

## NOVAS FORMAS DE EXPANSÃO URBANA: OS LOTEAMENTOS FECHADOS E OS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS NA CIDADE DE JACAREÍ/SP.

**Alex Pires Rabelo<sup>1</sup>, Harley Rogério Sant'Anna<sup>2</sup>, Kell en Suleyzy Sant'Anna<sup>3</sup>**  
Orientador<sup>n</sup>: Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup> Sandra Maria Fonseca da Costa

UNIVAP/ Graduandos em Geografia, e-mail: alex.p.rabelo@hotmail.com>

**Resumo:** Este trabalho buscou identificar e mapear os loteamentos fechados e os condomínios fechados horizontais na cidade de Jacareí nos últimos 10 anos, tendo em vista ser um momento de expansão urbana do município mediante as novas formas de ocupação. Dentro deste contexto, necessário se fez entender a relação existente entre os agentes modeladores do espaço com a produção das novas formas de moradia na cidade de Jacareí. Verificou-se que em Jacareí na década de 1980 já havia alguns empreendimentos deste tipo, mas o fenômeno se deu realmente no final dos anos 1990's; houve também uma expansão urbana periférica nesta década, negando o modelo centro-periferia. Ressaltamos que as novas configurações urbanas se fazem presente não só em Jacareí, mas nesta só se tornou fenômeno tendo em vista o papel do Poder Público local, destacando assim o fator clientismo existente por parte destes, pois acaba agindo de forma a beneficiar o capital imobiliário.

**Palavras-chave:** Loteamentos fechados, Condomínios fechados horizontais.

### Introdução:

O espaço urbano está em constantes transformações, para isso é importante saber que uma cidade é mutável e sua forma deve ser adaptável a todos os cidadãos. Transformação esta que ocorre em razão da própria dinâmica da cidade, acompanhando a evolução humana e conseqüentemente o desenvolvimento da cidade.

O crescimento urbano, intensificado pela industrialização, proporcionou às cidades uma nova organização espacial, com diferentes formas de *habitat*.

O crescimento da cidade se encontra ligado aos modos de produção vigente, gerando novas formas de habitação. Este estudo busca entender a dinâmica que as cidades vêm apresentando no que se refere às novas formas de moradia: os condomínios fechados horizontais e os loteamentos fechados (denominados por Caldeira (2003) como "enclaves fortificados").

Assim pretende-se discutir como esses novos espaços têm propiciado uma nova cultura na forma de morar, levando-se em consideração: *status*, homogeneidade social, privacidade, exclusividade, bem-estar, qualidade de vida, auto-segregação e segurança (CALDEIRA, 2003).

### Objetivo Geral:

A presente pesquisa tem por objetivo estudar o surgimento de loteamentos fechados e condomínios fechados horizontais na cidade de Jacareí, localizada no estado de São Paulo, (Figura1); e analisar as causas do aumento dessas novas formas de ocupação, no período de 1998 a 2008.

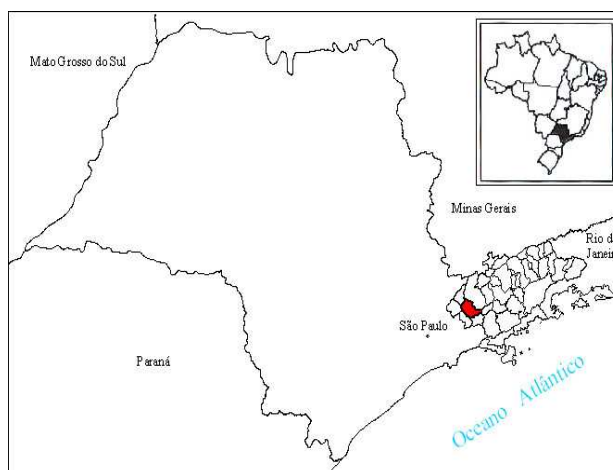


Figura 1 - Localização do município de Jacareí.  
Fonte: Prefeitura Municipal de Jacareí

**Metodologia:**

A metodologia desta pesquisa foi definida de acordo com os objetivos e seu desenvolvimento, iniciou-se com a expectativa de trabalhar com a área de urbanismo das cidades, tendo em vista as dinâmicas que se sucedem em cada uma delas.

Deu-se início a escolha do tema, em seguida a área de estudo, ou seja, o objeto físico de nossa pesquisa, o município de Jacareí, tendo em vista o surgimento nos últimos 10 anos de inúmeros loteamentos fechados, bem como condomínios fechados horizontais na cidade (verificando assim uma tendência de padrão). Após esta etapa buscou-se fazer uma ponte entre os conceitos teóricos com a realidade apresentada pela cidade de Jacareí.

A pesquisa se desenvolveu, através de um levantamento bibliográfico, a utilização de imagens de satélites, fotos, elaboração de banco de dados, legislação, SIG e trabalho de campo.

**Resultados:**

Os “enclaves fortificados” são empreendimentos que se fazem presente em toda cidade de Jacareí, sendo que 62 (82,7%) correspondem a condomínios fechados horizontais e 13 (17,3%) a loteamentos fechados, de acordo com o gráfico 1.

A região Leste e Oeste da cidade de Jacareí foram as mais contempladas com a instalação dos enclaves fortificados: só na região Leste encontram-se 37 (49,3%) empreendimentos e na região Oeste 21 (28%), como demonstra o gráfico 2; o que configura serem os eixos de escolha dos construtores.

Com relação à localização das moradias, Guimarães (2004) já mencionava em sua obra que é tão grande sua importância, sendo assim a escolha da localização para um empreendimento ter sucesso é fator predominante na questão habitação.

A localização (Figura 2 e 3) de cada empreendimento justifica o fator acessibilidade dos moradores.

O crescimento recente da cidade ocorre através de uma expansão urbana de forma horizontal em direção a periferia urbana, com ênfase para a região leste e oeste, num processo inverso ao padrão centro-periferia, com crescimento disperso em novas formas de ocupação. Ocorre na cidade novos arranjos, novas formas de se habitar. Nesse sentido, segundo Maia (2006, p. 163), “[...] corresponde ao conjunto das formas espaciais constituído pelos loteamentos, condomínios ou urbanizações fechadas [...]”.

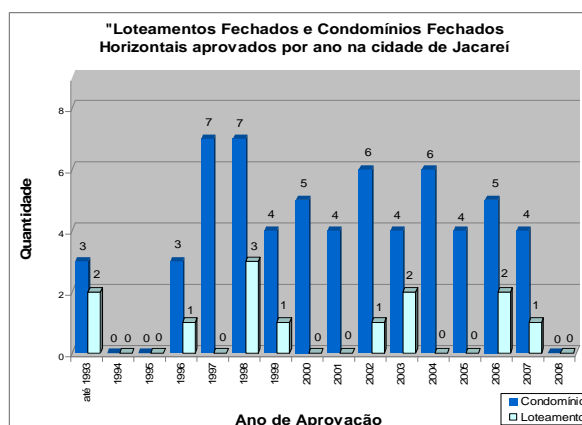


Gráfico 1 – Condomínios Fechados Horizontais e Loteamentos Fechados aprovados por ano na cidade de Jacareí. Fonte: Elaborados pelos autores

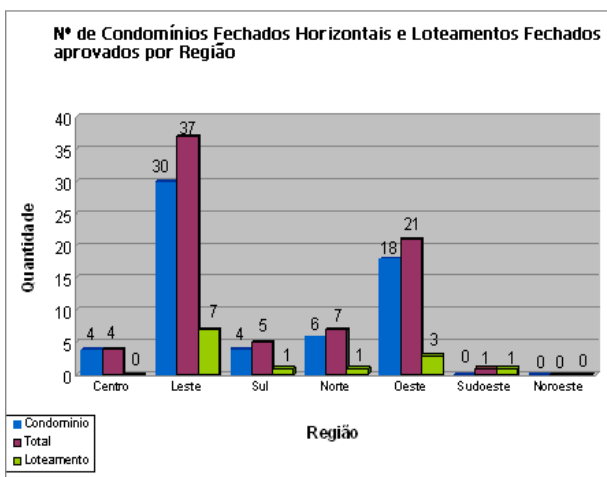


Gráfico 2 – “Enclaves Fortificados” existentes por Região. Fonte: Elaborados pelos autores.

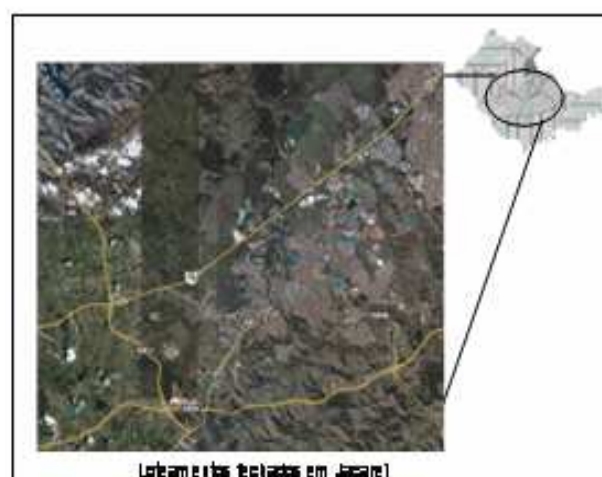


Figura 2 – Foto aérea de 2003 da cidade de Jacareí – Disposição espacial dos Loteamentos Fechados aprovados. Fonte: Adaptado do Google Earth (2009).

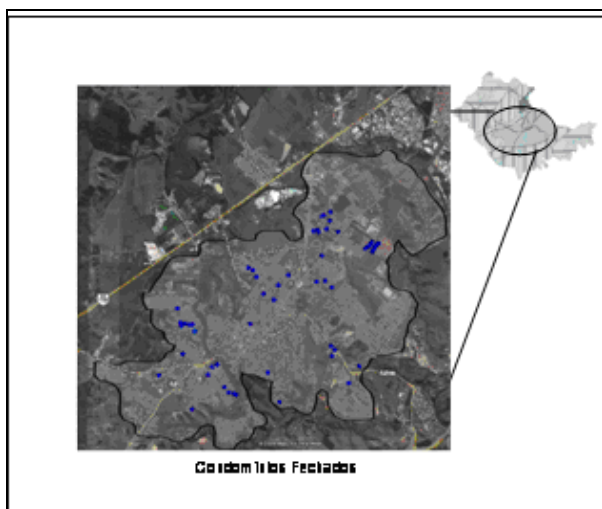


Figura 3 – Foto aérea de 2003 da cidade de Jacareí – Disposição espacial dos Condomínios Fechados Horizontais aprovados na cidade.

Fonte: Adaptado do Google Earth (2009).

A cidade acompanha a difusão dos “enclaves fortificados” de maneira rápida tendo o apoio dos órgãos públicos municipais, do mercado imobiliário e da aceitação da população por este novo tipo de moradia.

O modelo dos enclaves fortificados na cidade de Jacareí traz uma diferenciação no que se refere ao público a que se destina. Como podemos observar na Figura 4 os loteamentos fechados pretendem atingir exclusivamente a classe média-alta e alta, em virtude do padrão com que são construídos.

Possuem todas as características dos enclaves fortificados, tais como segurança, com muros cercando toda a área, vigias, guaritas que controlam a entrada e saída das pessoas, as casas são construídas de forma personalizadas, e encontram-se situados em ótima localização, percebe-se que são residências com fachadas mais elaboradas, com maior requinte de construção.

Já os condomínios fechados horizontais são destinados a classe média (menor poder aquisitivo que a anterior), não tão sofisticados como os que são voltados para a classe média alta e alta, pois estes possuem menos equipamentos coletivos, as áreas em comum são menores, como as residências também, são casas geminadas e com o mesmo padrão de construção, tudo em razão da maximização do solo.

Com relação a postura da PMJ nos parece coerente com os interesses do capital, pois criam instrumentos a facilitar os empreendimentos, isto se dá não só através da criação de legislação, mas também de incentivos como benfeitorias e implantação de serviços públicos.

Assim, o que nos remete ao papel do poder público nesta questão dos loteamentos fechados e/ou dos condomínios fechados horizontais, é a viabilização da legislação municipal coerente com os tornando-os legalmente amparados, resultando em uma forma de morar repetitiva vinculando a cidade em um processo de segregação sócio-espacial, que trazem impactos tanto na organização da cidade como nas relações sociais existentes.



Loteamento fechado Residencial Sunset Garden



A entrada do Loteamento Fechado Parque Mirante do Vale



Condomínio Fechado Horizontal Residencial Quatro Palmeiras

Figura 4 – Foto da entrada do Loteamento Fechado Parque Mirante do Vale, do Residencial Sunset Garden e do Condomínio Fechado Horizontal Residencial Quatro Palmeiras.  
Fonte: Autores (2009).



**Discussão:**

Muito embora a utilização dos termos loteamento fechado e/ou condomínio fechados (conhecidos como loteamentos especiais) sejam usados de forma genérica, devemos nos ater a idéia de que eles não são sinônimos, e cada qual possui suas características no que se refere à forma de parcelamento do solo urbano, principalmente jurídicas.

A discussão em torno da diferenciação entre loteamento fechado e condomínio fechado não é muito simples. Sposito (2006, p. 178), explica que “Independentemente da diversidade de nomes, conceitos e metáforas que se utilizam para designar esses novos *habitat* urbanos [...]”, tanto loteamentos fechados como os condomínios fechados são formas espaciais de segregação sócio-espacial. Segundo Maia (2006, p. 163), corresponde a “[...] espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho [...]”.

Há outros elementos que caracterizam as duas formas, como o fator segurança, *status*, conceito de moderno, e a negação pelo que é público, ou seja, a rua, as relações de vizinhanças, a cidade como um todo. Para Maia (2006, p. 170), nos loteamentos, “[...] assim como nos condomínios fechados, nega-se a rua, elemento este basilar para a existência das cidades [...]”.

**Conclusão:**

O enfoque da nossa pesquisa foram as novas formas de urbanização, representadas pelos loteamentos fechados e condomínios fechados horizontais, ambos residenciais que surgiram na cidade de Jacareí nos últimos 10 anos. Nesse sentido, encontramos uma política de descentralização do processo de ocupação da área central de Jacareí, o qual vem ocorrendo há alguns governos, tendo em vista o espaço físico existente não mais atender a todas as necessidades da população. Essa política direcionou o crescimento para a região Leste da cidade de Jacareí, tendo em vista os investimentos em infra-estrutura que proporcionaram à região a realização de diversos tipos de atividades; atividades estas que passaram a ser um chamariz para a região.

Apresentamos uma pesquisa, especificamente para a cidade de Jacareí o que nos dá embasamentos para concluir que a expansão dos “enclaves fortificados” se deu em razão da vontade política local, em associação com o mercado imobiliário.

E com relação a política desenvolvida na cidade, Milton Santos (2005, p. 126) esclarece que necessitamos na realidade são de políticas voltadas ao desenvolvimento sociopolítico e não somente econômico.

Em suma o autor ressalta que “[...] Um Plano Diretor não pode contentar-se em ser apenas uma disciplina do crescimento físico ou da dotação de serviços, mas deve incluir uma clara preocupação com a dinâmica global da cidade, buscando orientá-la no interesse das maiorias”.

O autor completa “[...] Tais dinâmicas diferentes não são apenas dinâmicas territoriais, mas também dinâmicas políticas, demográficas, culturais e econômicas” (SANTOS, 2005, p. 131).

Sendo assim, com os novos processos urbanos em andamento (sendo legalizados), dificilmente será cumprido o art. 3º da Constituição Federal do Brasil de 1988, bem como seus incisos, que trazem explícito em seu texto: Título I - Dos Princípios Fundamentais:

“ Art. 3º. Constituem objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil:

- I- construir uma sociedade livre, justa e solidária;
- II- garantir o desenvolvimento nacional;
- III- erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais;
- IV- promover o bem de todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade e quaisquer outras formas de discriminação.”

**Referências:**

CALDEIRA, Teresa Pires. Cidade dos Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. 34ª ed. São Paulo/EDUSP, 2000.

CORREA, R. L. O Espaço Urbano. 3ª ed. São Paulo/Ática, 1995.

FERRARI, Celso. Curso de Planejamento Municipal Integrado. 7ª ed. São Paulo/Pioneira, 2001.

GOOGLE EARTH. Imagens de Jacareí. Disponível em: <http://maps.google.com.br/>. Acesso: novembro/2009.

GUIMARÃES, Pedro Paulino. Configuração Urbana – Evolução, Avaliação, Planejamento e Urbanização. 1ª ed. São Paulo/ProLivros, 2004.

HARVEY, David. A Justiça Social e a Cidade. 1ª ed. São Paulo/Hucitec, 1980.

IBGE, Cidades@. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso: em outubro/2009.

IBGE. População. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/estimativa2009/default.shtm>>. Acesso em outubro/2009.

IMESP, Constituição Estadual de São Paulo. 1ª ed. São Paulo/Imesp, 1989.

JACAREÍ, Prefeitura Municipal e Secretaria de Planejamento de. 1º Caderno de Caracterização. 1ª ed. Jacareí/Jacareí, 2002.

LENCIONE, Benedito Sérgio. Histórias, Gentes e Cousas de Minha Terra. 1ª ed. Jacareí/Semanário, 1980.

MARIA, Mateus de Godoi. Novas Formas de Ocupação Urbana: Os Loteamentos Fechados em São José dos Campos. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento Vale do Paraíba, 2008.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ. Dados Gerais. Disponível em: [http://www.jacarei.sp.gov.br/novo/\\_xtras/downloads/dados/](http://www.jacarei.sp.gov.br/novo/_xtras/downloads/dados/)>. Acesso em: 13/07/2009.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JACAREÍ. Legislação. Disponível em: <<http://www.legislacaoonline.com.br/jacarei/>>. Acesso: 13/07/2009.

SANTOS, Milton. A Urbanização Brasileira. 5ª ed. São Paulo/EDUSP, 2005.

SANTOS, Milton. Espaço e Método. 5ª ed. São Paulo/EDUSP, 2008.

SANTOS, Milton. O Espaço do Cidadão. 2ª ed. São Paulo/Nobel, 2004.

SARAIVA, Ed.; Pinto, A. L. T.; Windt, M. C. V. S. e Céspedes, L (colaboradores). Vade Mecum. 6ª ed. São Paulo/ Saraiva, 2008.

SASAKI, Rosa Kasue Saito. Caracterização dos Impactos Ambientais decorrente do Uso e Ocupação do Solo do Distrito Parque Meia Lua, Município de Jacareí – São Paulo, no período de 1960 a 2000. Dissertação (Pós-Graduação em Ciências Ambientais) / UNITAU, 2003.

SEADE, Perfil Municipal. Disponível em: <<http://www.seade.gov.br/produtos/perfil/perfil.php>>. Acesso: 01/10/2009.

SPOSITO, E. S.; SPOSITO, M. E. B. e SOBARZO, O. (organizadores). Cidades Médias – Produção do Espaço Urbano e Regional. 1ª ed. São Paulo/Expressão Popular, 2006.