

Segregação Sócio-espacial e as Tipologias dos Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados de São José dos Campos - SP.

1Silva, Rafael Lúcio da. 2Orientadora Profa. Dra. Sandra Maria Fonseca da Costa.

¹Universidade do Vale do Paraíba: UNIVAP/ Faculdade de Educação, Curso de Geografia, Jardim Aquarius, São José dos Campos - SP.

²Universidade do Vale do Paraíba: UNIVAP/ Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento – IP&D, Urbanova, São José dos Campos – SP

e-mail: rafaellucio7@yahoo.com.br
sandra@univap.br

Resumo: Estudar a segregação sócio-espacial, com enfoque nas tipologias dos condomínios horizontais e loteamentos fechados da cidade de São José dos Campos, nos remete a uma construção sócio-cultural dos padrões estabelecidos no decorrer da história, reafirmando as características que cada vez mais se tornam evidentes no espaço urbano, onde o modo como os grupos sociais se relacionam revela um espaço socialmente fragmentado. Com o advento da industrialização, os espaços urbanos tornaram-se uma rede complexa de classificação, discriminação e controle da população, reafirmando a diferença de classes, colocando à margem uma grande parcela desta população. O padrão urbano, caracterizado pelo conceito centro-periferia, contribuiu para a dispersão populacional, mantendo as classes sociais distantes umas das outras. Essa distância transformou as relações do espaço público e da vida pública, fator este importante para o surgimento dos “Enclaves Fortificados”, tais como os condomínios horizontais e loteamentos fechados. Dentro desta perspectiva, o objetivo desse artigo é discutir o processo de segregação sócio-espacial e os enclaves sociais em São José dos Campos, numa perspectiva das diferentes tipologias.

Palavras-chave: Segregação Sócio-Espacial, Enclaves Fortificados, Tipologia.

Área do Conhecimento: Geografia

Introdução

Acompanhado de um forte crescimento da área urbana nas últimas quatro décadas, São José dos Campos revela características peculiares de uma cidade dinâmica, impulsionada por fatores de ordem econômica e política que revelam os traços de uma sociedade em constante transformação, dotada de potencialidades que não atinge as classes sociais por igual. Esta dinâmica promove relações sociais desiguais, num espaço fragmentado por enclaves sócio-espaciais.

Caldeira (2000) considera que esse “novo conceito de moradia”, os enclaves fortificados, articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. São, portanto, opostos à função de cidade, representada pela “confusão e mistura”, isto é, heterogeneidade social.

Neste sentido, esta pesquisa teve como objetivo compreender as diversas relações inseridas na conjuntura da cidade de São José dos Campos, por meio da qual procuramos discriminar os diversos tipos de condomínios horizontais e loteamentos fechados, assim como as diferentes características destes empreendimentos, apontando os principais fatores

que levam a população a adotar os enclaves fortificados como novo estilo de vida.

A análise das tipologias dos condomínios horizontais e loteamentos fechados se faz necessário devido ao grande aumento destes empreendimentos em São José dos Campos. Eles atendem à demanda de populações de diferentes faixas de renda, promovendo uma nova estruturação no processo de produção do espaço urbano, revelando novas tendências.

A cidade de São José dos Campos é inserida de forma direta nas discussões sobre as transformações sócio-espaciais e à dinâmica do espaço urbano, considerando o processo de industrialização que começou a comandar o seu crescimento a partir da década de 1960, produzindo um crescimento urbano sem um controle rigoroso do governo local. Este processo acelerou-se depois da década de 1950 com a inauguração da rodovia Dutra, que reafirmou a importante posição geográfica do município, situado entre as duas principais regiões metropolitanas do país, com operação do CTA (Centro Técnico Aeroespacial), do INPE (Instituto Nacional de Pesquisa Espacial), da implantação de indústrias armamentistas, como a AVIBRÁS e a ENGESA e o próprio ramo aeronáutico que se vê

fortalecido com a EMBRAER. Proliferam-se também todo o nicho de empresas terceirizadas que prestam serviços a todas as indústrias, embasando inúmeras ramificações técnico-industriais pela cidade.

Metodologia

Para elaboração desta pesquisa, procedeu-se a seguinte metodologia:

- Levantamento Bibliográfico: Durante todo o processo de desenvolvimento da pesquisa.
- Levantamento de dados junto aos órgãos públicos, tais como: Cadastro dos loteamentos e condomínios horizontais fechados, realizado na Secretaria de Planejamento Urbano da PMSJC e Secretaria de Obras da PMSJC; levantamento da legislação existente sobre a regularização de loteamentos fechados e condomínios horizontais fechados, pretendendo-se analisar os parâmetros oficiais que regulam esta categoria de ocupação;
- Mapeamento das Diferentes Tipologias de Condomínios Horizontais e Loteamentos Fechados: Por meio do Software ARC-GIS, um sistema de informação geográfica, utilizando-se imagens Quick Bird, foram localizados os empreendimentos imobiliários, além de se ter realizado o mapeamento das tipologias.
- Sistematização e articulação da análise de dados: etapa realizada concomitante à pesquisa.

Esta pesquisa assumiu como definição de tipologia como sendo a variação das características encontradas nos condomínios e loteamentos horizontais fechados da cidade, características estas que estabeleceu diferentes “tipos” de condomínios horizontais e loteamentos fechados, atendendo diferentes classes sociais. Para caracterizar as tipologias, conforme citado no parágrafo anterior, utilizamos os seguintes critérios de classificação, a saber:

- a)** Tamanho dos lotes existentes nos condomínios horizontais e loteamentos fechados - Esta categoria foi importante para a análise do tamanho das construções, tipo de construções, e padrões dos empreendimentos;
- b)** Número de Lotes disponíveis em cada condomínio horizontal e loteamento fechado - A análise desta categoria possibilitou a caracterização dos diferentes padrões adotados por esses empreendimentos, sendo que a relação existente entre o tamanho dos lotes, o número de lotes e o tamanho total da área, contribui de forma a estabelecer as características particulares do empreendimento apresentadas nos resultados finais;
- c)** Tamanho da área total dos condomínios horizontais e loteamentos fechados - A definição do M² total dos respectivos empreendimentos

conferiu ao projeto uma análise ampla em torno do modo como o empreendimento é apresentado, sendo diferenciado pelos equipamentos e infraestrutura oferecida nos grandes empreendimentos, ou racionalmente bem organizados e melhor distribuídos nos empreendimentos que vendem a idéia de conforto e segurança em suas pequenas áreas;

d) Área Verde de uso coletivo - Nesta categoria, a proposta foi identificar os condomínios e loteamentos horizontais fechados com áreas verdes disponíveis na sua área total, sendo objeto de análise para estabelecer a relação existente entre os benefícios oferecidos pelo empreendimento e as vantagens que o morador terá com a disponibilidade de áreas verdes dotadas de equipamentos de uso coletivo, tais como, áreas de lazer, quadras esportivas, playground, ciclovias, entre outras, garantindo o contato direto com a natureza;

e) Número de Residências - A contagem do número de residências dos condomínios horizontais e loteamentos fechados, fez-se necessário para a análise da qualidade de vida existente nos diferentes tipos de empreendimentos, sendo que os empreendimentos com uma ocupação mais densa evidenciam uma qualidade de vida inferior “dentro dos muros”, conforme descreve Cadeira (2000) exemplificando os conflitos internos existentes nesses espaços privados;

f) Distância do Centro de Compras - Esta categoria adotou como critério, a proximidade dos condomínios horizontais e loteamentos fechados com o centro de compras, tais como, shopping Center e redes de supermercados.

Resultados

Segundo Santos (1998), a paisagem é o resultado da acumulação desigual de tempos e, assim como o espaço, altera-se continuamente para poder acompanhar as transformações da sociedade. As cidades, como manifestação concreta desses processos, apresentam uma paisagem em constante mudança.

Para Souza (1994), as cidades não crescem apenas porque são “lugares centrais”, “lugares do emprego e da indústria” ou do “exército de reserva”. As cidades crescem porque existe uma multiplicidade e complexidade de interesses nelas envolvidos. Interesse enorme e lucrativo na produção específica do espaço urbano, público e privado.

Corrêa (1995) descreve que os agentes sociais, responsáveis pela produção do espaço urbano capitalista, promovem um constante processo de reorganização espacial por meio da incorporação de novas áreas à cidade, da

deteriorização e renovação de certas áreas, da relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social de determinados setores da cidade.

As diversas zonas residenciais existentes na cidade vão se fixando e ganhando forma na medida em que a população aumenta e se desloca internamente pelas diversas regiões da cidade em transformação. É nesta perspectiva que os “Enclaves Fortificados” vão dando novos significados às teorias até então apresentadas.

Quando analisamos o modo como estes espaços privatizados, ou “Enclaves Fortificados”, como define Caldeira (2000), estão se organizando e reestruturando o espaço urbano em São José dos Campos, encontramos algumas

características interessantes. Ao mesmo tempo em que se evidencia uma grande concentração destes empreendimentos na macrozona Oeste, com suas características particulares, observa-se um aumento destes empreendimentos pelas demais macrozonas urbanas de São José dos Campos (Figura 1). Conforme observado nessa pesquisa, as macrozonas urbanas de São José dos Campos apresentam algumas particularidades que conferem a essas distintas regiões geográficas, diferentes padrões socioeconômicos, evidenciando tanto o grau de concentração dos condomínios horizontais e loteamentos fechados, como a grande dispersão existente desses empreendimentos entre estas macrozonas urbanas (gráfico 1).

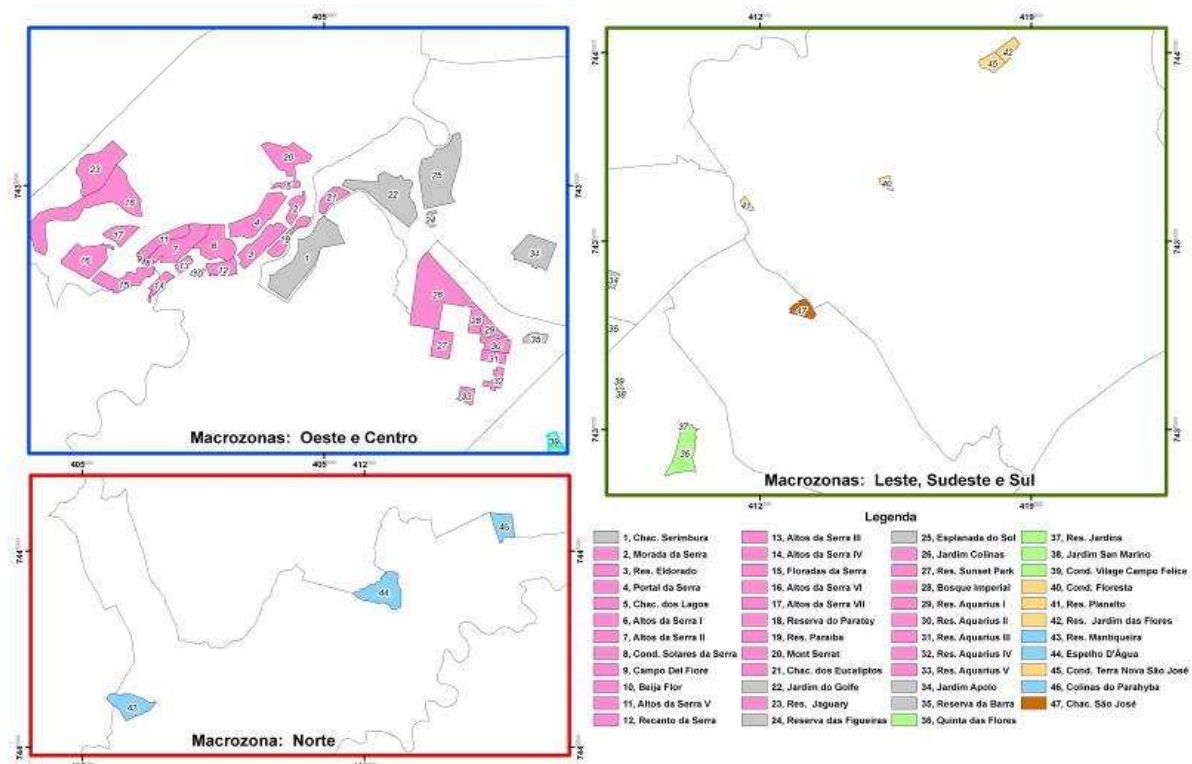


Figura 1. Mapa de Localização dos Condomínios e Loteamentos Horizontais Fechados da cidade de São José dos Campos em 2010.

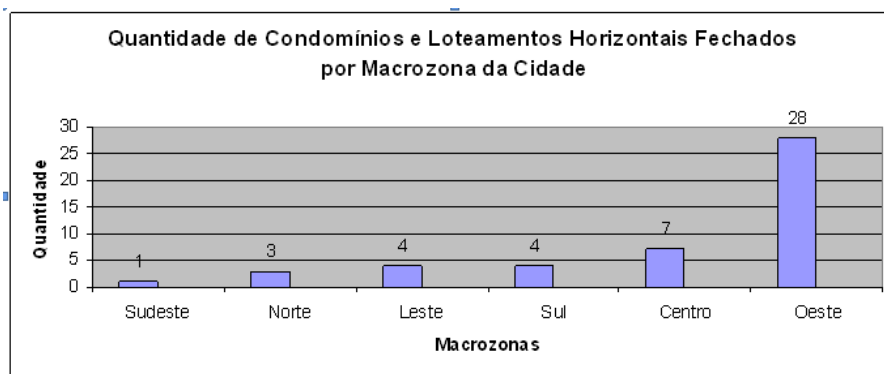


Gráfico 1. Condomínios e Loteamentos Horizontais Fechados por Macrozona.

Segundo os dados levantados, a macrozona Oeste é a região que apresenta a maior concentração desses empreendimentos, equivale a uma parcela de 59,57% do total de condomínios e loteamentos horizontais fechados existentes em São José dos Campos. A macrozona Central possui 14,89% desses empreendimentos, seguida pelas macrozonas Leste e Sul, com um total de 8,51% respectivamente; a macrozona Norte possui 6,38% e a macrozona Sudeste é a região que apresenta a menor concentração destes empreendimentos, possuindo apenas 2,12% do total.

Nesse sentido, o objetivo deste projeto de discutir o processo de segregação sócio-espacial, e os enclaves sociais em São José dos Campos, levando em consideração critérios como, a densidade de ocupação dos empreendimentos, o número de lotes e seu tamanho médio mínimo, a disponibilidade de área verde de uso coletivo existente, tamanho da área total dos empreendimentos e distância do centro de compras de cada um dos 47 condomínios

horizontais e loteamentos fechados, propiciou uma análise objetiva desses espaços privatizados, possibilitando uma percepção mais ampla sobre este novo padrão de vida em São José dos Campos, por meio dos resultados obtidos.

Considerando os critérios adotados, como resultado, obtivemos quatro grandes classes de tipologia, as quais possibilitaram visualizar diferenças significativas entre esses empreendimentos, apesar de apresentarem propostas semelhantes que vendem a idéia de tranquilidade, qualidade de vida, proximidade da natureza, segurança, liberdade e homogeneização social.

Procuramos identificar estas quatro classes de tipologias, por meio do mapeamento realizado, conferindo ao primeiro grupo de tipologia um peso equivalente, recebendo nota 2,0 a 2,9, o segundo grupo de tipologia 3,0 a 3,9, o terceiro grupo de tipologia recebeu uma nota com peso de 4,0 a 4,9, e o quarto e último grupo obteve como nota 5,0. Estas tipologias podem ser visualizadas na figura 2.

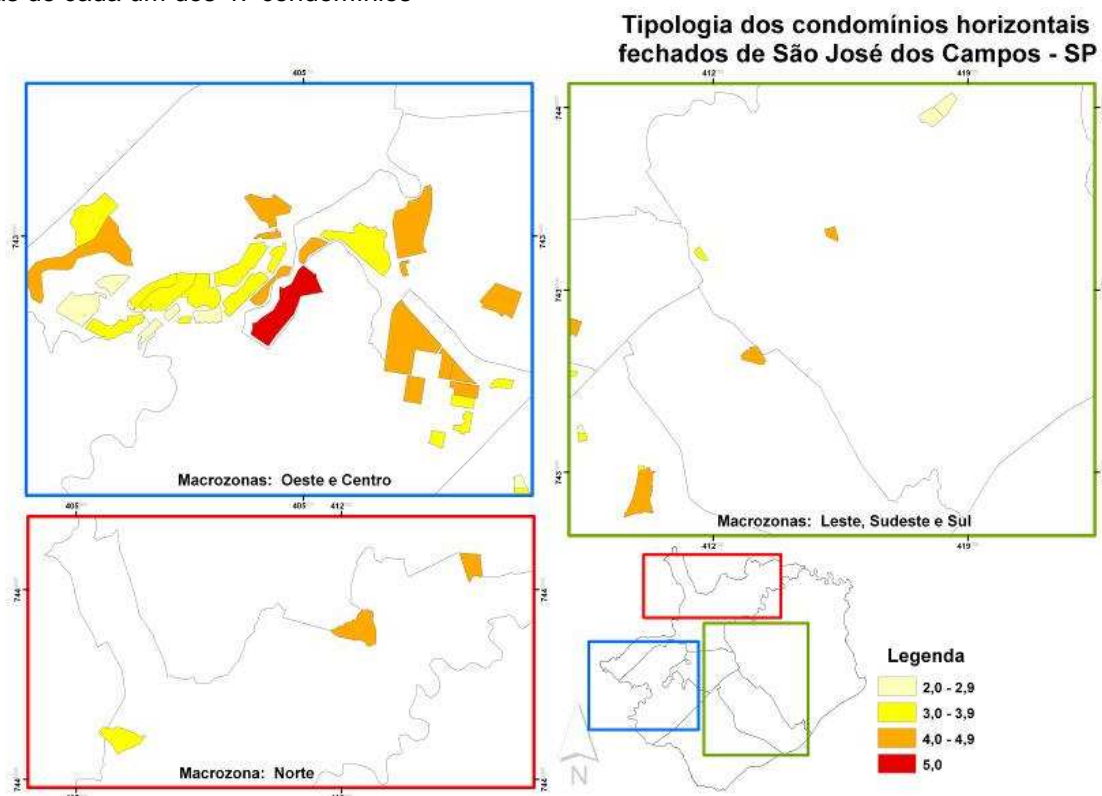


Figura 2. Mapa das Tipologias dos Condomínios e Loteamentos Horizontais Fechados de São José dos Campos.

Essas classes expressam as diferenças existentes entre esses condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados, apesar da aparente homogeneidade de padrão. Ressalta-se que as classes propostas agregaram os

empreendimentos de acordo com a proximidade dos critérios adotados. Isso permitiu perceber que há 4 classes de condomínios e loteamentos horizontais fechados na cidade de São José dos Campos:

Classe 1: São empreendimentos que não possuem área verde, possuem pequena quantidade de lotes, com tamanhos que variam entre 250 a 350 m², a área total é pequena; são condomínios/loteamentos destinados à classe média.

Classe 2: Predominantemente, são empreendimentos com alta densidade de ocupação, média quantidade de lotes, o tamanho da área total os coloca como de porte médio e alguns possuem áreas verdes e outros não.

Classe 3: Predominam os empreendimentos com lotes grandes (acima de 360 m²), a maioria possui área verde, baixa densidade, pequeno número de lotes, e distantes, em média, 4 km dos centros de compra. Voltado para a classe média alta / alta.

Classe 4: um loteamento no formato de chácara, com área verde, terrenos maiores que 1000 m², poucos lotes, baixa densidade e distante do centro de compras, voltado para a classe de maior poder aquisitivo.

O agrupamento dessas quatro grandes classes de tipologias dos condomínios e loteamentos horizontais fechados de São José dos Campos foi definido, levando em consideração a menor ou maior densidade de ocupação desses empreendimentos, o menor ou maior tamanho da área total dos empreendimentos, o número e tamanho dos lotes existentes em cada um dos empreendimentos, a distância de cada condomínio e loteamento horizontal fechado em relação ao centro de compras, conferindo um peso maior aos empreendimentos que possuem na sua área total maior ou menor área verde disponível para o uso coletivo.

Na primeira classe de tipologias, determinadas pela pesquisa, estão inseridos os seguintes condomínios e loteamentos horizontais fechados de São José dos Campos, segundo a classificação estabelecida: Classe Tipológica 1 - Condomínio Terra Nova São José, Altos da Serra VII, Residencial Jardim das Flores, Campo Del Fiore, Condomínio Solares da Serra, Altos da Serra III, Altos da Serra VI, Recanto da Serra, Condomínio Village Campo Felice e Altos da Serra IV.

Na segunda classe de tipologias, estão os condomínios e loteamentos horizontais fechados que relacionados aos critérios adotados pelo projeto receberam como nota final de 3,1 a 3,9, sendo eles: Classe Tipológica 2 - Residencial Eldorado, Residencial Beija Flor, Portal da Serra, Floradas da Serra, Altos da Serra I, Residencial Jardins, Jardim San Marino, Morada da Serra, Residencial Planalto, Altos da Serra V, Residencial Aquarius V, Altos da Serra II, Residencial Mantiqueira, Reserva da Barra, Residencial Aquarius III, Residencial Aquarius IV, Jardim do Golfe e Residencial Jaguar.

A terceira classe de tipologias agrega os condomínios e loteamentos horizontais fechados, a saber: Classe Tipológica 3 - Bosque Imperial, Condomínio Floresta, Reserva das Figueiras, Residencial Aquarius II, Sunset Park, Colinas do Parahyba, Mont Serrat, Jardim Colinas, Chácara dos Eucaliptos, Chácara dos Lagos, Jardim Apolo I, Quinta das Flores, Residencial Espelho D'Água, Residencial Paraíba, Esplanada do Sol, Residencial Aquarius I, Reserva do Paratehy e Chácara São José.

A quarta e última classe de tipologias, compreende o empreendimento que apresentou mais claramente as características perante os critérios de classificação adotados por esta pesquisa: Classe Tipológica 4 - Chácara Serimbura. Desta forma, podemos concluir que apesar da semelhança existente entre estes espaços privatizados, ou enclaves fortificados de acordo com Caldeira (2000), ao venderem a idéia de segurança total, sendo estes, espaços da liberdade e do bem comum, longe da realidade social dos centros urbanos, produzem espaços individualizados. Podemos afirmar que existem diferenças substanciais que revelam diversos "tipos" de empreendimentos que sustentam este segmento padronizado de moradia em condomínios horizontais e loteamentos fechados, atendendo a demanda das diferentes classes sociais, intensificando a segregação sócio-espacial e a banalização das relações humanas. Diante desta realidade, as cidades perdem suas características essenciais, concebidas a partir de uma construção ideológica como sendo o espaço das idéias, o lugar da liberdade de expressão e das múltiplas relações.

Os enclaves fortificados, ao negar a rua e se voltar somente para si, impõem barreiras que vão muito além do que muros, grades, câmeras de vigilância, estes espaços privatizados estabelecem um mundo particular, cercado de privações que nem sempre revelam as relações conflituosas intra-muros.

Discussão

A proliferação dos condomínios e loteamentos horizontais fechados nos espaços urbanos é fruto da conjuntura na qual o país está inserido, sendo que, os enclaves fortificados descritos por Caldeira (2000), conferem "status" aos seus moradores. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais. Os enclaves são literais na sua criação de separação. São claramente demarcados por todos os tipos de barreiras físicas e artifícios de distanciamento e sua presença no

espaço da cidade é uma evidente afirmação de diferenciação social. (CALDEIRA, 2000, p. 259).

A busca pelo modelo ideal de melhores condições de vida tem atraído cada vez mais os segmentos populacionais de maior poder aquisitivo e os que ascendem à classe média a ir ao encontro destas “ilhas” fixadas nos arredores mais nobres das cidades, tendo como garantia a satisfação total em relação a sua segurança e a de sua família, a “liberdade total”, e a plena satisfação, onde a “harmonia e a felicidade” são apresentadas como abundantes, fatores estes que movimentam o dia-dia dos agentes modeladores do espaço.

Caldeira (2000) nos relata alguns processos culturais, sociais, econômicos e políticos ocorridos em São Paulo, mas que serve de norte para nossa compreensão em torno da implosão da vida moderna em São José dos Campos, por meio dos enclaves fortificados, de forma a facilitar a compreensão do modo como estes empreendimentos fragmentam não só o espaço urbano, mas as relações humanas

Essas transformações ocorreram ao longo do tempo, em diferentes processos históricos inserindo novas necessidades na estrutura de uma sociedade cada vez mais racional, urbana e desigual. A cidade de São José dos Campos não foge a essa regra. O crescimento urbano, comandado pelo seu processo histórico, imprimiu marcas no espaço urbano que ressaltam a segregação sócio-espacial, a qual estabelece uma cidade cada vez mais desigual e voltada para uma minoria.

Conclusão

O desafio de analisar este novo padrão de vida cada vez mais presente no contexto urbano das cidades com pequeno, médio e grande porte, por meio dos condomínios e loteamentos horizontais fechados, faz com que compreendamos os impactos sociais que reforçam a segregação sócio-espacial e a fragmentação das relações humanas. Neste contexto, percebe-se claramente que o a tipologia dos condomínios e loteamentos horizontais fechados são classificados de acordo com o anseio das diferentes demandas sociais que são atendidas por estes empreendimentos.

Por meio dos dados analisados, esta pesquisa demonstrou que ao mesmo tempo em que mais de 59% dos condomínios e loteamentos horizontais fechados está concentrado na Macrozona Oeste; outra parcela significativa desses empreendimentos estão dispersos pelo perímetro urbano, caracterizando as particularidades existentes nas diferentes regiões da cidade de São José dos Campos. Esta

pesquisa é parte de um estudo que não se encerra aqui. Espera-se analisar, em uma continuação da pesquisa, a partir dos resultados já obtidos, o perfil dos moradores desses enclaves fortificados, refinando a classificação proposta com esta informação, e analisar o olhar dos cidadãos que vivem no entorno desses empreendimentos e a visão dos diferentes agentes que atuam sobre o espaço urbano. Assim, pretende-se contribuir para compreensão deste novo padrão de vida contemporânea. Até agora foi possível identificar o modo como estes empreendimentos vem se inserindo na cidade de São José dos Campos, atrelados ao comportamento do crescimento da mancha urbana relacionando e identificando pontos de concentração e dispersão destes empreendimentos, contribuindo para um planejamento mais eficaz do crescimento urbano e o cuidado na elaboração de novas leis a respeito destes espaços privatizados.

Agradecimentos

Os autores agradecem à FAPESP (Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo) pelo apoio financeiro fornecido a esta pesquisa e à Secretaria Municipal de Obras e Planejamento, pela disponibilidade das informações utilizadas nesta pesquisa.

Referências

- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo: 1º ed. São Paulo: Ed.Edusp, 2000.
- CORRÊA, R.L. O espaço urbano. 3º ed. São Paulo: Ed.Ática, 1995.
- SANTOS, Milton. O Espaço do Cidadão / Milton Santos. 4º ed. São Paulo: Ed.Nobel, 1998.
- SOUZA, M.A. A identidade da Metrópole. São Paulo: Ed.Hucitec / Edusp, 1994.