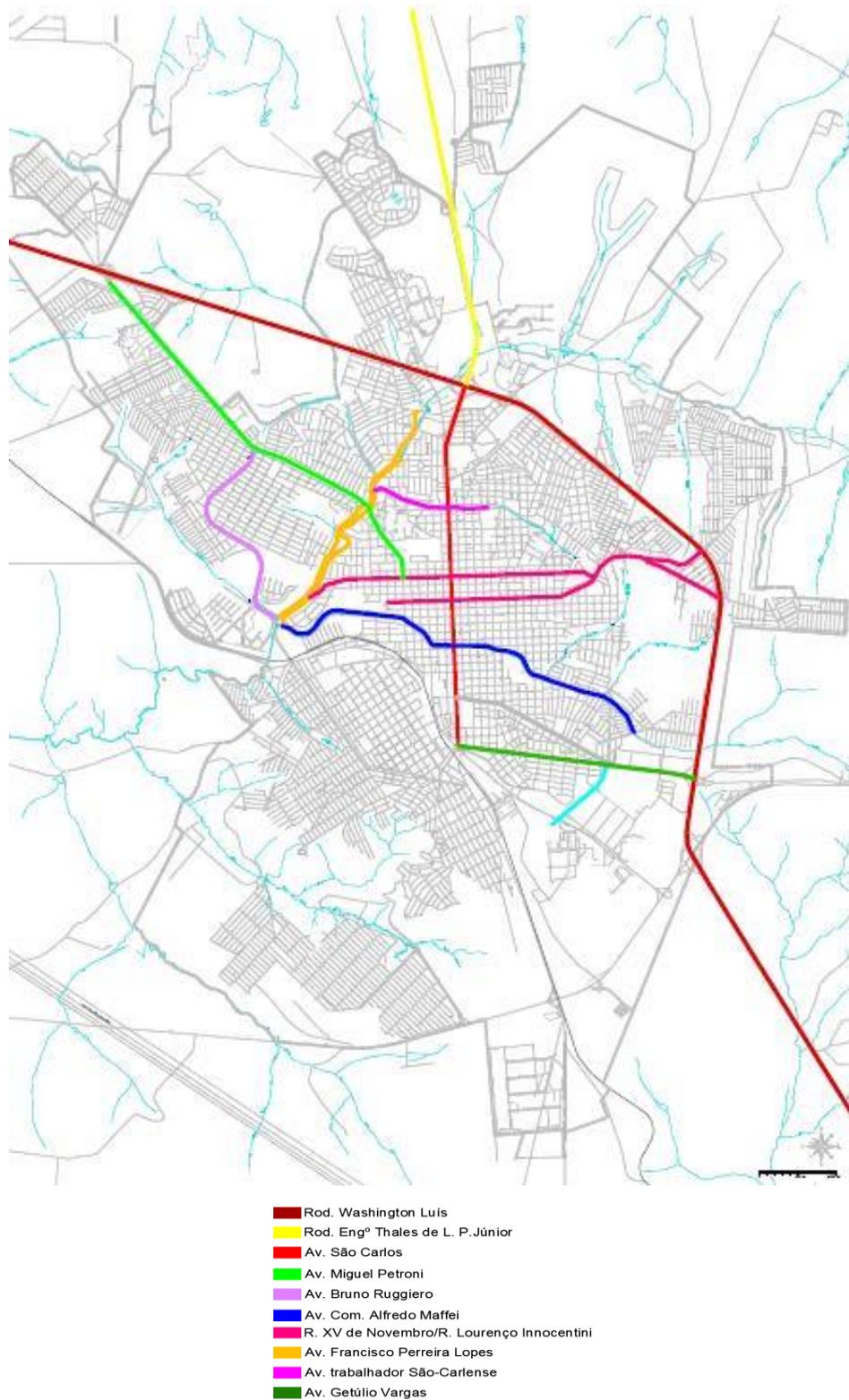
Este aumento populacional é decorrente, principalmente, da migração urbana e demonstra que a expansão urbana por CHF em São Carlos se configura como um importante foco de pesquisa. Pode servir de modelo e base para análises de aspectos semelhantes que podem ser observados em outras cidades paulista de porte médio não metropolitano.

3.1.1. O advento dos condomínios horizontais fechados em São Carlos.

Com um crescimento populacional acima da média estadual, a cidade de São Carlos passa a se expandir principalmente por loteamentos periféricos de grande porte, tanto para a população de baixa e média renda, na maioria dos casos na área sul da cidade, região com problemas ambientais, fragilidades e pouca infraestrutura e conexões com o centro da cidade; como para a população de alta renda, com loteamentos e condomínios horizontais fechados na região oposta, áreas dotadas de infraestrutura, conexões, vazios

urbanos e grandes glebas periféricas. Além da expansão urbana periférica, a cidade apresenta também alguns pequenos loteamentos no espaços interstícios da cidade.

Figura 11 - VIAS E PROLONGAMENTOS À RODOVIA.



FONTE: AUTORA. JORDÃO, L. [2014]

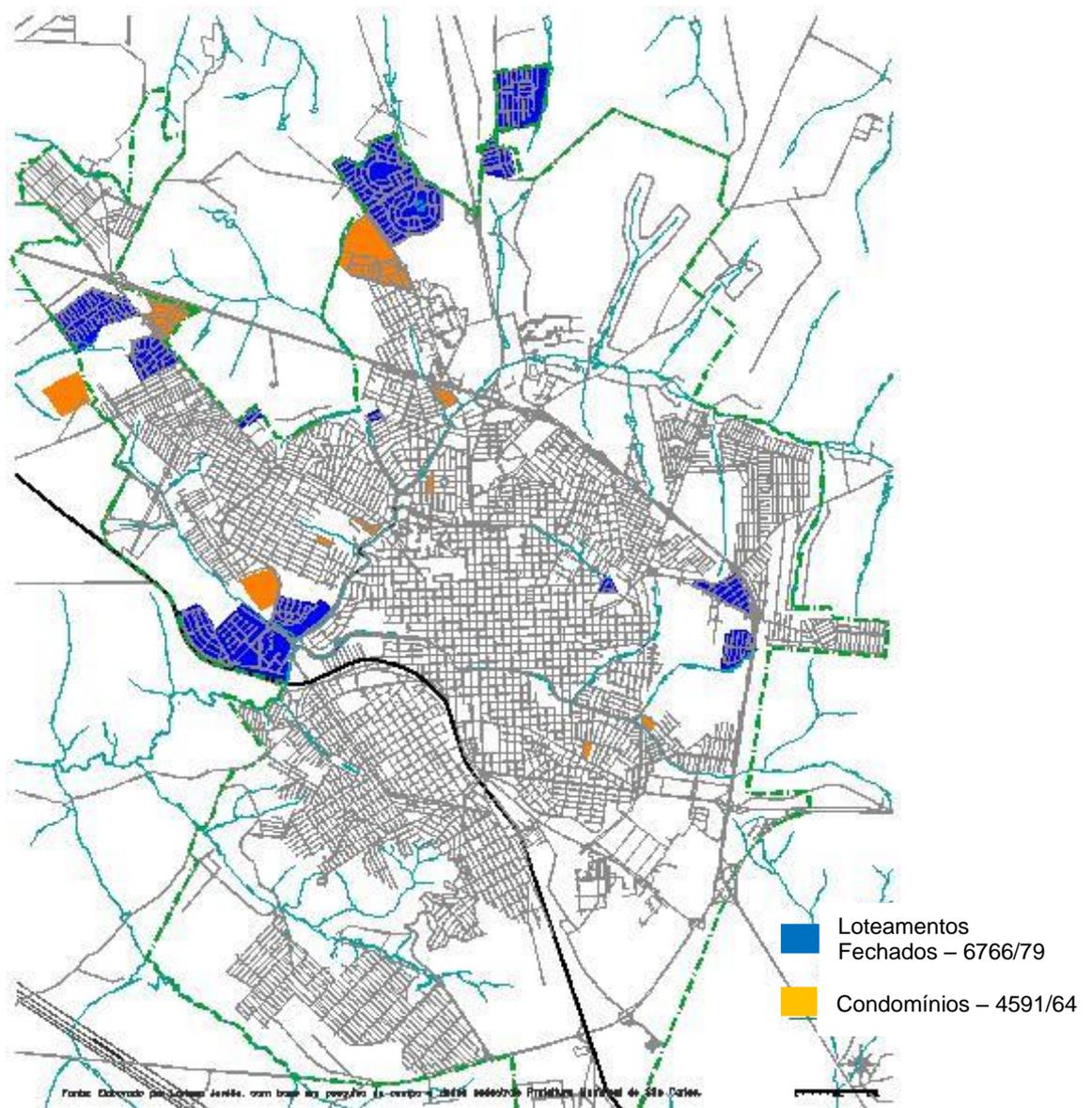
Um aspecto importante neste período de implantação desses novos loteamentos foi o processo de reestruturação da rodovia Washington Luiz, que exerceu e continua exercendo um forte atrativo aos loteamentos e condomínios de renda média e alta, principalmente pela facilidade de acesso e conexões através de uma via estrutural, importante para a comunicação com as cidades vizinhas, como Araraquara e Rio Claro. Por isso, muitas vias foram prolongadas até a rodovia, como a avenida São Carlos, Antônio Blanco, Miguel Petroni e a avenida Marechal Deodoro da Fonseca com o prolongamento da rua Lourenço Innocentinni (*ver figura 11*). É nesta via que foi implantado o primeiro “loteamento fechado”³² da cidade – o parque Sabará, sob o nº de processos 9.222, em 1976. Devido à falta de legislação adequada para este tipo de empreendimento, o parque Sabará, assim como muitos que viriam nas décadas seguintes, surge e a posteriori é adequado para a lei federal nº 6.766 de 1979 que prevê o parcelamento do solo urbano somente sob a forma de loteamento ou desmembramento, assegurando que sejam executadas todas as obras de infraestrutura necessária em caso de loteamento, e que seja respeitado todo o sistema viário existente e logradouros públicos em caso de desmembramento; mas logo após sua aprovação ele foi murado, limitando a passagem livre e agregando áreas que deveriam ser de uso público, portanto livres, e causou problemas legais. Inaugura-se assim a discussão entre a legalidade e ilegalidade da produção urbana (*ver figura 12*). Além deste empreendimento, outros que vieram depois também criaram alguns problemas legais, pois a legislação não contemplava este tipo de parcelamento e por isso era construído na ilegalidade. O trecho abaixo retirado de um termo de ajustamento de conduta exemplifica o impasse pelo qual a cidade passava, até que os CHF’s passassem a ser regidos pela legislação nº 4.591/64 que regulamenta o edifícios verticais como explicado no primeiro capítulo deste trabalho.

A compromissária veiculará propaganda no Jornal Primeira Página do próximo domingo (04.01.04), informando aos consumidores que o Parque Faber-Castell II - Loteamento Residencial não se trata de condomínio de casas. A propaganda deverá observar aquela já veiculada no dia de hoje (30.12.03), trazendo de forma legível a expressão “não se trata de condomínio fechado” na publicidade do referido loteamento.³³

³² Nesta dissertação denota-se loteamento fechado aqueles empreendimentos que surgiram como a lei 6766/79. Enquanto que os respaldados pela lei 4591/64 denota-se de condomínios horizontais fechados.

³³ Ficha R nº 95/04 – CENACON. Procedimento nº 178/03-Cons - PJC de São Carlos. TERMO DE AJUSTAMENTO DE CONDUTA – Disponível em: <https://www.google.com.br/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0CB0QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.mpsp.mp.br%2Fpls%2Fportal%2Furl%2FITEM%2F1838A2A6>

Figura 12 - LOTEAMENTOS FECHADOS E CONDOMÍNIOS FECHADOS.



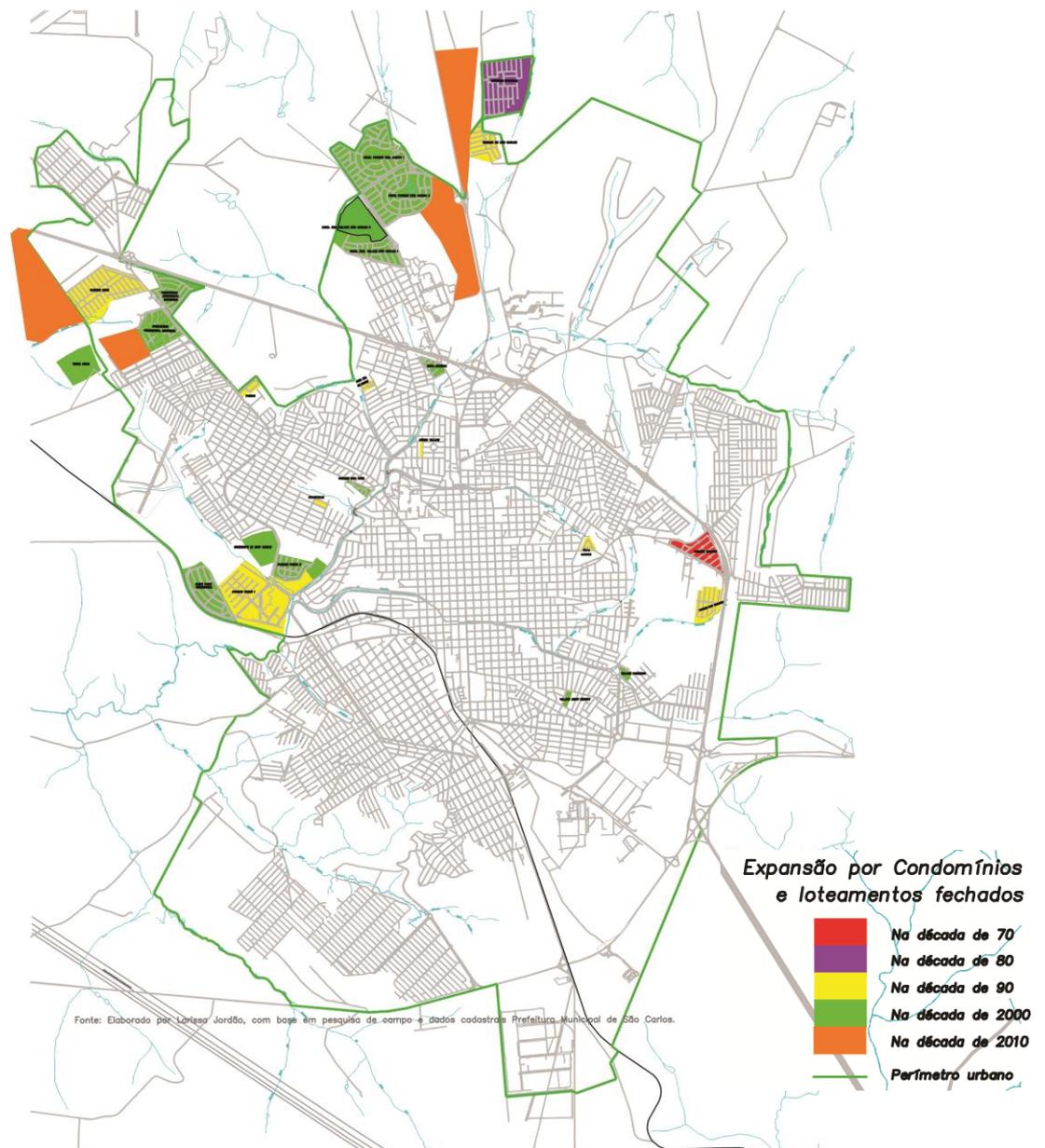
FONTE: AUTORA.JORDÃO, L.[2014]

Já na década de 1980, é implantado o segundo “loteamento fechado” – o parque Samambaia, no eixo norte de expansão da cidade, em área periférica, adjacente a rodovia – 318, Engenheiro Thales de Lorena Peixoto Júnior ainda sob a lei 6.766/79. Nos anos 1990 apesar da cidade apresentar uma queda no seu crescimento populacional, mas ainda superior à média estadual, a expansão urbana da cidade através dessa tipologia de empreendimento cresce, são implantados sete “loteamentos fechados” e os dois primeiros

[D10D63FBE040A8C027016F50&ei=80EfVNnFLviTsQSC6IH4DQ&usg=AFQjCNGMQsZr4aCol_frl1qoCrEOna-c4w&sig2=zuFVYBrngFDtw5foWVwaw&bvm=bv.75775273,d.cWc](https://www.google.com/maps/@-15.8583333,-47.9166667,15z)
Acessado em 21/09/2014

condomínios horizontais fechados aprovados de acordo com a lei federal nº4.591 de 1964, o Green Village I e o Granville, ambos localizados dentro da área urbana da cidade, em malha já consolidada, com toda infraestrutura necessária e em zonas de ocupação induzida. Neste momento ainda temos a maior parte dos empreendimentos aprovados com base na lei de parcelamento do solo.

Figura 13 - CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS POR DÉCADA



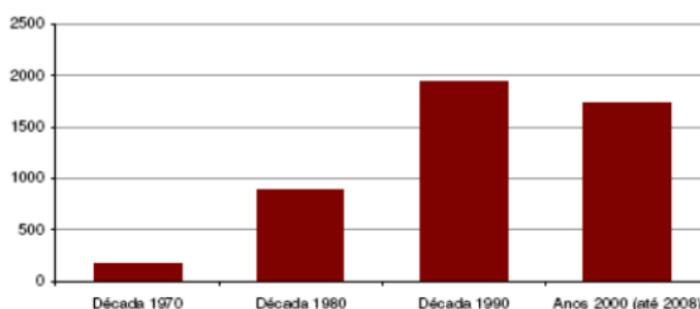
FONTE: AUTORA. JORDÃO, L. [2014]

Em 2000, o quadro se inverte, dos catorze empreendimentos aprovados e consolidados, nove são em forma de condomínio, e somente cinco em forma de “loteamento fechado”. Destes, dois são datados do início de 2000 e 2001, e os outros três

aprovados em 2002. Enquanto que, os nove condomínios implantados nessa década são datados de 2001 a até 2009.

Ainda com base nos processos de aprovação, e na legislação urbanística municipal e federal, foi possível sistematizar um mapa de acordo com as décadas de implantação de cada empreendimento (*ver figura 13*), tornando possível analisar o processo de expansão através de condomínios e loteamentos fechados pelo qual a cidade passa desde a década de 1970, onde surge o primeiro loteamento fechado, a implantação do primeiro condomínio na década de 1990 e o aumento deste tipo de empreendimento nas décadas posteriores, principalmente nos anos 2000.

Tabela 5 - Nº DE LOTES EM CHF'S EM SÃO CARLOS.



Fonte: Jordão, L. (2010) apud Relatório de Revisão do PDU (2014)

Com base no mapa (*ver figura 13*) e na tabela acima (*ver tabela 05*), fica evidente o aumento da produção urbana através de empreendimentos habitacionais a partir da década de 1990 e nos anos 2000. Tanto que, no relatório do plano diretor que se encontra em revisão, é apontado que a produção de *lotes* em condomínios horizontais fechados foi maior do que a produção de lotes em loteamentos:

Considerando os empreendimentos implantados, aprovados, em implantação e em análise, desde 2003, pode-se detectar a importância assumida pelos condomínios fechados em São Carlos. Os condomínios veem sendo produzidos tanto para uso residencial (com e sem unidades habitacionais edificadas) como para usos não residenciais. Considerando os empreendimentos implantados, em implantação, aprovados e em análise, dos 971,5 ha de área urbanizada, 615 ha são de loteamentos e 345 ha da modalidade condomínios. Ou seja, a modalidade condominial já representa mais de 35% da produção de área urbanizada. Se considerarmos o número de lotes, temos a real dimensão deste processo, uma vez que o número de lotes produzidos em condomínios já supera o número produzido em loteamentos. Cabe destacar que esses totais não incluem empreendimentos que são aprovados como loteamentos, para desmembramento de glebas na perspectiva de implantação de módulos condominiais... (pag. 60 PMSC-SMHDU)

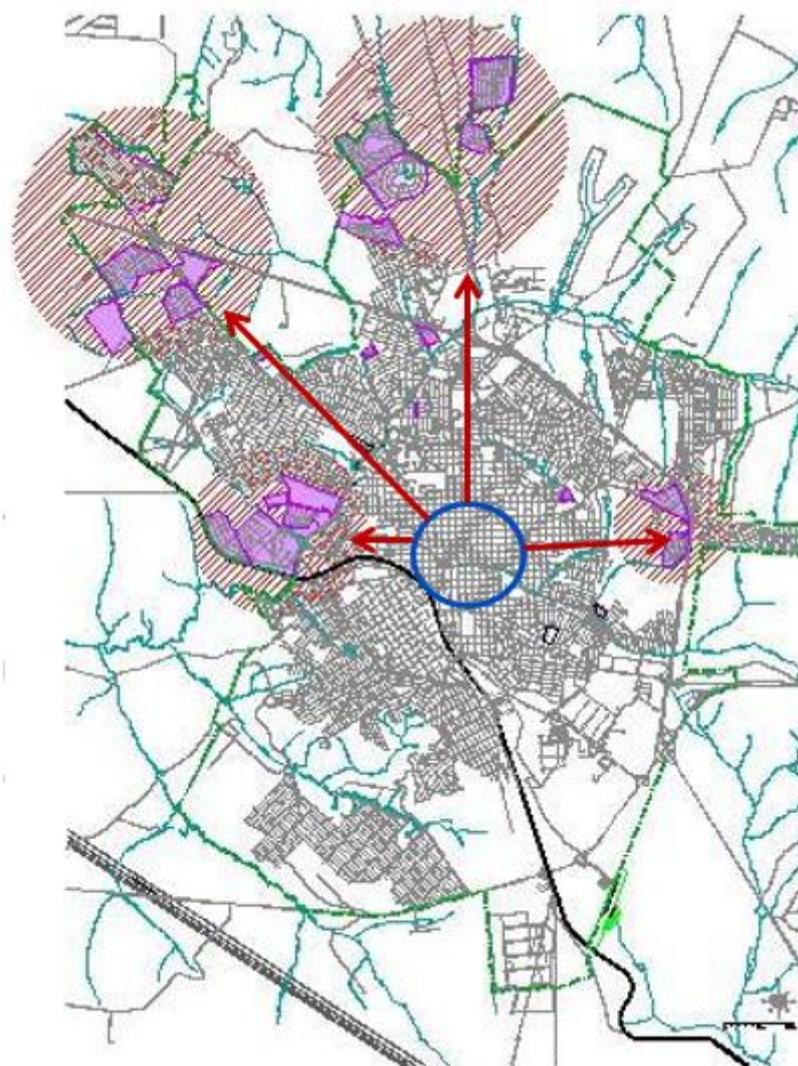
Esta expansão urbana por meio de CHF's muito superior à expansão por meio de loteamentos é um dado relevante, uma vez que a cidade de São Carlos não possui uma legislação que permita a construção deste tipo de empreendimento, e mesmo assim, a cidade apresenta altos índices de "lotes" em CHF's, também aponta a alta aceitação deste tipo de empreendimento pela população e gestores municipais. Tanto que na década de 2000, com o aumento dos empreendimentos em forma de CHF's a PMSC, na época gerida pelo ex-prefeito petista Newton Lima, permitiu que o ex-secretário da habitação e desenvolvimento urbano e o engenheiro do Grupo Encalso desenvolvessem um termo de ajustamento de conduta – TAC juntamente com o Ministério Público para adequar a implantação de CHF's na cidade. Segundo o ex-secretário:

...todo o procedimento de desenvolvimento da zona Norte da cidade foi feito pelo Termo de ajustamento de conduta, conjunto Damha, prefeitura e ministério público.

...Quando eu estava na prefeitura que eu trabalhei junto com eles incentivando inclusive o processo de expansão para aquele lado, eu percebi que eles eram competentes e que a cidade não ia ser um borrão de coisas ruins dentro dos procedimentos. [Ex-secretário de habitação e desenvolvimento urbano, ENTREVISTA. 2013]

Mesmo com o incentivo à expansão urbana por condomínios horizontais fechados o ex-secretário deixou claro em entrevista que o problema estava na população atendida por esse tipo de empreendimento, a classe de renda alta e média. Por isso, ao desenvolverem o TAC ficou especificado que as áreas de uso público ou institucional, como creches, postos de saúde e outros seriam construídos em áreas carentes da cidade de São Carlos, como o bairro Cidade Aracy (ao sul da cidade), através de uma parceria entre a prefeitura (entrava com o recurso financeiro) e a Encalso Damha (comprava as áreas em bairros de renda baixa). Neste período foram desenvolvidas atividades de fortalecimento da dinâmica no centro da cidade, que já apresentava alguns pontos de desqualificação física, como edifícios com qualidade histórica e arquitetônica desocupados e fechados, além de uma desqualificação funcional, uma vez que durante o dia o centro apresenta um intenso uso e fluxo que não se refletem durante à noite, tornando-se um lugar inóspito e inseguro.

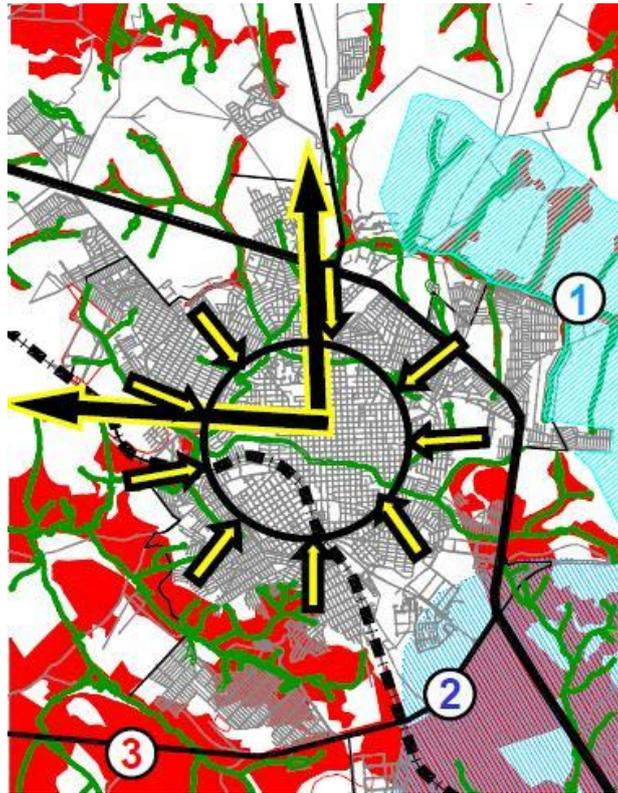
Figura 14 - ÁREAS DE CONCENTRAÇÃO DE CHF'S E O CENTRO DA CIDADE



Fonte: AUTORA. JORDÃO, L. [2014]

Essa expansão urbana trouxe algumas concentrações de condomínios e loteamentos fechados em São Carlos, ao analisarmos a figura acima podemos notar que a maioria encontra-se na setor norte da cidade, parte superior aos trilhos do trem, região com mais infraestrutura, além de criarem segundo Reis (2006), novas centralidades com seus shoppings e supermercados, em sua maioria voltada à classe média ou alta, proveniente dos condomínios ali localizados e que podem gerar um processo de ruptura já que negam o seu exterior, criam barreiras físicas, psicológicas, uma negação ao seu entorno e uma concorrência com o antigo centro da cidade, contudo, para tal afirmação seria necessário um estudo não só dos empreendimentos, mas da sua região de implantação, seu interior e exterior.

Figura 15 - MAPA DE EXPANSÃO URBANA



Fonte: PMSC

Além disso, fica evidente que como propõe o Plano Diretor da cidade de São Carlos (*ver figura 15*), que o vetor de expansão seja para o norte e para o oeste, as concentrações de condomínios localizam-se em sua maioria ao norte, noroeste e oeste da cidade. Apesar dos condomínios e “loteamentos fechados” do município de São Carlos estarem localizados em sua maioria na periferia da cidade, a periferia ao sul, abaixo da linha ferroviária não recebeu nenhum empreendimento deste tipo, e continua uma periferia pobre em área não indicada para ocupação, com problemas de drenagem sob mananciais, em oposição às novas periferias ao norte.

A atual gestão do prefeito Paulo Altomani do PSDB, segundo a secretária de habitação e desenvolvimento urbano manteve-se o eixo norte como área de expansão da cidade:

Com plano diretor de 2005 e o plano que estamos elaborando para 2014, desde o PD de 2005 já tinha esse eixo NORTE que era o eixo de expansão e a gente continuou com essa ideia do eixo NORTE e acrescentou o eixo OESTE sentido Ibaté, desde aquela região de Ibaté da USP II até chegar na Embrapa a rodovia que vai para Ribeirão Preto... [SECRETÁRIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO. ENTREVISTA. 2014]

Apesar da revisão do vigente plano diretor, fica claro a manutenção destes eixos de expansão, segundo a secretária pela dificuldade de se expandir ao sul da cidade, que apresenta características físicas peculiares, como APP's, declividades e mananciais. No entanto, podemos afirmar que a expansão da cidade também é ditada pelos interesses imobiliários, pela influência e qualidade dos projetos propostos nas áreas de expansão da cidade.

...as vantagens que podemos dizer que tem é que dentro dessas áreas é que não precisa intervir em nada, desde a parte de pavimentação, iluminação é tudo por conta deles, então não precisamos entrar dentro desses condomínios gera menos trabalho para a prefeitura teoricamente. Mais para o desenvolvimento eu particularmente não vejo vantagem mais as condições que vivemos hoje como segurança não tem como ir contra isso. [SECRETÁRIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO, ENTREVISTA. 2014]

De fato, a qualidade projetual apresentada por estes empreendimentos são muito superior ao demais processos de aprovação de loteamentos. Desde o desenho e projeto apresentado no setor de aprovação da PMSC, até a qualidade da implantação das vias, as questões morfológicas, e a posterior manutenção do lugar. São espaços pensados minuciosamente intramuros – desde as faixas de rolamento, os passeios com qualidade, a arborização, as fachadas, os recuos mínimos propostos e fiscalizados, entre outros. No entanto, as problemáticas extramuros ainda são pouco pensadas e projetadas, resumem-se ao tratamento tecnológico com câmeras e cercas e ao fechamento do muro. Questões pequenas e tímidas, se analisado o impacto causado espacialmente e socialmente às áreas circundantes. Esta deveria ser a principal cobrança da Prefeitura Municipal de São Carlos, não só a acessibilidade viária da população residente ao CHF's (por carros) à este empreendimento, mas o acesso aos outros que moram nos arredores dos CHF's, ou que ali trabalham, e o espaço do lado de fora criado e configurado pelos muros.

Essa postura durante as últimas gestões administrativas da cidade de São Carlos, associada ao empreendedorismo apresentado pelos CHF's e a crescente procura pela população por um estilo de vida diferente da consentida pelas cidades adensadas e urbanas, faz do município de São Carlos uma das cidades do interior paulista com a maior incidência de empreendimentos como condomínios horizontais fechados.

Quadro 2 - Empreendimentos SC

	EMPREENDIMENTOS	DATA	CASA S	PADRÃO O	PROCESSO O	SETOR
01	Green Village	1995	13	Baixo	81.137/95	N
02	Grandville	2001	30	Médio	7244/01	O

C O N D O M Í N I O S E L O T E A M E N T O S F E C H A D O S	03	Village Mont Serrat	2003	52	Médio	5032/ 2003	SE
	04	Condomínio Eldorado	2003	298	Médio	9.072/03	NO
	05	Dona Eugênia	2004	29	Alto	80242/2004	N
	06	Village São Carlos I	2004	544	Médio	80.341/04	N
	07	Village São Carlos II	2004	244	Médio	80.341/04	N
	08	Village São Carlos III	2010	257	Médio	80.341/04	N
	09	Village Paineiras	2005	67	Médio	1138/2005	SE
	10	Parque dos Ypês	2007	37	Médio	3935/2007	O
	11	Condomínio Terra Nova	2009	442	Baixo	10.690/09	NO
	12	Moradas I	2009	258	Baixo	16721/09	NO
	13	Moradas II	2009	-----	Baixo	16721/09	NO
	14	Moradas III	2009	-----	Baixo	16721/09	NO
	15	Quebec	2010	-----	Médio	-----	NO
	16	Orizonti di San Carlo	2006	80	Baixo	25.274/06	O
	17	Tek Park	N/C	N/C	Médio	28521/08	-----
	18	Encontro Valparaíso	N/C	106	Baixo	-----	-----
	19	Encontro Valparaíso II	N/C	156	Baixo	-----	-----
	20	Saint Patrick	N/C	-----	Médio	-----	-----
	21	Aquários I	N/C	-----	Baixo	-----	-----
	22	Aquários II	N/C	-----	Baixo	-----	-----
	23	Parque Sabará	1976	158	Médio	9.222/76	L
	24	Samambaia	1981	878	Médio	15.523/81	N
	25	Parque Faber I	1990	313	Médio	5.312/90	SO
	26	Residencial Dom Bosco	1995	47	Médio	18.636/95	L
	27	Parque Fehr	1996	929	Baixo	8.237/96	NO
	28	Parque Dos Timburis	1996	287	Médio	13.435/96	L
	29	Residencial Paraty	1998	71	Médio	10.925/98	NO
	30	Bosque de São Carlos	1998	273	Médio	19.212/98	N
	31	Residencial Ize Koizumi	1999	24	Alto	80.835/99	N
	32	Residencial Damha I	2000	497	Alto	15.289/00	N
	33	Residencial Montreal	2003	283	Médio	16.699/01	NO
	34	Parque Faber Castel II	2002	158	Médio	12.045/02	SO
	35	Res. Damha II	2002	510	Alto	16.292/02	N
	36	Swiss Park Residencial	2002	290	Médio	19.891/02	SO
	37	Vila verde Sabará	2009	254	Médio	-----	L
	38	Recanto do Bosque	N/C	N/C	Médio	-----	O
	39	MRV Araucárias	N/C	261	Baixo	28655/11	----
	40	MRV Mont Royal	N/C	N/C	Baixo	27724/09	S
	41	Residencial Damha III	2010	256	Alto	15.289/00	N
	42	Damha Golf	2010	-----	Alto	3154/11	N
	43	Parque do Espriado	N/C	226	Médio	-----	NO
	44	Ana Carolina	N/C	N/C	Médio	-----/96	NO
	45	Quinta dos Buritis	N/C	232	Médio	-----	N
	46	Pq. Tec. Damha	2008	252	Alto	15.289/00	N

47	MRV Monte Azul Spazio	N/C	N/C	Baixo	26798/09	S
N/C: Não construído. -----: Dados não levantados.  Empreendimentos selecionados para a pesquisa.						

Fonte: PMSC
 Org.: AUTORA. JORDÃO. L. [2014]

Apesar do crescimento do número de CHF's e do ritmo acelerado de expansão urbana a revisão do plano diretor de São Carlos acusa que atualmente o crescimento populacional apresentou um decréscimo, assim como o país em comparação com os anos de 2000. De acordo com o relatório de revisão do PDU, de 2003 a 2011 a área urbanizada do município passou de 4.080 ha para 5.051,7 ha, ou seja cerca de 30% de 2005 para 2013, sem contabilizar os projetos que ainda se encontram em processo de aprovação. [RELATÓRIO REVISÃO PDU, 2014]

Os pedidos de diretrizes encaminhados à Prefeitura totalizaram uma área bruta de glebas de 4.648 ha. Não é possível ainda saber o quanto deste total será aprovado e o quanto será efetivamente urbanizado, mas este total é um indicador poderoso da dinâmica imobiliária em São Carlos hoje. [RELATÓRIO REVISÃO PDU, 2014]

Quadro 3 - ÀREA URBANIZADA SÃO CARLOS- SP

Período	Área urbanizada no período (ha)	Área urbanizada acumulada (ha)	Crescimento (%)	
			total	média por década(2)
1857-1888	247,0	247,0	0	-
1889-1893	117,0	364,0	47,37	-
1894-1929	17,0	381,0	4,67	-
Sem data (1)	42,5	423,5	11,15	-
1930-1959	927,6	1351,1	254,62	87,8
1960-1977	789,8	2140,9	58,45	34,3
1978-1989	967,7	3108,6	45,2	41,0
1990-2002	971,6	4080,2	31,25	26,0
2003-2011	971,5(3)	5051,7	23,81	29,7

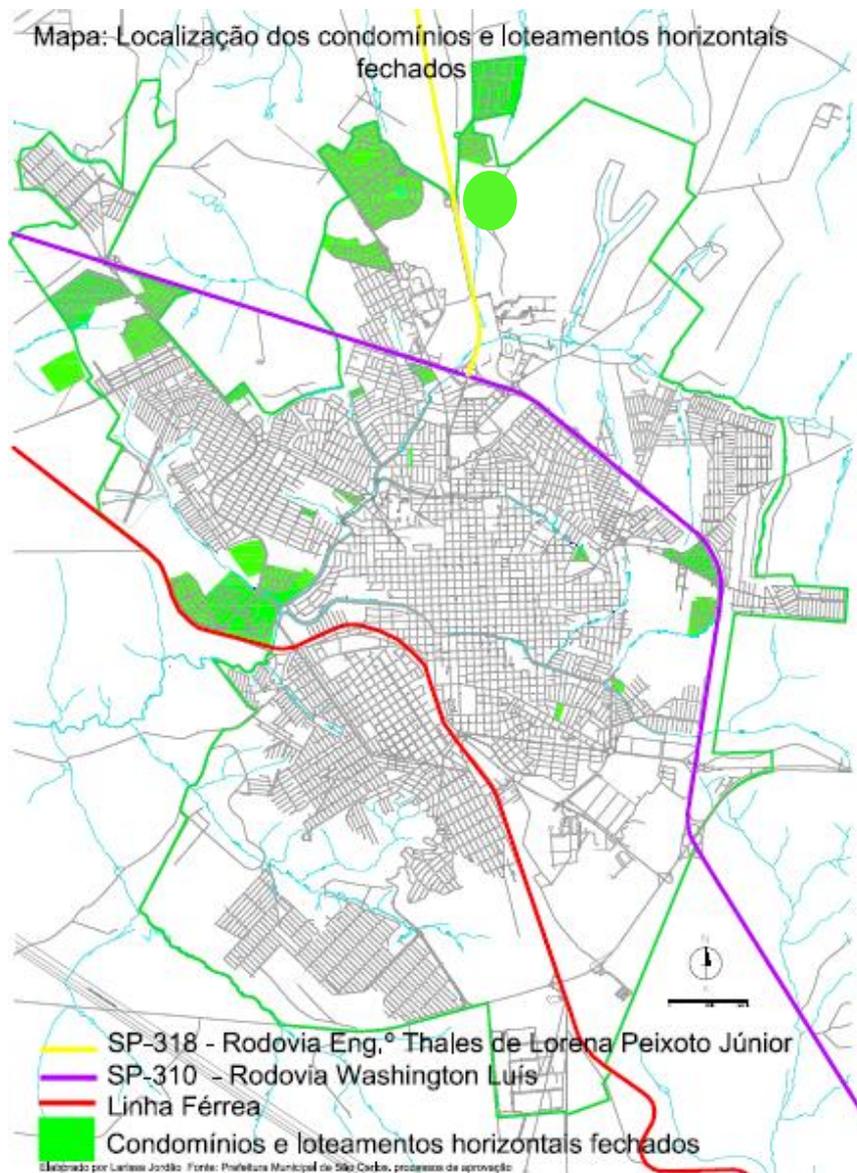
Fonte: RELATÓRIO 01 – PG 54. 2014.³⁴

Assegura-se então, que hoje, a cidade de São Carlos se expande com a inserção de condomínios fechados em áreas periféricas e até fora da área urbana, o que causa uma dispersão do núcleo do município, uma diminuição da densidade por metro quadrado, gerando vazios urbanos e configurando mudanças no tecido urbano, principalmente na orla periférica da cidade, como o surgimento de novos centros comerciais, como

³⁴ Fonte: Lima (2008:56), SMH DU (1) Trata-se de loteamentos que constam nos registros da Prefeitura como loteamentos “espontâneos,” sem data especificada, implantados entre 1857 e 1929. (2) Estimativa calculada a partir de uma regra de três: % do crescimento total do período X10 X1/ número de anos do período. (3) Inclui empreendimentos implantados, em implantação, aprovados e em análise.

shoppings e supermercados, neste caso, voltados à classe de média ou alta, já que o acesso depende de automóveis, por serem em áreas distantes e em vias de grande fluxo de carros.

Figura 16 - MAPA DE CHF'S.



Fonte: AUTORA. JORDÃO, L. [2014]

Causam uma inversão de valores, como demonstrado, áreas com pouca infraestrutura, periféricas e próximas a vias de grande circulação, como a rodovia Washington Luís tem mais valor do que áreas centrais, com toda infraestrutura pronta [CALDEIRA, 2000]. Podemos visualizar no mapa de CHF's (ver figura 16) esta tendência, assim como fica claro que a área sul da cidade que apresenta problemas e fragilidades ambientais, além de uma barreira física e de difícil transposição - linha férrea, não apresenta interesse para os empreendedores e para a população alvo destes CHF's.

Todos esses empreendimentos, além de implantados em sua maioria em grandes áreas e glebas vazias com fácil acesso, contaram com uma grande demanda de pessoas que buscam uma vida com mais segurança e qualidade. As pessoas passam a valorizar o morar entre muros, principalmente por conta das publicidades e propagandas (ver figura 17) que prometem felicidade, tranquilidade e acima de tudo segurança, associadas a uma busca incessante por “status” e de conviver entre iguais e separado dos diferentes, segundo Silva (2008) numa “nova liberdade cercada”. Com isso as empreendedoras passam a oferecer esse novo “modo de viver”, em lotes ou casas prontas em lugares com toda a infraestrutura necessária, além de serviços de lazer e cultura.

Figura 17 - PROPAGANDAS VINCULADAS NA MÍDIA.



Fonte: ARQUIVO PRÓPRIO.

Essas propagandas criam um simulacro de um Lugar ideal para se viver, onde as pessoas acreditam que viverão em “lugares” com uma delicada e cuidada área verde, com lagos, cursos d’água, onde a maioria é decorrente de uma série de modificação de curvas de nível, aterros e taludes, descaracterizando o terreno original, no entanto, contribuem para reforçar aquela imagem pitoresca e bucólica, longe da *loucura* da cidade. Com suas famílias lindas, sem problemas, num verdadeiro paraíso celeste.

A classe financiadora dos CHF's, na maioria dos casos, é a classe média³⁵, e na cidade de São Carlos a pesquisa demonstra que não foi diferente. A classe média brasileira foi a que mais cresceu, e pelo seu fator econômico ser mais estável e melhor remunerado apresenta algumas características que as outras classe como a D ou E não apresentam, entre elas a possibilidade de investir em educação, cultura, lazer, carros com conforto e segurança, e cada dia mais em habitação e “estilo de vida”.

Na pesquisa de campo foi possível através dos questionários verificar quem é de fato essa população moradora de CHF's, descobrir suas verdadeiras aspirações, pensamentos, e de onde vieram e porquê vieram, como é demonstrado a seguir.

3.1.2. Critérios de seleção dos condomínios.

De acordo com os objetivos da pesquisa, para investigar a relação entre os CHF's e a migração urbana foram definidos cinco empreendimentos da cidade de São Carlos para a aplicação dos questionários. Restringiu-se que os condomínios horizontais fechados selecionados fossem de uso residencial, de porte médio e grande (*ver quadro 04*), pois são os empreendimentos que mais impactaram a expansão da cidade, selecionados um de cada década (1970, 1980, 1990, 2000 e 2010), e de áreas diferentes da cidade. Desta forma, tivemos uma amostragem temporal e espacial completa.

Quadro 4- Classificação dos portes do CHF's

Classificação	Extensão de terra (m ²)	Parcela urbana	Nº de residências	Localização
Grande porte	Acima de 4 ha	Mais de um quarteirão	Acima de 100 casas	Zonas periféricas
Médio porte	De aprox. 1.500,00m ² até 4ha	Pedação de quarteirão ou um quarteirão	Por volta 10/15 até + ou - 100 casas.	Tecido consolidado e zonas periféricas
Pequeno porte	De aprox. 500,00 a 1.500,00m ²	Um lote ou pedaço de quarteirão	Por volta 10/15 até + ou - 100 casas.	Predominantemente no tecido consolidado

Nota: Fonte Berck (2005), com adaptações

Fonte: Berck [2005] apud Barros [2012]

Foram selecionados os seguintes empreendimentos:

³⁵ De acordo com a Comissão para a Definição da Classe Média do Brasil (PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA – SECRETARIA DE ASSUNTOS ESTRATÉGICOS, 2010) a classe média é caracterizada como uma classe social, fruto do capitalismo moderno, que detém certo poder aquisitivo que lhe proporciona um padrão de vida e de consumo razoáveis, de tal modo que lhe permite não somente arcar com as necessidades diárias, mas usufruir de formas diferenciadas de lazer, entretenimento, bens duráveis e outros, contudo, não compatíveis à classe alta. [BARROS, 2012]

A - PARQUE SABARÁ.

Este empreendimento foi escolhido para a pesquisa de campo por ser o primeiro loteamento fechado da cidade de São Carlos. Hoje fica inserido na malha consolidada da cidade. E para a comprovação da hipótese da pesquisa ele é de grande importância e relevância.

Tabela 6- CONDOMÍNIO PARQUE SABARÁ

NOME	Parque Sabará.
DATA DE IMPLANTAÇÃO	1976
LOTES	158
PADRÃO	Médio
Nº PROCESSO	9.222/76
SETOR	Leste

Fonte: PMSC
Org.: Autora

Figura 18 - FACHADA PARQUE SABARÁ



Fonte: Arquivo pessoal.

B - PARQUE SAMAMBAIA.

O parque Samambaia foi selecionado por ser o único implantado durante a década de 1980, e desta forma permitir uma demonstração desta época. Outra relevância é o fato dele conter 878 *lotes*, um dos maiores loteamentos fechados da cidade. Além de ser implantado na área onde se encontra a maior concentração de CHF's.

Tabela 7 - RESIDENCIAL SAMAMBAIA

NOME	Residencial Samambaia
DATA DE IMPLANTAÇÃO	1981
LOTES	878
PADRÃO	Médio
Nº PROCESSO	15.523/81
SETOR	Norte

Fonte: PMSC
Org.: Autora

Figura 19 - FACHADA RES. SAMAMBAIA.



Fonte: Arquivo pessoal.

C - PARQUE FABER I

O parque Faber I não foi o único implantado na década de 1990, no entanto, foi um dos mais proeminentes, consolidou uma nova centralidade na zona sudoeste da cidade juntamente com a implantação do Shopping center e posteriormente outros condomínios.

Tabela 8 - PARQUE FABER I

NOME	Parque Faber I
DATA DE IMPLANTAÇÃO	1990
LOTES	313
PADRÃO	Médio
Nº PROCESSO	5.312/90
SETOR	Sodoeste

Fonte: PMSC
Org.: Autora

Figura 20- FACHADA PARQUE FABER I



Fonte: Arquivo pessoal.

D - RESIDENCIAL DAMHA I

Este empreendimento foi selecionado por ter sido propulsor do uso das TAC's para a aprovação de CHF's, além de ser o preferido pela classe de renda média alta e alta. Atualmente a construtora Encalso responsável por este empreendimento é a que mais possui lotes e área em CHF's na cidade de São Carlos.

Tabela 9 - RESIDENCIAL DAMHA I

NOME	Residencial Damha I
DATA DE IMPLANTAÇÃO	2000
LOTES	497
PADRÃO	Alto
Nº PROCESSO	15.289/00
SETOR	Norte

Fonte: PMSC
Org.: Autora

Figura 21 - FACHADA RES. DAMHA I



Fonte: Arquivo pessoal.

E - RESIDENCIAL DAMHA III

O residencial Damha III foi selecionado pois apesar de aprovado em 2000 juntamente com os outros Damhas (Damha I, II, II, Village Damha, Damha Golf, Parque Tecnológico e outros) foi implantado e comercializado mais tardiamente e dá seguimento a concentração criada pelos empreendimentos da Encalso.

Tabela 10 - RESIDENCIAL DAMHA I

NOME	Residencial Damha I
DATA DE IMPLANTAÇÃO	2010
LOTES	256
PADRÃO	Alto
Nº PROCESSO	15.289/00
SETOR	Norte

Fonte: PMSC
Org.: Autora

Figura 22 - FACHADA RES. DAMHA III



Fonte: Arquivo pessoal.

A escolha deste dois últimos empreendimentos foram de suma importância, uma vez que a construtora responsável por eles, a Encalço Damha, implementa um alto grau de qualidade interna ao seus projetos e por isso ditam os padrões de implantação a ser seguidos por todos os outros condomínios da cidade. Compreender o que seus moradores buscam sugere o que a população São Carlense apresenta como aspiração social e espacial. Segundo o site de entretenimento e propagandas da rede Damha:

Em pouco mais de seis anos, os empreendimentos Damha na cidade de São Carlos já transformaram conceitos, estilos de vida e até o sentido geográfico do crescimento da cidade. Mais do que isso, os Residenciais Damha mudaram a forma de pensar de muitos são-carlenses. Isto porque a Damha oferece o melhor conceito de urbanismo do Brasil. Os Residenciais Damha oferecem segurança, ampla área de lazer, infraestrutura urbanística completa e conceitos inovadores. Um padrão conquistado com respeito ao cliente e constante busca pelo aperfeiçoamento em oferecer o que há de melhor. [DAMHA, 2014³⁶]

Delimitados os empreendimentos e levantados as suas características, foi iniciada a pesquisa *in loco*, com o contato com os síndicos ou administradores de cada condomínio, realizado no mês de Junho e Julho de 2013, para obter a autorização (*ver apêndice 01*) da aplicação dos questionários (*ver apêndice 02*).

3.2. Coleta de dados

A cidade é o reflexo da sociedade que nela vive. Ela é mais segregada, mais solidária, mais violenta, mais clama, mais rica ou mais pobre, dependendo da população que a habita.
[GOUVÊA, 2008, p. 21]

³⁶ Disponível em <http://www.damha.com.br/default.aspx> - Acessado em 23/09/2014.

A coleta de dados teve início no dia 21 de maio de 2013, com a formulação do questionário piloto e com a aplicação teste. Posteriormente foi realizado alguns ajustes no questionário piloto, para após efetivar sua aplicação, finalizada em 22 de março de 2014.

Para aplicação dos questionários nos CHF's foi composta uma equipe de 03 pesquisadores, as quais foram previamente instruídas sobre a real necessidade da pesquisa, seus objetivos e hipótese. Os pesquisadores foram identificados por meio de um crachá e carta de apresentação (*ver Apêndice 01*). Desta forma, foi possível abordar um número maior de pessoas em casa, na portaria e nas áreas comuns do CHF's. Deu-se preferência aos horários entre às 10h da manhã até às 18h da tarde em sábados e domingos, pois seria mais fácil encontrar as pessoas em casa, ou saindo de casa para almoçar, trabalhar e com menos pressa do que durante a semana.

Tabela 11 - DATAS DA APLICAÇÃO DOS QUESTIONÁRIOS.

COLETA DE DADOS – CHF's				
CHF's	Início: 21/05/2013 - Término: 22/03/2014			
A	23/11/13 - 10h às 18h	24/11/13 - 11h às 16h	30/11/13 - 10h às 18h	
B	18/01/14 - 11h às 16h	19/01/14 - 11h às 16h	25/01/14 - 10h às 18h	26/01/14 - 11h às 16h
C	Auto-aplicação*	Auto-aplicação	Auto-aplicação	Auto-aplicação
D	22/02/14 - 10h às 16h	Auto-aplicação	Online**	
E	15/03/14 - 10h às 16h	Auto-aplicação	online	
* Auto-aplicação: Foram deixados os questionários em cada casa e passamos para retirar após alguns dias. ** Online: Foram deixados notas explicativas em cada casa sobre a pesquisa e um pedido para entrarem no site a seguir e responderem o questionário. https://docs.google.com/forms/d/1tYPQ-aixm8v6UTYslu9Oxl4xIGb9hzGbC6lUMG0zEyM/edita participar				

Fonte: AUTORA. JORDÃO, L. [2014]

Esperava-se encontrar uma certa resistência ou negação por parte dos moradores em participar da pesquisa, no entanto a maior dificuldade foi anterior. Em alguns condomínios foi difícil o acesso aos síndicos ou administradores, e houve uma longa e dificultada negociação com eles, para a permissão de acesso aos condomínios ou a simples entrega dos questionários. Notou-se que a escolha de participar ou não da pesquisa não passava pelos moradores, mas pelo crivo de uma única pessoa, que na maioria das vezes, julgava que permitir a pesquisa, seria um incômodo para os moradores, ou um trabalho a mais para ele. No entanto, houve um, entre os cinco condomínios, onde a negociação passou pela avaliação de todos os moradores, através de uma votação em

reunião de condomínio, neste caso, a aprovação foi unânime e rápida, desde que os questionários fossem aplicados aos sábados e domingos.

Desta forma, questiona-se aqui a abdicação de escolha e participação nas questões públicas (neste caso uma pesquisa acadêmica) da maior parte da população entre muros. Permite-se em prol de um sossego e segurança no morar, que se perca a diversidade, a surpresa, os acontecimentos e tantos outros aspectos taxados como negativos, mas que também possuem aprendizados positivos.

Por esta e outras questões, as estratégias de acesso aos moradores dos CHF's mudaram, e foram adicionados textos impressos e cartas explicativas em anexo aos questionários, nos CHF's que não tivemos acesso. Por isso foi criado um espaço virtual com o questionário online, onde os moradores recebiam os questionários impressos, uma carta de apresentação com o site sobre a pesquisa, e desta forma poderiam optar entre responder o questionário impresso ou acessar e responder o questionário online. Esse método surtiu grande efeito e aceitação por parte da população, maior do que o esperado, pois dos cento e cinquenta questionários impressos entregues (aumentou-se o número de questionários, uma vez que esperava-se uma não participação da população que não tivemos acesso) cerca de quarenta foram respondidos diretamente no site.

O questionário aplicado (*ver Apêndice 03*), foi composto por três partes:

1 - Perfil socioeconômico: onde foram analisadas questões sobre estado civil, faixa etária, renda, escolaridade, bens duráveis entre outros. Com base nesta etapa foi possível caracterizar a população dos CHF's, sua classe de renda e outros aspectos percorridos no próximo item desta pesquisa.

2 – Migração populacional: Onde foram colhidas informações sobre o movimento de migração destas pessoas. Onde moraram, porquê mudaram, para onde e como foi o critério de seleção da nova habitação, entre outros.

3- Relação com a Cidade: Nesta seção do questionário procurou-se levantar qual a relação que a população tinha e mantém com o centro da cidade.

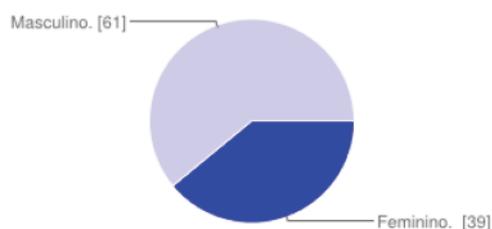
A seguir são apresentados as questões com seus respectivos resultados e análises:

3.2.1. Perfil socioeconômico.

A análise do Perfil socioeconômico foi de suma importância para dar início a pesquisa primária, uma vez que com ele foi possível caracterizar a população que ao longo destes quarenta anos preferem morar em condomínios horizontais fechados.

De acordo com a tabulação dos dados colhidos sobre o gênero e a faixa etária é possível verificar que no gênero prevalece a população do sexo masculino, cerca de 61% enquanto que a população do sexo feminino é em torno de 39%. Acredita-se que esse resultado seja pelo fato dos homens se apresentarem como o representante da família para responder os questionários.

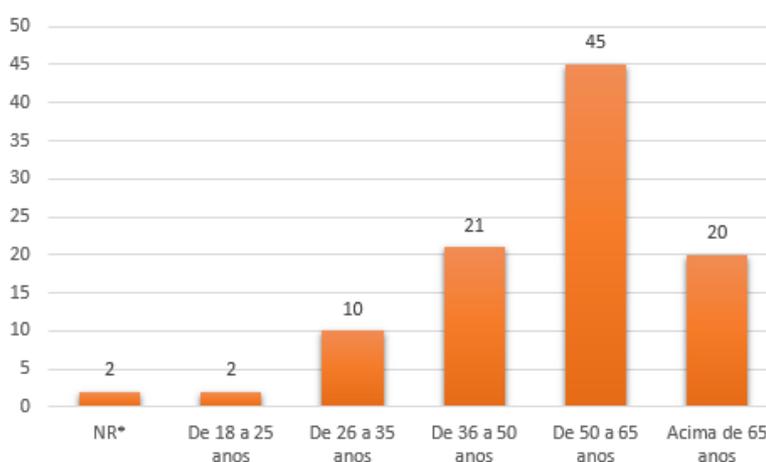
Gráfico 1 - GÊNERO



Fonte: Autora, Jordão.

Com o levantamento da faixa etária da população percebeu-se que cerca de 45% são pessoas com idades entre os 50 e 65 anos (*ver gráfico abaixo*). No CHF implantado durante a década de 1970 e o de 1980 foi possível detectar uma população com faixa etária acima de 65 anos, enquanto que nos demais CHF além da população entre 50 e 65 anos, temos a faixa etária entre os 36 e 50 anos, seguida da faixa entre 26 e 35 anos. São poucos os condomínios que apresentaram uma população com faixa etária entre 18 e 25 ou abaixo disso. Percebe-se que ao somarmos a faixa etária acima de 50 anos temos 65% de pessoas idosas ou quase idosas.

Gráfico 2 - FAIXA ETÁRIA

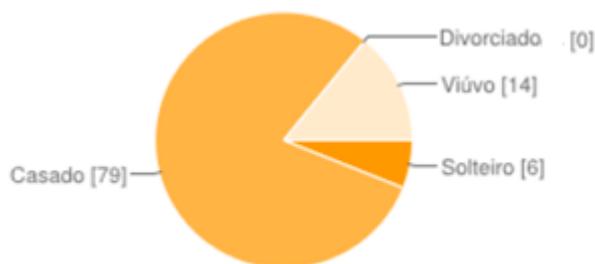


Fonte: Autora, Jordão.

Na pesquisa foram ouvidas pessoas com idades entre 25 à 89 anos. Deu-se preferência por questionar as pessoas chefes de família, exatamente para entender como são formadas as famílias de moradores dos CHF's.

Desta forma é possível afirmar que nos CHF's de São Carlos a maior parte da população não é jovem e se encontra casada. Como podemos observar no gráfico a seguir, onde cerca de 79% da população entrevistada declarou ser casada.

Gráfico 3 - ESTADO CIVIL



Fonte: Autora, Jordão.

Nota-se também que a população solteira (6%) é menor inclusive que a população que se declarou viúva (14%), entre os entrevistados não houve pessoas que se declararam divorciadas. Estes dados comprovam que os maiores interessados pelos CHF's são aquelas pessoas a quem as publicidades e propagandas se destinam, pessoas com famílias ou constituindo famílias.

Esses dados levantam aspectos que vão de encontro com a política pública que tem sido implantada na cidade de São Carlos, uma vez que as gestões passadas e a atual implementam programas e projetos para atrair os idosos para o centro da cidade, por acreditar que morar em CHF seja difícil visto as questões de acessibilidade e facilidade de acesso aos serviços e comércios que o centro proporciona. Essa postura fica evidente na entrevista com o ex-secretário de habitação e desenvolvimento urbano:

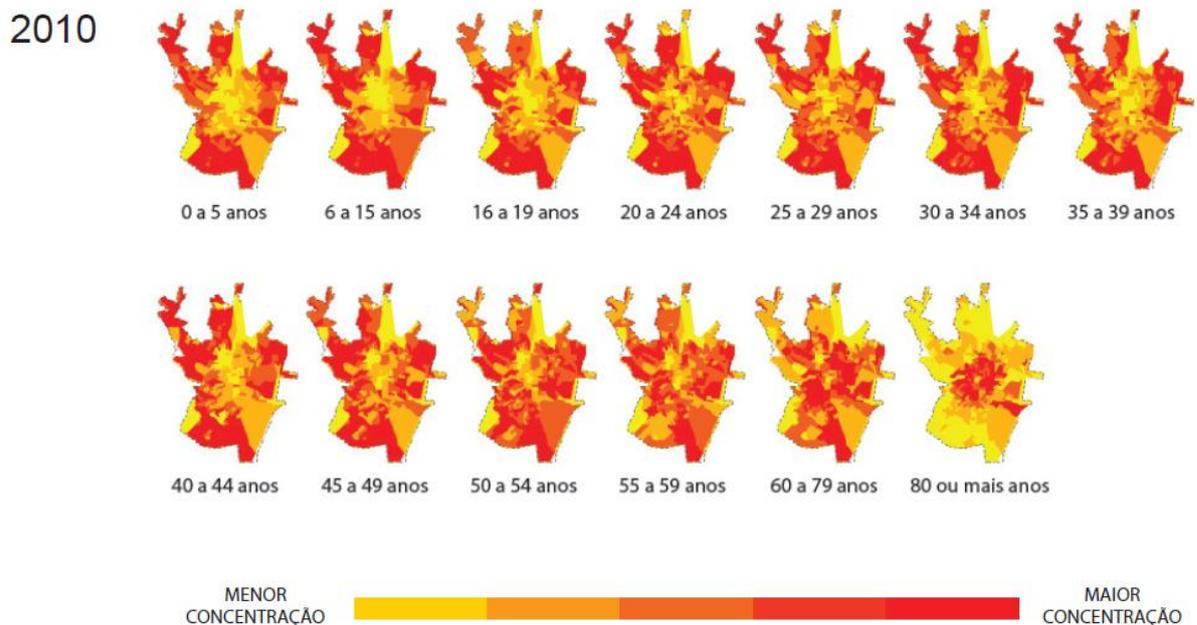
O vovozinho e a vovozinha não vão querer morar sozinhos em uma casa de quatrocentos e cinquenta m², num condomínio que eles ficam isolados de todo mundo... Essa questão que você coloca, ela tem um viés da condição de existência e da faixa etária e no diagnóstico do plano diretor já apontava isso que a tendência de morar no centro era de cinquenta anos para cima...Na nossa gestão teve, tanto é que a gente privilegiou a zona um com outro tipo de equipamento como se não fosse os equipamentos infantis, recuperamos o teatro, *(que já é pra essa faixa etária)* fizemos parceria com o SESC com o SESI, recuperamos as praças, colocamos chafariz antigo, colocamos determinados ícones que trazia informação histórica para as pessoas que moravam aqui por

perto...[Ex-secretário de habitação e desenvolvimento urbano, ENTREVISTA. 2014]

No relatório de revisão do plano diretor fica claro que mesmo com o uso da Outorga Onerosa do Direito de Construir a densidade do centro através de condomínios verticais foi inferior ao condomínios horizontais, sempre associados ao surgimento de novas centralidades. Segundo o relatório isso demonstra o papel secundário do centro como local de moradia nas aspirações da população. [RELATÓRIO REVISÃO PD, 2014]

Assim como fica evidente ao analisarmos a figura abaixo (*ver figura 22 - densidade por faixa etária*), que o centro da cidade possui maior concentração somente de idosos com mais de 80 anos, ao longo das outras faixas etárias o centro da cidade nunca é o mais denso, prevalecendo um periferia mais densa , principalmente ao sul da cidade, onde se encontram os loteamentos para as populações de baixa renda. Nas regiões norte, noroeste, nordeste e leste, onde estão os CHF's prevalecem a população com faixa etária desde os 25 anos até os 59 anos, com um sensível diminuição após os 60 anos. E apresenta uma densidade média, não tão densa quanto ao sul da cidade, mas também não tene como no centro da cidade.

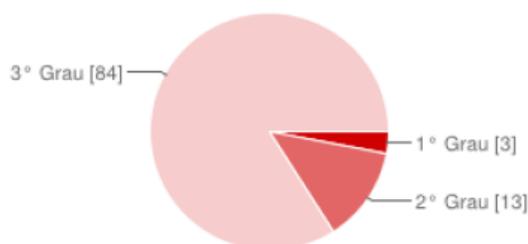
Figura 23 - DENSIDADE POR FAIXA ETÁRIA



Fonte: Relatório Revisão PD, 2014.

No tópico sobre escolaridade os resultados não foram inesperados, já que a pesquisa mostrou que a população possui terceiro grau completo, cerca de 84%. Seguindo parâmetros da cidade que apresenta um dos maiores índices de professor-doutor (PhD), um para cada 180 habitantes, um dos maiores do Brasil e equivalente a algumas cidade da Europa.³⁷

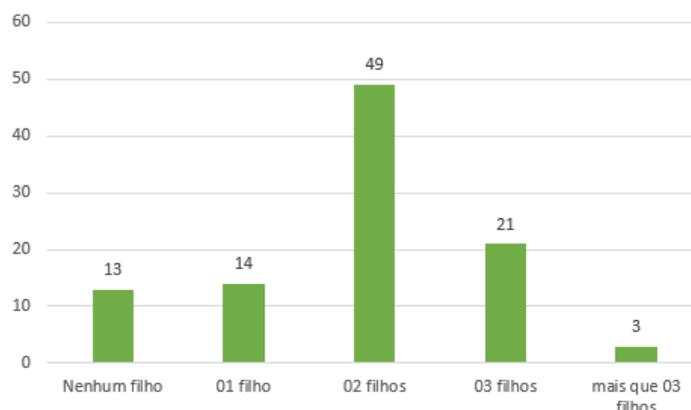
Gráfico 4 -ESCOLARIDADE



Fonte: Autora, Jordão.

Em ambos os condomínios horizontais fechados a composição das famílias em sua maioria são formadas por pais com cerca de dois filhos (49%), seguida pelas famílias compostas por pai, mãe e três filhos (21%).

Gráfico 5 - QUANTIDADE DE FILHOS.



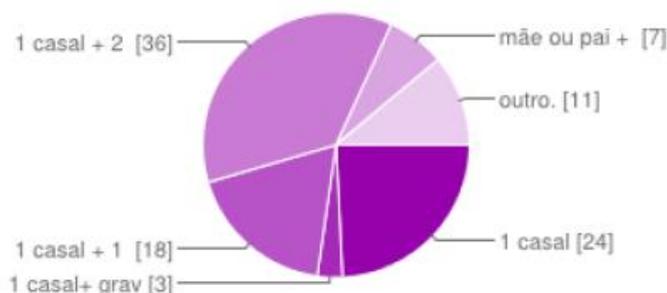
Fonte: Autora, Jordão.

Dos casais que alegaram ter um filho, cerca de 3% estavam esperando o nascimento da criança e moravam no CHF a menos de três anos, constituindo uma tendência de um tipo de população que procura um condomínio horizontal fechado para morar - aqueles que são jovens, com alta escolaridade e com recém família formada, cerca de 24% (*ver gráfico 06*). Ao indagarmos o motivo pela escolha, essas pessoas

³⁷ De acordo com o site Visite São Carlos. Disponível em <http://www.visitesaocarlos.com.br/infapres.htm>. Acessado em 25/09/2014.

responderam sentir a necessidade de espaço e qualidade de vida, como uma área maior, com mais vegetação, uma paisagem menos conturbada, menos poluição sonora e outros, aspectos importantes para a classe média e alta na hora de consolidar uma família.

Gráfico 6 - Nº INTEGRANTES DA FAMÍLIA

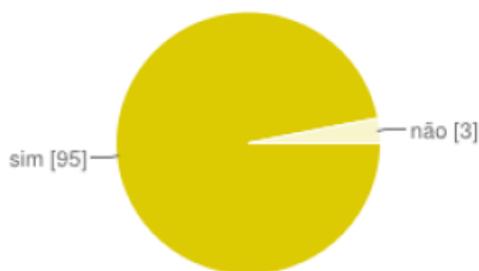


Fonte: Autora, Jordão.

Para traçar o perfil socioeconômico também foram questionados aspectos como a propriedade de veículo particular. Neste item o resultado não poderia ser diferente, os CHF's por sua inserção em áreas longínquas, sua cultura e apologia ao capitalismo e suposta independência das áreas urbanas consolidadas fazem com que todos os moradores tenham seu veículo particular, normalmente um para cada integrante da família, como acusa a pesquisa de Barros [2012].

Dos questionários aplicados, 95% responderam ter seu próprio carro. Apenas 3% declaram não ter carro, e os outros 2% não quiseram responder essa questão. Muitos alegaram que o uso do carro é para todas as atividades do dia a dia, deslocamentos pendulares entre casa x trabalho x casa, casa x lazer x casa, casa x escola x casa, e outros.

Gráfico 7 - AUTOMÓVEL



Fonte: Autora, Jordão.

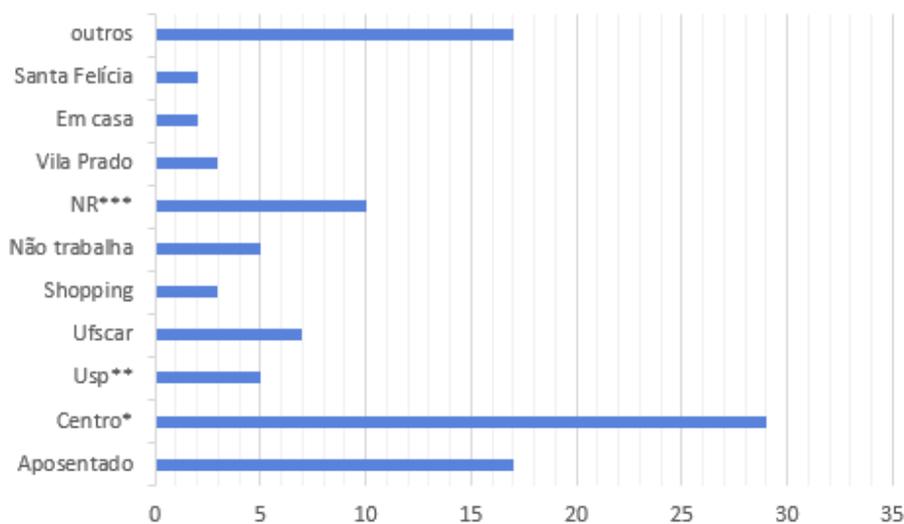
Podemos afirmar a partir destes dados que existe um completa dependência do automóvel quando se mora em condomínios horizontais fechados. Concorda-se com Barros [2012] que

esta realidade levará ao aumento da utilização indiscriminada do automóvel. Portanto, o aumento de carros nas cidades não é culpa exclusiva da falta de transporte público. O setor imobiliário tem uma grande participação sobre essa realidade, tão expressiva quanto a oferta de transporte público, como apontado nos dados da pesquisa. A cada dia surgem novos condomínios, que contam com a falta de fiscalização por parte do governo local e pelos incentivos que o próprio setor estimula. Perante os dados apresentados verifica-se que a dependência por automóvel está intimamente relacionada com os padrões de deslocamentos dos CHF's. [BARROS, 2012. p.107]

Esta dependência fica evidente quando associamos este dado a outro item do questionário que pergunta sobre onde estas pessoas trabalhavam. Com base no gráfico abaixo (*ver gráfico 08*) podemos afirmar que a maior parte desta população, em torno de 29%, se deslocam através de carros diariamente para o centro ou bairros centrais da cidade de São Carlos para trabalharem.

Além das áreas centrais, outras centralidades também são citados como lugar de trabalho, como o bairro Santa Felícia, com 2%; a Vila Prado, com 3%; o shopping center, com 3%; e as universidades que juntas apresentam 12% das respostas, quase todas distantes das áreas de concentração de condomínios exceto o shopping center e umas das Universidades, a UFScar.

Gráfico 8 - LUGAR DE TRABALHO



* Centro e Bairros centrais adjacentes

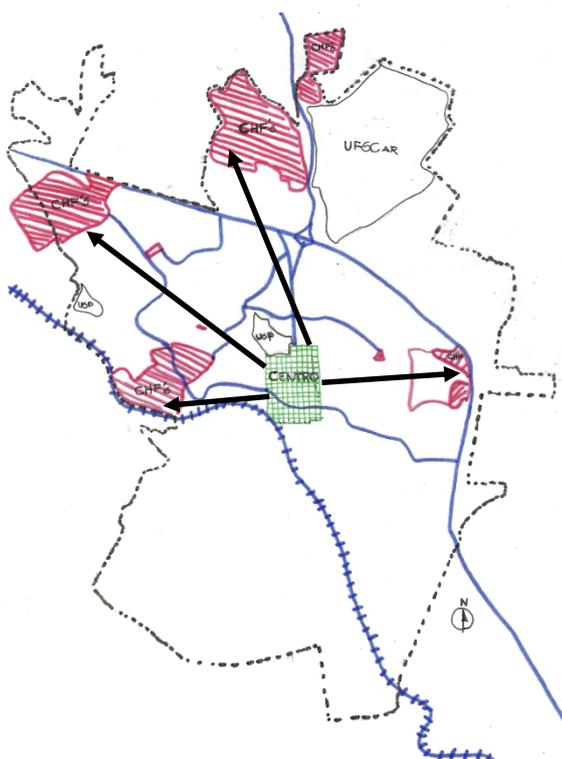
** Universidade de São Paulo que fica em bairro central da cidade.

*** Não responderam

Fonte: Autora, Jordão.

Essa situação contribui para a produção de uma cidade cara, com deslocamentos desnecessários e tempo em demasia no trânsito, contribui-se assim para o trânsito caótico e travado que o centro da cidade apresenta, com suas ruas estreitas, numa topografia acidentada e com uma péssima manutenção das vias. A falta de qualidade no transporte público, a falta de incentivos em veículos alternativos e a expansão por CHF's fazem com que a cidade já ocupe o 32º lugar no *ranking* de cidade com maior proporção de veículos por habitantes, segundo o Denatran.³⁸

Figura 24 - MAPA DE DESLOCAMENTOS PENDULARES.



Fonte: AUTORA. JORDÃO, L. [2014]

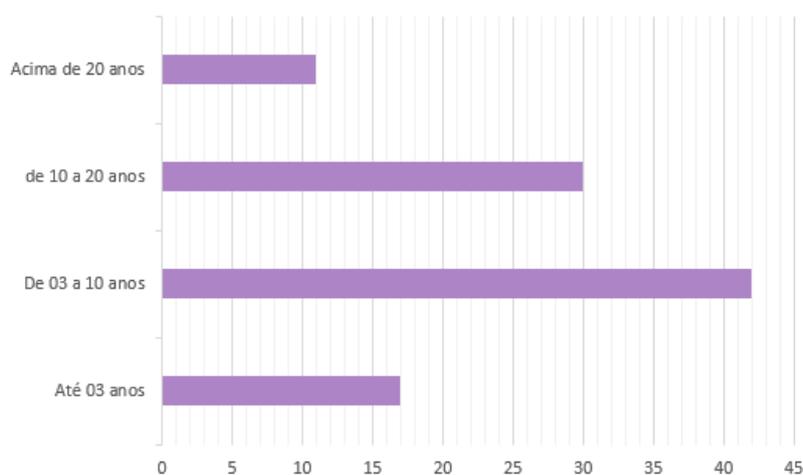
Outro aspecto abordado pelo questionário muito relevante para atender os objetivos propostos pela pesquisa foi identificar o tempo em que essas pessoas moravam nos CHF's, dado importante para conseguir relacionar com as saídas populacionais do centro da cidade.

Com os levantamentos na prefeitura municipal de São Carlos verificou-se que os CHF's surgiram na década de 1970, como apontado no item 3.1 deste capítulo. Quando comparados com os dados sobre o Tempo residente nos CHF's (*ver gráfico 09*) nota-se

³⁸ Lista disponível em <http://outrapolitica.wordpress.com/2010/07/19/veja-lista-das-150-cidades-com-maior-proporcao-de-veiculos-por-habitante/> - acessado em 25/09/2014.

que a maior parte da população, cerca de 42%, mudou-se para os condomínios nos último 10 anos, por volta dos anos 2000. Enquanto que em torno de 30% mudaram-se para os CHF nos último 20 anos, entre 1990 e 2010, período marcada pela ascensão dos empreendimentos fechados. Ainda com base nos dados coletados, percebe-se que 11% moram em condomínios à mais de 20 anos, enquanto que 17% mudou-se para os CHF's a menos de 3 anos. Comprova-se que a década de 1990 foi um importante período para a consolidação dos condomínios horizontais fechados, no entanto, os anos decorrentes também contribuíram para a expansão urbana de São Carlos por meio de CHF's, visto os altos índices de pessoas que mudaram-se para esses empreendimentos nos últimos 10 anos.

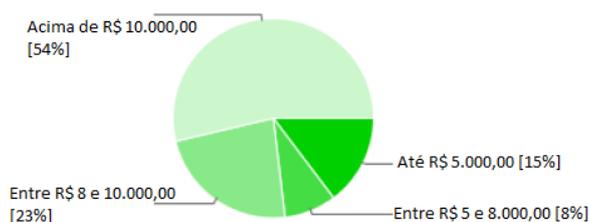
Gráfico 9 - TEMPO RESIDENTE NO CHF



Fonte: Autora, Jordão.

Com relação a renda da população residente em CHF's a literatura e bibliografia apontada neste trabalho assinalam que as pessoas que moram em condomínios horizontais fechados em sua maioria são pessoas de renda alta ou média alta. Com este item no questionário foi possível verificar se esta afirmação, também se faz na cidade de São Carlos - SP.

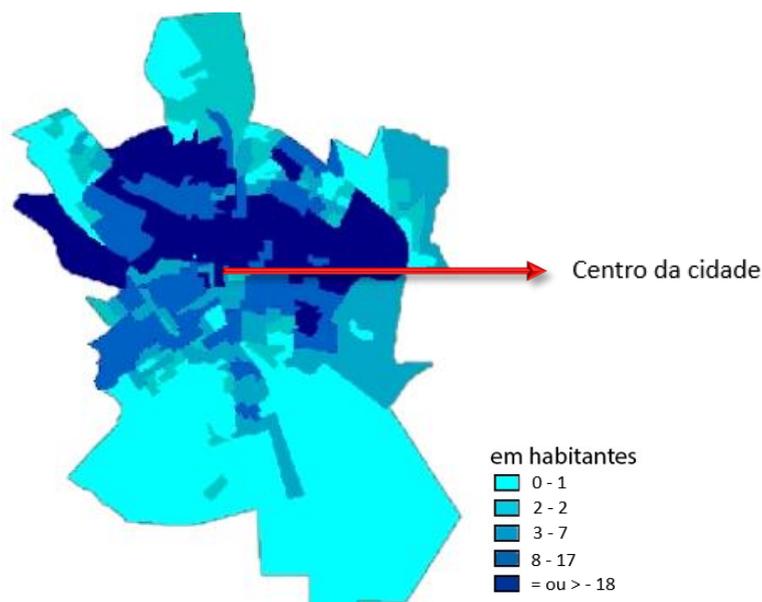
Gráfico 10 - RENDA



Fonte: Autora, Jordão.

Da população que responderam os questionário, 54%, ou seja, mais da metade, afirmaram manter uma renda familiar superior a 10.000 reais, renda que os classifica com classe B ou A de acordo com os critérios do IBGE³⁹. Cerca de 23% afirmaram ter renda entre 8.000 e 10.000 reais, desta forma fazem parte da classe B. Existem 8% que ganham entre 5.000 e 8.000 reais, estão na classe C ou B. Já os que alegaram ter uma renda familiar de até 5.000 reais, 15% da população constituem a classe C.

Figura 25 - MAPA LOCALIZAÇÃO PESSOAS COM RENDA SUPERIOR A 20 SM NO ANO DE 2000



Fonte: IBGE. Resultado do Universo do censo demográfico 2000.

Desta forma, conclui-se que assim como acusa a bibliografia consultada a população residente nos CHF's de São Carlos também é configurada por pessoas da classe A, B seguidos pela classe C, que ainda aparece de forma tímida nas pesquisas.

Também é possível afirmar que assim como a população percebida nos CHF's, nos anos 2000 o IBGE acusou que a população residente no centro da cidade eram as pertencentes as classes A e B, como fica evidente no mapa de localização das pessoas com renda superior a vinte salários mínimos (*ver figura 23*).

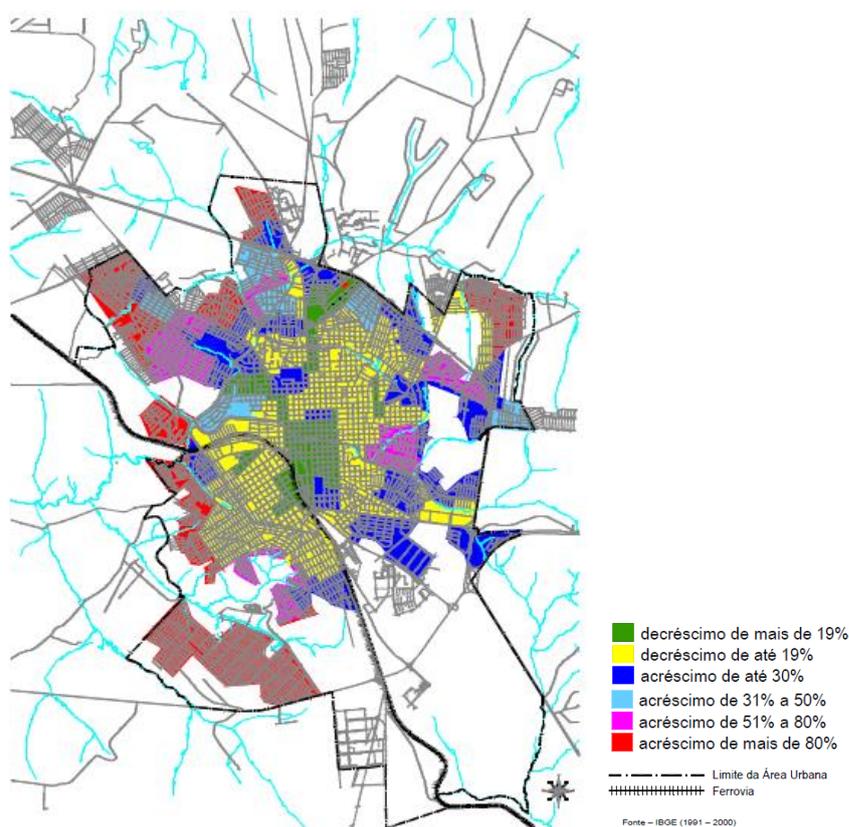
Ao se comparar esses dados percebe-se que a hipótese levantada neste trabalho é reforçada pelo fato da possibilidade de ter sido essa população residente no centro da

³⁹ A visão do IBGE, baseada no número de salários mínimos, é mais simples e divide em apenas cinco faixas de renda ou classes sociais, (salário mínimo em R\$ 725)

Classe A	Acima 20 SM	R\$ 14.500 ou mais.
Classe B	10 a 20 SM	De R\$ 7.250,00 a R\$ 14.499,99.
Classe C	4 a 10 SM	De R\$ 2.900,00 a R\$ 7.249,99.
Classe D	2 a 4 SM	De R\$ 1.450,00 a R\$ 2.899,99.
Classe E	Até 2 SM	Até R\$ 1.449,99

cidade que migrou para os condomínios horizontais fechados, uma vez que o PD de 2005 acusou uma sensível redução da densidade demográfica (mais de 19%) entre os anos de 1990 e 2000 (*ver figura 24*), época que com base nos dados levantados na pesquisa foi acusado no item 3.1 deste capítulo ter assistido a maior expansão dos condomínios horizontais fechados da cidade de São Carlos.

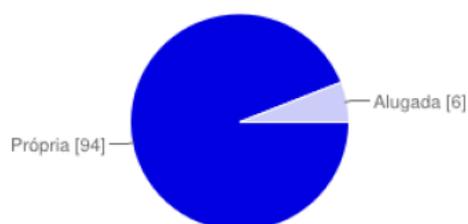
Figura 26 -DENSIDADE DEMOGRÁFICA DE SÃO CARLOS – 1991- 2000



FONTE: PMSC

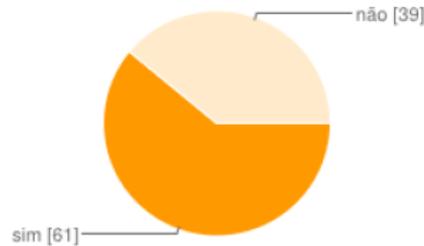
Os últimos itens levantados na primeira parte – socioeconômico foram com relação a propriedade da casa e se nela havia piscina. Estas questões procuraram descobrir a real intenção da população em ter a casa própria e compreender se havia a intenção de ter mais espaço, com lazer e quintal.

Gráfico 11 - PROPRIEDADE DA CASA



Fonte: Autora, Jordão.

Gráfico 12 - POSSUI PISCINA



Fonte: Autora, Jordão.

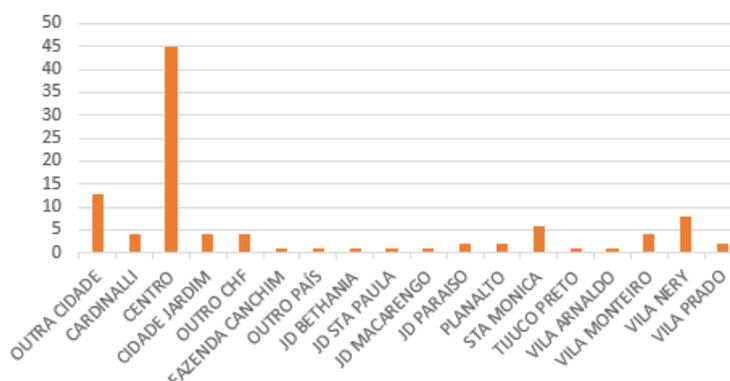
Neste ponto pode-se observar que 94% afirmaram que a casa é própria e somente 6% pagavam aluguel nas moradias, confirma-se a ideia de que a procura por um CHF's seja para uma moradia permanente. Além disso, pode-se afirmar que a questão de ter espaço para lazer e descanso é uma problemática para esta população, uma vez que mais da metade afirma que hoje possui piscina em casa, cerca de 61%, apesar de São Carlos ser uma cidade de clima ameno, com temperaturas entre 19,5°. Este dado contradiz a tendência brasileira de diminuir a metragem quadrada das casas e habitações, demonstra que quando a população possui uma renda que lhe permita pagar, ela investe em espaços maiores, onde possa ter lazer e descanso, como as piscinas.

3.2.2. Migração populacional

Conforme apresentado no capítulo 1 desta dissertação, a migração populacional é um aspecto relevante para se compreender o processo de expansão pela qual as cidades têm passado. Uma vez, que a dinâmica proporcionada por estes deslocamentos humanos em busca de melhor qualidade de vida é fundamental para o entendimento do desenho e redesenho das cidades.

Na segunda parte do questionário, *Migração populacional*, o primeiro aspecto perguntado foi sobre onde estas pessoas moravam antes de se mudarem para CHF's. Este tópico da pesquisa permitiu mapear a migração realizada e descobrir se a expansão por condomínios horizontais fechados tem relação com o decréscimo da densidade vivenciada pelo centro da cidade.

Gráfico 13 - MIGRAÇÃO - BAIRROS



Fonte: Autora, Jordão.

Com base nos dados apresentados nesta dissertação e nas respostas obtidas com esta pergunta, pode-se afirmar que o decréscimo populacional sofrido pelo centro da cidade a partir da década de 1990 foi influenciado pela expansão dos CHF's ao norte, noroeste e leste da cidade. De acordo com o questionário quase metade da população (*ver gráfico 13*), cerca de 45%, afirmaram que antes de mudarem para as suas moradias entre muros, eram residentes do centro da cidade ou de bairros adjacentes à ele.

Esta separação do lugar de trabalho do lugar de moradia traz sérios problemas urbanos e sociais, uma vez que de noite o lugar de trabalho, no caso de SC o centro, perde sua dinâmica, e de dia o CHF's é quem perde sua vitalidade, pois a maioria da sua população sai para trabalhar. Essa perda da vitalidade abre parâmetros para vários problemas urbanos, entre eles a violência urbana e a falta de cidadania.

Outro aspecto registrado por esta pergunta é o fato de 15% afirmarem que vieram de outras cidades, como São Paulo (*ver figura 27*), Brasília, São José do Campo, Rio de Janeiro, Campinas entre outras. Quando indagado o porquê da escolha por um CHF 's, muitos respondiam que fugiam da vida estressada das capitais e por isso optaram em morar em uma cidade de porte médio, num CHF, que fica a três horas da capital São Paulo.

Figura 27 - NOTÍCIA MIGRAÇÃO PARA INTERIOR

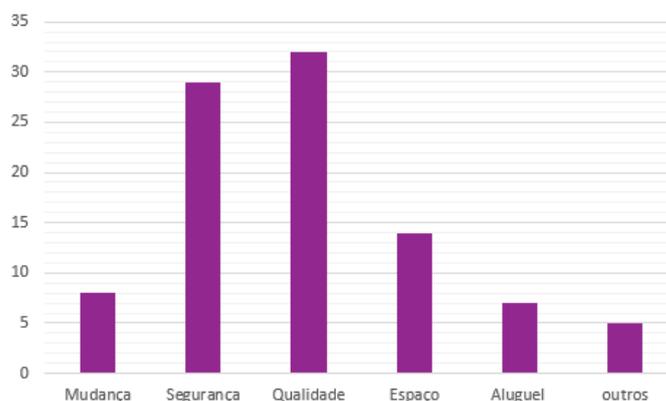


Fonte: Folha de S.Paulo.⁴⁰

Os motivos que levaram 32% da população a ir morar em CHF's segundo a pesquisa de fonte primária foi uma busca por melhor qualidade de vida, entre eles, a possibilidade de ter um espaço maior, com quintal, piscina, vegetação, menos poluição visual, sonora e no ar (*ver gráfico 14*).

Seguindo a busca por qualidade, aparece com 29% o fator segurança. E depois com 14% a mudança para um CHF ocorreu pela procura de espaço, moradias com metragens maiores, possíveis de se encontrar dentro dos CHF's.

Gráfico 14 - MOTIVOS DE ESCOLHA POR CHF'S



Fonte: Autora, Jordão.

No entanto, essas respostas não foram igualitárias nos cinco empreendimentos avaliados. Nos empreendimentos da década de 1970 e 1980, a maioria apontou a questão sobre qualidade de vida e espaço como o principal fator de mudança. Uma vez que durante este período as duas opções de moradia para as classes A e B eram os

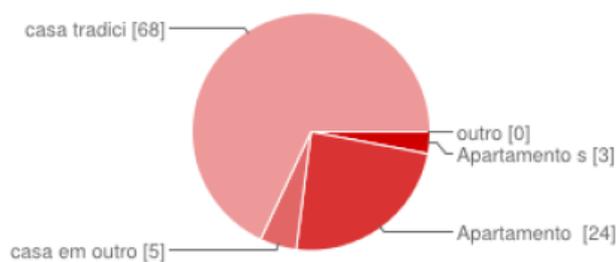
⁴⁰ Disponível em <http://www1.folha.uol.com.br> – Acessado em 26 de setembro de 2014.

apartamentos em condomínios verticais no centro e as residências que estavam surgindo nos CHF's.

Nos CHF's da década de 1990, o motivo mais indicado passa a ser a Segurança e o medo da violência e do crime. Nos condomínios da década de 2000 e 2010 esses motivos se alternam e equilibram.

Pode-se concluir com base nestes dados que ao acontecer o primeiro deslocamento populacional do centro para os CHF's, a dinâmica do centro diminuiu, pois casas e apartamentos foram vendidos, alugados ou até mesmo fechados (*ver gráfico 15 e 16*), estes imóveis por não cumprir a sua função social, contribui com o medo da violência, com a falta de vida ao anoitecer, o que por sua vez provoca uma nova demanda de migração do centro, desta vez pautado na segurança. Por isso, essa migração é primeiramente pautada em uma busca por qualidade de vida, para a posteriori ser uma resposta à violência e ao medo da violência. O que comprova que a expansão por meio de CHF's afetam e acarretam marcas às áreas centrais brasileiras, pois modifica o padrão historicamente vivenciado centro x periferia de uma forma não planejada e sem nenhuma proposta para os problemas por eles ocasionados.

Gráfico 15 - TIPOLOGIA ONDE MORAVA.

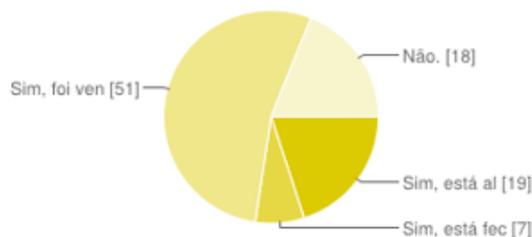


Fonte: Autora, Jordão.

Cerca de 68% acusaram que moravam em casas tradicionais no centro da cidade antes de mudarem para os CHF's, enquanto que 24% saíram dos apartamentos da área central. Este aspecto quando comparado com uma pergunta da parte III (*Se tinha e o que aconteceu com a moradia que morava no centro*), comprova que esta migração populacional causou uma nova dinâmica no centro da cidade (*ver gráfico 16*). Pois ao saírem de suas casas e apartamentos muitos as vendem (51%), e assim são compradas na maioria das vezes por investidores urbanos e construtores para grandes obras e de uso privado. Que descaracterizam o centro da cidade, pois, constroem o máximo de área possível, sem levar em consideração o entorno e suas qualidades arquitetônicas e

históricas. Essa prática contribui para a não identidade da população pelo centro da cidade, como um lugar de valor simbólico, ideológico, econômico e integrador de questões sociais urbanas.

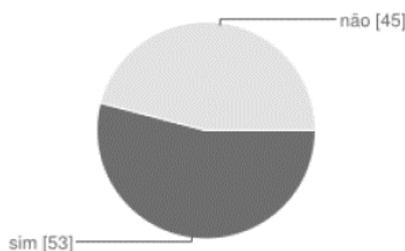
Gráfico 16 - TINHA MORADIA NO CENTRO? O QUE FOI FEITO DELA?



Fonte: Autora, Jordão.

Outro motivo que influencia na escolha por um ou outro CHF é o fato das pessoas já conhecerem alguém no condomínio, e por isso saberem como ele era antes mesmo de se mudar. Dos questionários aplicados 53% afirmaram que antes de se mudarem já conheciam pessoas que moravam nestes CHF's (*ver gráfico 17*), o que comprova que a população residente em CHF procura morar entre iguais e conhecidos, na maioria das vezes opta-se por evitar o desconhecido e o acaso como acusa os trabalhos de outros autores, como o trabalho de Caldeira [2000].

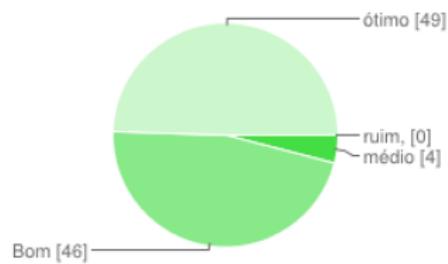
Gráfico 17 - CONHECIA PESSOAS NO CHF?



Fonte: Autora, Jordão.

Acreditava-se que um dos motivos para a escolha de determinado CHF seria a sua localização, no entanto, foram poucos os que acusaram como um dos pontos importante o local onde o empreendimento estava inserido, apenas questionavam sobre a sua acessibilidade e facilidade de locomoção por automóveis. Fortalece-se assim a ideia de que a moradia é escolhida pelas classes A e B com base no seu ponto de acessibilidade, quanto mais acessível, maior o valor agregado a habitação. Foge-se do centro da cidade e da dinâmica agitada que as cidades apresentam, mas manter-se a elas conectadas é uma necessidade.

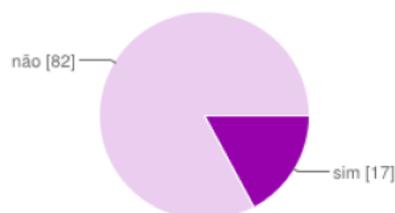
Gráfico 18 - SATISFAÇÃO COM O CHF.



Fonte: Autora, Jordão.

A maioria dos CHF's de todo o Brasil, utilizam como ferramenta para atrair os seus clientes, um projeto que contemple uma alta qualidade do desenho das vias, dos sistemas de captação de águas pluviais de alta tecnologia, da iluminação com fiação subterrânea, das praças com mobiliários urbanos diversos, desde lixeiras, brinquedos, bancos e outros. Seus projetos contemplam atividades corriqueiras, como a qualidade da paisagem do lugar para o simples chegar em casa, num espaço que seja agradável aos sentidos; até atividades mais elaboradas como oferecer campos de golfe, piscinas, áreas para academia ou *pilates*, lagos, hípcas e tudo aquilo que estiver as aspirações de sua clientela. Desta forma, quando indagada sobre a satisfação de morar em CHF, 49% da população afirmaram ser ótimo morar no CHF e que não saíram de lá (*ver gráfico 18*), no entanto, este índice foi maior nos condomínios de alta classe, onde está presente além do bom desenho urbanístico, uma série de equipamentos de lazer. Nos CHF's de classe média alta, a maioria da população respondeu que achava bom o condomínio que morava, 46%, e alguns que a satisfação era média (4%), essa resposta na maior da vezes estava associada ao fato do condomínio não possuir um paisagismo exuberante, não contar com áreas de lazer e pela intenção de ter uma casa maior. E por isso sentiam vontade de procurar um novo condomínio horizontal fechado, como demonstra o gráfico abaixo:

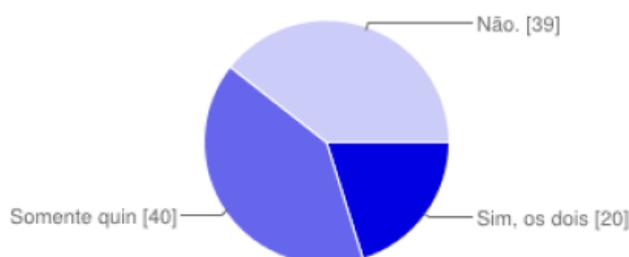
Gráfico 19 - MUDARIA DESTE CHF?



Fonte: Autora, Jordão.

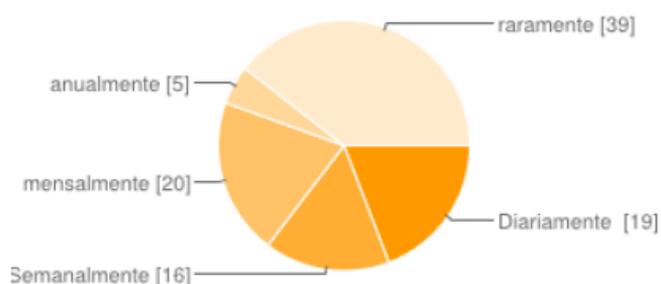
Contudo, ao se questionar sobre o uso da área coletiva, visto a importância dada a ele pelos moradores para a aquisição de uma casa em CHF, o resultado foi contraditório. Da população questionada, 39% assumiram que raramente frequentam a área coletiva do condomínio (*ver gráfico 21*), e quando frequentam é para participar de atividades desenvolvidas pela administração, para que os moradores se conheçam e interajam. Ou seja, a socialização precisa ser forçada e desta forma não é natural. Tanto que, apesar dos condomínios oferecem áreas de lazer e piscina, 20% afirmaram que possuem quintal e piscina em casa e 40% que possuem quintal em casa (*ver gráfico 20*). Apenas 19% afirmaram que utilizam a área coletiva diariamente, normalmente para caminhadas matinais.

Gráfico 20 - POSSUI PISCINA E QUNTAL NA CASA?



Fonte: Autora, Jordão.

Gráfico 21 - FREQUENTA A ÁREA COLETIVA DO CONDOMÍNIO?

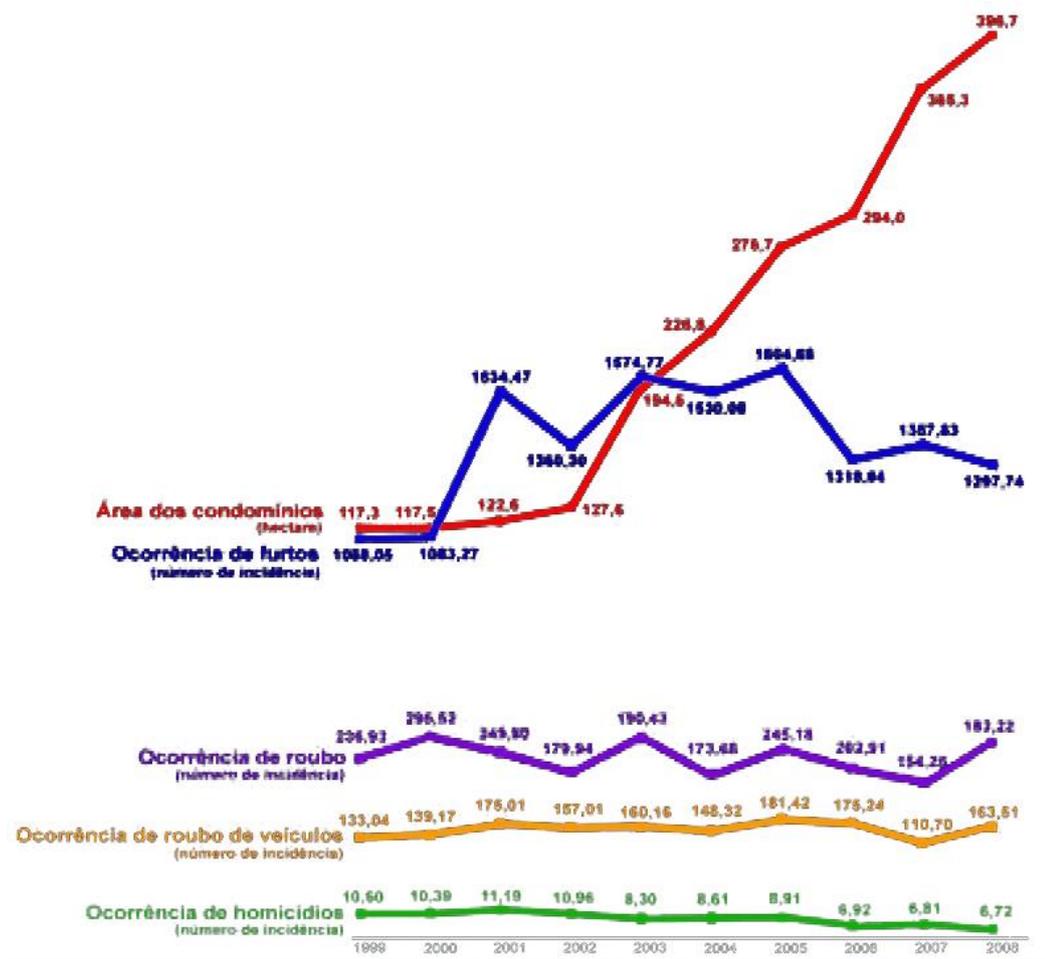


Fonte: Autora, Jordão.

Fica evidente, que apesar das qualidades oferecidas pelos CHF's muitos moradores não a usufruem, e apesar de afirmarem que mudam-se para os *enclaves fortificados* por uma necessidade real de qualidade de vida e segurança, estas não se afirmam. Pois, apesar do acesso aos equipamentos e áreas comuns, a maior parte admite não utilizá-las. Apesar de contraditório, a população alegou que a correria do dia-a-dia impede que eles façam uso das coisas boas oferecidas pelos CHF's, assim como acontece

com alguém que mora em um loteamento, que muitas vezes não utiliza a praça do bairro, ou caminha nas ruas por não ter tempo para isso. O que difere, é que no caso do CHF as pessoas não desfrutam da qualidade proporcionada, mas carregam com elas o *status* adquirido por ter essas áreas de lazer, aparentemente seguras dentro de um CHF.

Figura 28 - TAXAS DA VIOLENCIA E ÁREA DOS CHF's.



Fonte: IAU-USP.⁴¹

Com relação a violência, ela sempre esteve presente na sociedade, e sempre foi parâmetro para as tomadas de decisões sociais e espaciais. Na cidade de São Carlos, apesar dela estar presente, a ocorrência de furtos, principal problema de violência na cidade, apresenta desde o ano de 2007 uma contínua queda. Os casos de violência, como os homicídios apresentam uma lenta e contínua queda. Já as ocorrências de roubo, mesmo que ainda baixas, é crescente na cidade.

⁴¹ Notas da disciplina - Espaço, lugar e espacialidade da cidade contemporânea, ministrada por Manoel Rodrigues Alves.

Ao se comparar o índice de violência de São Carlos com outras cidades nestes últimos anos fica evidente o aumento do crime, principalmente de 2010 para o ano de 2012, onde passou de 11 homicídios (segundo a ONU o índice suportável é de 10 homicídios para cada 100 mil habitantes) para 40 no ano de 2012. Mesmo muito acima das especificações da ONU, a cidade de São Carlos ocupa a 1355ª posição no *ranking* das cidades mais violentas do Brasil. Percebe-se que antes dos CHF's se consolidarem como um novo padrão de expansão urbana a taxa de homicídio era muito menor, e que hoje sim a questão da violência se insere como uma problemática e um valor fator decisório na hora de migrar.

TABELA 12 - RANKING DE CIDADES VIOLENTAS NO BRASIL.

1 Tabela HT. Número e taxas (por 100 mil) de homicídio em municípios com mais										
2 de 20.000 mil habitantes. População Total. Brasil. 2008/2012.										
3										
4										
	Município	UF	Popul. 2012	Homicídios					Taxa 2012	Nacio-nal
				2008	2009	2010	2011	2012		
4863	Ribeirão Preto	SP	619.746	46	61	72	63	112	18,1	1322º
4864	Nazaré Paulista	SP	16.717	6	9	6	3	3	17,9	1337º
4865	São Carlos	SP	226.322	16	22	11	27	40	17,7	1355º
4866	Palestina	SP	11.346	0	0	1	0	2	17,6	1358º
4867	Sorocaba	SP	600.692	109	101	102	103	105	17,5	1369º
4868	Tabapuã	SP	11.495	2	0	1	0	2	17,4	1380º
4869	Capão Bonito	SP	46.095	6	4	4	5	8	17,4	1386º
4870	Pirajuí	SP	23.098	0	0	0	2	4	17,3	1392º
4871	Iguape	SP	29.055	4	4	3	1	5	17,2	1399º
4872	Paraibuna	SP	17.446	3	0	2	0	3	17,2	1400º
4873	Araraquara	SP	212.617	27	31	22	18	36	16,9	1410º

Fonte: Site Mapa da violência.⁴²

Contudo, já nos anos de 2002 a área de CHF's apresentou um aumento desigual, demonstrando que a violência não é o principal fator que leva as pessoas a se mudarem para condomínios horizontais fechados (*ver figura 28*). Acredita-se contudo, que o acontece não é somente uma real violência, mas também uma violência associada a exploração de mídias que inculcam uma cultura de medo da violência.

Entretanto, a expansão urbana por CHF's na cidade independe de questões sobre segurança ou falta de qualidade ambiental urbana em bairros abertos. Os CHF's se apresentam não só como um novo elemento, mas sim como um novo padrão, pois fazem-se presentes em todo tipo de cidade, independentemente destas questões. Eles se beneficiam de uma cultura de globalização, que contraditoriamente propõem a fragmentação. Investe-se em cultura local para mascarar essa fragmentação social e espacial, mas ao analisarmos o cidadão, que agora informado, sabe tanto, que prefere não

⁴² Disponível em <http://www.mapadaviolencia.org.br/>. Acessado em 02 de novembro de 2014.

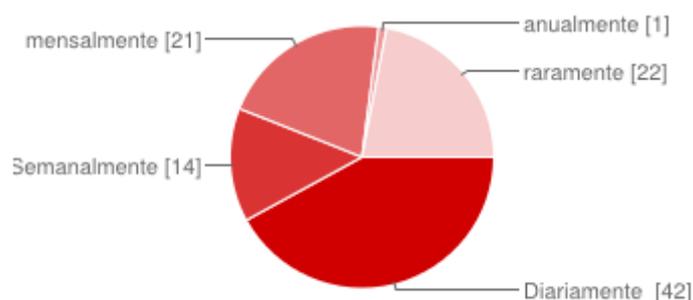
se misturar. Percebemos essa fragmentação, em vários momentos, como a opção por manter relações superficiais, onde a proximidade física não significa uma proximidade social, mas apenas momentânea. Por isso negam e evitam a possibilidade de correr o risco de um embate verdadeiro em *lugares*⁴³ que permitam que isso aconteça, como as ruas e espaços públicos.

3.2.3. Relação com a Cidade:

Para analisar estas questões, foi criado a parte III no questionário, que buscou avaliar qual a relação dos moradores com o centro da cidade, suas ruas e espaços. Acredita-se que a construção da urbanidade, passe pela melhor apropriação dos espaços públicos, assim com uma melhor identificação por parte da população com a cidade. Por isso, buscou-se descobrir qual a interferência dos CHF's nos processos relacionais dos moradores dos *entre muros* com o centro de São Carlos.

Na primeira pergunta foi questionado qual era a frequência com que essas pessoas iam ao centro da cidade. Cerca de 22% disseram que raramente frequentavam o centro, enquanto que a maioria (42%) respondeu que diariamente usavam o centro da cidade (*ver gráfico 22*).

Gráfico 22- FREQUENCIA DE USO DO CENTRO.

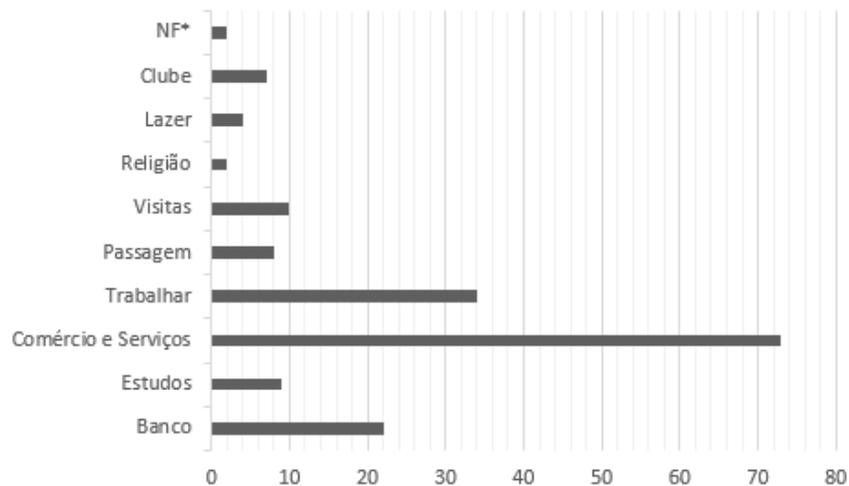


Fonte: Autora, Jordão.

Quando indagados sobre o motivo que os levavam ao centro da cidade (*ver gráfico 23*), a maioria dos moradores, 73% responderam que utilizam o centro para serviços e compras, desde padarias até bens duráveis.

⁴³ Trabalha-se com a ideia proposta por Augè [2000] de que as ruas sejam o lugar apropriado para a diferenciação e interação com o desconhecido. Por isso, um LUGAR, enquanto que os espaços que mascaram ou simulam esse processo relacional, como os CHF, e não detém um processo histórico, para ele não podem carregar cargas de identidade e por isso são NÃO-LUGARES.

Gráfico 23 - ATIVIDADES REALIZADAS NO CENTRO.



Fonte: Autora, Jordão.

Foi detectado que cerca de 34% utilizavam o centro para trabalhar, seguido por 22% que usam os serviços bancários da área central. Isso demonstra que a inserção urbana destes condomínios horizontais fechados não é pensada em conjunto com a dinâmica da cidade, apesar de ser um empreendimento com alto grau de impacto.

Assim como fica claro que apesar das publicidades oferecerem lazer, segurança, conforto e qualidade de vida, isso é no mínimo duvidoso, uma vez que a população precisa se deslocar quilômetros, o que não é confortável, através de vias expressas, como as rodovias, para realizar suas atividades, entre elas comprar pão.

Esse quadro contribui para uma cidade dependente do automóvel, valoriza o zoneamento, heranças modernista, criticada pelos pós-modernos e por aqueles que acreditam que as cidades densas, e com áreas multifuncionais sejam mais interessantes, pois permitem o acesso à pé, economiza tempo, energia, materiais e propicia encontro e uma maior experiencição da cidade e das pessoas.

O último tópico deste questionário foi sobre a visão desta população sobre o centro, e buscou-se descobrir qual era o problema do centro da cidade para estas pessoas. As respostas foram variadas, mas houveram algumas recorrentes.

Figura 29 - PALAVRAS USADAS PARA DEFINIR O CENTRO.

caótico	CONGESTIONAMENTO	BOM	REGULAR
tumulto	DEGRADADO	CONFUSO E PERIGOSO	CORRERIA
CAÓTICO	LOTADO	DESCUIDO	CONGESTIONAMENTO
RUIIM	INTRANSITAVEL	INSEGURO	NORMAL
CHEIO	CONGESTIONAMENTO	CONFUSÃO	BOM
FALTA ARVORES	LOTADO	CAOS	TÉDIO
NECESSÁRIO	RUIIM	Caótico	ABANDONADO
DEGRADADO	INSEGURO	Caos	CHEIO
LOTADO	MAL URBANIZADO	Muvuca	NECESSÁRIO
ACANHADO	NÃO SEI	CAOS	MAL FREQUENTADO
RUIIM	CAÓTICO	LOTADO	RUIIM
CAOS	OBSOLETO	DIVERSO	RUIIM
SECO	PEQUENO	RUIIM	LOTADO
LOTADO	ULTRAPASSADO	PERIGOSO	CONGESTIONAMENTO
VELHO	NÃO É ATRATIVO	BOM	RUIIM E FEIO
CAOS	CAOS	BOM	CAÓTICO
PÉSSIMO	ABANDONADO E INSEGURO	CAÓTICO	CORRERIA
CAÓTICO	MEDIANO	LOTADO	CORRERIA
RUIIM	CONGESTIONAMENTO	MUDANÇA	REGULAR
RUIIM	CORRERIA	CAOS	SECO
AGITAÇÃO	REGULAR	BONITO	CAOS
CONGESTIONAMENTO	TRANSITO	ULTRAPASSADO	INTRANSITAVEL
AGITAÇÃO	MAL PLANEJADO	PEQUENO	IMPORTANTE
POBRE	BOM	OBSOLETO	CAÓTICO

Fonte: Autora, Jordão.

Das respostas obtidas a minoria qualificou o centro com um *Bom* lugar. A maior parte delas, como fica visível na figura acima utilizaram palavras como *ruim*, *congestionado*, *degradado*, *caos* e outras. O relatório de revisão do PDSC também acusou que a área central passa por uma tentativa de revalorização, através do zelo de seus patrimônios arquitetônicos, uma vez que encontrava-se completamente poluídos.

A elaboração da política de patrimônio foi vinculada à ação de revitalização da área central, que passava por um processo de esvaziamento, com concentração de uma população bastante idosa. Num quadro comum à maioria das cidades brasileiras, o centro de São Carlos era caracterizado por: fachadas encobertas; poluição visual, onde os edifícios desaparecem (placas, fios, aluga-se, vende-se); calçadas mal conservadas, e ausência de serviços de informação de interesse público. [RELATÓRIO REVISÃO PD, 2014, p.112]

Essa situação apontada pela população e por técnicos é decorrente da subutilização dos recursos disponíveis nas áreas centrais, como infraestrutura, sistema de transportes e estoque imobiliário que foi criado pelo deslocamento centro x condomínios. Esse processo de esvaziamento contribui para a expansão urbana e para o adensamento populacional em áreas não servidas de infraestrutura e distantes dos locais de trabalho. Encarece a máquina urbana e sobrecarrega o meio ambiente pois, novos investimentos são exigidos do setor público. Apesar da secretária de habitação e desenvolvido urbano discorrer sobre as potencialidades e vantagens de uma expansão urbana por meio de CHF, essa expansão oferece habitação de qualidade, com uma excelente qualidade urbana e

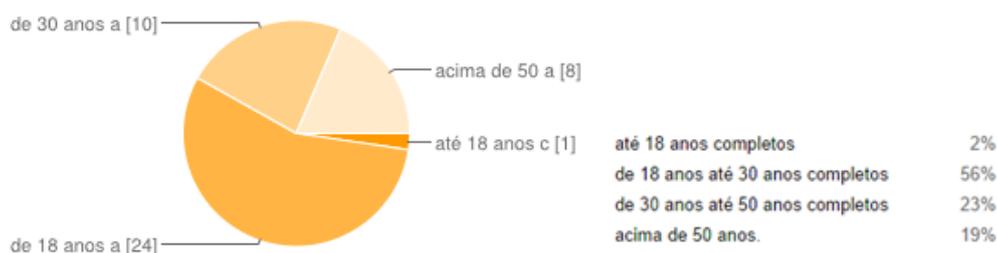
ambiental, mas a um alto custo, pois outros problemas são causados por esta inserção não planejada e desenhada.

3.2.4. A visão do lado de fora.

Para complementar as informações coletadas nos questionários aplicados nos CHF's, ter uma visão completa e análises coerentes, julgou-se necessário também realizar questionários no centro da cidade. Buscou ouvir de forma aleatória os transeuntes sobre o que eles achavam do centro e se morariam em CHF's.

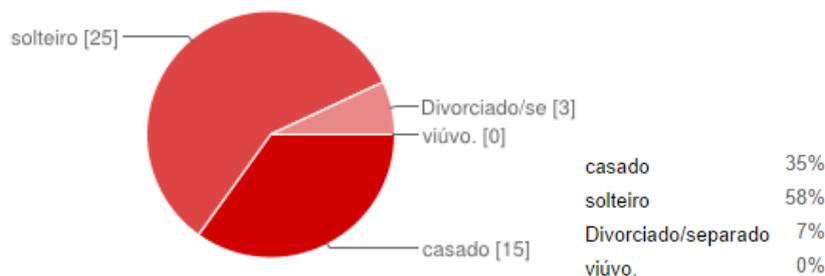
A maior parte das pessoas que aceitaram ser questionadas tinham entre 18 e 30 anos, coincidentemente, essa faixa etária foi a menos encontrada nos questionários aplicados dentro dos CHF's. Assim como a maior parte delas afirmaram ser solteiras, diferente dos moradores dos condomínios (ver gráfico 24 e 25).

Gráfico 24 FAIXA ETÁRIA NO CENTRO



Fonte: Autora, Jordão.

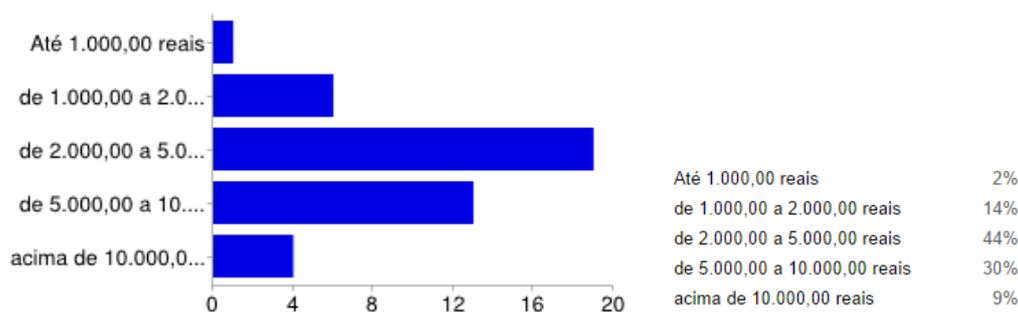
Gráfico 25 - ESTADO CIVIL NO CENTRO



Fonte: Autora, Jordão.

Outra diferença percebida entre essas populações é a renda familiar, enquanto que a população residente em condomínios faziam parte da classe A e B, a população questionada nas ruas de São Carlos tinham uma renda média entre 2.000 e 5.000 mil reais, o que as caracteriza com classe C ou D.

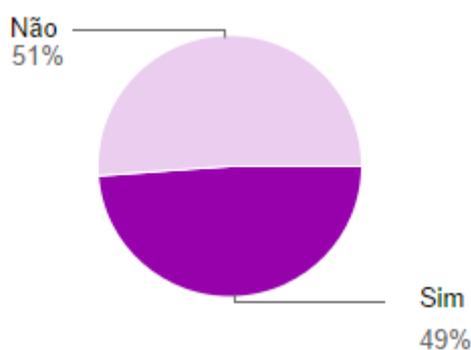
Gráfico 26 - RENDA FAMILIAR - CENTRO



Fonte: Autora, Jordão.

Ao questionarmos se eles mudariam para o centro da cidade as opiniões se dividiam, 51% disse que não, enquanto que 49% que sim. Entre os que disseram que se mudariam para o centro, essa escolha se deu pelo fato de acreditarem que morar no centro da cidade significaria mais comodidade no dia-a-dia, praticidade e proximidade com o comércio, os serviços, as praças, escolas, oportunidades, pela facilidade de locomoção e por isso a independência do carro.

Gráfico 27 - MUDARIA PARA O CENTRO?

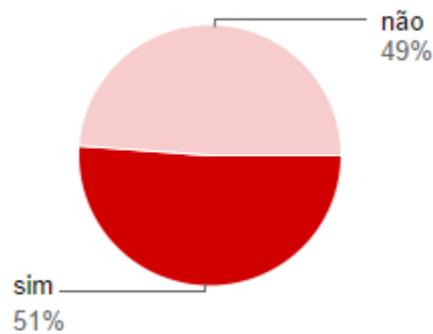


Fonte: Autora, Jordão.

A outra parcela alegou que não moraria no centro por conta do barulho, dos congestionamentos, da falta de estacionamento, por achar que o centro é inseguro, com falta de paisagismo e vegetação, por ser muito árido, e à noite muito vazio. Problemas que com um eficiente planejamento poderiam ser amenizados e até erradicados.

Também foi questionado se estas pessoas se mudariam para algum CHF, e mais uma vez, os dados revelaram que não é uma aspiração da totalidade da população, uma vez que 49% afirmaram que não se mudariam, enquanto que 51% que se mudariam.

Gráfico 28 - MUDARIA PARA UM CHF?

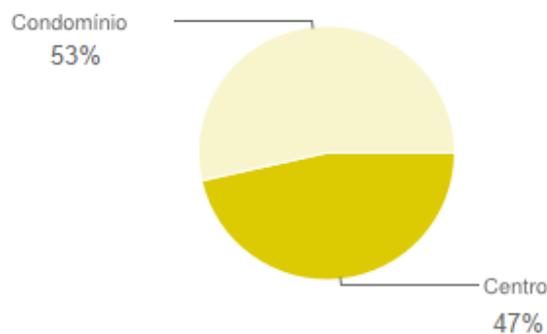


Fonte: Autora, Jordão.

Ao indagarmos sobre o motivo que os levaria a mudarem para CHF's, a maioria afirmou que seria por acreditar que os CHF's são lugares mais seguros. No entanto, alguns afirmaram que gostariam de morar em um condomínio, desde que ele fosse localizado mais perto da cidade e que se parece mais com bairros e não cidades utópicas.

Por fim, foi imposto as pessoas que elas deveriam escolher entre os CHF's e o centro. Conforme demonstra o gráfico abaixo, mais da metade, 53% , preferiram os CHF's e alegaram que assim teriam maior conforto, tranquilidade, segurança e qualidade. Enquanto que 47% optou pelo centro por segundo eles, permitir uma vida mais prática, mais cômoda e com vivacidade.

Gráfico 29 - QUAL PREFERE CHF OU CENTRO?



Fonte: Autora, Jordão.

3.3. Considerações.

Foram apresentados neste capítulo, as análises dos resultados conseguidos com a pesquisa de fonte primária, como os questionários e as entrevistas. Os resultados das

análises sobre a pesquisa de fonte secundária, os mapas e processos de aprovação. Além dos levantamentos *in loco*, como os registros fotográficos.

Foi possível diagnosticar e traçar a relação entre a expansão urbana por meio de condomínios horizontais fechados e a desqualificação física e funcional do centro da cidade de São Carlos. Toma-se como consideração neste capítulo que a tomada de decisão sobre a mobilidade populacional influenciou toda uma dinâmica no centro da cidade de São Carlos. Uma vez que a população da classe de renda alta e média abandonam suas casas e apartamentos em busca de melhor qualidade de vida e segurança. Essa decisão explica a mudança de uso do centro diagnosticado pelo plano diretor da cidade, assim como o aparecimento de casas e edifícios fechados ou colocados para alugar. Essa situação, propicia a criação de lugares que não cumprem seu papel social, como vazios urbanos, casas e apartamentos fechados colocados para alugar ou vender à preços altíssimos e favorecem o aparecimento da especulação imobiliária. Com a comprovação dessa migração do centro para os CHF's, pode-se afirmar que a diminuição da função de habitação nas áreas centrais e o aumento do uso de comércio e serviços são reflexo desse processo migratório. E decorrente disso o aumento da monofuncionalidade e da insegurança que com ela é instaurada, desencadeando um processo cíclico, que contempla e valoriza o *morar entre muros*.

*“Eu vejo a vida melhor no futuro, eu vejo por cima de um muro,
de hipocrisia que insiste em nos rodear”.*

Lulu Santos – Tempos modernos.

CAPÍTULO 4



4. DA MIGRAÇÃO PARA AS DIRETRIZES DE EXPANSÃO.

Com base na conceituação teórica apresentada nos capítulos 01 e 02 e nos resultados apresentados no capítulo 03, esta seção da dissertação apresenta possíveis formas de se pensar a expansão da cidade com guias, caminhos e diretrizes de crescimento urbano, para minimizar o processo de migração vivenciado pelo centro da cidade e o crescimento horizontal das cidades através de muros e segregação. Tem-se o intuito de possibilitar que este fenômeno urbano, os condomínios horizontais fechados, quando planejados possam gerar menos problemas urbanos, sociais e ambientais às cidades.

4.1. Desejo, Migrações e Expansão urbana contemporânea de São Carlos.

Como afirmado no início deste trabalho, as cidades passam constantemente por mudanças. Tais mudanças inauguram novas possibilidades de se pensar e ver as cidades, ou aquilo que ainda chamamos de cidade. Percebe-se que a cidade atual seja ela de grande, médio ou pequeno porte, serve cada dia mais a formação do capital, assim o espaço urbano passa ao valor da “mais valia”. Tem-se os CHF’s como um dos principais padrões associados a esta nova forma de se fazer cidade, eles são influenciados e influenciam para a manutenção do capitalismo, os CHF’s agregam um valor cada dia maior aos aspectos financeiros implantados na sociedade e valorizam as questões de diferenciação e *status*, como modo de se viver.

Segundo Lima [2007] a cidade de São Carlos – SP, passou por três períodos distintos, exemplificado pela tabela a seguir:

Tabela 13 - PERÍODOS DE EXPANSÃO URBANA

Período	ano	Característica
1º	1857-1929	Expansão concentrada e contínua
2º	1930-1959	Incentivo à expansão urbana rumo rodovia
3º	1960-1977	Expansão periférica e descontínua
4º	1978-até hoje	Expansão suburbana

Fonte: LIMA [2007]
Adaptações: Autora, Jordão.

No entanto, após as análises e levantamentos de campo, pode-se afirmar que a cidade são-carlense passa desde a década de 1970 a vivenciar um novo e quarto período

de expansão urbana. Intitulada neste trabalho de expansão suburbana, uma vez que foi percebido que ela é caracterizado por um crescimento urbano periférico através de CHF's.

Inicia-se esse debate sobre expansão urbana com base nos produtores urbanos que buscam áreas desocupadas, grandes e baratas, normalmente glebas periféricas. Através da associação entre mercado imobiliário, estado e mídia passa-se a fomentar na cabeça da população a necessidade de se buscar “qualidade de vida” e valoriza-se o “medo da cidade”. Como demonstra a figura a seguir, vinculada pela Secretaria de Turismo da PMSC, ela apresenta que a cidade de São Carlos é um “bom lugar para morar e investir”, pois cresce sobre a área demarcada em azul no mapa e através de condomínios horizontais fechados.

Figura 30 - PROPAGANDA DA PMSC DA CIDADE



Fonte: Site PMSC.

Esta busca incessante e infundável gera migrações também intermináveis, como apresentado no capítulo anterior, que desenham essa nova expansão urbana. É necessário enfatizar que neste caso, as pessoas saíram do centro da cidade de São Carlos, pois buscavam melhores condições de vida, para elas era necessário ter mais espaço (como quintal e piscina – área de lazer), e acreditavam que seria melhor morar longe do centro, que com o tempo passou a apresentar congestionamentos e poluição, mediante à uma cultura de valorização do automóvel particular. No entanto, essa busca e tomada de decisão é filtrada pelo fator renda, pois só se deslocam para fora do centro aqueles que tem recursos financeiros para pagar uma moradia dentro de um CHF.

Esta sociedade atrás de novas possibilidades são percebidas pelos produtores urbanos como potencial de capital. Assim essa expansão urbana é baseada integralmente em uma lógica mercadológica e capitalista, deixa-se em segundo plano questões sociais e ambientais que o espaço produz.

Percebe-se que a priori surgem empreendimentos fechados em áreas com pouca infraestrutura, para em seguida novas concentrações aparecerem, como demonstrado nos mapas de concentração de CHF's em São Carlos. Gera-se uma cidade mais segmentada, desagregada e segregada, o que implica em novos modos de vida e conseqüentemente numa nova economia.

A cidade passa a se expandir de forma segregada, ora bairros para pobres, ora com condomínios para ricos. Só que sempre separados, seja por um zoneamento ou por uma barreira, como muros ou grupos locais que controlam o acesso.

Essa expansão urbana produz um espaço cada dia mais globalizado, individualizado e homogêneo. Percebe-se que as satisfações e insatisfações da população entrevistada são semelhantes às de outras cidades, ou seja, morar em um condomínio em São Carlos é exatamente igual ao morar em um CHF's em qualquer outra cidade.

Quando analisamos as propagandas e publicidades fica visível os desejos da população. Ela traduz, elementos como piscina, área verde, *playground*, quadras de esporte, academias e outros, em qualidade de vida. Assim como apresenta os elementos físicos (barreiras e muros) como o atendimento as clamadas questões de segurança. A bibliografia já apontou vários dos motivos que levam as pessoas a optarem pelo morar em CHF's. Dentre eles, o desejo de se morar em um lugar com melhor qualidade de vida foi o mais apontado no início do surgimento dos CHF's, seguido por questões sobre segurança, convívio social em lugar agradável, bonito e assim as questões sobre um novo estilo de vida e *status* social [CALDEIRA, 2000; SALGADO, 2000; BECKER, 2005; entre outros].

Esta pesquisa atesta também que assim como os trabalhos apontados, que estudaram os desejos e a ida para CHF's, na cidade de São Carlos os desejos também são respostas à uma *mídia globalizada*⁴⁴ e pasteurizada, que inculca desejos e modelos de vida independentemente do lugar ou cultura. Foi verificado que a maior parte da população entrevistada buscava soluções para mudar de vida (*ver figura 31*), queriam uma vida com mais qualidade e segurança, percebe-se que na realidade muitas vezes as

⁴⁴ Os anúncios de condomínios horizontais são semelhantes e abordam as mesmas questões em todo o território brasileiro.

respostas são mecânicas, e apresentam aquilo que é representado como o correto e a melhor opção pelas publicidades.

Figura 31 - PUBLICIDADE "MUDE DE VIDA"



Fonte: Site Meio de Propaganda.⁴⁵

Apesar dos CHF's responderem as demandas e aspirações da população, realizando seus sonhos, muitos alegaram que apesar de terem mais qualidade de vida e se sentirem seguros, a mobilidade era um fator que pesava negativamente, pois segundo os moradores os CHF's não atendem todas as questões necessárias a manutenção da vida, principalmente as ligadas ao setor terciário. E assim a distância do centro torna-se um incômodo cada vez que se precisa de um médico, supermercado, farmácia, padaria e etc.

Assegura-se que as cidades contemporâneas que experimentam essa expansão disfrutem de uma intensa fragmentação, com espaços isolados. Desta forma, investe-se cultura local e meios de comunicação que disfarçam ou minimizem esses processos. Assim como esse tipo de expansão urbana imprime um crescimento horizontal na extensão perimetral da cidade, um crescimento populacional acima da média e em decorrência uma maior deterioração do espaço físico central e sua infraestrutura, como apontado pelas pesquisas. E por consequência uma maior degradação do meio ambiente, por sua expansão em áreas periféricas, vazios urbanos, que antes diminuíam a aridez das cidades.

Entre os problemas dessa expansão urbana, fica evidente pela pesquisa teórica e empírica, que um dos maiores, são as mudanças ocasionadas nas relações sociais com a cidade. Uma vez que esse padrão de expansão urbana gera uma perda da visão da cidade como um todo. Cada cidadão passa a reconhecer somente sua parte, seu espaço e não a cidade em sua totalidade. As outras partes da cidade perdem sua importância, assim como as outras pessoas e as outras culturas.

⁴⁵ Disponível em <http://meiodepropaganda.blogspot.com.br>. Acessado em 23 de outubro de 2014.

Vivenciamos uma produção urbana que traz novos problemas, e que não serão resolvidos com as mesmas respostas de quando foram criadas. É necessário, estudos sobre essa expansão urbana, análises, levantamentos e novos olhares sobre esse fenômeno que já foi imposto à todas as cidades brasileiras, desde as grandes metrópoles às cidades de pequeno porte.

4.1.1. Produção mercadológica e governamental.

No entanto, não é somente o processo histórico que interferem na produção do espaço urbano, as determinações das questões mercadológicas e de estado também devem ser apuradas. Segundo Marques [2005] a produção urbana no Brasil se dá de formas diferentes, para ele existem quatro formas diferentes de prover moradia:

- 1^a – Autoconstrução;
- 2^a – Construção por contrato;
- 3^a – Produção estatal de moradia;
- 4^a – Incorporação imobiliária.

Podemos afirmar que durante anos no Brasil a autoconstrução foi a maior forma de produção de moradias, principalmente nos grandes centros, como Rio de Janeiro e São Paulo. Seguida pela produção estatal de moradias, com os programas governamentais (como BNH).

Contudo, o neoliberalismo e o afastamento do governo através do papel de regulador nas questões habitacionais, fez com que hoje o maior processo de produção habitacional fosse por incorporadoras imobiliárias (seja para moradias construídas, seja para loteamentos ou frações). Para este grupo, o processo de prover habitação se resume aos lucros, e assim não avaliam que esta forma de pensar a habitação é uma das que mais impactam a estrutura urbana. Principalmente por sua dinâmica, que contempla desde os investidores, os construtores, e o estado como órgão regulador e algumas vezes financiador. O que facilita a sua implementação em grandes áreas e conta sempre com uma grande clientela, seja moradores ou investidores.

Em São Carlos percebeu-se que apesar de um ligeiro esforço em se planejar a expansão urbana da cidade, isso não aconteceu de forma totalitária. Os eixos definidos pelo Plano Diretor de 2005 foram cumpridos, mas novos eixos surgiram. O que nos permite afirmar que a expansão urbana da cidade foi condicionada também pelos

interesses mercadológicos, na maioria das vezes grandes incorporadoras imobiliárias voltados as classes de renda alta e média.

Percebe-se pelos mapas de concentração e levantamento das características dos CHF's na cidade de São Carlos que os aspectos relevantes para a implantação de um empreendimento⁴⁶ é a presença de uma população que aspira “melhor qualidade de vida e segurança”, áreas grandes e periféricas, assim como a pouca presença do governo na esfera da regulação.

O empreendedor visando lucros utiliza artifícios que asseguram e minimizam os riscos sobre o empreendimento. Uma vez que demanda um longo tempo de investimento, para posteriormente começarem a receber os lucros, eles não medem esforços para causar uma valorização real e em alguns casos, irreal que atraia compradores. Normalmente, além do empreendimento, investem um alto valor em propaganda (sempre valorizando a qualidade de vida que o empreendimento irá trazer ao comprador), além de obras de infraestrutura ao redor do empreendimento (pavimentação, iluminação, paisagismo e etc). Aumenta-se assim as chances de ser um empreendimento rentável.

Em São Carlos, o grupo Encalso é o promotor da maior parte dos condomínios horizontais fechados, como por exemplo os Damhas I, II e III, os Villages I, II e III e o Parque Eco – tecnológico. O grupo é um conglomerado de empresas que atuam na implementação de condomínios horizontais fechados, shoppings centers, agronegócios, usinas de geração de energia e concessões de rodovias.

Figura 32 - GRUPO ENCALSO



Fonte: Site Damha.⁴⁷

Apesar de assistirmos esse investimento por parte das empresas privadas para proverem moradias e assim resolver a priori o problema do déficit habitacional nacional, sabe-se que na realidade a principal característica e importância desse tipo de investimento é o fato dela girar a economia brasileira, pois afeta desde os trabalhadores

⁴⁶ Foram inúmeras as tentativas de contato com as empreendedoras produtoras de CHF's na cidade de São Carlos ao longo deste trabalho. No entanto, nenhuma se mostrou disponível a conceder uma entrevista.

⁴⁷ Site: www.damha.com. Acessado em 20 de outubro de 2014.

sem qualificação aos grandes empresários de várias áreas. No entanto, seus reflexos vão além da economia, essas incorporadoras imobiliárias imprimem novas formas à cidade, e criam condições favoráveis para a segregação social e espacial, assim como para a especulação imobiliária.

Desta forma, percebe-se que na realidade a cidade é planejada e re-planejada para que não haja a fragmentação residencial, mas ela também é pensada de forma que contemple aqueles poucos investidores da cidade, criando um ciclo, onde os agentes urbanos (as incorporadoras imobiliárias) atendem uma demanda não solucionada por programas governamentais – através da provisão de moradias, e em troca participam da gestão da cidade, que passa a crescer visando a lucratividade.

Contudo, apesar de cada dia mais discreta a presença do governo na produção do espaço urbano, ela é de extrema importância. Principalmente pela contribuição no estabelecimento de normas, leis e diretrizes na expansão da cidade e no uso e ocupação do solo. Desde a constituição de 1988 e com a reafirmação pelo Estatuto da cidade em 2001, os planos diretores se tornaram obrigatórios para cidades com população acima de 20.000 habitantes⁴⁸, e desta forma o governo conta com um instrumento que lhe permite restringir, ampliar ou adensar o espaço urbano.

Em São Carlos, a cidade conta com o Plano diretor, com leis de zoneamento, diretrizes de ocupação e uso do solo e atualmente tem feito uso de medidas tributárias também. Para transformar uma área rural em urbana é cobrado uma taxa de contrapartida do investidor, que é calculada em cima do valor de mercado da área antes de ser vendida, ou seja 5%⁴⁹ do valor de mercado da área rural. Isso possivelmente para tentar conter a expansão em áreas periféricas e longínquas. Uma vez que, na cidade durante os anos de 2000, muitos CHF's foram implantados em áreas não urbanas, criando e valorizando os vazios urbanos presentes em áreas com infraestrutura pronta.

De acordo com Lima [2005] desde os anos de 1960, a cidade passou a pensar sua expansão urbana, a priori com a elaboração da Lei de loteamentos, a lei de habitação e a lei de criação da zona Industrial. Tentou-se assim pela primeira vez na história de São Carlos dar um direcionamento ao processo de expansão da malha urbana. Em 1971, tivemos o primeiro plano diretor, que apresentou novas legislações e modificou a forma

⁴⁸ Além das cidades com mais de 20.000 habitantes, pede-se que cidades históricas, industriais ou com fragilidades ambientais importantes também possuam um PD.

⁴⁹ A priori a proposta da prefeitura era de que esta taxa fosse de 25%. No entanto, após reuniões e debates com os agentes produtores do espaço urbano, essa taxa caiu para 20%, 15%, 10% e 5%.

de se pensar a o perímetro urbano e o seu zoneamento. Posteriormente, a cidade vem vivenciando experiências negativas e positivas em relação a tentativa de se planejar a expansão da cidade. No entanto, acredita-se que ao desenvolver um PDU é possível que ferramentas sejam utilizadas e combinadas em prol de uma melhor e mais consciente expansão urbana e social. Como tem sido elaborado na cidade de São Carlos, como o uso da Outorga Onerosa de alteração do uso do solo – OOAU:

A cidade de São Carlos instituiu e regulamentou o instrumento de outorga onerosa de alteração de uso através da lei de seu plano diretor (Lei Municipal nº 13.691, de 25 de novembro de 2005) e de uma lei específica (Lei nº 14.059 de 16 de abril de 2007). O instrumento de OOAU foi proposto com o objetivo de “coibir a especulação imobiliária em zonas pertencentes ao meio rural, mas contíguas à macrozona urbana, buscando controlar os processos de expansão aleatória das fronteiras urbanas e rurais, valorizando a ocupação de glebas urbanas vazias”. (Silva & Peres, 2009 apud Santoro, 2012)

Esta medida demonstra uma preocupação com a expansão urbana da cidade, mas ainda é tímida e ilusória como instrumento de controle e provisão de melhorias na expansão urbana. Isso porque, apesar do uso do instrumento ser algo inovador e positivo, o valor cobrado de 5% do valor da gleba (áreas rurais chegam a valer cerca de dez vezes menos às áreas urbanas em São Carlos) é ínfimo ao lucro da empresa provedora e aos investimentos que a prefeitura terá que realizar.

Percebe-se assim, que a presença do governo como mediador e regulador das questões urbanas é fundamental para a expansão urbana que contemple o desenvolvimento sustentável e inclusor. Apesar da forte tendência de privatização das questões urbanas, sociais, comunicacionais e outras no Brasil, o caminho mais coerente seria a presença dos órgãos de gestão urbana pública mais atuantes sobre estrutura urbana, através do fomento de novas legislações, de sua regularização e fiscalização.

4.2. Expansão Planejada e orientada.

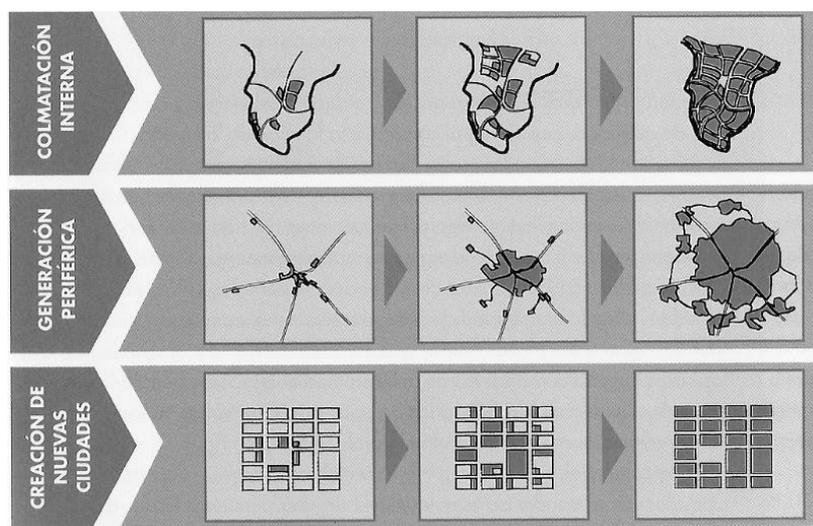
Segundo Guell [1997] antes de se iniciar um processo de planejamento urbano⁵⁰ é conveniente que seja determinado os modelos de desenvolvimento físico, econômico e

⁵⁰ Guell trabalha com essa ideia antes de se iniciar um processo de planejamento urbano estratégico. No entanto, acredita-se que esta seja a forma coerente e disciplinada de conhecer uma cidade antes de se propor guias e caminhos projetuais. Além de levantamentos, diagnósticos e prognósticos convencionalmente utilizados em planejamentos convencionais.

social pelo qual a urbe estudada perpassa. Para ele, ao se trabalhar questões urbanas devemos estar atentos ao cumprimento das três esferas citadas, definidoras das características do modelo de desenvolvimento.

Toma-se como base seus ensinamentos e afirma-se que a cidade de São Carlos possui uma estrutura física que ao contemplar a expansão urbana por meio dos condomínios horizontais fechados assume um desenvolvimento por geração periférica, sempre associada a vias de circulação intensa.

Figura 33 - MODELO DE DESENVOLVIMENTO FÍSICO.

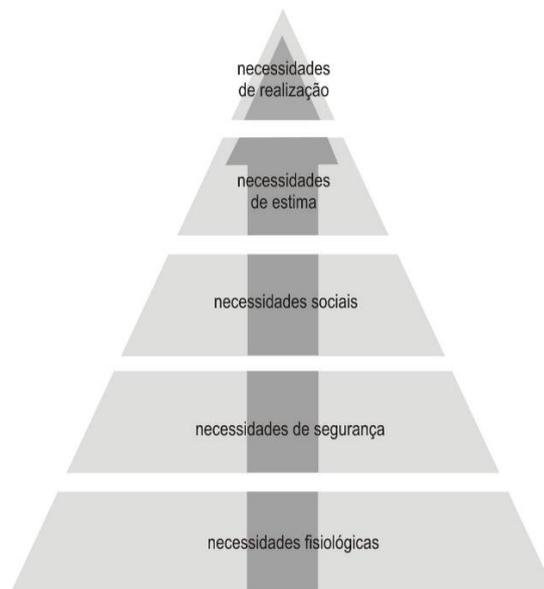


Fonte: GUELL [1997].

O autor apresenta que o nível de satisfação das necessidades humanas permite determinar o grau de qualidade de vida ou habitabilidade que se percebe em uma cidade. Para ele habitabilidade pode ser entendida “*como la sensación de bienestar existente entre los colectivos sociales y los individuos que allí residen, siendo esta sensación mayor en función del grado de satisfacción que alcancen las necesidades de los ciudadanos.*”⁵¹ [GUELL, 1997, p. 111]

⁵¹ “como a sensação de bem estar existente entre as coletividades sociais e os indivíduos que ali residem, sendo esta sensação maior em função do grau de satisfação que alcancem as necessidades dos cidadãos.” – tradução própria.

Figura 34 - TIPOLOGIA DE NECESSIDADES



Fonte: MASLOW [1970] apud GUELL [1997].

Desta forma, este trabalho se apropria dos estudos de Guell [1997] pois acredita-se que ao se pensar e planejar o crescimento de uma cidade devemos tomar como base que esta pirâmide seja atendida. Num primeiro momento, a cidade deve prover que as necessidades fisiológicas e de segurança, como a alimentação, o abrigo, a saúde e a alfabetização sejam cumpridas. Para num segundo momento atender as necessidades sociais, através de atividades culturais, formação de interação social, equipamentos urbanos, empregos, formação educacional e outros.

E por último, mas não menos importante, o provimento das necessidades de estima e realização pessoal. Como a qualidade do espaço residencial, conservação do meio ambiente, proteção do patrimônio histórico-artístico, qualidade da paisagem urbana, clima confortável, liberdade de opção econômica, confiança no futuro coletivo ou individual, desenvolvimento intelectual, fortalecimento do tecido associativo, atividades de lazer e recreativas e acessibilidade à informação.

Concorda-se com Guell [1997], que não somente o atendimento das necessidades humanas geram um desenvolvimento urbano de qualidade, mas também o aumento da articulação social.

Desta forma, os CHF's atendem boa parte das necessidades apresentadas, mas não favorecem que a articulação social aconteça. Uma vez, que a população residente em CHF's possui na maioria dos casos relações de ordem primária, ou seja, somente com pessoas da própria família e raras vezes do trabalho ou da escola. Vivem enclausuradas e

não vivenciam a cidade, pois não desenvolvem laços de ordem secundária, como se relacionar com pessoas fora do seu campo social e de renda, ou grupo familiar, permitir que relações de cidadania sejam criadas, participar de grupos de discussão urbana, associações voluntárias e outros.

Ao se pensar a expansão urbana deve-se atender as demandas e necessidades da população como um todo. Deve ser planejado desde a localização desta expansão, como é realizado em vários Plano diretores, como também deve ser indicado o quão essa nova área urbana se relacionará com o restante da cidade, demonstrando como será sua articulação espacial, econômica e social com urbe consolidada, isso deverá acontecer através de projetos, que deverão ser submetidos a aprovação dos órgãos de gestão pública.

O estudo de impacto de vizinhança – EIV solicitado aos grandes empreendimentos como CHF's e shopping's analisa qual será os problemas causados na área de entorno imediato ao lugar de implementação do projeto. Contudo, acredita-se que este estudo deveria abranger questões mais amplas e não se restringir as bordas do empreendimento, uma vez que este posicionamento permite e propicia uma cidade fragmentada e sem características de identidade ao todo urbano. Em fala durante a entrevista, a atual secretaria de desenvolvimento urbano e habitação afirmou que quando um CHF's é implantado na cidade de São Carlos, o incorporador imobiliário é responsável pelas obras de mobilidade para ligar a cidade ao CHF's. No entanto, questiona-se sobre outros problemas causados e não solucionados, como a falta de identidade gerada por tais empreendimentos, uma vez que cada um imprime um desenho e uma paisagem que lhe convém e que em nada se parecem com a cultura e a história local.

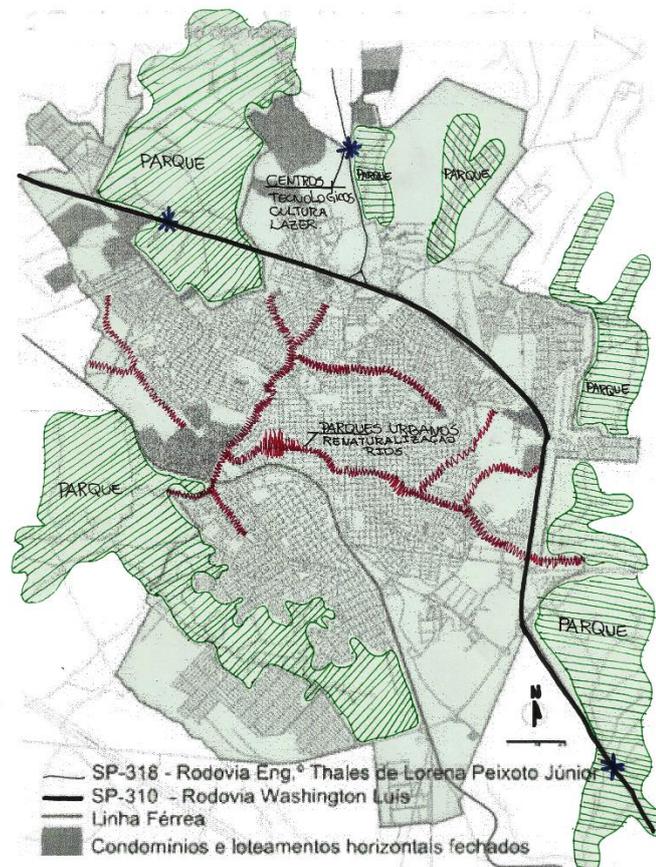
Segundo Santoro [2012] havia uma proposta para planejar a expansão no estatuto da cidade. No entanto, essa proposta se perdeu e perdurou a necessidade apenas do Plano diretor, acreditava-se que haveria um programa de expansão urbana que segundo ela também não aconteceu. Sendo assim, as cidades que não contém em seus PD's regras para o parcelamento do solo, zoneamento ou outros instrumentos previamente estudados e apresentados nos planos diretores “podem se tornar um “plano-discurso”, na medida em que as regras do quanto e como se pode ocupar que determinam um projeto urbano para esta área.” [SANTORO, 2012, p.333]

Outra perda significativa deste projeto deu-se com a exclusão de artigos que visavam controlar a especulação imobiliária, exigindo que os imóveis que não eram habitados pelos proprietários (ou seja, que possuíam essencialmente valor de troca), fossem oferecidos à locação; e que tivesse um limite máximo de posse de

área urbana por um mesmo proprietário. Estas sugestões, não apenas colaborariam com o crescimento urbano ‘para dentro’, como também teriam um efeito da política de inquilinato dos anos 40 às avessas: possivelmente desincentivariam a compra da casa própria pelo aumento da oferta de imóveis para o aluguel. [SANTORO, 2012, p.333]

Desta forma, acredita-se que além de orientar eixos de expansão baseando-se em prévias análises de campo, economia e infraestrutura, o plano diretor e a legislação devem apontar estratégias de desenho urbano mais eficientes de adensamento urbano, de valorização de áreas consolidadas da cidade que contemplem os desejos da população atual, propor a criação de parques que contenham a expansão urbana sobre áreas rurais, e a requalificação de rios e córregos dentro da malha urbana (*ver figura 35*). Além disso, deve-se apresentar a qualidade do desenho urbano que os projetos dos CHF’s dispõem como forma de atrair a população para as áreas que hoje se encontram degradadas. Esse investimento em desenho urbano, propiciará melhorias econômicas e sociais, com a diminuição da população marginalizada e assim uma aumento da segurança.

Figura 35 - MAPA DE PROPOSTA.



Fonte: AUTORA, JORDÃO, L.

Se faz necessário que as cidades brasileiras estejam a frente do planejamento urbano, que suas concepções, planos e programas de gestão de políticas públicas não só permitam intervenções de qualidade no espaço urbano e atendam às necessidades da população como também sejam melhores trabalhadas em desenhos urbanos, que é de fato onde ocorrem as transformações na forma urbana.

4.2.1. Desenho e Guias de projeto da expansão urbana para os CHF's.

Com base nos capítulos anteriores foi possível diagnosticar os principais problemas acusados pela população, pelas bibliografias e levantamentos de campo realizados. Eles foram sistematizados em forma de tabela (*ver tabela 14*), e serviram de base para as diretrizes desse capítulo. Apontou-se estratégias de desenho urbanos e legislação que minimizassem tais problemas causados pelos CHF's.

Tabela 14 - PROBLEMAS DIAGNOSTICADOS NOS CHF'S.

PROBLEMAS CAUSADOS POR CHF'S	
ESPACIAL	SOCIAL
Ruptura com a paisagem local	Perda das relações sociais e da identidade
Negação com a cidade	Menor envolvimento na vida cívica
Segregação espacial	Exclusão social e violência
Dificuldade de manutenção urbana	Aumento populacional
Fragmentação do tecido urbano	Enfraquecimento do poder público
Favelização das áreas adjacentes	Menor interação social
Novas centralidades	Geração de subempregos ao redor dos CHF's
congestionamentos	Aumento dos deslocamentos
Não uso dos espaços públicos	Diminuição da democracia
Cidades dispersas e caras	Baixa densidade e impactos ambientais
Homogeneização	Preconceito e intolerância.

Fonte: AUTORA, JORDÃO, L.

Para se propor diretrizes que tratem sobre a ruptura com a paisagem local é preciso falar que o desenho e as guias de projeto para a expansão urbana é um instrumento importante e necessário para que o planejamento urbano possa interferir e melhorar a paisagem urbana de nossas cidades.

A paisagem urbana segundo Gordon Cullen [1983] é a arte de se organizar e compreender visualmente os elementos que compõem o ambiente urbano. É amplamente usada por arquitetos urbanistas, especialistas e leigos como forma de se avaliar o espaço urbano. Para ele e outros autores como Kevin Lynch [1982] as pessoas mesmo que de forma intuitiva fazem leituras da cidades a medida com que frequentam e experimentam

os ambientes urbanos. Por isso, a importância de se pensar sobre qual a paisagem que estamos produzindo atualmente.

Com a expansão por meio de condomínios horizontais fechados muitas ruas perderam sua diversidade de elementos construídos para ganharem a homogeneidade de altos muros e alambrados. Desta forma, indica-se neste trabalho que ao planejar a expansão das cidades além dos eixos de crescimento, também seja criada taxa e coeficientes de permeabilidade visual, onde mediante sua extensão os muros dos CHF's devem apresentar mais da metade do seu fechado de forma translúcida, ora seja com grades, arbustivas ou vidro (*ver figura 36*). Apesar de acreditar que o ideal seria cidades sem separações, este método não diminui e nem acaba com a segregação imposta pelos muros, mas permite que a barreira seja apenas física e psicológica e não mais visual. Comporta aos cidadãos e transeuntes que seu passeio e caminhar pelas ruas das cidades seja mais interessante e menos hostil.

Figura 36 - PERMEABILIDADE VISUAL X MUROS



Fonte: VIVIAN, M. SABOYA, R.[2012]⁵²

Outra possibilidade é a indução a partir de legislações, isenções de impostos, parâmetros, e códigos de obras que os muros dos condomínios sejam substituídos por um cinturão de setor terciário (comércios e serviços)(*ver figura 37*). Desta forma, além de propiciarmos uma paisagem mais heterogênea, cria-se uma diversidade de usos ao redor dos CHF's o que acarreta em maiores interações sociais e assim uma diminuição dos processos de segregação social, espacial e deslocamentos. No entanto, para que esta proposta traga benefícios para a área subjacente ao CHF, é necessário que a densidade (aspecto importante para a consolidação de áreas comerciais) seja aumentada. Isso pode vir acontecer, se houver a mescla entre os condomínios fechados horizontais com os verticais, aumenta-se assim a densidade e a diversidade.

⁵² VIVAN, Mariana; SABOYA, Renato. Arquitetura, espaço urbano e criminalidade: relações entre espaço construído e segurança, com foco na visibilidade. II Encontro Nacional da Anparq. Anais, 2012. Natal, Brasil.

Figura 37 - SUBSTITUIÇÃO DOS MUROS POR COMÉRCIOS E SERVIÇOS.



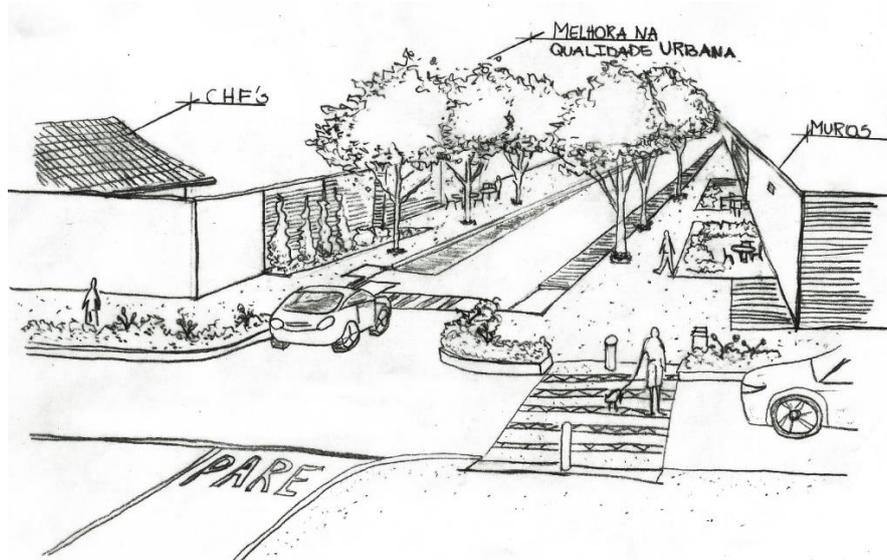
Fonte: AUTORA. JORDÃO, L. [2014]

Para esta diretriz toma-se como apoio a afirmação de Gouvêa [2002] sobre a importância da diversidade na morfologia urbana, onde o autor sugere “concentrar o comércio e os serviços nas vias principais, nas ruas coletoras e praças, onde naturalmente ele ocorre, procurando localizar as áreas residenciais nessas localidades, nos andares mais elevados ou nas zonas interiores, menos ruidosas.” [GOUVÊA, 2002, p. 69]

Em São Carlos e na maioria das cidades as calçadas são privadas, mas de uso público. Ou seja, sua manutenção e zelo é de responsabilidade do proprietário do lote. Como os “lotes” em um CHF’s são voltados para a área interna, na maioria das vezes as calçadas externas não possuem qualidade e nem desenho acessível. Possivelmente uma estratégia para que não haja circulação de pedestres ao redor dos CHF’s, uma vez que se abdica as questões de interação social nestes espaços.

No entanto, acredita-se que assim como o calçamento (passeio) internos aos CHF’s, as calçadas externas que margeiam os muros também devam ser produto de um desenho mais elaborado e de responsabilidade do condomínio, deve-se atender as questões de acessibilidade e arborização urbana (*ver figura 38*). Desta forma, os CHF’s não formariam extensos corredores inóspitos e criadores do medo e da violência, ao contrário, contribuiriam para a qualificação dos espaços livres das cidades e para o encontro e interações sociais. Essa imposição garantiria a qualidade acústica, visual e ambiental daqueles que habitam ou circulam ao redor dos CHF’s e serviriam de espaços para a retomada da vida urbana.

Figura 38 - REQUALIFICAÇÃO VIAS ENTRE MUROS.



Fonte: AUTORA. JORDÃO, L. [2014]

Com relação aos critérios para organização do espaço urbano [GOUVÊA, 2002] é necessário que haja uma legislação federal, ou no mínimo municipal que defina o tamanho máximo da área de um CHF's, o comprimento máximo do muro, a altura máxima dos seus muros (indica-se entre 2,50 à 2,80 a partir da cota do passeio público), e regulamente que para a aprovação de um empreendimento como um condomínio, o traçado existente da cidade seja respeitado. Mesmo que essas novas vias não se comuniquem diretamente com as ruas públicas devido o muro mas, caso um dia essas barreiras venham a ser demolidas, a cidade não será uma “colcha de retalhos”, sem identidade morfológica.

O loteamento, respaldado pela lei federal 6.766 de 1979, ao ser aprovado deve ter sua infraestrutura garantida pela incorporadora e orientar quais serão as áreas que receberão posteriormente os equipamentos públicos. No entanto, com os CHF's isso não acontece, por serem aprovados na cidade de São Carlos através da legislação federal nº 4.591 de 1964 ou através do TAC, essa especificação de áreas para uso público não acontece, ou quando acontece faz parte da negociação entre o governo e os empresários.

Contudo, a população como um todo apresenta necessidades e desejos de melhores qualidade de vida (como apresentado no início deste capítulo). Sendo assim, é de suma importância que haja equipamentos como escolas, praças, pronto-socorro e outros ao redor dos CHF's. Além dos serviços e comércios já mencionados. Através do uso dos instrumentos do estatuto da cidade é possível prever áreas vazias no entorno do empreendimento, ou com possível direito de preempção, que seriam compradas pela

prefeitura com recursos privados das incorporadoras e ali se implantaria os serviços de educação e saúde. Uma vez público, esses equipamentos serviriam não somente à população intramuros, mas também às moradias que os CHF's atraem para o seu arredor. Minimiza-se problemas como os deslocamentos exacerbados, melhora questões sobre mobilidade, diversidade urbana e ainda fomenta novos encontros entre pessoas de diferentes rendas e classes sociais, o que fortalece as questões cívicas.

De acordo com Campos Filho [2010] em seu livro “Reinvente seu bairro”, “de modo geral, pode-se dizer que a proximidade desses equipamentos em relação à moradia é desejável, de modo a permitir que a criança com idade suficiente possa andar a pé sozinha em poucos minutos e com segurança de sua casa até ele.” [CAMPOS FILHO, 2010, p. 19]. Segundo o mesmo autor, uma distância tolerável de ser caminhada é em torno de 800 metros, desde que, acrescentamos, seja um caminho com qualidade ambiental urbana.

Como a maior parte dos CHF's surgem em áreas periféricas e ambientalmente frágeis e interessantes, é necessário que estudos de impactos ao meio ambiente sejam realizados, e cursos d'água e app's sejam incorporados ao projeto, ao invés das convencionais remodelações de terreno e de paisagem.

Indica-se que em hipótese alguma empreendimentos sejam aprovados em áreas rurais, mesmo que sob o pagamento de taxas, como acontece na cidade de São Carlos. A expansão urbana deve acontecer dentro da zona urbana, desta forma, tira-se proveito da infraestrutura existente e controla-se a expansão horizontal da cidade.

Ao se permitir a expansão urbana por meio de CHF's é necessário pensar que as cidades acontecem por constantes transformações e desta forma, “amanhã” podemos vivenciar as quedas dos muros dos CHF's. Contudo, essa possibilidade traz a luz um novo e inédito problema urbano. Pois, as ruas que hoje são privadas e mantidas pelos gestores e administradores dos CHF's ficariam à mercê de quem? Seria responsabilidade da prefeitura cuidar de um espaço que era privado e ao tirar o muro são incorporadas as malhas da cidade? Uma vez que os moradores de CHF's também são contribuintes do IPTU deve ser respaldado pelo governo local?

Sendo assim, aponta-se que é de suma importância que estas questões sejam debatidas e definidas em forma de legislação. Mesmo porque, a mentalidade praticada hoje é evidente na entrevista com a secretária de Desenvolvimento Urbano e Habitação é a de que os empreendimentos como CHF's sejam lucrativos para as prefeituras pelo fato delas cuidarem da infraestrutura interna aos condomínios, como a iluminação, o esgoto,

a vegetação e se responsabilizam em coletar o lixo dos moradores. Mas, essa lucratividade pode mudar caso aconteça, como em cidades vizinhas latino-americanas já vem ocorrendo, a queda dos muros por conta de problemas sociais e alto consumo de drogas por parte dos jovens dentro dos “enclaves fortificados”.

Tabela 15 - RESUMO PROPOSTAS PARA OS CHF'S

RESUMO DAS PROPOSTAS CHF'
Requalificar das vias adjacentes aos muros
Aumentar a permeabilidade dos muros
Criar cinturão terciário ao redor dos CHF's
Relacionar a malha da cidade com os CHF's
Implantar equipamentos ao redor dos CHF's
Analisar e levar em consideração impactos ambientais e de vizinhança
Propiciar a expansão em zonas urbanas
Criar legislação específica para os CHF's
Especificar área máxima para os CHF's
Especificar altura e comprimento máximo dos muros de CHF's

Fonte: AUTORA. JORDÃO, L. [2014]

Tais diretrizes apresentarão efeitos colaterais sobre os outros problemas diagnosticados. Pois, ao se investir em melhorias e qualificação nas áreas ao redor dos condomínios horizontais fechados, e na sua inserção no tecido urbano, espera-se que as relações e interações sociais, cidadania e democracia aumentem; que com o aumento da densidade a manutenção urbana seja mais pontual e mais periódica, assim como poderá haver uma melhor distribuição da frota de transporte público e que diminua a favelização ao redor dos CHF's através de projetos de requalificação de vias e a criação de equipamentos públicos.

4.2.2. *Desenho e Guias de projeto da expansão urbana para o Centro da cidade..*

A expansão de cidades que crescem principalmente por meio de CHF's devem ser planejadas não somente mapeando e zoneando as áreas de concentração deste tipo de empreendimento, mas deve-se levar em consideração a cidade como um todo, visto que os CHF's acarretam mudanças físicas, sociais e econômicas às áreas urbanas e rurais, principalmente ao centro da cidade.

Desta forma, aponta-se diretrizes e guias de expansão também para o centro da cidade de São Carlos, que segundo as pesquisas (*ver capítulo 03*) sofreram processos de abandono e deterioração física e funcional devido ao procedimento de migração ocasionados pelos condomínios.

Tabela 16 - PROBLEMAS ACUSADOS NO CENTRO DA CIDADE.

PROBLEMAS ACUSADOS NO CENTRO DA CIDADE.	
ESPACIAL	SOCIAL
Poluição sonora	Perda das relações sociais e da identidade
Poluição visual	Menor envolvimento na vida cívica
Poluição acústica	Violência,
Poluição ambiental	Diminuição da densidade e violência
Espaços públicos negados	Diminuição da democracia
Oferta diferente mediante faixas de renda e etária	exclusão
Falta de espaço qualificado	preconceito e intolerância
congestionamentos	estresse

Fonte: AUTORA. JORDÃO, L. [2014]

Foi verificado nas pesquisas que houve um alto índice de migração do centro para os CHF's (*ver gráfico 13 – p. 109*), a primeira demanda de saída populacional do centro foi por conta da fala de qualidade de vida, entre eles o barulho e a falta de vegetação (*ver tabela 16*). Para somente posteriormente, as pessoas saírem do centro devido as questões de segurança. Assim, acredita-se que uma boa diretriz projetual seja a retomada do centro da cidade, através da implantação de estruturas que tragam maior qualidade de vida e diminuam a migração do centro para os CHF's.

Desde a década de 1990, principalmente por causa dos discursos e pensamentos ambientalistas os grandes centros urbanos mundiais passaram a buscar soluções menos impactantes para as revitalizações de áreas centrais. Diferente das intervenções de base modernistas que foram aplicadas em vários tecidos urbanos brasileiros ao longo desses anos, alguns centros urbanos europeus passaram a buscar soluções que requalificassem e revitalizassem as áreas deterioradas e degradadas aproveitando suas qualidades arquitetônicas, naturais e sociais.

O centro da cidade de São Carlos possui potencialidades naturais, como a presença de um córrego – o Gregório, que ao longo dos anos foi canalizado e posteriormente tamponado na área central da cidade para dar passagem a uma frota de veículos. Por ser uma cidade que enriqueceu durante o período do café, possui inúmeros exemplares arquitetônicos deste período e de outros, que contam a história espacial da cidade.

Figura 39 - EDIFÍCIOS COM QUALIDADE ARQUITETÔNICA.



Fonte: Google earth

Figura 40 - EDIFÍCIOS COM QUALIDADE ARQUITETÔNICA.



Fonte: Google earth

Figura 41 - CÓRREGO DO GREGÓRIO NO CENTRO DE S.C.



Fonte: Google Earth com adaptações.

Desta forma, aponta-se que uma boa solução à exemplo de cidades da Coréia do Sul⁵³ seria a abertura e renaturalização do córrego do Gregório como forma de prover mais qualidade urbano ambiental, trazer a vegetação de volta ao centro da cidade e assim atrair novamente a população, que *fugiu* do centro por falta de áreas verdes e qualidade.

⁵³ Em Seul, Coréia do Sul, o caso da recuperação do canal Cheonggyecheon, que fica a aproximadamente 3 quilômetros da Universidade Feminina de Ewha em Seul, exemplifica como uma cidade pode mudar os seus padrões de crescimento, restaurar um importante e antigo canal urbano ao seu papel natural e gerar um dos mais interessantes espaços públicos para a população.

Figura 42 - REVITALIZAÇÃO RIO EM SEUL.



Fonte: Site Ciclo vivo⁵⁴

A implantação de projetos que ampliem a relação da população com o meio ambiente, como a possibilidade de ter a visual do córrego, o contato com as águas e a vegetação lindeira aumenta a sensação de conforto térmico e acústica, contribui para uma paisagem mais harmônica, diminui a possibilidade de enchentes (*ver figura 43*) e aumenta a qualidade urbana ambiental tão reivindicada pela população de São Carlos.

Figura 43 - JORNAL DA PMSC



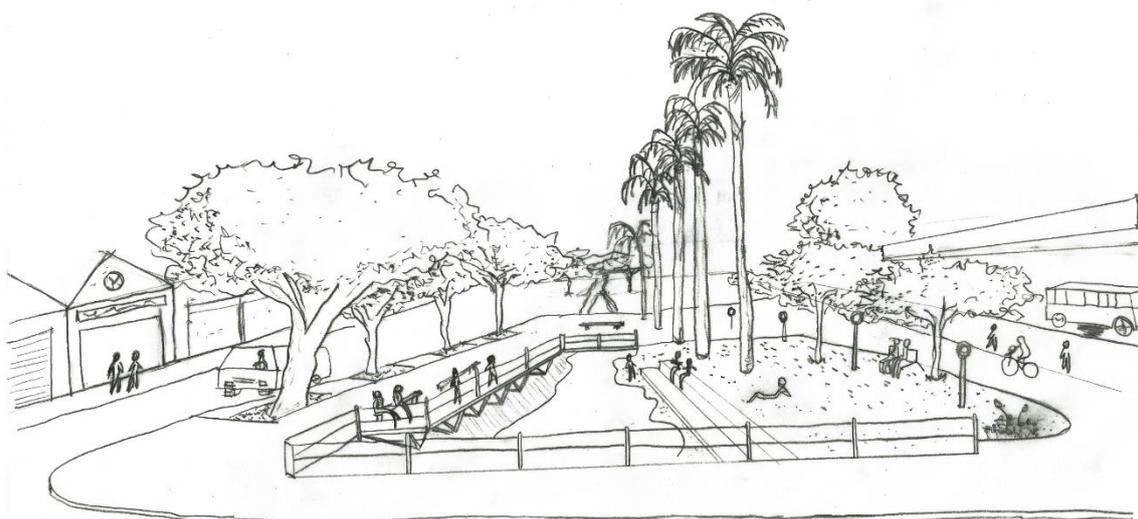
Fonte: Site PMSC.

A renaturalização do córrego do Gregório (*ver figura 44*) no cento da cidade além de contribuir para que o microclima da área melhore, ele permite trazer de volta sensações bucólicas à área central e contribui para a conscientização e educação ambiental. Apesar de ser um projeto com alto custo de implantação, ao ser comparado com as inúmeras

⁵⁴ Disponível em <http://ciclovivo.com.br/>. Acessado em 23 de outubro de 2014.

modificações e obras que a prefeitura faz anualmente para conter enchentes e problemas ambientais, associados ao impacto econômico que o processo de migração do centro para fora dele acarreta aos cofres públicos, esse projeto passa a ser viável e necessário.

Figura 44 - PROPOSTA DE ABERTURA DO CÓRREGO.



Fonte: AUTORA. JORDÃO, L. [2014].

Com relação aos edifícios do centro de São Carlos, acredita-se que o uso de instrumentos que incentivem o seu uso, que minimizem a especulação, e mudanças no IPTU possam atrair a população que anseia morar em um lugar com qualidade urbano ambiental e sente falta da mobilidade que morar no centro propicia.

De acordo com o ex-secretário de Desenvolvimento urbano e habitação a prefeitura da cidade de São Carlos criou estratégias para tentar conter o esvaziamento do centro, através de revitalizações de praças e a criação de atividades voltadas as pessoas idosas, como a restauração do cinema da cidade, e a reinauguração do coreto da praça. Apesar dessas estratégias serem bem vindas, acredita-se que a solução mais coerente não seja a revitalização de algumas áreas para um determinado grupo, mas sim, a requalificação do centro do cidade para todos.

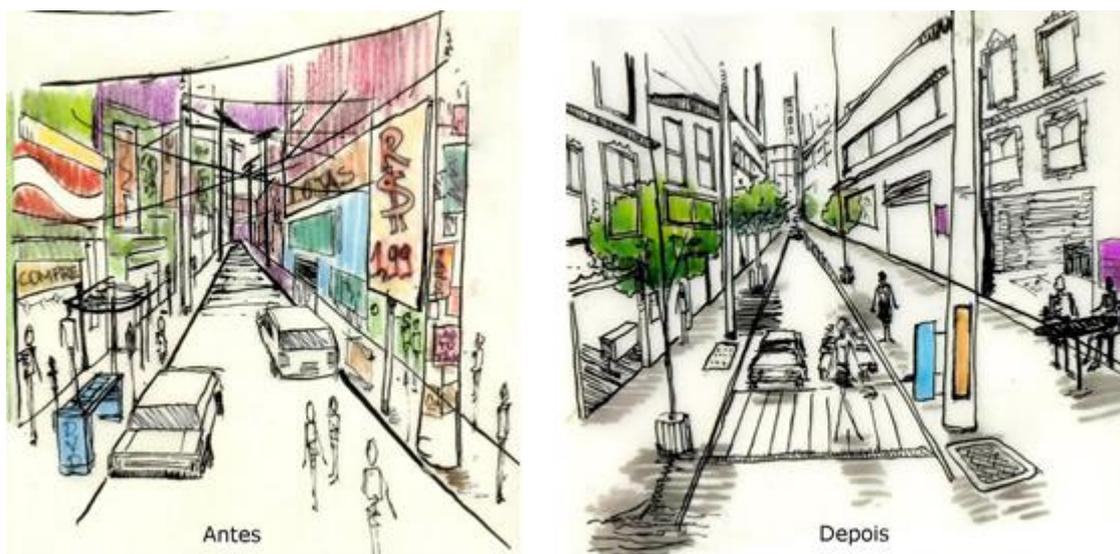
Parte-se da ideia de que os projetos de requalificação no centro da cidade devam atender a diversidade, tanto em questões morfológicas, quanto socialmente. Isso porque uma das marcas de nossa sociedade é ser um povo heterogêneo, diverso e misturado. Contemplar essa questão significa prover um espaço para todos, sem segregação ou exclusão de alguma parte da população.

Propõem-se que esta diversidade não seja somente espacial, mas também de usos, pois conforme apontado no capítulo 03, a cidade conta com um alto índice de PHD's,

desta forma acredita-se que o centro deva apresentar além de habitação, serviços e comércios, uma grande diversidade cultural e de lazer, com equipamentos que atraiam a população que anseia por cultura e assim cria-se uma maior dinâmica urbana, principalmente no período da noite, quando esta área apresenta pouco uso.

Devido as acusações de falta de qualidade urbano ambiental tem-se como diretriz que seja criado um plano de ações que contemplem desde grandes obras, como a abertura e re-naturalização do córrego e re-desenhos de vias que traga uma vegetação adequada, áreas sombreadas, iluminação subterrânea, mobiliários e outros. Mas também seja elaborado projetos para as pequenas intervenções urbanas, como a limpeza das ruas, a retirada e padronização das fachadas dos comércios e serviços, como vem acontecendo nos centros da capital paulista através da Lei nº 14.223, a Lei Cidade Limpa, que prevê um tamanho máximo para as placas de loja ou letreiros, essa despoluição visual, permitiria que as arquiteturas voltassem a fazer parte da paisagem do centro da cidade.

Figura 45 - DESPOLUIÇÃO VISUAL.



Fonte: Site Prancheta do Thiago⁵⁵.

Como solução para a poluição sonora aponta-se que a estratégia seja a valorização do transporte público, e a criação de modais (ônibus, BRT's, bicicletas, carros e etc), assim como a criação de vias perimetrais que ligassem áreas distintas e opostas da cidade

⁵⁵ Disponível em <http://pranchetadotiago.blogspot.com.br/2011/08/limpando-rua.html>. Acessado em 31 de outubro de 2014.

sem a necessidade de se trafegar pelo centro da cidade – minimizando os congestionamentos e melhorando os problemas de poluição do ar, ambiental e acústica.

Desta forma, acredita-se também ser necessário reaver o espaço ofertado para estacionamentos no centro da cidade – através da retirada dos veículos da rua e a criação de edifícios estacionamentos, ou subterrâneos. Em cidades maiores, esse espaço nas ruas têm sido reivindicado e retomando como espaços públicos de lazer para a população, como os *parking-days*, que são pequenos parques em lotes para atender a população local e criar espaços de descanso e lazer qualificados ambientalmente, assim como os *parklet's*, que é a utilização temporária de vagas de estacionamento nas ruas para promover o uso público, com a criação de pequenas áreas de estar, contemplação e lazer, que resgatam as narrativas locais, melhora a paisagem urbana e propicia que a cidade seja mais interessante e diversificada.

Figura 46 - CRIAÇÃO DE PARKLET'S



Fonte: Site Gestão urbana⁵⁶.

Deve-se criar instrumentos que induzam o adensamento da área central da cidade através da construção de condomínios verticais de alta tecnologia que respeitem o meio ambiente, sejam certificados, contribuam com a captação de águas, e com o aproveitamento solar, assim como tenham área quadrada maior do que a ofertada atualmente e disfrutem de vistas panorâmicas da cidade de São Carlos. Essas estratégias reduziram a vontade de se abandonar o centro da cidade, e também contribuíram para que as pessoas sintam-se atraídas novamente pelo centro da cidade. No entanto, esse incentivo à oferta deve atender todas as faixas etárias e classes sociais. Deve-se atender desde a

⁵⁶ Disponível em <http://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/parklets/>. Acessado em 01 de Novembro de 2014.

população da alta classe, como também prover e permitir o acesso da população de renda média e baixa através de habitações de interesse social.

Para as questões sobre segurança e o medo da violência que também foram acusadas pela população São Carlense, acredita-se que deva existir a priori a presença de um policiamento mais ostensivo, mas espera-se que estas diretrizes e guias minimizarão o medo e até mesmo a violência. Pois, comunga-se com a ideia de Jane Jacobs [2003] de que a melhor segurança vem dos olhos atentos da população residente que se identifica e cuida do seu habitat, no entanto, para que isto aconteça se faz necessário que o grau de planejamento urbano atinja níveis maiores de satisfação das necessidades e de interações sociais, através do uso dos espaços públicos de qualidade que incitaram as relações sociais e assim permita o surgimento do sentimento de pertencimento e urbanidade.

Tabela 17 - PROBLEMAS ACUSADOS NO CENTRO DA CIDADE.

RESUMO PROPOSTAS PARA O CENTRO DA CIDADE.
Requalificar e renaturalizar o córrego do Gregório
Modificar o IPTU como forma de induzir a habitação no centro
Requalificar áreas deterioradas do centro da cidade
Promover a limpeza visual do centro da cidade
Redesenhar vias – com arborização, acessibilidade, iluminação e etc.
Criar novas formas de mobilidade - modais.
Criar vias perimetrais – para desafogar o centro da cidade.
Promover a diversidade de ocupação e uso no centro
Criar edifícios estacionamentos e subterrâneos
Apropriar dos espaços públicos (vagas) para lazer e melhora na qualidade urbano ambiental
Adensar o centro através de habitações para ambas as classes sociais e etárias
Dispor de um policiamento ostensivo no centro da cidade à priori.

Fonte: AUTORA. JORDÃO, L. [2014]

Assim como as diretrizes para os CHF's, acredita-se que estas guias apresentarão efeitos colaterais sobre os outros problemas diagnosticados. No entanto, os efeitos serão maiores, visto a importância do centro da cidade para a manutenção da vida urbana e da cidadania.

4.3. Considerações

Percebe-se que a pouca presença do governo nas questões regulatórias sobre a expansão urbana, sua abdicação e abertura para as incorporadoras imobiliárias desencadeia um processo de desqualificação da área central e uma supervalorização dos empreendimentos fechados, como os condomínios horizontais fechados.

Conclui-se neste capítulo que os problemas acusados pela população que deixou o centro para morar em condomínios horizontais fechados na periferia da cidade de São

Carlos e os que foram percebidos através dos levantamentos bibliográficos ou em campo podem ser revertidos ou no mínimo reduzidos, através de um planejamento que não indique somente áreas de expansão, mas também contribua para a sua efetiva implantação. Por isso, foram apresentados desde soluções que demandam maiores investimentos e/ou parcerias público x privada e por isso apresentam viabilidade menores de acontecer, até projetos que não exigem muito investimento por parte da prefeitura municipal, mas que seriam de grande valia para a retomada das áreas periféricas aos condomínios, e para minimizar os impactos descritos no centro da cidade.

Estas e outras soluções já são experimentadas em outras cidades e em outros países e tem se mostrado um importante aliado para a requalificação de áreas centrais ou áreas degradadas. Como resultante temos assistido nestas cidades o aumento da qualidade urbano ambiental e da apropriação dos espaços públicos das cidade, o que espera-se para a cidade de São Carlos.

Com base neste capítulo também é possível afirmar que a existência dos CHF's não pode ser negada e muito menos ignorada. Pois seus impactos são visíveis e sentidos por toda uma população. Mas, no entanto, a solução não é a sua erradicação, ou à volta ao passado, onde eles não existiam, mas sim, assumir que eles existem e como um novo padrão de expansão urbana, traz novas problemáticas, que devem ser vistas e re-vistas com um novo olhar, para que se possa chegar a novas soluções, que permita este tipo de expansão acontecer de forma menos impactante para o restante da cidade.

Contudo, se faz necessário que os gestores urbanos passem a vivenciar e ouvir as reivindicações de sua população, desta forma ficará mais fácil regular e orientar a expansão urbana, de forma menos segregada e para todos.

*“Mas não, mas não
O sonho é meu e eu sonho que
Deve ter alamedas verdes
A cidade dos meus amores
E, quem dera, os moradores
E o prefeito e os varredores
Fossem somente crianças”.*
Saltimbancos – A cidade ideal.

CONSIDERAÇÕES FINAIS.

CONSIDERAÇÕES FINAIS.

Nesta secção constará como fechamento da dissertação as conclusões e considerações finais sobre os assuntos levantados e debatidos ao longo dos capítulos apresentados. E deixará sugestões e recomendações para futuros trabalhos dentro desta temática e afins.

Avaliação geral do estudo

Este trabalho teve como objetivo avaliar a nova lógica de expansão urbana pela qual cidades de porte médio não metropolitano, como é o caso de São Carlos -SP, a exemplo das cidades de grande porte, vivenciam atualmente nos seus processos de expansão urbana. Buscou-se analisar essa expansão baseada nos processos de migração e deslocamento populacional do centro para a periferia.

Neste sentido, a pesquisa traz fundamentações teóricas que contribuem para o entendimento dos processos de expansão por meio de condomínios horizontais fechados. Fez-se necessária a compreensão sobre o que são os CHF's, seu surgimento em outros países como nos Estados Unidos, França e Inglaterra, o advento deste tipo de empreendimento no Brasil, suas diferenças com os empreendimentos internacionais, como são implantados no território brasileiro, quais são os estudos existentes em cidades americanas e europeias sobre eles, sua legislação e aplicação em território brasileiro.

Desta forma, deu-se início a análise da migração populacional como propulsora de um desenho da forma urbana. Compreendeu-se que a questão sobre deslocamentos e o processo de migração fazem parte da sociedade desde sempre, que migra em busca de melhores oportunidade de vida. A cidade de São Carlos surgiu através deste processo de deslocamentos populacionais, ainda durante o século XVIII. Desde então, a cidade passou a vivenciar a chegada de migrantes em busca de melhores qualidades de vida e riqueza, até chegarmos na década de 1970, onde ainda de acordo com as migrações a cidade passa a se expandir principalmente através do deslocamento de pessoas que saem do centro da cidade para as áreas de condomínios horizontais fechados nas bordas da cidade.

Através de uma sistematização metodológica, com entrevistas, questionários, análises locais, levantamentos de documentos e outros foi possível perceber e relacionar

o processo de expansão urbana da cidade de São Carlos com as lógicas de deslocamento humano da área central da cidade para as suas periferias. Com base nestes dados é possível acusar o impacto dessa expansão suburbana ao centro da cidade, que segundo os levantamentos passou a apresentar menores índices de moradia e diversidade, e maiores índices de violência e falta de qualidade de vida.

Desta forma, foi possível criar uma base de fundamentos associados as pesquisas primárias, que sustentou o raciocínio deste trabalho e permitiu desenvolver sobre esta metodologia que cruza dados bibliográficos com a realidade local, uma análise e uma pesquisa que contribua mais para a sociedade, pois abrange desde dados primários aos secundários, o que permitiu novos questionamentos e resultados.

A comprovação da hipótese de que existe uma relação dialética entre a decisão de deslocamento populacional e o movimento de expansão urbana do centro para as áreas periféricas por condomínios horizontais fechados, deu-se através da aplicação da metodologia, com o estudo feito nos condomínios visitados e os questionários aplicados com a população, conforme apresentados nos capítulos 03 e 04.

Foram detectados através da pesquisa problemas espaciais e sociais nas áreas dos CHF's e no centro da cidade. Assim como foi possível perceber as aspirações, sonhos e desejos da sociedade atual. Que foram convertidos em propostas e possíveis formas de minimizar os impactos dos CHF's sobre o centro da cidade e sobre a expansão urbana não planejada, ou planejado somente pelo o viés econômico, através de guias e diretrizes projetuais.

Principais resultados e análises

A produção de condomínios horizontais fechados se apresenta para a cidade de São Carlos, como um novo padrão de moradia, onde as expectativas da população que pode pagar são atendidas pelos produtores privados da cidade. Existem aqueles que buscam melhores condições de vida, como morar em um lugar mais calmo, sem barulho, com áreas verdes e em segurança. E existem aqueles que buscam se inserir dentro de um grupo de pessoas que estão à procura de um novo modo de vida, onde o “*status*” e a diferenciação social e espacial ao extremo é visto de forma positiva e valorizada. Por isso, a manutenção desse modo vida perpassa valores de cidadania, igualdade social e relações sociais.

Esse padrão de produção do espaço vinculado muito mais as questões financeiras e econômicas, segregam aqueles que apresentam impossibilidade financeira de se inserir neste quadro. Fortalecendo a divisão e segregação social e espacial, assim como questões de preconceito e xenofobia.

No entanto, para o governo municipal esse novo padrão de expansão urbana é visto de forma positiva e interessante. Uma vez que a prefeitura delega a função de prover moradia, segurança, infraestrutura e qualidade urbano ambiental para incorporadoras imobiliárias, assim como a sua manutenção também fica garantida por parte das empresas privadas através de altos valores de taxas de condomínios, que se assemelham ao valor de um aluguel.

A privatização da segurança, da saúde, da educação, da cultura, do lazer e agora da habitação demonstra um distanciamento do estado com relação a manutenção e bem estar da vida humana. Contudo, essa postura contribui para o aumento das diferenças sociais no país, pois favorece somente aqueles que têm condições de pagar por melhores serviços, ao passo que aqueles que não têm sofrem com o sucateamento do que restou no setor público, pois não têm as mesmas condições de lutar por melhores condições de vida, estão desta forma mais propensos ao crime, o crime organizado, ao medo, à miséria e à morte.

Esta atitude do governo inculca nas pessoas que a sua felicidade e segurança depende exclusivamente de si próprio, retirando do governo a responsabilidade de arcar e cumprir a constituição, e prover o bem estar de todos os cidadãos.

Apesar dos CHF's serem atualmente um importante forma de prover habitação à população pagante e assim contribuir para a diminuição do déficit habitacional, ele se constitui em um padrão controverso e perverso pois através de agradáveis paisagens ele incita a segregação das pessoas, ensina que devemos viver entre pessoas que constituem o mesmo padrão econômico, social e pensante que a sua população interna, desenvolvendo o lado comodista e egocêntrico do ser humano, que passa a não mais tolerar aquilo que seja diferente dos modos de vida dele. Deve-se atentar ao fato de que as cidades são constituídas não somente por suas construções, mas também pelas relações sociais que nela acontecem. Desta forma, com a diminuição dos laços e relações sociais se produz uma cidade, no mínimo diferente.

A começar pela fragmentação do espaço urbano, que não é mais exclusividade de grandes cidades e metrópoles, são percebidas também em cidades médias como São

Carlos – SP. Essa fragmentação impacta diretamente no direito de ir e vir de qualquer cidadão, quebra continuidades, cria barreiras intransponíveis.

A ruim mobilidade, faz com que os carros sejam valorizados como principal forma de circulação, o que congestiona as ruas das cidades e diminui a qualidade ambiental urbana. Estacionamentos são criados em áreas públicas que poderiam servir ao bem estar comum das pessoas, que disputam e tentam sobreviver ao meio dos automóveis.

A falta de espaços públicos, os congestionamentos, a poluição sonora, visual e do ar, a violência que surge com essa degradação física e funcional contribuem para que mais pessoas queiram sair da cidade e buscar uma vida melhor. Ou seja, para os CHF's os impactos causados por ele se tornam a principal razão pela qual a população procura um CHF's para morar. Um ciclo onde a degradação da cidade é contemplada por um grupo muito restrito com mais clientes e mais lucros.

Além desses impactos, a fragmentação do espaço através de muros e cercas produz uma cidade com extensos corredores (em São Carlos existem muros que demoram 25 minutos para serem percorridos à pé) que além de prejudicarem o ir e vir com qualidade, produz bicos sem *vida*, inseguros e propícios para ilegalidade, como o uso de entorpecentes, prostituição, assaltos e furtos.

Ao analisarmos o processo de expansão urbana por meio de CHF's na cidade de São Carlos, percebe-se que desde sua criação a migração e os deslocamentos populacionais influenciaram o desenho da malha urbana e sua forma. Atualmente essa expansão está associada ao aumento dos CHF's, devido provavelmente à fatores como a melhoria nas tecnologias de comunicação e mobilidade, através do automóvel particular. Essa migração, iniciada por um busca por melhores qualidade de vida e segurança, não se restringe mais as bordas da centro da cidade e no máximo em suas periferias, mas agora os deslocamentos podem ser mais diversos e mais distantes, pois dependem somente de vias de circulação que a liguem ao centro e de redes de comunicação que permitam o acesso à informação e a sensação de estar perto de tudo.

Os deslocamentos populacionais na cidade de São Carlos revelaram um abandono das áreas centrais e a consolidação de condomínios horizontais fechados nas periferias da cidade, demonstram que este processo é um dos responsáveis pela mudança de uso de habitacional para comércio e serviços vivenciado pelo centro da cidade, e como consequência sua obsolência física e funcional, onde os espaços públicos perdem sua vitalidade e função formadora de cidadania e democracia, assim como o centro passa a se

apresentar como um lugar “ruim”, como foi colocado pela maioria das pessoas questionadas.

A pesquisa demonstra que a tomada de decisão em mudar-se influencia mudanças no centro da cidade. E que esse processo é desencadeado na maioria por pessoas pertencentes as classe A e B, que desejam constituir família (pai, mãe e filho), ou que já tem uma, com alto grau de escolaridade e que possuem recursos financeiros para pagar por melhores qualidade de vida e segurança. No entanto, essa população serve de referência e é seguida pela população de renda média, da classe C.

O estudo também demonstra com base nos mapas elaborados que a expansão urbana se baseia na consolidação de eixos viários estruturais, uma vez que a escolha sobre a implantação de um condomínio se dá com base nas vias de circulação que margeiam a área do empreendimento, assim como tem-se a preferência por áreas fora do perímetro urbano, devido suas áreas serem maiores e com potencialidades ambientais.

Outro fator percebido na pesquisa é com relação ao aumento da população migrante de cidades maiores, como São Paulo, o que comprova uma incessante busca por morar em lugares mais calmos, com segurança e com qualidade urbano ambiental. Sabe-se que historicamente o aumento da população urbana é um fator importante para a expansão urbana. No entanto, nota-se que hoje ele não mais é um fator decisivo para a expansão urbana, acrescenta-se questões como a busca por novos estilos de vida, desejos e sonhos, possibilidade de uma segunda moradia entre outros.

Essa expansão não planejada gera problemas, que foram diagnosticados e apontados durante a dissertação. No entanto, sabe-se que a solução vai muito além do que a prefeitura tem feito, carece-se urgentemente de uma maior presença do órgão municipal nas discussões sobre expansão urbana, assim como se faz necessário a valorização das áreas que sofreram com este deslocamento populacional através de projetos urbanos que requalifiquem as áreas centrais.

Contudo, este trabalho permite demonstrar que o impacto causado pela implantação de CHF's sem uma maior assessoria vai muito além dos problemas ao redor dos muros, como a negação ao entorno, a segregação e a exclusão dos que ficam de fora. Esta pesquisa permite associar que a expansão urbana por meio de condomínios horizontais fechados acarreta modificações às áreas já consolidadas da cidade, como ocorre no centro da cidade de São Carlos, que devido à migração das pessoas do centro para os CHF's passou a apresentar uma diminuição do adensamento, um aumento da frota de automóveis, descaso com os espaço públicos, o aumento da violência, a negação ao centro

da cidade e a não identificação com ele. Por isso, acusa-se que as cidades ao se expandirem por meio de CHF's criem instrumentos, conforme demonstrado no capítulo 04, para diminuir os impactos causados pelos condomínios em suas áreas adjacentes e principalmente às áreas que estão longe dele, mas que também são por ele influenciados.

Acredita-se que este novo padrão de expansão urbana possa conviver com os demais elementos urbanos, e juntamente configurarem cidades. Mas, é necessário que se passe a construir cidades que valorizem não somente questões econômicas, mas também seja pensado nas questões espaciais, de conforto, paisagem, ambientais e que estes espaços contribuam para o desenvolvimento das interações e relações sociais.

Sugestões e recomendações para futuras investigações

Este trabalho não pode e nem teve a intenção de estancar as inúmeras possibilidades de estudos que cercam esta temática. No entanto, ao longo do trabalho novas inquietações surgiram e com base nos resultados e nas análises é possível afirmar que novos questionamentos e novas hipóteses devem ser criadas para dar seguimentos a alguns problemas que se mostraram intrigantes e importantes.

Uma das maiores dificuldades durante o processo de dissertação foi acessar informações sobre e com os produtores do espaço urbano atualmente. Sugere-se que este viés seja pesquisado e analisado, uma vez que hoje são eles que produzem a cidade. Analisar como são realizados os estudos de viabilidade da construção de um CHF's, como é projetado o espaço interno deles, como é levantado seu público alvo pode contribuir para a requalificação de áreas urbanas públicas, assim como permite um maior entendimento da atual dinâmica urbana.

Com a mesma intenção, contribuir para melhoramentos nos projetos públicos, sugere-se que o desenho urbano dos condomínios horizontais fechados sejam foco de muitos estudos, pois é discrepante o desenho apresentado por gestores privados dos órgãos públicos. Percebe-se que a oferta à habitação é diferente mediante sua faixa etária e de renda, mesmo que essa população apresente necessidades semelhantes, como qualidade de vida e segurança.

Desta forma, sugere-se também estudos maiores e mais profundos sobre os desejos e aspirações da população, em todas as classes sociais e de renda, que revele o que as levam a decisão de migrar e abandonar um lugar em busca de novas oportunidades, melhores qualidades de vida, ou fugindo de problemas como a violência. Este estudo é

de suma importância para a compreensão de processos espaciais e para a prevenção de áreas sofram com o adensamento ou a falta dele.

Assim sugere-se que sejam retomados estudos sobre as cidades, com base na ecologia urbana, que estudem não somente as implicações das cidades que temos produzido, mas também como o ser humano se relaciona e influencia a produção da cidade. Desta forma, analisar desde os cidadãos e sua relação com a cidade, até quem são os responsáveis pela atual gestão da cidade, sua produção, o capital imobiliário e qual a lógica por eles seguida para os investimentos feitos.

Outro fator, levantado durante a pesquisa e que merece um estudo mais delimitado é a análise do quão sustentável são os condomínios horizontais fechados, uma vez que está é a sua principal plataforma de propaganda. Mas, deixa algumas dúvidas, pois com o seu baixo adensamento seria sustentável manter jardins e áreas verdes para poucos usufruírem? Qual o conceito de sustentabilidade trabalhado pelos CHF's?

E por último, mas não menos importante sugere-se pesquisas sobre a que será das cidades e de suas malhas urbanas caso os muros dos condomínios horizontais fechados caiam, como vem acontecendo em cidades da América latina.

Esta pesquisa e estas sugestões e recomendações para futuras pesquisas tem como intenção contribuir para um fortalecimento dos debates, reflexões e conhecimento dos processos que s espaços urbanos brasileiros passam, principalmente sob prisma da expansão urbana por meio de condomínios horizontais fechados.

Segurança.

O ponto de venda mais forte do condomínio era a sua segurança. Havia as belas casas, os jardins, os playgrounds, as piscinas, mas havia, acima de tudo, segurança.

Toda a área era cercada por um muro alto. Havia um portão principal com muitos guardas que controlavam tudo por um circuito fechado de TV. Só entravam no condomínio os proprietários e visitantes devidamente identificados e crachados.

Mas os assaltos começaram assim mesmo.

Ladrões pulavam os muros e assaltavam as casas.

Os condôminos decidiram colocar torres com guardas ao longo do muro alto.

Nos quatro lados. As inspeções tornaram-se mais rigorosas no portão de entrada.

Agora não só os visitantes eram obrigados a usar crachá.

Os proprietários e seus familiares também.

Não passava ninguém pelo portão sem se identificar para a guarda.

Nem as babás. Nem os bebês.

Mas os assaltos continuaram.

Decidiram eletrificar os muros.

Houve protestos, mas no fim todos concordaram.

O mais importante era a segurança.

Quem tocasse no fio de alta tensão em cima do muro morreria eletrocutado.

Se não morresse, atrairia para o local um batalhão de guardas com ordens de atirar para matar.

Mas os assaltos continuaram.

Grades nas janelas de todas as casas. Era o jeito.

Mesmo se os ladrões ultrapassassem os altos muros, e o fio de alta tensão, e as patrulhas, e os cachorros, e a segunda cerca, de arame farpado, erguida dentro do perímetro, não conseguiriam entrar nas casas.

Todas as janelas foram engradadas.

Mas os assaltos continuaram.

Foi feito um apelo para que as pessoas saíssem de casa o mínimo possível.

Dois assaltantes tinham entrado no condomínio no banco de trás do carro de um proprietário, com um revólver apontado para a sua nuca.

Assaltaram a casa, depois saíram no carro roubado, com crachás roubados.

Além do controle das entradas, passou a ser feito um rigoroso controle das saídas.

Para sair, só com um exame demorado do crachá e com autorização expressa da guarda, que não queria conversa nem aceitava suborno.

Mas os assaltos continuaram.

Foi reforçada a guarda. Construíram uma terceira cerca.

As famílias de mais posses, com mais coisas para serem roubadas, mudaram-se para uma chamada área de segurança máxima.

E foi tomada uma medida extrema.

Ninguém pode entrar no condomínio. Ninguém.

Visitas, só num local predeterminado pela guarda, sob sua severa vigilância e por curtos períodos.

E ninguém pode sair.

Agora, a segurança é completa.

Não tem havido mais assaltos.
Ninguém precisa temer pelo seu patrimônio.
Os ladrões que passam pela calçada só conseguem espiar através do grande portão de ferro e talvez avistar um ou outro condômino agarrado às grades da sua casa, olhando melancolicamente para a rua.
Mas surgiu outro problema.
As tentativas de fuga. E há motins constantes de condôminos que tentam de qualquer maneira atingir a liberdade.
A guarda tem sido obrigada a agir com energia.

*Segurança, de Luis Fernando Verissimo, in Comédias para se ler na escola,
Editora Objetiva, Rio de Janeiro, RJ.*

REFERÊNCIAS

ARANTES, Rafael de Aguiar. **Fugindo dos “males” da cidade: os condomínios fechados na grande Salvador.** (dissertação de mestrado). Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, 2011.

ASCHER, François. **Novos Princípios do Urbanismo seguido de Novos Compromissos Urbanos: Um Léxico.** Lisboa: Livros Horizonte, 2010

AUGÉ, Marc. **Não-Lugares: Introdução a uma antropologia da supermodernidade.** São Paulo: Ed. Papirus, 1994.

AZEVEDO, S.. Desafios da habitação popular no Brasil: políticas recentes e tendências. In: CARDOS, A.L. (coord.). **Habitação social nas metrópoles brasileiras. Uma avaliação das políticas habitacionais em Belém, Belo Horizonte, Porto Alegre. Recife, Rio de Janeiro e São Paulo no final do século XX.** Coleção HABITARE/FINEP. Porto Alegre: AMTAC, 2007.

BARCELLOS, Tanya e MAMMARELLA, Rosetta. **O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial das metrópoles.** Porto alegre, 2007.

BARROS, Ingrid M. B.. **Caracterização dos Condomínios Horizontais Fechados de Classe Média Sob a Ótica do Transporte: um Estudo de Caso no Distrito Federal.** Dissertação de Mestrado – Universidade de Brasília. Faculdade de Tecnologia. 2012.

BARROSO, Luiz F. de Lemos. **Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio do Preto –SP.** Dissertação (mestrado). Universidade Federal de São Carlos, 2008

BAUMAM, Z.. **Comunidade: a busca por segurança no mundo atual.** Trad. de Plínio Dentzien. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2003.

_____. **Confiança e medo na cidade.** Tradução de Eliana Aguiar. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 2009.

_____. **Europa: uma aventura inacabada.** Tradução de Carlos Alberto Medeiros. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 2006.

BECKER, Olga Maria D. Mobilidade espacial da população: Conceitos, Tipologia, contextos. In: CORREA, Roberto Lobato (org). **Explorações Geográficas.** Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.

BECKER, D.. **Condomínios Horizontais Fechados: Avaliação de Desempenho Interno e Impacto Físico Espacial no Espaço Urbano.** Dissertação de Mestrado – Programa e Pós-Graduação em Planejamento Urbano. Porto Alegre – RS. 2005.

BEM, C. M. P. de. **Casas, casebres e condomínios: segregação espacial e relações sociais nas formas de ocupação de São Braz, um bairro de Curitiba.** Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1992.

BHERING, Iracema G. de A.. Condomínios fechados: os espaços da segregação e as novas configurações do urbano. In: **Anais X encontro Nacional da Associação Nacional de pós-graduação e Pesquisa em Planejamento urbano e regional, 2003**. Belo Horizonte. Belo Horizonte: ANPUR, 2003.

BHERING, Iracema G. de Abreu. MONT-MÓR, Roberto de Luís de M.. Dinâmica do Crescimento das cidades brasileiras: pobres periferias ricas. In: **Novas periferias Metropolitanas**. Belo Horizonte: Ed.C/arte, 2005, p. 291 – 312.

BISINOTTO, Dagmar A.. **Evolução urbana de São Carlos**. Trabalho de iniciação científica – escola de Engenharia de São Carlos, EESC/USP, São Carlos, 1988.

BLAKELY, Edward J. SNYDER, Mary Gail. **Fortress America: Gated Communities in the United States**. Washington e Cambridge: Brookings Institution Press e Lincoln Institute of Land Policy, 1997.

BLANDY, S., LISTER, D., ATKINSON, R. and FLINT, J.. **Gated communities in England Final report of the Gated Communities in England**. New Horizons' Project. 2004.

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.

BRASIL. Governo Federal. Decreto-Lei nº 58 de 10 de Dezembro de 1937. **Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações**. .Diário Oficial da União: Rio de Janeiro, 10 de dezembro de 1937.

BRASIL. Governo Federal. Decreto-Lei nº 4.598 de 20 de agosto de 1942. **Dispõe sobre aluguéis de residências e dá outras providências**. Rio de Janeiro, 20 de agosto de 1942, 121º da Independência e 54º da República.

BRASIL. Governo Federal. Lei nº 4591 de 16 de Dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. .Diário Oficial da União: Brasília, 16 de Dezembro de 1964.

BRASIL. Governo Federal. Lei nº 6766 de 19 de Dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências**. Diário Oficial da União: Brasília, 19 de dezembro de 1979.

BRASIL. Governo Federal. Projeto de lei nº 3.057 de 18 de maio de 2000. **Que inclui § 2º no art. 41 da lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, numerando-se como parágrafo 1º o atual parágrafo único**”. Diário Oficial da União: Brasília,, 2000.

BRASIL. Governo Federal. Lei nº 10.257 de 10 de Julho de 2001. **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**.. Diário Oficial da União: Brasília, 10 de Julho de 2001.

CALDEIRA, T. P. do R.. **Enclaves fortificados: a nova segregação urbana**. Revista Novos Estudos, CEBRAP, n. 47, pp. 155-176. 1997.

_____. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Edusp. 2000.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana.** Rio de Janeiro: Paz e terra, 1983.

_____. **A era da informação: A sociedade em rede.** Vol. 2, Rio de Janeiro: Paz e Terra. 1999.

CAMPOS FILHO, C. M. **Reinvente seu bairro. Caminhos para você participar do planejamento de sua cidade.** São Paulo: editora 34, 2010.

COSTA, A. LESSA S. Os Loteamentos Fechados na Região Metropolitana de Campinas: a apropriação da natureza e os serviços ambientais. **In: AnaisVI Encontro Nacional da Anppas.** Belém - PA – Brasil.18 -21 de set 2012.

COSTA, Paulo Eduardo Oliveira. **Legislação urbanística e crescimento urbano em São José dos Campos.** São Paulo – 2007

COURGEAU, Daniel. **Nuevos enfoques para medir la movilidad espacial interna de la población.** Notas de Población. Santiago do Chile: Centro Latinoamericano de Demografía, nº.50, p. 55-74, ago. 1990.

CULLEN. G. **Paisagem urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1983.

DAVIS, M.. **Planeta Favela.** São Paulo: Boitempo, 2006.

DE NARDIN, Juliana. **Segregação socioespacial: os condomínios horizontais na cidade de São Carlos/SP.** Dissertação (Mestrado) -- Universidade Federal de São Carlos. São Carlos: UFSCar, 2011.

DEVESCOVI, Regina. **Urbanização e acumulação: um estudo sobre a cidade de São Carlos..** Dissertação (mestrado) – curso de pós-graduação da EAESP/FGV, São Paulo, 1985.

DOMENACH, H., PICOUET, M. **Las migraciones.** Traducción Eduardo Bologna, Córdoba: Universidade Nacional de Córdoba, 1995, introdução.

EX-SECRETÁRIO DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO. Como foi pensado a expansão de São Carlos através de CHF's. [Janeiro de 2014]. São Carlos – SP: Dissertação de mestrado. Entrevista concedida a Larissa Caroline S. Jordão.

FERREIRA, Francisco Barnabé. **Transformações Urbanas da cidade de São Carlos: Condomínios horizontais fechados e novas formas de sociabilidade.** Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) – Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2007.

GARREAU, J. **Edge City: Life on the new frontier.** Nova York: Doubleday. 1988.

GRANT, Jill. Planning responses to gated communities en Canada. In.: **Conference Gated Communities: Building Social Division or Safer Communities?** Glasgow: University of Glasgow. Setembro, 18-19, 2003. Disponível em <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/dixon.doc> Acessado em 18/06/2014.

GOUVÊA, Luiz Alberto. **Biocidade: conceitos e critérios para um bom desenho ambiental urbano, em localidades de clima tropical de planalto**. São Paulo: Nobel, 2002.

_____. **Cidadevida: curso de desenho ambiental urbano**. São Paulo: Nobel, 2008.

GUELL, José Miguel F. **Planificación estratégica de Ciudades**. Bracelona: editora Gustavo Gili, 1997.

FARRET, L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: FARRET, L. (Org.). **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto Editores Associados, 1985. p. 73-90.

FRÚGOLI JÚNIOR, H.. **São Paulo: espaços públicos e interação social**. São Paulo, Marco Zero, 1995.

JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2003.

JORDÃO, Larissa C. S. Novas Periferias urbanas: A expansão de São Carlos através de Condomínios Fechados. In: **Anais XVII Congresso de Iniciação Científica da UFSCar**. São Carlos, 2010.

LAMAS, José M. Ressano Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. Lisboa, Fundação Calouste Gulbenkian & Junta Nacional de Investigação Científica e Tecnológica, 2004.

LAVANDEIRA, Lucélia. **Apreensão da diversidade urbana análise comparativa da morfologia e do uso do espaço público de dois fragmentos na cidade de São Carlos – SP**. Dissertação (mestrado) – UFSCar, São Carlos, 1999.

LEE, Everett S. Uma teoria sobre a migração. Nações unidas - Conceitos básicos, definições e mensuração da migração interna. In: MOURA, Hélio A. de **Migração Interna: textos escolhidos**. Fortaleza: BNB/ETENE, 1980. t 1, p. 89-90

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Ed. Moraes, 1991.

LEVY, Dan Rodrigues. Os condomínios residenciais fechados e a reconceitualização do exercício da cidadania nos espaços urbanos. In: **Ponto e Vírgula**. Programa de Estudos Pós-graduados em Ciências Sociais, PUC/SP. N° 7, 1° sem. 2010, p. 95-108.

LIMA, Renata Priore. **O processo e o (des) controle da expansão urbana de São Carlos (1857-1977)**. Dissertação de Mestrado. Universidade de São Paulo. São Carlos, 2007.

LIMONAD, E..Entre a urbanização e a sub-urbanização do território. **XI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional – ANPUR**, Anais. Salvador, 23 a 27 de maio de 2005. Salvador: ANPUR, 2005.

- LYNCH, K. **A Imagem da Cidade**. São Paulo: Martins Fontes, 1982.
- MARQUES, Eduardo. A dinâmica imobiliária de incorporação em período recente (C.9 p.214-240) In MARQUES, E.; TORRES, H. (Org.). **São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais**. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2005.
- MELO, Vilmo G. **Imigração italiana e transformação da estrutura econômico-social do município de São Carlos..** Tese (doutorado) – Faculdade de Filosofia, ciências e letras de Marília, Marília, 1975.
- MIÑO, Oscar A. S.. **A segregação sócio-espacial em Presidente Prudente: análise dos condomínios horizontais**. 1999. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 1999.
- MOURA, Cristina patriota de. **A fortificação preventiva e a urbanidade como perigo**. Série antropológica. Brasília, 2006.
- MOURA. Gerusa G.. **Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança (in)desejada: um estudo em Uberlândia/MG**. Dissertação de mestrado. Universidade federal de Uberlândia. Instituto de geografia. Programa de pós-graduação em geografia. 2008.
- MUNFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. São Paulo: Martins Fontes, 1982.
- MUNICIPAL. Prefeitura Municipal de São Carlos. Relatório de Revisão do Plano Diretor. São Carlos, 2014.
- NARDIN, Juliana De. **Segregação socioespacial: os condomínios horizontais na cidade de São Carlos/SP**. (dissertação de mestrado). Universidade Federal de São Carlos. 2011.
- OLIVEIRA, K. F. de. Migração interna e pobreza na região da Grande Aracaju e no interior sergipano. In: **VI ENCONTRO NACIONAL SOBRE MIGRAÇÕES**. Associação Brasileira de Estudos Populacionais, 12 a 14 de agosto de 2009. p.1-25.
- OJIMA, R. **Novos contornos do crescimento urbano brasileiro? O conceito de urban sprawl e os desafios para o planejamento regional e ambiental**. Núcleo de Estudos Populacionais (NEPO). Universidade Estadual de Campinas. S/a.
- QUEIROGA, Alessandra Elias de. **Os Parcelamentos Ilegais do Solo e a Desapropriação como Sanção: O Caso dos “Condomínios Irregulares” no Distrito Federal**. (dissertação de mestrado). Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2002.
- RAPOSO, Rita. **Condomínios fechados em Lisboa: paradigmas e paisagem**. Análise Social, Lisboa, v.18, n.1, p.109-131, 2008.
- RAVENSTEIN, E.G.. As leis das migrações. In: MOURA, H. A. (Org.). **Migração interna, textos selecionados: teorias e métodos de análise**. Fortaleza: BNB. 1980.
- REIS FILHO, Nestor Goulart. **Notas sobre Urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das artes, 2006.

_____. **Modelo Alphaville ganha o interior: condomínios fechados que funcionam como satélites das cidades avançam cada vez mais pelo Estado de SP** São Paulo: [Depoimento a Adriana Carranca - artigo], 2006.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: As Formas de Produção da Moradia na Cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

ROBERTS, Ana Mércia Silva. **Cidadania Interditada: um estudo de condomínios horizontais fechados (São Carlos-SP)**. Campinas, SP. 2002.

SALGADO, Elizabeth. **O Loteamento residencial fechado no quadro das transformações da metrópole de São Paulo**. Dissertação de Mestrado. Faculdade de arquitetura e urbanismo – Universidade de São Paulo. São Paulo: 2000.

SANTOS, Denise Mônaco dos. **Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados**. Dissertação de Mestrado. São Carlos, 2002.

SANTOS, Lara Damha. **As formas condominiais no rural e no urbano: estudo de caso - São José dos Campos - SP**. Dissertação de mestrado. São Paulo, 2006.

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

_____. (1997) **A natureza do espaço: Técnica e tempo. Razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 2001.

SÃO CARLOS. **SMHDU/PMSC**. Plano Diretor do Município de São Carlos. 2005.

SÃO CARLOS. **Lei Municipal nº 6684 de 1971**. Aprova o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) do município de São Carlos e oferece outras providências. 1971.

SANTORO, Paula F. **Planejar a expansão urbana: dilemas e perspectivas**. Tese de Doutorado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo – FAUUSP. São Paulo, 2012.

SECRETÁRIA DE HABITAÇÃO E DESENVOLVIMENTO URBANO. **Como é pensado a expansão de São Carlos através de CHF's**. [Julho de 2014]. São Carlos – SP: Dissertação de mestrado. Entrevista concedida a Larissa Caroline S. Jordão.

SILVA, Paula Ferreira da. **A expansão urbana de Campinas através de condomínios e loteamentos fechados (1974-2005)**. Dissertação de Mestrado. Faculdade de arquitetura e urbanismo – Universidade de São Paulo. São Carlos, 2008.

SINGER, P.I. Migrações internas: considerações teóricas sobre o seu estudo. In: MOURA, H.A. de (Coord). **Migração interna: textos selecionados**. Fortaleza: bnbtetene, 1980. T.I, p.2II-244.

SOUZA, Luiz Alberto. **Condomínios residenciais e loteamentos “fechados”** .In.: **Revista Vivercidades**. Rio de Janeiro, p.1-13, maio 2003. Disponível em:<<http://www.vivercidades.org.br>>. Acesso em: 10 dez. 2013.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

WEBSTER, C.; GLASKE, G.; FRANTZ, K. **Guest editorial - The global spread of gated communities**. *Environment and Planning B: Planning and Design, Great Britain*, v. 29, n. 3, p. 315-320, maio, 2002.

APÊNDICES & ANEXOS.

APÊNDICES.

1. Carta apresentada em reuniões e conselhos de Condomínios e “Loteamentos fechados” pedido o acesso ao lugar para a aplicação dos questionários.

Prezado morador(a),

Informamos que o Condomínio foi escolhido para participar de uma pesquisa realizada pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília – PPGFAU-UNB.

A pesquisa tem como finalidade realizar um levantamento sobre o local de origem da população residente em condomínios horizontais fechados. A pesquisa será realizada no dia ___/___/2013, a partir das 10h00min. Os pesquisadores devem estar devidamente identificados e uniformizados. A equipe de 3 (três) integrantes estará sobre o comando da mestranda em Arquitetura e Urbanismo Larissa Caroline Silva Jordão (currículo lattes: <http://lattes.cnpq.br/3701464928922845>).

Queríamos ressaltar a importância da sua participação para a realização da pesquisa, a qual será de extrema relevância para análises de como se dá a atual expansão urbana da cidade de São Carlos- SP através do deslocamento populacional. Frisamos que a sua participação será de grande contribuição para a redação do trabalho de dissertação da mestranda, bem como para a Universidade de Brasília (UnB) e para o Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGFAU).

Agradecemos sua participação,
Assinaturas:

Sindico do Condomínio: _____

Mestranda: _____

2. Questionário piloto, elaborado com base no capítulo 01 e 02 aplicado como teste:

QUESTIONÁRIO PILOTO

QUESTIONÁRIO n ° _____
Data/Horário: _____
Pesquisador: _____
Lugar aplicado: _____

PARTE I - PERFIL SÓCIOECONOMICO

- 1- Sexo:
 Feminino. Masculino.
- 2- Idade: _____ anos completos.
- 3- Estado Civil:
 casado
 solteiro
 Divorciado/separado
 viúvo.
- 4- Escolaridade:
 1° Grau
 2° Grau
 3° Grau
- 5- Número de Filhos: _____
- 6- Idade dos filhos: _____
- 7- Número de veículos: _____
- 8- Tempo que reside no condomínio:
_____ anos completos.
- 9- Local de trabalho: _____
- 10- N° de integrantes da família:
 1 casal
 1 casal+ gravidez
 1 casal + 1 filho
 1 casal + 2 ou 3 filhos
 mãe ou pai + 1,2 ou 3 filhos.
 outro. Especifique: _____
- 11- A quem pertence a residência habitada?
 Própria Alugada.
- 12- Tem piscina na casa?
 Sim Não

Parte II – MOB. POP.

- 13- Onde morava antes de morar em
Condomínio? (Bairro)

- 14- Porque saiu de onde morava?
(01 palavra). _____
- 15- Tipologia onde morava:
 Apartamento sem edifício.
 Apartamento com edifício.

- casa em outro condomínio
 casa tradicional.
 outro _____
- 16- Motivo pelo qual foi morar em
Condomínio? (01 palavra)

- 17- Porque escolheu este (o que mora)
condomínio? (01 palavra)

- 18- Conhecia alguém neste condomínio antes de
mudar?
 Sim Não
- 19- Para o senhor (a) este CHF é?
 ruim,
 médio
 Bom
- 20- Mudaria deste CHF?
 Sim, Não, depende.
Motivo _____
- 21- Tinha piscina e quintal onde morava?
 Sim, os dois.
 Somente quintal.
 Não.
- 22- Frequenta a área coletiva do Condomínio?
D M A R

PARTE III – RELAÇÃO COM A CIDADE.

- 23- Frequenta o centro da cidade?
D M A R
- 24- Para quais atividades vai ao centro da
cidade?
1 _____
2 _____
3 _____
- 25- Possuía casa onde morava?
 Sim, está alugada.
 Sim, está fechada.
 Sim, foi vendida.
 Não.
- 26- Defina o centro da cidade em 01 palavra:

3. Questionário final - aplicado com 100 famílias de 05 condomínios distintos.



QUESTIONÁRIO

QUESTIONÁRIO n° _____
Data/Horário: _____
Pesquisador: _____
Lugar aplicado: _____

PARTE I - PERFIL SÓCIOECONOMICO

- 1- Sexo:
 Feminino. Masculino.
- 2- Idade: _____ anos completos.
- 3- Estado Civil:
 casado
 solteiro
 Divorciado/separado
 viúvo.
- 4- Escolaridade:
 1° Grau
 2° Grau
 3° Grau
- 5- Número de Filhos: _____
- 6- Idade dos filhos: _____
- 7- Número de veículos: _____
- 8- Tempo que reside no condomínio:
_____ anos completos.
- 9- Local de trabalho: _____
- 10- Renda Familiar:
 Até R\$5.000,00
 entre R\$5.000,00 e R\$8.000,00
 entre R\$8.000,00 e R\$10.000,00
 acima de R\$ 10.000,00
- 11- N° de integrantes da família:
 1 casal
 1 casal+ gravidez
 1 casal + 1 filho
 1 casal + 2 ou 3 filhos
 mãe ou pai + 1,2 ou 3 filhos.
 outro. Especifique: _____
- 12- A quem pertence a residência habitada?
 Própria Alugada.
- 13- Tem piscina na casa?
 Sim Não

Parte II – MIGRAÇÃO

- 14- Onde morava antes de morar em Condomínio?(bairro)

- 15- Porque saiu de onde morava?
(01 palavra) _____
- 16- Tipologia onde morava:

- Apartamento sem edifício.
 Apartamento com edifício.
 casa em outro condomínio
 casa tradicional.
 outro _____
- 17- Motivo pelo qual foi morar em Condomínio? (01 palavra)

- 18- Porque escolheu este (o que mora) condomínio? (01 palavra)

- 19- Conhecia alguém neste condomínio antes de mudar?
 Sim Não
- 20- Para o senhor (a) este CHF é?
 ruim,
 médio
 Bom
- 21- Mudaria deste CHF?
 Sim, Não, depende. Motivo _____
- 22- Tinha piscina e quintal onde morava?
 Sim, os dois.
 Somente quintal.
 Não.
- 23- Frequenta a área coletiva do Condomínio?
D M A R

PARTE III – RELAÇÃO COM A CIDADE.

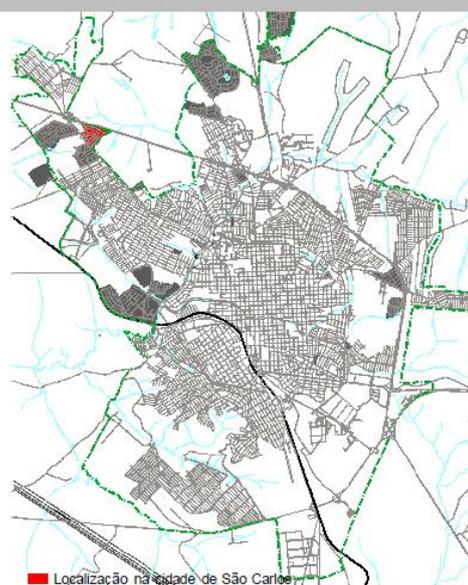
- 24- Frequenta o centro da cidade?
D M A R
- 25- Para quais atividades vai ao centro da cidade?
1 _____
2 _____
3 _____
- 26- Possuía casa onde morava?
 Sim, está alugada.
 Sim, está fechada.
 Sim, foi vendida.
 Não.
- 27- Defina o centro da cidade em 01 palavra: _____
- 28- Qual o problema do Centro?

4. Questionário aplicado online com a população da cidade de São Carlos.

<p>Sexo?*</p> <p><input type="radio"/> Feminino</p> <p><input type="radio"/> Masculino</p> <p>Idade? *</p> <p><input type="radio"/> até 18 anos completos</p> <p><input type="radio"/> de 18 anos até 30 anos</p> <p><input type="radio"/> de 30 anos até 50 anos</p> <p><input type="radio"/> acima de 50 anos.</p> <p>Estado Civil? *</p> <p><input type="radio"/> casado</p> <p><input type="radio"/> solteiro</p> <p><input type="radio"/> Divorciado/separado</p> <p><input type="radio"/> viúvo.</p> <p>Escolaridade: *</p> <p><input type="radio"/> 1° Grau</p> <p><input type="radio"/> 2° Grau</p> <p><input type="radio"/> 3° Grau</p> <p>Número de filhos:</p> <p><input type="text"/></p> <p>Possui veículo?</p> <p><input type="radio"/> não</p> <p><input type="radio"/> sim</p> <p>Qual é a renda familiar?</p> <p><input type="checkbox"/> Até 1.000,00 reais</p> <p><input type="checkbox"/> de 1.000,00 a 2.000,00</p> <p><input type="checkbox"/> de 2.000,00 a 5.000,00</p> <p><input type="checkbox"/> de 5.000,00 a 10.000,00</p> <p><input type="checkbox"/> acima de 10.000,00 reais</p>	<p>N° de integrantes da família: *</p> <p><input type="radio"/> 1 pessoa</p> <p><input type="radio"/> 1 casal</p> <p><input type="radio"/> 1 casal+ gravidez</p> <p><input type="radio"/> 1 casal + 1 filho</p> <p><input type="radio"/> 1 casal + 2 ou 3 filhos</p> <p><input type="radio"/> mãe ou pai + 1,2 ou 3</p> <p><input type="radio"/> outro.</p> <p>A quem pertence a residência habitada? *</p> <p><input type="radio"/> Própria</p> <p><input type="radio"/> Alugada.</p> <p>Tem piscina e quintal onde mora? *</p> <p><input type="radio"/> Sim, os dois.</p> <p><input type="radio"/> Somente quintal.</p> <p><input type="radio"/> Não.</p> <p>Onde mora? (bairro) *</p> <p><input type="text"/></p> <p>Possui casa no centro? *</p> <p><input type="radio"/> Sim, moro.</p> <p><input type="radio"/> Sim, está alugada.</p> <p><input type="radio"/> Sim, está fechada.</p> <p><input type="radio"/> Sim, foi vendida.</p> <p><input type="radio"/> Não.</p> <p>Mudaria para o centro? *</p> <p><input type="radio"/> Sim</p> <p><input type="radio"/> Não</p> <p>Motivo pelo qual moraria no centro?</p> <p><input type="text"/></p> <p>O que mais GOSTA no Centro? *</p> <p><input type="text"/></p> <p>O que NÃO gosta no Centro? *</p>	<p><input type="text"/></p> <p>Como vem para o centro? *</p> <p><input type="radio"/> andando,</p> <p><input type="radio"/> bicicleta,</p> <p><input type="radio"/> ônibus público,</p> <p><input type="radio"/> carro,</p> <p><input type="radio"/> outro.</p> <p>Frequenta o centro da cidade? *</p> <p><input type="radio"/> Diariamente.</p> <p><input type="radio"/> Mensalmente,</p> <p><input type="radio"/> Anualmente,</p> <p><input type="radio"/> Raramente.</p> <p>Para quais atividades vai ao centro da cidade? *</p> <p><input type="text"/></p> <p>Defina o centro da cidade em 01 palavra: *</p> <p><input type="text"/></p> <p>Qual o problema do Centro? *</p> <p><input type="text"/></p> <p>23- Mudaria para um Condomínio Horizontal Fechado? *</p> <p><input type="radio"/> sim</p> <p><input type="radio"/> não</p> <p>Que Condomínio Horizontal Fechado escolheria para morar aqui em São Carlos? Porquê?</p> <p><input type="text"/></p> <p>Preferiria morar no centro da cidade ou em um Condomínio horizontal Fechado? *</p> <p><input type="radio"/> Centro</p> <p><input type="radio"/> Condomínio</p> <p>Porquê? *</p> <p><input type="text"/></p>
---	--	--

5. Fichas elaboradas com base nos processos de aprovação de loteamentos fechados e condomínios horizontais fechados consultados na Prefeitura Municipal de São Carlos:

ELDORADO - Processo nº 9.072/03



Dados:

Localizado na Av. Miguel Petroni
 Número de processo de aprovação – 9.072/03
 Empresa : Eldorado SC Empreendedora Imobiliário LTDA

Características do Empreendimento:

Condomínio aprovado pela lei nº4.591/64
 Com 298 unidades
 Com tipologia: Lotes/pré-casa

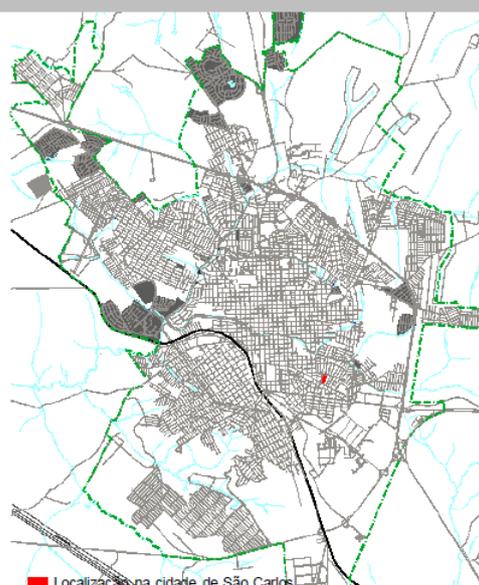
Observações:

Localização na cidade de São Carlos

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
 Orientação: Luiz Alberto Gouvêa

VILLAGE MONT SERRAT - Processo nº 5032/ 2003



Dados:

Localizado na Rua Raimundo Correia
 Número de processo de aprovação – 5032/ 2003
 21125/2005

Empresa : MRV Empreendimentos S/A

Características do Empreendimento:

Condomínio aprovado pela lei 4.591/64
 Com 52 unidades
 Com tipologia: Lotes/pré-casa

Observações:

Localização na cidade de São Carlos

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
 Orientação: Luiz Alberto Gouvêa

VILLAGE SÃO CARLOS I - Processo nº 80.341/04

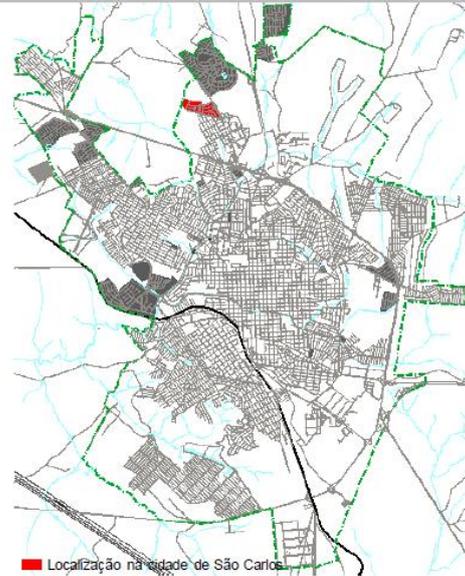


Dados:

Localizado na Rua Wesley Herrick
Número de processo de aprovação – 80.341/04
Empresa : Encalso Construções LTDA

Características do Empreendimento:
Condomínio aprovado pela lei 4.591/64
Com 544 unidades
Com tipologia: Lotes/pré-casa

Observações:



A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa

GREEN VILLAGE I - Processo nº 81.137/95

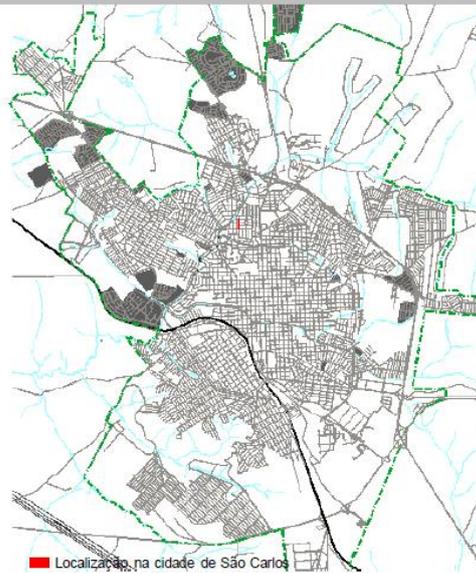


Dados:

Localizado na Rua Alameda das Rosas, 377
Número de processo de aprovação – 81.137/95
Empresa : Oswaldo Katsuchi ODA

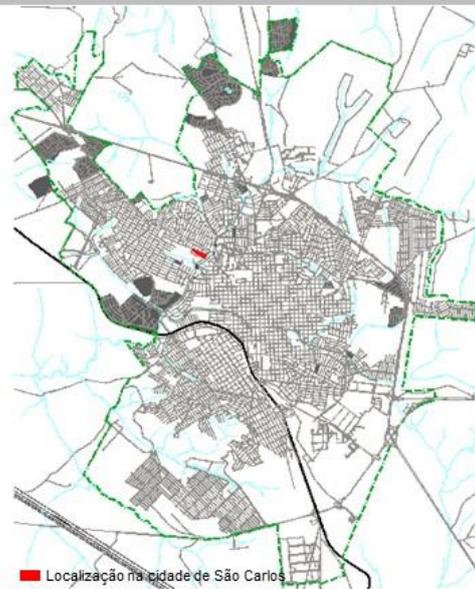
Características do Empreendimento:
Condomínio aprovado pela lei 4.591/64
Com 13 unidades
Com tipologia: Casa pronta

Observações:



A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:

Localizado na Rua Abrahão João, nº 55
Número de processo de aprovação – 3935/2007
Proprietário: Marcelo Eduardo de Barros Marino
ID.: 10.200.001.003

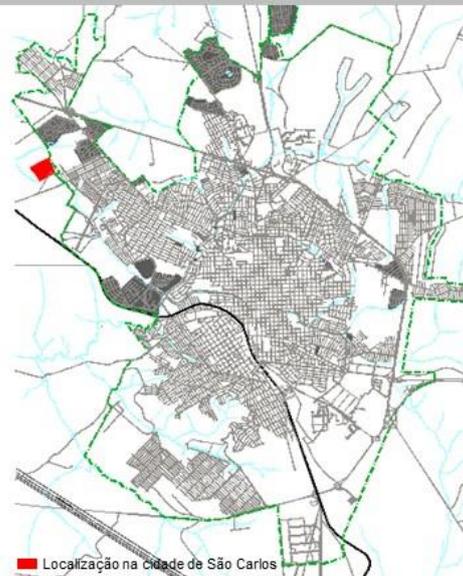
Características do Empreendimento:

Condomínio aprovado pela lei 4.591/64
Com 37 unidades
Com tipologia: Lotes/pré-casa

Observações:

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



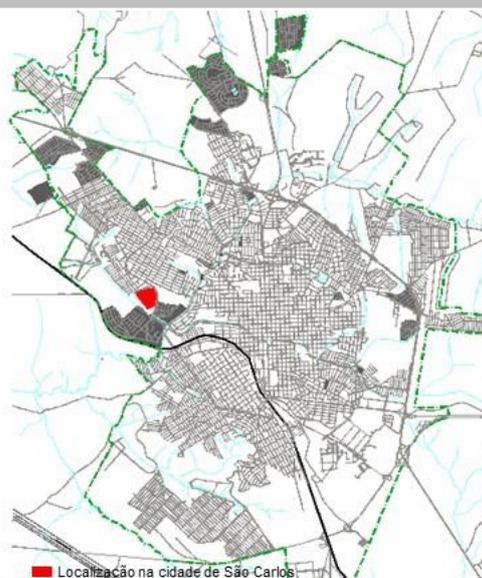
Dados:
Localizado na Estrada Municipal
Número de processo de aprovação – 10.690/09
Empresa : Rodobens

Características do Empreendimento:
Condomínio aprovado pela lei 4.591/64
Com 442 unidades
Com tipologia: Casas prontas

Observações:

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:
Localizado na Av. Bruno Ruggiero
Número de processo de aprovação – 25.274/06
Empresa : Gmelina Empreendedora Imobiliária LTDA

Características do Empreendimento:
Condomínio aprovado pela lei 4.591/64
Com 80 unidades
Com tipologia: Casas e prédios prontos

Observações:

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa

VILLAGE SÃO CARLOS II - Processo nº 80.341/04



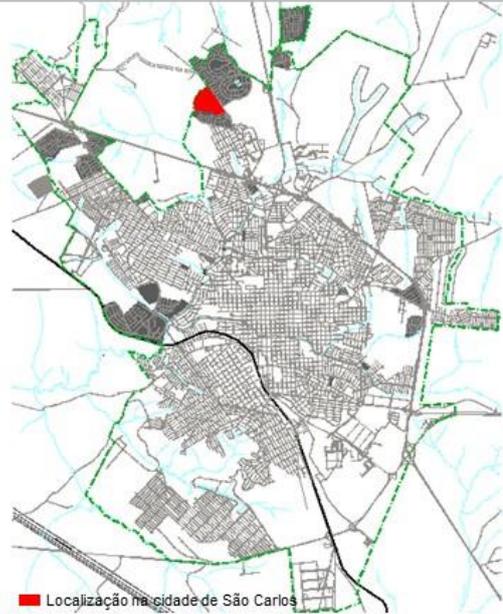
Dados:

Localizado na Rua Wesley Herrick
Número de processo de aprovação – 80.341/04
Empresa : Encalso Construções LTDA

Características do Empreendimento:

Condomínio aprovado pela lei 4.591/64
Com 244 unidades
Com tipologia: Lotes/pré-Casas

Observações:



A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa

DONA EUGÊNIA - Processo nº 80242/2004



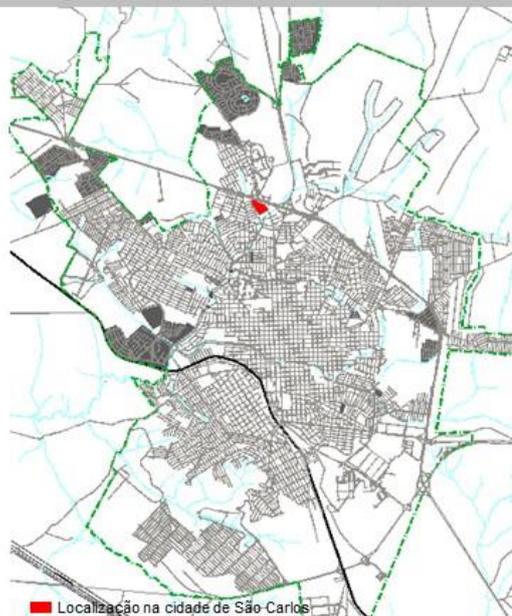
Dados:

Localizado na Rua Bernadino Fernandes Nunes, nº 1707
Número de processo de aprovação – 80242/2004
Empresa - ODA Construtora e Incorporadora São Carlos LTDA
ID.:12.140.022.002

Características do Empreendimento:

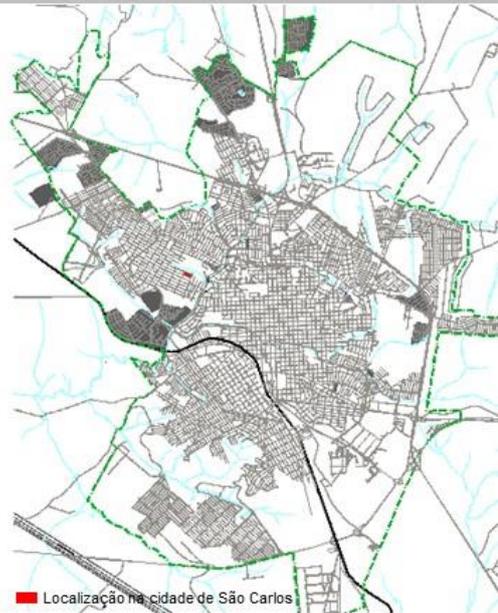
Condomínio aprovado pela lei 4.591/64
Com 29 unidades
Com tipologia: Lotes/ pré-casas e sobrados

Observações:



A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:

Localizado na Rua Noemia Sampaio de Souza, 55
Número de processo de aprovação – 7244/01
Empresa: Constraner Engenharia e Comércio LTDA
ID.: 10.207.001.001

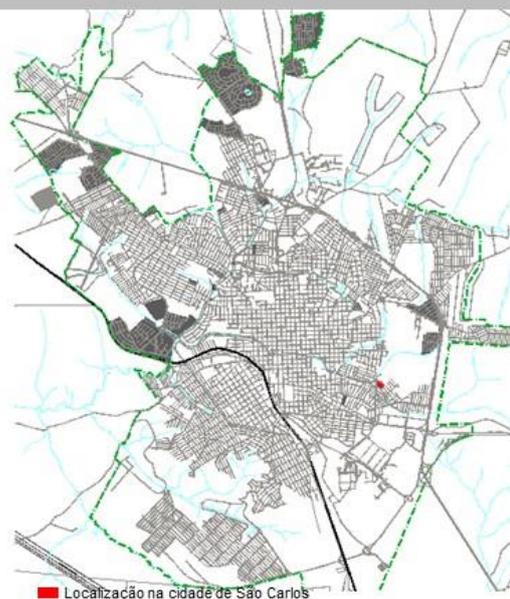
Características do Empreendimento:

Condomínio aprovado pela lei 4.591/64
Com 30 unidades
Com tipologia: Casa pronta

Observações:

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:

Localizado na Av. Aristides de Santi
Número de processo de aprovação – 1138/2005
Empresa : MRV e participações S/A

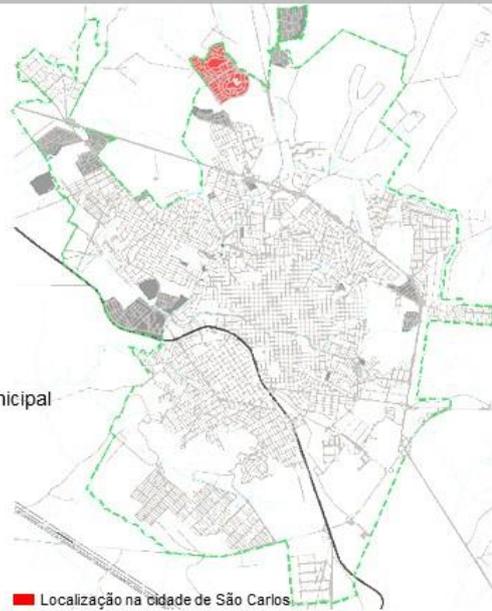
Características do Empreendimento:

Condomínio aprovado pela lei 4.591/64
Com 67 unidades
Com tipologia: Lotes/pré-casa

Observações:

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa

**Dados:**

Situado em área entre Km 234 da Rod. SP – 318 e estrada Municipal
 Número de processo de aprovação – 15.289/2000
 Empreendedora – Encalso Construções Ltda
 Registro número – 229

Características do Empreendimento:

Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
 Com 497 unidades. Com tipologia : Lote/Pré-casa

Observações:

Decreto nº 64 inclui alterações dadas pelo decreto nº 74/02.
 (TAC)

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
 FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
 Orientação: Luiz Alberto Gouvêa

**Dados:**

Localizado na Rua XV de Novembro, nº 3800
 Número de processo de aprovação– 18.636/1995
 Proprietário - Educandário São Carlos. Registro número – 204

Características do Empreendimento:

Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
 Com 47 unidades
 Com tipologia de lotes

Observações:

7934/96 – Comunica registro do loteamento na cidade de São Carlos

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
 FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
 Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:

Localizado na Avenida Pedro Muszkat, nº 248
 Registro número – 231
 Número de processo de aprovação– 19.212/98
 Proprietário - Sizenando de Angelis Porto.

Características do Empreendimento:

Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
 Com 273 unidades
 Com tipologia de lotes

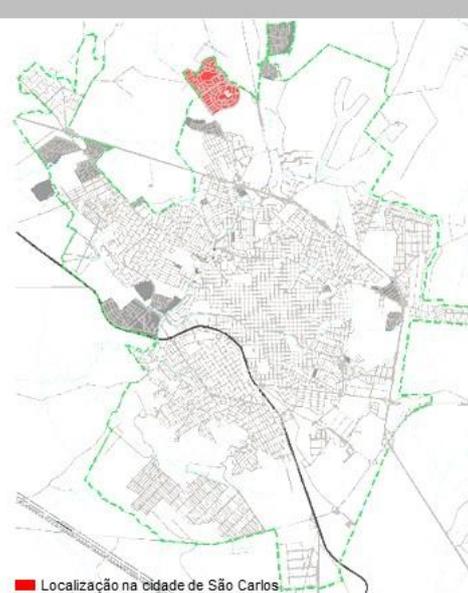
Observações:

Decreto nº 17 (27/02/2003) tem como finalidade regulamentar as construções e reformas a serem implantadas no condomínio

Localização na cidade de São Carlos

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
 Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:

Localizado no Acesso Km 234 da Rod. SP 318 SC e RP
 Número de processo de aprovação– 16.292/2002
 Empreendedora – Encalco Construções Ltda
 Registro número – 233

Características do Empreendimento:

Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
 Com 510 unidades
 Com tipologia: Lote/Pré-casa

Observações: Tac.

Localização na cidade de São Carlos

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

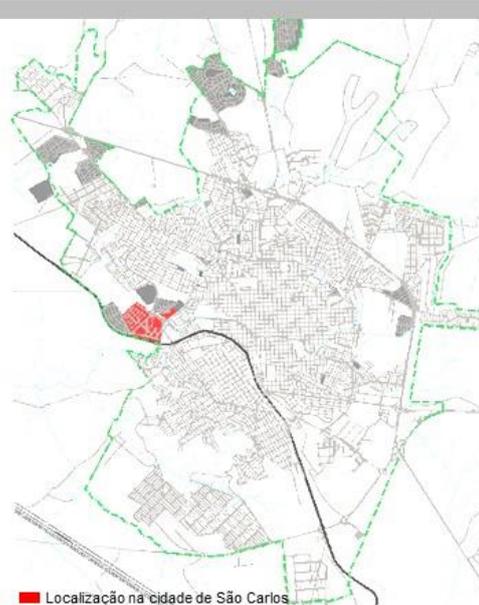
Autor: Larissa Jordão
 Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:
 Localizado na Av. Miguel Petroni
 Número de processo de aprovação – 16.699/2001 e 6464/2003
 Proprietário - Engenharia e Comércio Bandeirantes Ltda
 Registro número – 236
Características do Empreendimento:
 Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
 Com 283 unidades
 Com tipologia: Lotes/Pré-casa
Observações:
 Decreto nº 94/2003 e nº 512/2009 – Ambos regulamentam a forma de alteração do empreendimento para Condomínio

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
 Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:
 Localizado na Avenida Bruno Ruggiero
 Número de processo de aprovação– 5.312 de 1990
 Proprietário - Lápis Johann Faber S/A
 Registro número – 196

Características do Empreendimento:
 Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
 Com 313 unidades
 Com tipologia de lotes

Observações:

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
 Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:

Localizado na Rua Armando Bignardi
Número de processo de aprovação– 80.835/1999
Proprietário - Oswaldo Katsushi Oda
Registro número – 226

Características do Empreendimento:

Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
Com 24 unidades
Com tipologia: lotes

Observações:

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:

Localizado na Av. Miguel Petroni
Número de processo de aprovação– 10.925/1998
Proprietário - Comercial e Construtora Bianco Ltda
Registro número – 218

Características do Empreendimento:

Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
Com 71 unidades
Com tipologia: Lotes

Observações:

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
FECHADOS.

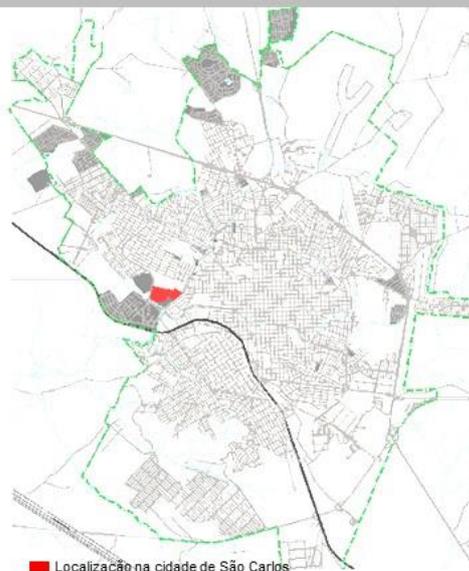
Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:
Localizado na Av. Bruno Ruggiero
Proprietário - Faber-Castell Projetos Imobiliários S/A
Registro número – 235
Número de processo de aprovação– 12.045/2002

Características do Empreendimento:
Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
Com 158 unidades
Com tipologia de lotes

Observações:



A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

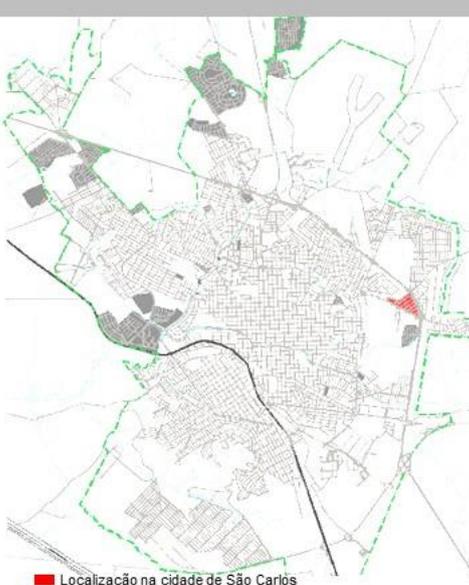
Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:
Localizado na Rua Lourenço Innocentini
Número de processo de aprovação– 9.222/1976
Proprietário - Sapé Agropecuária S/A
Registro número – 123

Características do Empreendimento:
Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
Com 158 unidades
Com tipologia: Lotes

Observações:



A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



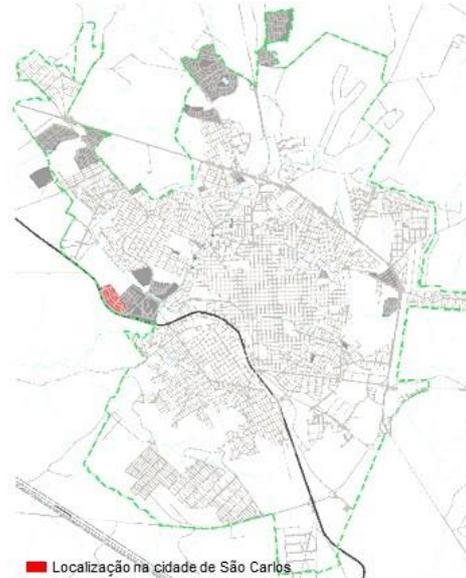
Dados:
Localizado na Rua Dr. Marino da Costa Terra
Número de processo de aprovação- 13.435/1996
Proprietário - CEM Empreendimentos Imobiliários Ltda
Registro número - 216

Características do Empreendimento:
Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
Com 287 unidades
Com tipologia: Lotes

Observações:

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:
Localizado na Av. Passeio das Castanheiras
Número de processo de aprovação- 19.891/2002
Proprietário - Swiss Park Residencial
Registro número - 234

Características do Empreendimento:
Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
Com 290 unidades
Com tipologia: Lotes

Observações:

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:

Localizado ao Norte da cidade
Rod. Thales de Lorena Peixoto
Número de processo de aprovação- 15.523/1981
Proprietário - Sapê Imóveis Ltda
Registro número - 170

Características do Empreendimento:

Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
Com 878 unidades
Com tipologia: Lotes

Observações:

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa



Dados:

Localizado na Av. Miguel Petroni
Número de processo de aprovação- 8.237/1996
Proprietário - Graziela Mattos Fehr e Outros
Registro número - 205

Características do Empreendimento:

Loteamento aprovado pela lei 6.766/79
Com 929 unidades
Com tipologia: Lotes

Observações:

A EXPANSÃO URBANA DE SÃO CARLOS ATRAVÉS DE CONDOMÍNIOS
FECHADOS.

Autor: Larissa Jordão
Orientação: Luiz Alberto Gouvêa