

IV enanparq

Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo
Porto Alegre, 25 a 29 de Julho de 2016

REESTRUTURAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS DO INTERIOR PAULISTA: PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E DISPERSÃO RESIDENCIAL DAS ELITES LOCAIS

SESSÃO TEMÁTICA: URBANIZAÇÃO DISPERSA E NOVAS FORMAS DE TECIDO
URBANO: ESTUDOS, DIÁLOGOS E DESAFIOS

Estevam Vanale Otero
Universidade Metodista de Piracicaba - Unimep
Centro Universitário Nossa Senhora do Patrocínio - Ceunsp
estevamotero@yahoo.com

REESTRUTURAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS DO INTERIOR PAULISTA: PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA E DISPERSÃO RESIDENCIAL DAS ELITES LOCAIS

RESUMO

O presente trabalho propõe-se a estudar e analisar o processo recente de dispersão residencial dos estratos de alta renda, traduzido espacialmente sob a forma de "loteamentos fechados", em três cidades médias do interior paulista: Bauru, Piracicaba e São José do Rio Preto. A partir dos anos 2000 a produção do espaço urbano nessas cidades médias acelerou-se significativamente. Assistiu-se à explosão da oferta de novos empreendimentos imobiliários, voltados aos estratos de alta renda, promovendo a modificação da paisagem e borrando os limites entre o rural e o urbano. Grandes centros comerciais vieram conformar novas centralidades; os fluxos intra e interurbanos reconfiguraram-se, imprimindo novos sentidos à urbanização. O conjunto dessas modificações vem promovendo a reestruturação urbana dessas cidades, impactando e alterando as dinâmicas e condicionantes que configuraram seus espaços intraurbanos até fins do século XX, com profundas implicações na definição dos valores de uso e dos valores de troca das distintas localizações do território municipal. Condutor do processo, o mercado imobiliário vem adquirindo proeminência cada vez maior em suas economias locais, configurando e viabilizando novas localizações.

Palavras-chave: Cidades médias – São Paulo; Reestruturação urbana; Mercado imobiliário.

URBAN RESTRUCTURING IN MEDIUM-SIZED CITIES IN STATE OF SÃO PAULO: REAL ESTATE PRODUCTION AND RESIDENTIAL SPRAWL OF LOCAL ELITES

ABSTRACT

This paper aims to study and analyze the recent process of the high-income residential sprawl, spatially represented as "gated communities", in three medium-sized cities in state of São Paulo: Bauru, Piracicaba and São José do Rio Preto. Since the 2000s, the production of urban space in these cities has been accelerating significantly. We have seen the explosion in the supply of a lot of new real estate enterprises, focused on high-income consumers, promoted the landscape changes and blurred the boundaries between rural and urban. Malls formed new centralities; intra and interurban flows have been changed, by setting new directions to urbanization. This set of changes has been promoting a urban restructuring of this cities, impacting and modifying dynamics and conditionings that have configured their urban spaces until the end of the twentieth century, with profound entailments for the definition of the use values and exchange values on the different localizations within the municipal territory. The real estate market, as a process conductor, has been increasing its prominence in its local economies, configuring and enabling new locations.

Keywords: Medium-sized cities – São Paulo. Urban restructuring. Real estate market.

1. INTRODUÇÃO

Uma das características fundamentais que distinguem a atual dinâmica de produção do espaço urbano em âmbito mundial – e com impactos significativos no interior paulista – refere-se à expressiva dispersão da urbanização, borrando os limites entre o meio rural e aquilo que convencionalmente entendemos como cidade. A suburbanização, referência indelével da cidade norte-americana, vem-se reproduzindo ao redor do globo, implicando em mudanças nos “modos de vida, de mobilidade pendular cotidiana e de mobilidade residencial dos que vivem e trabalham em um território urbanizado” (Dematteis, 1998, p.13. Tradução do autor). Longe de caracterizar apenas a cidade anglo-saxônica, matriz onde foi gestado, o fenômeno da suburbanização caracteriza-se por

territórios cada vez mais autônomos que se justapõem de forma descontínua e entre os quais proliferam espaços intersticiais, vazios urbanos e “terrains vagues”, produzindo um efeito final de decréscimo generalizado das densidades brutas urbanas. Um espaço urbano fragmentado e disperso no qual se podem distinguir zonas destinadas a usos distintos e com diferentes conteúdos sociais, desde os guetos e bolsões de marginalidade até os mais exclusivos empreendimentos residenciais ou áreas de centralidade. O crescente protagonismo dessas novas paisagens suburbanas torna-se inegável: [...] são cada vez maiores, ocupam muito mais espaço em relação ao que ainda estamos acostumados a identificar com as ‘cidades’ propriamente ditas (Monclús, 1998, p.3. Tradução do autor).

A partir de um referencial europeu, Dematteis vai observar, inclusive, a radical transformação valorativa que se processa na relação entre centro e periferia com a consolidação do fenômeno da dispersão urbana nos países desenvolvidos da Europa. Se antes, no período marcado pelo desenvolvimento industrial fordista, a periferia era identificada como aquele local em que as pessoas moravam “por necessidade”, por não conseguir viver em outros lugares, isso se altera nesse novo contexto econômico. Agora, as periferias já não se estabeleceriam de um modo negativo em relação ao centro. Essa “nova periferia”, surgida nas décadas de 1980 e 90, constituiria uma “*cidade sem centro*”, ainda segundo Dematteis (1998, p.16. Grifo no original).

Creemos que melhor seria dizer que a produção dessas “novas periferias” constitui novas centralidades, uma vez que a relação destas com o antigo centro urbano e com o consumo da cidade de uma maneira ampla (postos de trabalho e locais de consumo e lazer) se estabelece sob outros parâmetros, fato que o autor parece concordar, ao colocar entre aspas sua locução. Essas novas periferias apresentam conteúdo social também novo, procuradas que são pelos estratos de mais alta renda.

Ao analisar o fenômeno da dispersão urbana na macrometrópole paulista¹, Reis (2006) vai afirmar que essa dispersão da urbanização poderia ser resumida, sinteticamente, por 1) esgarçamento do tecido na periferia dos núcleos urbanos; 2) formação de “constelações ou nebulosas de núcleos urbanos e bairro isolados”, integrados a um conjunto ou sistema de áreas urbanas ou metropolitanas; 3) aumento da mobilidade pendular em escala regional; e 4) “difusão ampla dos modos metropolitanos de vida e consumo” (Reis, 2006, 13).

A amplitude desse fenômeno é particularmente sensível nessas cidades médias paulistas, ainda que as motivações e contextos difiram consideravelmente dos processos descritos pela literatura europeia. Para essas realidades encaixa-se à perfeição a descrição de Reis (2006), segundo o qual

os empresários [imobiliários] estão substituindo os poderes públicos na definição dos rumos da urbanização. Estão assumindo o controle das diretrizes de desenvolvimento urbano dos municípios. Para os setores de renda média e alta, estão oferecendo infraestrutura urbana e serviços reclamados por esses setores sociais, os mesmos que as administrações públicas vêm enfrentando dificuldades para oferecer os níveis adequados de operação (Reis, 2006, 161).

Spósito (2009) vai identificar a cidade dispersa como “o ambiente de novas práticas socioespaciais, marcadas pela fragmentação, pela seletividade socioespacial e justificadas pelo espectro da (in)segurança urbana, a urbanização difusa é, ela mesma, um atalho para a negação da própria cidade” (Spósito, 2009, 50. Grifos no original).

Para essa autora, coloca-se em questão a própria ideia de cidade enquanto unidade espacial, argumento que sintetiza em três pontos: em primeiro lugar, a constatação de que os novos meios de transporte e comunicação viabilizam uma expressiva dispersão no território; essa dispersão concorreria para a dissolução da unidade espacial, visto que, na cidade atual, “a ação sobre o espaço e a sua apropriação são sempre parcelares [...]. Diferentes pessoas movimentam-se e apropriam-se do espaço urbano de modos que lhes são peculiares, segundo condições, interesses e escolhas que lhes são individuais” (Spósito, 2013, 134); diretamente relacionado ao primeiro ponto, o espraiamento da urbanização vem borrando a distinção entre a cidade e a não-cidade, em que as articulações entre o urbano e o campo intensificam-se. Como resultado desse processo, a

¹ Conjunto de 173 municípios fortemente integrados à dinâmica da metrópole de São Paulo, onde residiam aproximadamente 30 milhões de habitantes em 2010 (três quartos da população do estado de São Paulo), inscritos na área definida, *grosso modo*, entre Limeira e a Baixada Santista, Sorocaba e o Vale do Paraíba (EMPLASA).

distância entre os desiguais [...] não se opera mais, predominantemente, a partir da lógica da periferização dos mais pobres e de destinação, aos mais ricos, das áreas centrais e pericentrais [...]. Os sistemas de segurança urbana oferecem condições para que a separação possa se aprofundar, ainda que se justaponham, no 'centro' e na 'periferia' segmentos sociais com níveis desiguais de poder aquisitivo e com diferentes interesses de consumo (Spósito, 2013, 140-141. Grifos no original).

Nas cidades médias do interior paulista estudadas, a expressão dessa dispersão se dá pela constituição de espaços residenciais fechados, habitados pelos segmentos de alta renda, conteúdo social radicalmente diverso daquele que caracterizou as periferias urbanas até o fim do século XX, sobrepondo-se àquela estrutura pretérita sob uma nova lógica. Estabelecem-se outras dinâmicas que vão relativizar a dialética entre o *centro* e o *não-centro*, bem como quanto a uma definição estrita do que é *centro* e do que é *periferia*. Nos termos de Villaça (2001), “nenhuma área é ou não é centro; como fruto de um processo – movimento – torna-se centro” (Villaça, 2001, 238. Grifo no original). A leitura desse autor acerca dos processos estruturantes dos espaços intraurbanos metropolitanos privilegia a análise da relação dos espaços de moradia das camadas de alta renda com o centro e a centralidade.

A difusão da mobilidade individual pelo automóvel, suporte e condição fundamental à vida nos “loteamentos fechados” aí implantados, reorganiza os circuitos na cidade e passa a demandar infraestruturas adequadas à sua lógica. Num contexto de progressivo fechamento em “enclaves fortificados” (Caldeira, 2000), a relação que os moradores desses territórios estabelecem com a cidade também se dá entre fragmentos do território: o “condomínio”, o *shopping center*, o colégio particular, o hipermercado etc.

A fragmentação socioespacial do território vai se manifestar, também, numa “separação social do consumo”, em que *shopping centers* e hipermercados vão constituir-se em centralidades instantâneas, ao congregar, em espaços compactos e com vasto suporte aos automóveis individuais, uma ampla gama de comércio e serviços, além da oferta de equipamentos culturais, prescindindo em larga medida de qualquer relação com a cidade “aberta”. A *localização* desses grandes equipamentos terciários obedece a um padrão muito próximo, como veremos, dos espaços residenciais habitados pelas camadas de maior poder aquisitivo, viabilizando-se mutuamente. De certo modo, a proliferação dessas novas centralidades configuradas por grandes empreendimentos privados e autônomos em relação

à cidade pré-existente concorrem para a ampliação da fragmentação socioespacial das cidades em que se dá esse processo².

Essas mudanças na estruturação do tecido urbano, para serem adequadamente compreendidas, demandam, de antemão, o entendimento do contexto e das causas da mudança valorativa em relação ao território suburbano. Gottdiener (2010), ao estudar a suburbanização da classe média americana ao longo da segunda metade do século XX, defende que nesse processo a “oferta”, muito mais que a demanda, teve papel preponderante na determinação dessa realocação suburbana, ao produzir uma mercadoria que oferecia atrativos “irresistíveis”. Para ele, “o espaço suburbano [norte-americano] foi produzido pela articulação entre o Estado e o setor imobiliário, que favoreceu uma forma particular de atividade do circuito secundário [do capital] em lugar de outras alternativas”, resultando em formas urbanas que representam “menos os desejos de seus habitantes [...] do que as atividades desordenadas dessa linha de frente do capital disfarçada pela ideologia do crescimento” (Gottdiener, 2010, 248,249). Logan e Molotch (2007), também em análise da suburbanização norte-americana, igualmente creditam esse processo muito mais à busca dos empreendedores por mais altos retornos de seus investimentos, que à procura por qualidade de vida por um estrato social.

Villaça (2001), analisando a estruturação intraurbana das metrópoles brasileiras, advoga a tese de que a demanda foi o fator determinante desse processo, uma vez que teriam fracassado “os empreendimentos imobiliários que pretenderam criar bairros para as burguesias [...] fora de suas áreas de segregação” (Villaça, 2001, 184). Se nos contextos metropolitanos essa assertiva ainda parece ser verdadeira, devido às características e dimensões dessas aglomerações urbanas, para o caso das cidades médias isso precisaria ser relativizado, em função do novo desenho do mercado imobiliário nessas realidades, e dos portes relativos dos empreendimentos que aí vêm sendo realizados.

O próprio Villaça parece assumir a potencialidade de reestruturação urbana decorrente dessa produção imobiliária contemporânea, ao observar que a

a grande incorporação imobiliária está produzindo cidades inteiras, integrando em enormes glebas, num único projeto e sob um único comando, empreendimentos de residências tanto individuais como coletivas, empreendimentos industriais, centros empresariais e escritórios (inclusive verticalizados), comércio (inclusive shopping centers), atividades de lazer, diversão, restaurantes etc. (Villaça, 2001, 185).

² A noção de “separação social do consumo”, marcado por grandes equipamentos terciários articulados a espaços residenciais fechados, e a indagação a respeito de seu papel na intensificação da fragmentação socioespacial foram expostas pela Profa. Dra. Maria Encarnação Spósito no XVI Enanpur, em Belo Horizonte, em 2015. Os argumentos foram proferidos na Sessão “Sobre Dispersão Urbana – múltiplas realidades e escalas espaciais no Brasil”.

A produção imobiliária sob essa nova lógica vem afetando significativamente as cidades médias paulistas estudadas, de modo muito mais expressivo que nos contextos metropolitanos. Se até duas a três décadas atrás a estrutura urbana e as localizações nessas cidades poderiam ser lidas e interpretadas à luz da lógica da autosegregação de suas elites em setores claramente definidos, nesse novo momento isso se torna mais complexo. O espaço urbano produzido nesse novo quadro “a partir de lógicas de expansão territorial marcadas pela descontinuidade em relação às áreas implantadas e ocupadas anteriormente [...] responde, com grande intensidade no caso brasileiro, aos **interesses dos agentes da produção do espaço urbano**” (Spósito, 2009, 40. Grifo nosso).

Nesse contexto, a problemática estabelecida pela “articulação entre o Estado e o setor imobiliário” voltada à produção da cidade mascarada pela “ideologia de crescimento”, de que fala Gottdiener, vem concorrer para uma reestruturação urbana de seus territórios.

2. REESTRUTURAÇÃO URBANA EM CIDADES MÉDIAS: ENTRE O REFORÇO DE TENDÊNCIAS HISTÓRICAS E A CONSTITUIÇÃO DE NOVAS DINÂMICAS URBANAS

Em Bauru, Piracicaba e São José do Rio Preto a produção dos “loteamentos fechados” foi a tipologia predominante de atendimento aos estratos sociais de alta renda no período recente, uma vez que os empreendimentos em condomínios verticais vêm sendo marginais no cômputo da produção de alto padrão.

Em Bauru, entre janeiro de 2009 e dezembro de 2014 não foram registrados lançamentos de condomínios verticais da tipologia quatro dormitórios; estudo do Secovi (Sindicato das Empresas de Compra, Venda, Locação e Administração de Imóveis Residenciais e Comerciais de São Paulo) acerca da verticalização na cidade não discrimina, dentre as tipologias de três dormitórios, aquelas destinadas aos segmentos de mais altos ingressos. No intervalo correspondente, foram lançados 1.478 lotes em “loteamentos fechados”.

Em Piracicaba, entre janeiro de 2007 e março de 2013, o Secovi local identificou o lançamento de míseras 405 unidades habitacionais de alto padrão em condomínios verticais, em sete empreendimentos. No mesmo período foram aprovados 7.860 lotes em “loteamentos fechados” no município.

Já em São José do Rio Preto, o estudo do Secovi acerca dos lançamentos de condomínios verticais faz uma distinção, para o período entre maio de 2009 e maio de 2012, quanto à tipologia de “três dormitórios econômico” e aquelas destinadas a estratos de maior poder aquisitivo. Computando estas e os lançamentos de quatro dormitórios verifica-se que foram

lançadas 698 unidades residenciais de alto padrão. Para o intervalo seguinte, entre junho de 2012 e maio de 2015, o estudo deixa de fazer essa distinção, registrando meras 66 unidades habitacionais da tipologia quatro dormitórios em condomínios verticais. Como referência, entre 2009 e 2014, foram aprovados 4.453 novos lotes em “loteamentos fechados”.

Nos três municípios estudados, sob formas diversas, a figura dos “loteamentos fechados” encontra-se prevista em lei, legalizando a autosegregação dos estratos de maior poder aquisitivo em empreendimentos exclusivos e excludentes.

2.1. BAURU

Em Bauru, apesar da precocidade do surgimento dessa modalidade de empreendimento, observa-se uma ampliação de sua importância a partir do último ano da década de 1990. Apenas em 1999 foram implantados três grandes empreendimentos, que vão ofertar cerca de 1.500 novos lotes. A partir da década de 2000, até 2013, registra-se a implantação de três quintos dos empreendimentos e aproximadamente 60% do total de lotes em regime de “loteamento fechado” no município (Tabela 1).

No município os “loteamentos fechados” vão se concentrar ao sul da mancha urbana, acompanhando o movimento geral de localização dos espaços residenciais das elites locais, movimento coerente com as dinâmicas estruturadas ao longo do século XX (Mapas 1 e 2). Mais importante que a proximidade ao centro revela-se, entretanto, sua associação aos investimentos realizados em termos de melhorias da mobilidade para o automóvel, viária e rodoviária, elemento já pontuado por Villaça (2001).

"Loteamento Fechado"	Nº de Lotes	Ano de aprovação
1 Parque Residencial Paineiras	81	1972
2 Parque Residencial Samambaia	332	1975
3 Jardim Shangrilá	107	1976
4 Residencial Tivoli	169	1994
5 Jardim Colonial	311	1995
6 Residencial Villaggio	369	1997
7 Residencial Lago Sul	852	1999
8 Residencial Santa Cecília	491	1999
9 Residencial Village Campo Novo	126	1999
10 Residencial Ilha de Capri	53	2002

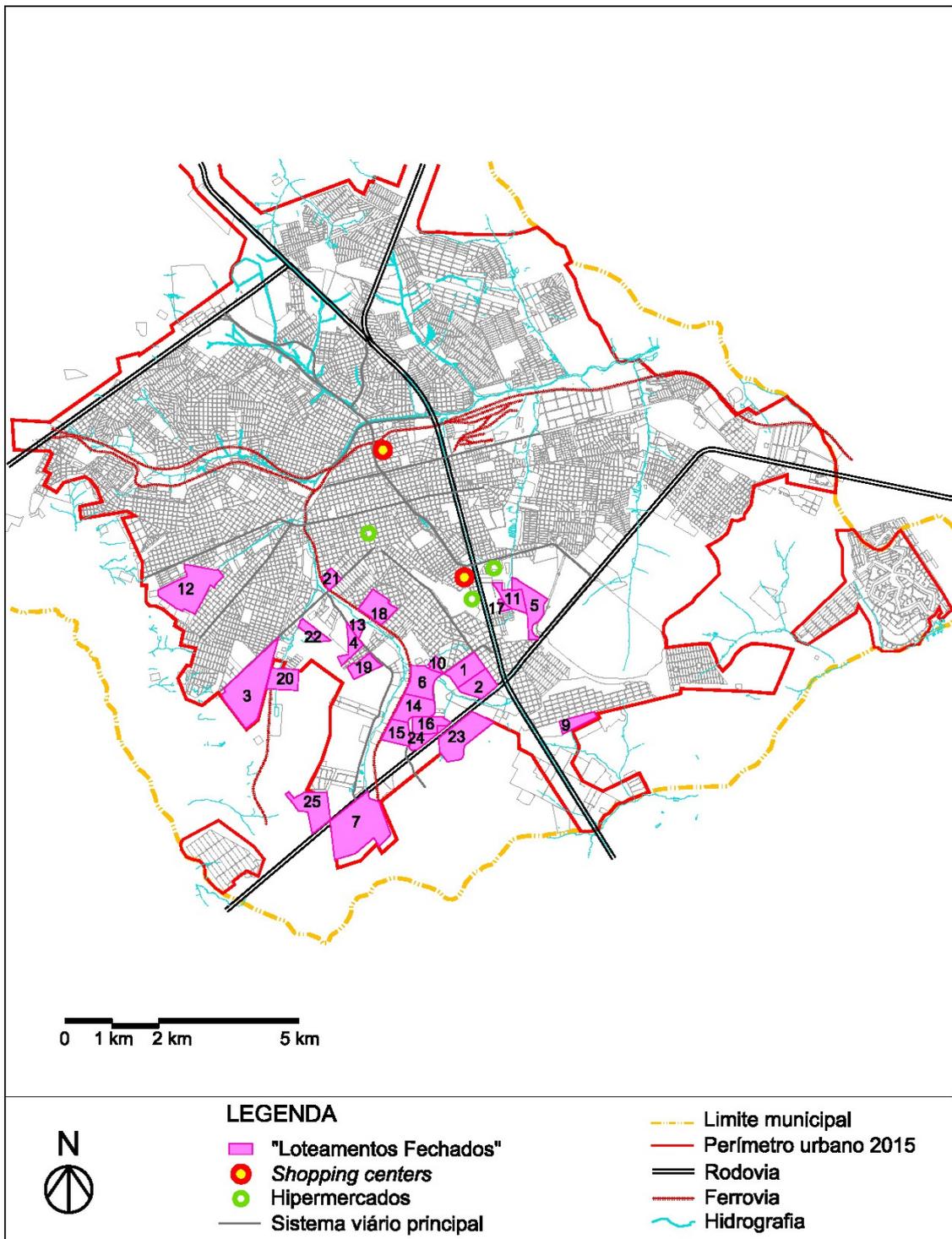
11	Residencial Odete Tavano	193	2002
12	Residencial Quinta Ranieri	485	2002
13	Residencial Tivoli II	101	2003
14	Residencial Villaggio II	483	2003
15	Residencial Villaggio III	347	2003
16	Residencial Spazio Verdi	296	2004
17	Sauípe	76	2004
18	Estoril V	348	2006
19	Residencial Villa Lobos	201	2006
20	Villa Dumont	178	2009
21	Estoril Centreville	-	2009
22	Spazio Verde Comendador	165	2012
23	Alphaville	470	2012
24	Cidade Jardim	194	2013
25	Santa Rosa (Tamboré)	471	2013
TOTAL		6.899	

Tabela 1 – Bauru - “Loteamentos fechados” implantados de 1972 a 2013. Fonte: Seplan; Seplan (PMB), dez/2010 *apud* Bauru, 2011, p.101; Secovi/SP; Corghi, 2008, 102; Capellozza, 2012, 17,18. Elaborado pelo autor.

A opção pelo automóvel individual, que viabiliza a moradia em empreendimentos desse tipo, torna imprescindível sua implantação associada às proximidades com as melhores infraestruturas de mobilidade, de modo a garantir condições de acessibilidade no território.

O que é próximo é, de fato, aquilo que está mais acessível a esse tipo de transporte [o automóvel], quando individual, pois ele potencializa os deslocamentos urbanos e o direito de escolha de trajetos a serem percorrido e de horários em que eles se realizarão (Spósito; Góes, 2013, 127).

A duplicação do trecho da SP-225 até a divisa com o município de Piratininga, a sudoeste da mancha urbana, iniciada em 2013 e oficialmente concluída em janeiro de 2015, melhorou as condições de acessibilidade a esse quadrante da cidade, especialmente devido à implantação de obra de arte de transposição da rodovia à altura da avenida Affonso José Aiello, corredor viário ao longo do qual foram implantados o complexo de “loteamentos fechados” Villaggio. No entorno da rodovia assiste-se, atualmente, à implantação de diversos empreendimentos desse tipo, sob a chancela de “marcas” consolidadas no mercado, como “Tamboré” e “Alphaville”.

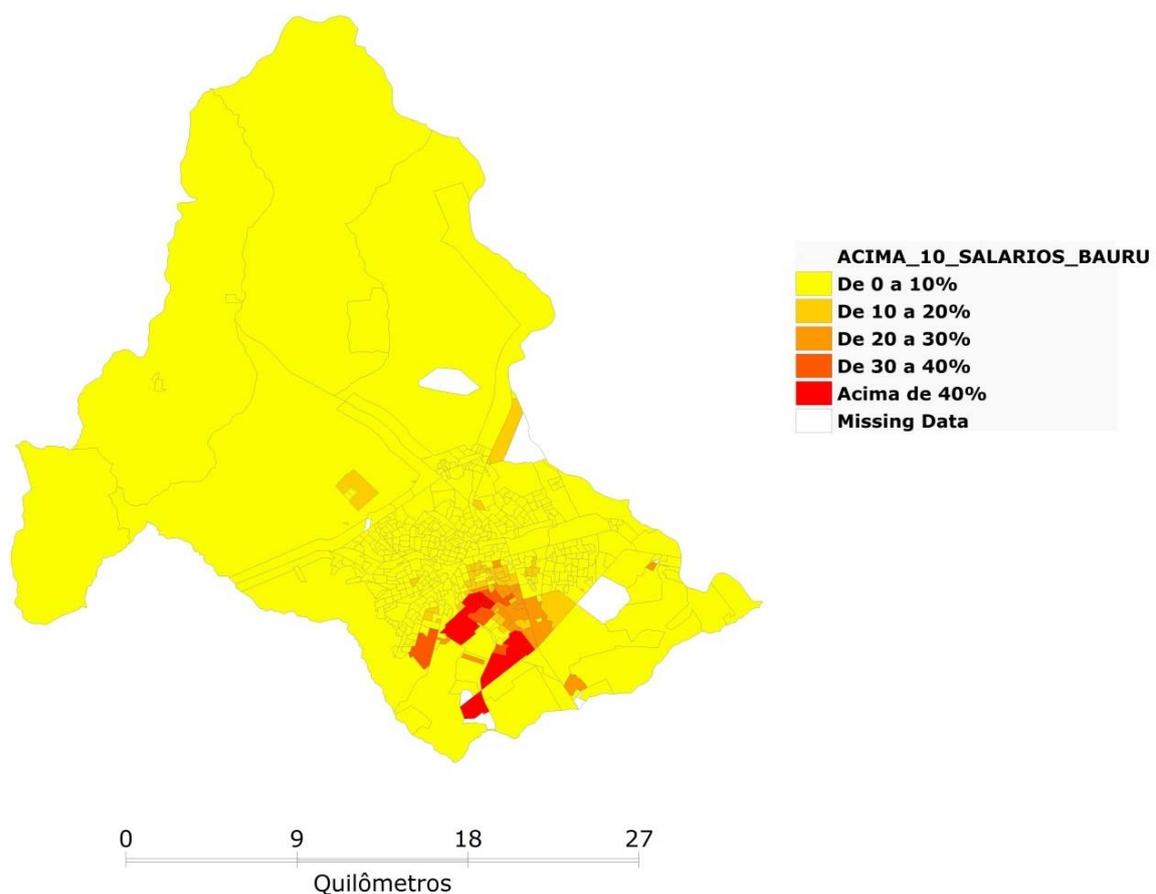


Mapa 1 – Bauru - Shopping Centers, hipermercados e “loteamentos fechados” implantados – 1972 a 2013. Fonte: SEPLAN; SEPLAN (PMB), dez/2010 apud BAURU, 2011, p.101; Secovi/SP; Corghi, 2008, 102; Capelozza, 2012, p.17,18. Elaborado pelo autor.

No Mapa 2 podemos observar que as maiores concentrações de chefes de famílias com altos rendimentos são coincidentes com os “loteamentos fechados” indicados no Mapa 1.

A relação com a cidade e a centralidade passa a se dar em outros termos. A própria semântica dessa relação se altera. Spósito e Góes (2013), em um conjunto de entrevistas com moradores de espaços fechados, coligidas em pesquisa recente, observam a referência recorrente à “cidade” como um elemento externo ao “enclave fortificado” residencial.

Os empreendimentos mais recentes dessas tipologias, inclusive, vêm ofertando um conjunto de infraestruturas e serviços nas proximidades dos loteamentos de modo a que não haja “necessidade de você ter que *ir até a cidade*”, como se expressou um dos entrevistados pelas pesquisadoras (Spósito; Góes, 2013, 124. Grifo no original). A acessibilidade rodoviária vem facilitar “um processo de colonização urbana onde o edificado se conecta diretamente com a estrada” (Domingues, 2009, 17 *apud* Spósito; Góes, 2013, 128).



Mapa 2 – Bauru - Concentração de chefes de famílias com renda superior a 10 salários mínimos em 2010. Fonte: IBGE 2010. Elaboração: Estevam Otero e Victoria Brunner.

A dependência que esses espaços residenciais apresentam em relação ao automóvel particular passa a estruturar a cidade em função não apenas dos corredores viários como,

também, demandam a concentração dos comércios e serviços em torno de grandes suportes de estacionamento. Nesse cenário, ganham relevo cada vez maior os grandes equipamentos terciários, como hipermercados e, especialmente, os *shopping centers*, que vão proliferar a partir desse início de século XXI.

Observando a localização dos hipermercados instalados em Bauru, identifica-se a articulação que estabelecem com as áreas de maior renda, notadamente os eixos viários que acessam os setores que vão concentrar os “loteamentos fechados” do município, como vemos no Mapa 1.

Os *shopping centers* de Bauru também se articulam com esses novos territórios. O Bauru Shopping Center, implantado ao fim da década de 1980 por um *pool* de comerciantes locais, localiza-se ao sul da mancha urbana, em meio aos setores habitados pelas camadas de mais alta renda, nas proximidades do entroncamento da Avenida Nações Unidas, a Rodovia Marechal Rondon e a SP-225. Inaugurado em novembro de 2012, o Boulevard Shopping Nações localiza-se também nas proximidades da Av. Nações Unidas, na área central, em uma antiga unidade fabril desativada.

2.2. PIRACICABA

Em Piracicaba o “loteamento fechado” enquanto produto imobiliário custou mais a amadurecer. 80% dos lotes e empreendimentos desse tipo foram implantados apenas após 2000. Neste início do século XXI o produto consolidou-se e passou a demandar projetos específicos, já incorporando o *marketing* do fechamento em sua comercialização.

Observa-se uma dispersão de “loteamentos fechados” em vários quadrantes da cidade, nas franjas da mancha urbanizada, em loteamentos que, por não se configurarem passagem, possibilitavam o enquadramento para o cercamento (Tabela 2 e Mapa 3).

	"Loteamento Fechado"	Nº de Lotes	Ano de aprovação
1	Jardim Água Seca	105	1977
2	Convívio Bonne Vie	91	1978
3	Colinas do Piracicaba	610	1985
4	Convívio Nosso Recanto	61	1993
5	Condomínio Benvenuto	28	-
6	Quinta de Santa Helena	130	-
7	Green Village	114	1996

8	Terras de Piracicaba I, II, III, IV	958	1996
9	Village Des Lions	72	-
10	Chácara São José	14	2001
11	Jardim Água Viva*	16	2002
12	Santa Laura	71	2004
13	Park Campestre	233	2004
14	Terras do Sinhô I	67	2005
15	Residencial Humaitá	40	2005
16	Jardim Residencial Jatobás	64	2006
17	Residencial Gaivotas	52	2007
18	Residencial Portal da Água Branca	313	2007
19	Jardim dos ipês I	287	2007
20	Habitare Residencial	26	2007
21	Residencial Monte Alegre	304	2007
22	Residencial Leão	75	2007
23	Residencial Reserva do Engenho	455	2007
24	Jardim Tomazella*	400	2008
25	Alphaville	347	2009
26	Residencial Nova Água Branca II *	472	2009
27	Santa Tereza D'Ávila	36	2009
28	Recanto do Piracicamirim	161	2009
29	Convívio São Francisco	82	2009
30	Terras do Sinhô II	103	2009
31	Parque Residencial Damha I	303	2009
32	Alto da Boa Vista	80	2010
33	Residencial São Luiz*	1066	2010
34	Jardim Residencial UNIMEP	592	2010
35	Terras de Piracicaba V	48	2010
36	Residencial Reserva das Paineiras	461	2010
37	Residencial Terras de Ártemis	383	2010
38	Villa D'Áquila	713	2011
39	Quinta do Campestre	267	2011
40	Villa D'Itália	199	2011
41	Morada do Engenho	283	2011
42	Ondas do Piracicaba	166	2011
43	Convívio Residencial Lazuli Plaza	186	2012
44	Villa Bela Vista	375	2014
45	Villagio Clotilde Brossi	60	2014

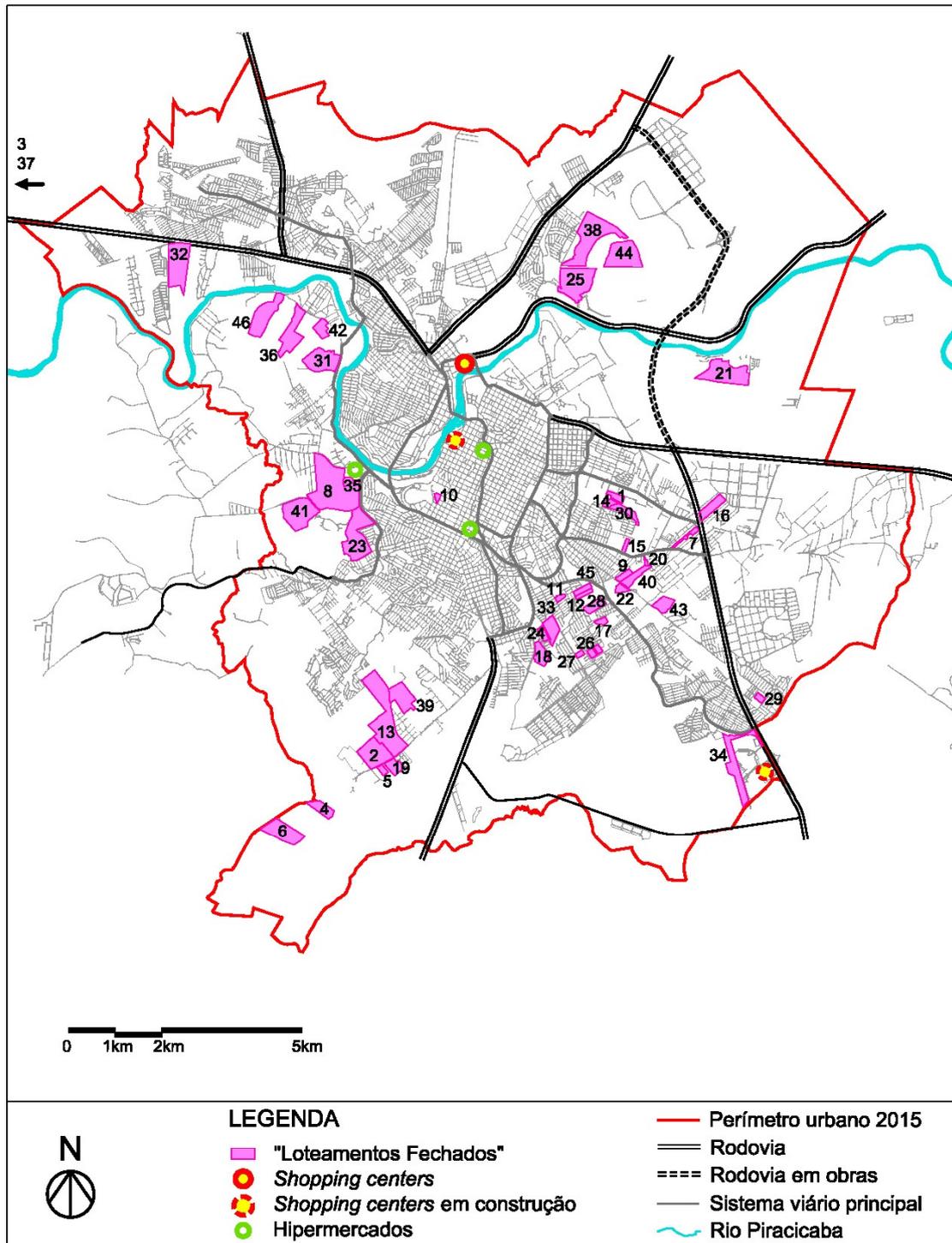
TOTAL 11.276

Tabela 2 – Piracicaba - “Loteamentos fechados” implantados de 1977 a 2014. Fonte: IPPLAP; Secovi/SP; Maia, 2014, 70; 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Piracicaba; Câmara de Vereadores de Piracicaba; Sites dos empreendimentos. Elaborado pelo autor.

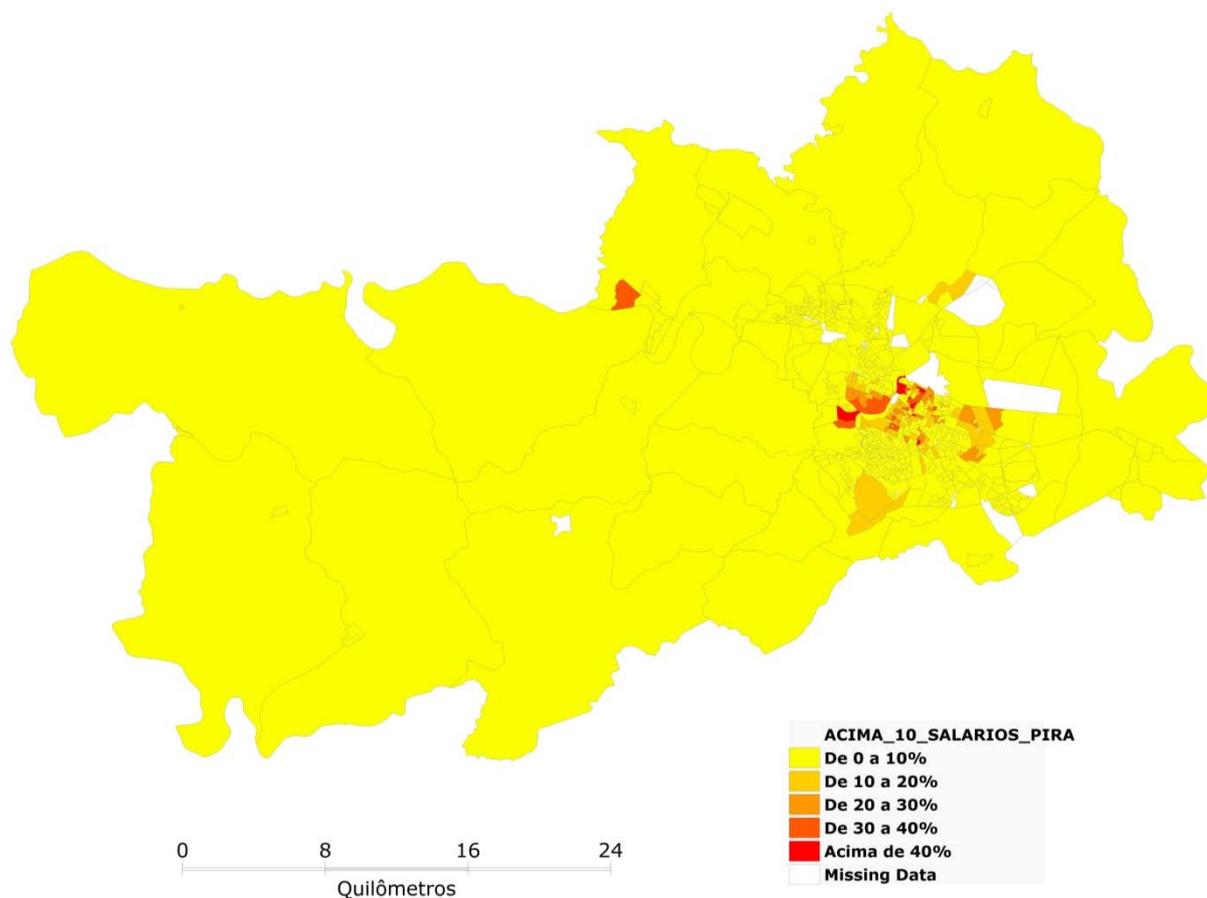
Até o ano 2000 as elites locais permaneciam espacialmente concentradas na região central do território, característica que vai se alterar a partir do surgimento desses empreendimentos, com tendências verificáveis de aprofundamento no último período. O empreendimento pioneiro “Terras de Piracicaba” demonstrou a viabilidade da tipologia, após o qual pulularam empreendimentos semelhantes. Como confirmado em entrevista com o diretor regional do Secovi em Piracicaba, Ângelo Frias Neto, elemento importante à viabilização desse empreendimento foi a implantação do hipermercado Carrefour “dentro” do conjunto. A localização dos hipermercados na cidade também está fortemente associada às regiões habitadas pelas camadas de alta renda, como vemos no Mapa 3.

No Mapa 4 é possível identificar os setores censitários com as maiores concentrações de chefes de famílias com rendimentos superiores a dez salários mínimos. Apesar de ainda se verificar uma predominância de ocupação na área central, observa-se, pela primeira vez, uma difusão maior desse perfil de renda, justamente em direção aos setores onde se fazem presentes os “loteamentos fechados”.

Não se verificava, até o fim da primeira década do século XXI e de maneira significativa de modo a constituir uma tendência consistente e comprovável, a concentração de empreendimentos fechados em nenhum quadrante da cidade; observava-se à época, na verdade, uma dispersão dos “loteamentos fechados” em várias regiões. O único elemento a estabelecer um aparente interdito à implantação de empreendimentos desse tipo é a concentração de população pobre nas imediações. Os produtos imobiliários de alto padrão representados por esses espaços cercados vão evitar as áreas que concentram as favelas e empreendimentos do PMCMV, que ocupam um arco de norte a oeste da mancha urbana.



Mapa 3 – Piracicaba - *Shopping Centers*, hipermercados e “loteamentos fechados” implantados – 1977 a 2014. Fonte: IPPLAP; Secovi/SP; Maia, 2014, p.70; 2º Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Piracicaba; Câmara de Vereadores de Piracicaba; Sites dos empreendimentos. Elaborado pelo autor.



Mapa 4 – Piracicaba - Concentração de chefes de famílias com renda superior a 10 salários mínimos em 2010. Fonte: IBGE 2010. Elaboração: Estevam Otero e Victoria Brunner.

Apesar da aparente proximidade existente entre os loteamentos Terras do Piracicaba, Reserva do Engenho e Morada do Engenho, localizados na região oeste, com os setores habitados pelos estratos de baixa renda, isso não se verifica na prática. A acessibilidade e os trajetos urbanos a serem percorridos para acessar cada um desses territórios urbanos são bastante distintos.

Outros empreendimentos, também implantados em setores tradicionalmente associados à moradia das camadas populares, vêm apresentando maior sucesso. E isso resulta de uma estratégia diferenciada em relação à sua colocação como produto. A ampliação do porte e da complexidade dos conjuntos implementados no período recente em Piracicaba já aponta que é possível prescindir de uma associação mais estreita com a cidade pré-existente; mas, nunca, jamais, das melhores condições de acessibilidade viária, especialmente aquelas possibilitadas pela malha rodoviária que interliga o município às cidades por ele polarizadas.

A partir de 2009 teve início a implantação do empreendimento Reserva Jequitibá, iniciado com a chancela proporcionada pela “marca” Alphaville, primeiro dos “loteamentos fechados” implantados na área, seguido do Villa D’Áquila (2011) e do Villa Bela Vista (2014), perfazendo pouco menos de 1.500 lotes. Até aquele momento a região, denominada Bairro Santa Rosa, localizada entre duas importantes rodovias duplicadas, de acesso às cidades de Rio Claro e Limeira, era habitada por segmentos de baixo a médio-baixo poder aquisitivo. Além do acesso por meio das rodovias, encontra-se em obras a implantação do anel viário de Piracicaba, que estabelecerá um contorno de conexão entre as rodovias que levam a Sorocaba, São Paulo, Campinas, Limeira e Rio Claro, e que margeia o empreendimento. A conclusão das obras está prevista para 2016.

O porte do conjunto de loteamentos aí implantado, associado à centralidade resultante do *mix* de equipamentos e serviços desenhado para o local, viabilizou a ocupação da área por um estrato social distinto do que até então ali residia. A Prefeitura já propõe, inclusive, mudar o nome do bairro de Santa Rosa (nome do loteamento popular ali existente desde os anos 1970) para Reserva Jequitibá³.

Além dos espaços residenciais propriamente ditos, o complexo comporta equipamentos públicos e privados, constituindo uma centralidade de suporte ao empreendimento: centro comercial, escola particular bilíngue, hotel e torres de escritórios estão contemplados no empreendimento. Abriga, ainda, a sede dos escritórios da Raízen, gigante do setor do açúcar e álcool da qual um dos sócios é o proprietário das terras na região.

Mais que a relação com a centralidade historicamente constituída, a localização do complexo é “vendida” em função da sua proximidade com o Shopping Piracicaba (“a 2 km do shopping”), do fácil acesso pela Rodovia SP-147 (ligação entre Piracicaba e Limeira), da conexão ao novo anel viário e da existência de grandes empresas nas proximidades⁴. E essa reestruturação vai produzir, até, a alteração do nome do bairro onde se insere o novo empreendimento imobiliário, de modo a apagar a memória de sua antiga condição de bairro popular.

2.3. SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Em São José do Rio Preto, cidade em que a tipologia dos “loteamentos fechados” também fez sua estreia cedo, é a partir do começo do século XXI que estes vão se tornar um dos

³ Informação fornecida pelo Diretor do Departamento de Uso e Ocupação do Solo do Instituto de Pesquisas e Planejamento de Piracicaba, Pedro Sérgio Piacentini.

⁴ Site de divulgação do empreendimento. Disponível em: <<http://www.reservajequitiba.com.br/>>. Acesso em 04 de novembro de 2015.

principais produtos imobiliários a marcar sua paisagem. Entre 2000 e 2014 foram lançados 78% de todos os lotes produzidos dentro de “enclaves fortificados” no município. Barroso (2010) observou que desde meados da década de 1990 já não se verificavam mais lançamentos de parcelamentos do solo “abertos” destinados aos estratos de maior poder aquisitivo no município.

Os empreendimentos, enquadrados nessa tipologia, voltados aos estratos de maior poder aquisitivo, à semelhança de Bauru (ao menos aqueles implantados até meados da década de 1990), vão obedecer a um mesmo padrão locacional, seguindo os tradicionais vetores de expansão dos segmentos de alta renda do município, que acompanham os eixos das avenidas Alberto Andaló/José Munia e Bady Bassitt/Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira (Mapa 5). O vetor de expansão urbana constituído por essas vias representa a área tradicional de concentração dos estratos de alta renda de Rio Preto, setor que apresenta as menores vulnerabilidades sociais e onde se encontram implantados três dos quatro *shopping centers* do município.

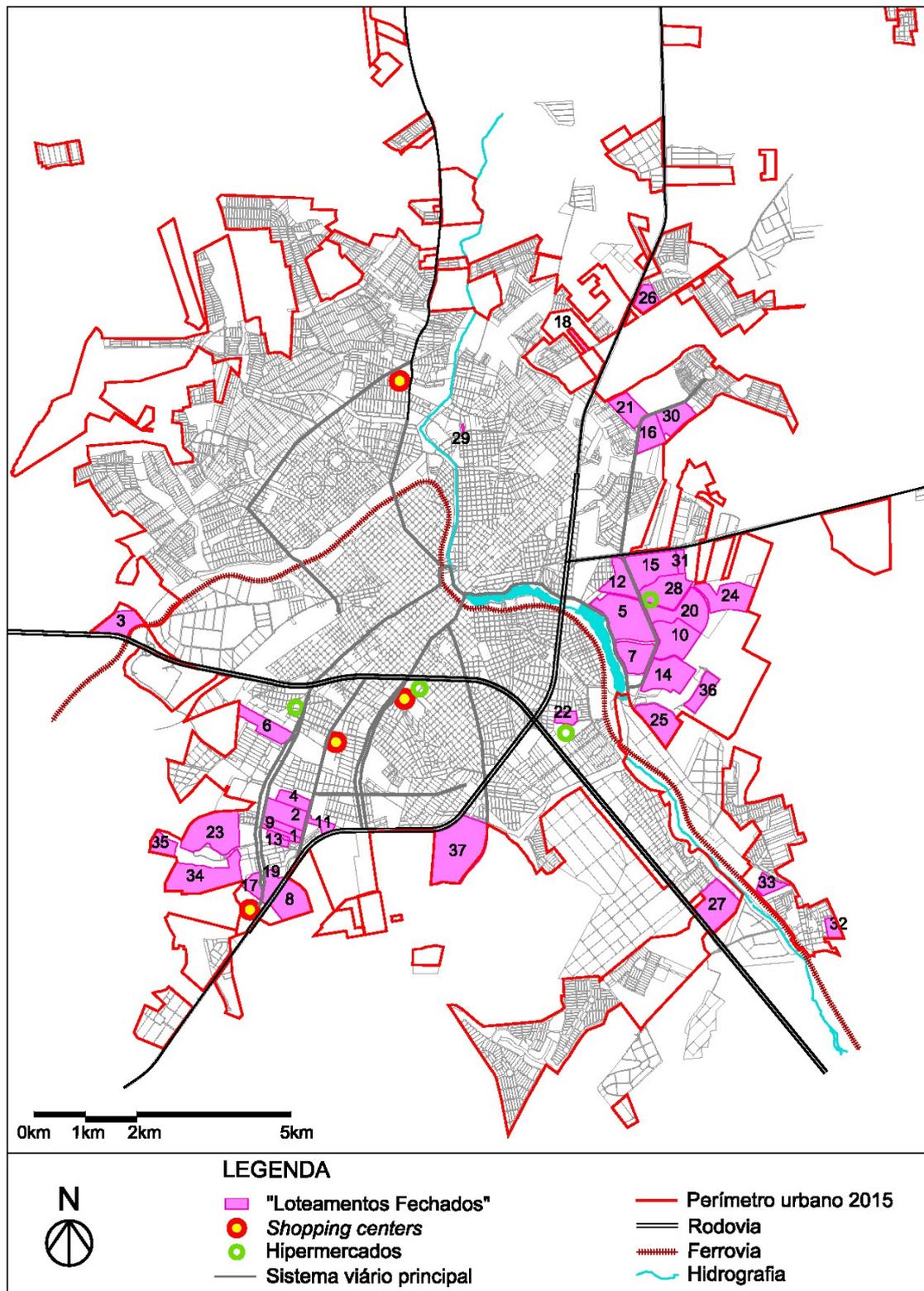
"Loteamento fechado"	Nº de Lotes	Ano da aprovação
1 Condomínio Bourgainville	34	1974
2 Condomínio Débora Cristina	172	1978
3 Clube de Moradia Jardim do Cedro	176	1981
4 Village Santa Helena	105	1990
5 Parque Residencial Damha	595	1992
6 Condomínio Recanto Real	445	1992
7 Residencial Jardins (“Damha II”)	399	1994
8 Lot. Village de La Montagne	630	1996
9 Condomínio Village Flamboyant	83	1999
10 Residencial Márcia (Damha III)	607	2000
11 Condomínio Green Palm	42	2000
12 Jardim Vista Alegre (Cond. Figueira)	503	2001
13 Condomínio Harmonia Residence	91	2002
14 Parque Resid. Damha IV	548	2003
15 Resid. Gaivota I	686	2004
16 Village Rio Preto	457	2005
17 ECO Village I	146	2006
18 Residencial Amazonas	90	2006
19 ECO Village II	158	2007
20 Parque Residencial Damha V	498	2007

21	Village Damha Rio Preto II	428	2007
22	Quinta da Mata, Residencial	201	2007
23	Quinta do Golfe, Residencial	596	2008
24	Parque Residencial Damha VI	519	2008
25	Recanto do Lago	667	2008
26	Alta Vista, Resid.	440	2008
27	Buona Vita, Pque. Resid.	682	2009
28	Resid. Gaivota II	640	2010
29	Clube V, Lot.	-	2012
30	Village Damha Rio Preto III	511	2012
31	Resid. Figueira 2	151	2012
32	Resid. Maza	204	2012
33	Lot. Ideal Life Ecolazer Residence	490	2013
34	Quinta do Golfe 2, Residencial	551	2013
35	Quinta do Golfe 4, Residencial	50	2013
36	Quinta do Lago Residence	378	2014
37	Europark	796	2014
TOTAL		13.735	

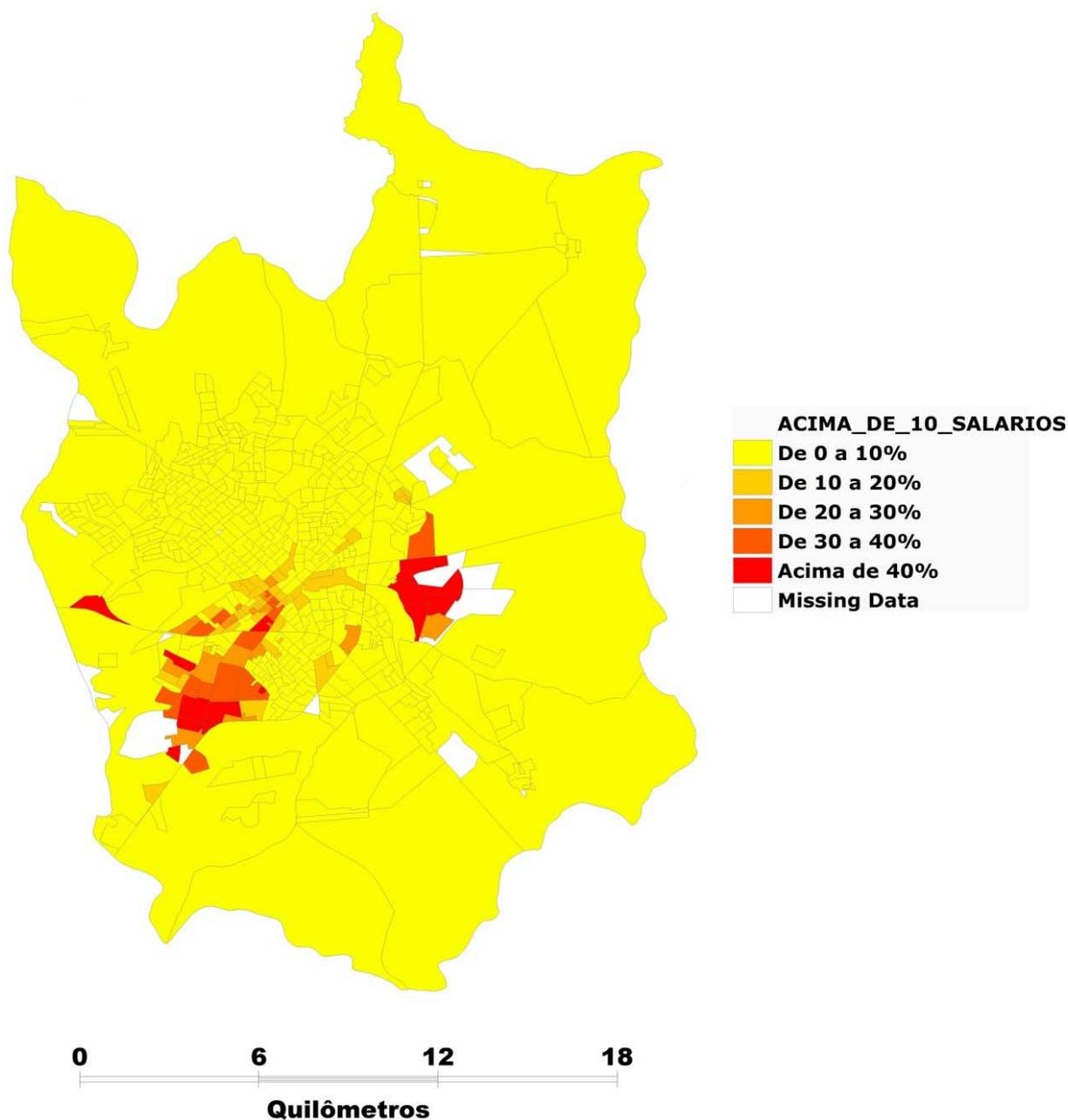
Tabela 3 – São José do Rio Preto - “Loteamentos fechados” implantados de 1974 a 2014. Fonte: SMPLAN/PMSJRP; Barroso, 2010, p.107; Sites dos empreendimentos. Elaborado pelo autor.

Em princípios da década de 1990 deu-se início à implantação do complexo de “loteamentos fechados” do Grupo Encalço Damha, representados pelos Parques Residencial Damha I a VI (entre 1992 e 2008), num total de 3.166 lotes, e os contíguos Village Damha Rio Preto I a III (entre 2005 e 2012), totalizando mais 1.396 lotes. Em seu conjunto, essa aglomeração de empreendimentos residenciais fechados, na região leste e distantes das tradicionais áreas de segregação das elites rio-pretenses, representa pouco mais da metade de todos os lotes em “loteamentos fechados” do município.

Pouco menos de um quarto dos lotes em “loteamentos fechados” de Rio Preto encontram-se a sudoeste da mancha urbana, região em que foram implantados os primeiros empreendimentos desse tipo, na década de 1970. Essa área correspondente aos setores históricos de autosegregação das elites locais.



Mapa 5 – São José do Rio Preto - *Shopping Centers*, hipermercados e "loteamentos fechados" implantados de 1974 a 2014. Fonte: PMSJRP; Barroso, 2010, p.107; Sites dos empreendimentos. Elaborado pelo autor.



Mapa 6 – São José do Rio Preto - Concentração de chefes de famílias com renda superior a 10 salários mínimos em 2010. Fonte: IBGE 2010. Elaboração: Estevam Otero e Victoria Brunner.

Esse tipo de empreendimento, na quadra atual, libertou-se dos constrangimentos que nortearam a ocupação do espaço urbano de Rio Preto até o fim do século XX, quando se configurou um claro setor de concentração residencial das camadas de mais alta renda ao longo do vetor definido pelas avenidas Alberto Andaló/José Munia e Bady Bassitt/Presidente Juscelino Kubitschek de Oliveira.

Os “loteamentos fechados” vêm reestruturar o espaço intraurbano riopretense, seguindo as lógicas dos empreendedores, e não as demandas dos setores de mais altos ingressos.

Treze dos quinze “loteamentos fechados” da região leste foram realizados por apenas dois empreendedores, ambos de origem local: o Grupo Encalso, que após esses lançamentos passou a atuar em diversos estados da federação, com empreendimentos semelhantes, e a Agroseta, com atuação que permanece restrita à cidade de Rio Preto e à vizinha Mirassol.

Como vemos no Mapa 6, as áreas de maior concentração de chefes de famílias com mais altos rendimentos vão corresponder, de maneira geral, aos “loteamentos fechados” implantados a partir da década de 1990.

Servidos pelo sistema viário estrutural de Rio Preto, as regiões onde vão se localizar os “loteamentos fechados” riopretenses congregam as melhores condições de mobilidade e acessibilidade no município. As duas regiões com maior concentração de empreendimentos desse tipo são conectadas por meio da rodovia Transbrasiliana (BR-153), que cruza a cidade numa diagonal de sudoeste a nordeste, encontrando-se duplicada no seu trecho urbano, das imediações do complexo de condomínios Damha, a leste, até o novo *shopping center* Iguatemi, no extremo sudoeste da mancha urbana.

Nos setores habitados pelos segmentos de mais alto padrão vamos encontrar, ainda, os empreendimentos imobiliários que vão se configurar como centralidades terciárias a servir seus moradores, constituindo-se polos de comércios, serviços e empregos.

Mais antigo *shopping* da cidade, o Rio Preto Shopping, implantado ao final da década de 1980 por um grupo local com grandes propriedades fundiárias em seu entorno (Vasconcelos, 1992, 147), constitui-se numa das centralidades terciárias do setor sudoeste do município.

Em fins de 2007 foi inaugurado, no mesmo quadrante da cidade, o Plaza Avenida Shopping, com aproximadamente 150 lojas. Atualmente em obras de expansão, dobrará sua capacidade, para 295 lojas, em um complexo multifuncional de aproximadamente 190 mil m², que contará, ainda, com duas torres comerciais, além de hotel.

Em abril de 2014 foi inaugurado outro *shopping center* na região sul, o Iguatemi Rio Preto. Localizado na confluência da Av. Pres. Juscelino Kubitschek de Oliveira com a rodovia Transbrasiliana, o empreendimento define um dos vértices do vetor de expansão das camadas de alta renda da cidade. O empreendimento não se resume ao centro comercial, compreendendo um “complexo multiuso” que o empreendedor vem divulgando como uma

*nova tendência mundial [...], com shopping e torre comercial funcionando de forma integrada, valorizando a conveniência e a comodidade. Para **empresas e***

investidores, significam um aumento do fluxo de consumidores, diversificação do público-alvo, **além de alta valorização imobiliária**⁵.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O impulso tomado pelos “loteamentos fechados” a partir da virada para o século XXI como principal produto imobiliário ao atendimento das camadas de maior poder aquisitivo dessas cidades vem alterando, rapidamente, as relações que esses estratos populacionais estabelecem com a cidade como um todo.

A dependência absoluta que esses territórios apresentam com relação à mobilidade por automóvel individual, e a maior flexibilidade locacional que os empreendimentos estabelecem face ao centro e à centralidade tradicionais, vêm reestruturando seus espaços intraurbanos, estabelecendo articulações diretas entre esses “enclaves fortificados” e as centralidades terciárias que também se estabelecem como empreendimentos autônomos em relação à dinâmica urbana da cidade pré-existente.

A própria noção do que é central e do que é periférico nessas novas configurações urbanas se dilui e se reestrutura a partir dos interesses dos empreendedores imobiliários e grandes grupos econômicos. Grandes complexos de “loteamentos fechados”, articulados a empreendimentos comerciais e multifuncionais, promovidos por empreendedores imobiliários, viabilizam a dispersão urbana e a suburbanização dos segmentos de alta renda locais.

4. BIBLIOGRAFIA

Barroso, L.F.L. *Expansão dos Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados em São José do Rio Preto – SP*. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana). São Carlos: UFSCar, 2010.

Bauru. *Plano Local de Habitação de Interesse Social - Diagnóstico Habitacional*. Bauru: PMB, 2011.

Caldeira, T. *Cidade de Muros*. São Paulo: Edusp; Ed. 34, 2000.

Capelozza, A.C.A. *Produção Habitacional no Processo de Urbanização de Bauru (1950-2010): a estruturação da cidade a partir das habitações populares e de alta renda*. In: *Anais do III Enanparq*. São Paulo: Mackenzie; PUCCampinas, 2014.

⁵ Encarte promocional do Iguatemi Business São José do Rio Preto. Grifo nosso.

- Corghi, F.N. *Urbanização e segregação sócio-espacial em Bauru(SP): um estudo de caso sobre a Bacia hidrográfica do Córrego da Água Comprida*. Dissertação (Mestrado em Geografia). Campinas: Unicamp, 2008.
- Dematteis, G. "Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas". In: Monclús, F.C. (Org.). *La ciudad Dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporànea de Barcelona. 1998. Disponível em: <<http://archivouel.tripod.com/dispersa.pdf>>. Acesso em: 21 de abril de 2015.
- Gottdiener, M. *A produção Social do Espaço Urbano*. São Paulo: Edusp, 2010.
- Logan, J.; Molotch, H. *Urban Fortunes: the political economy of place*. Los Angeles: University of California Press, 2007.
- Maia, A. *Piracicaba: produção do espaço urbano*. Trabalho final de graduação (Arquitetura e Urbanismo). Piracicaba: Unimep, 2015.
- Monclús, F.C. "Suburbanización y nuevas periferias. Perspectivas geográfico-urbanísticas". In: Monclús, F.C. (Org.). *La ciudad Dispersa: suburbanización y nuevas periferias*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporànea de Barcelona. 1998. Disponível em: <<http://archivouel.tripod.com/dispersa.pdf>>. Acesso em: 21 de abril de 2015.
- Reis, N.G. *Notas sobre Urbanização Dispersa e Novas Formas de Tecido Urbano*. São Paulo: Via das Artes, 2006.
- Secovi-SP. *Estudo do Mercado Imobiliário (diversos)*. Disponível em: <<http://www.secovi.com.br/pesquisas-e-indices/>>. Acesso em 01 de julho de 2015.
- Spósito, M.E.B. A "Produção do Espaço Urbano: escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais". In: Carlos, A.F.A.; Souza, M.L.; Spósito, M.E.B. (Orgs.). *A Produção do Espaço Urbano: agentes e processos, escalas e desafios*, 123-145. São Paulo: Contexto, 2013.
- _____. "Urbanização Difusa e Cidades Dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas". In: Reis, N.G. (Org.). *Sobre Dispersão Urbana*, 38-54. São Paulo: Via das Artes, 2009.
- _____; Góes, E.M. *Espaços Fechados e Cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial*. São Paulo: Ed. Unesp, 2013.
- Vasconcelos, L.A.T. *Desenvolvimento Econômico e Urbanização nas Regiões Administrativas de São José do Rio Preto e de Araçatuba*. Dissertação (Mestrado em Economia). Campinas: IE/Unicamp, 1992.
- Villaça, F. *Espaço Intra-urbano no Brasil*. São Paulo: Nobel, 2001.