

“Estudo dos Condomínios Horizontais Fechados e dos Loteamentos Fechados no Município de Caçapava, SP: uma análise multitemporal”

Monique Bruna Silva do Carmo
Orientadora: Dra. Sandra Maria Fonseca da Costa

Universidade do Vale do Paraíba UNIVAP – Faculdade de Educação e Artes
Jardim Aquarius – São José dos Campos
(moniquebruna@ymail.com)

Resumo- Objetivo deste trabalho é compreender e mostrar as novas formas de ocupação que ocorrem no Vale do Paraíba, especificamente compreendendo as mudanças no município de Caçapava-SP. Estas novas formas que aumentam a segregação sócio-espacial urbana formada por “enclaves fortificados”, conhecidos também como condomínios horizontais, que causam a dispersão e isolamento de seus moradores da cidade real. Assim identificar as tipologias e o crescimento de condomínios horizontais e loteamentos fechados, com suas características predominantes no processo de surgimento das novas formas de ocupação no município de Caçapava.

Palavra chave: Condomínios horizontais, loteamentos fechados, dispersão urbana
Área de Conhecimento: Geografia

Introdução

Esse trabalho tem como objetivo apresentar as novas formas de ocupação urbana que ocorre no município de Caçapava- SP, onde tem surgido o que alguns autores chamam de novas formas de urbanização. Estas novas formas mostram a busca por novos modelos de “habitat”, cuja sociedade exige, cada vez mais, mudanças sociais, culturais, e principalmente econômicas. Essas mudanças formam um novo conceito de moradias, inovando e diversificando as diversas classes em uma segregação sócio-espacial.

Segundo CALDEIRA (2000), “a segregação tanto social quanto espacial é uma característica importante das cidades. As regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de separação”. Neste sentido, estas formas de segregação mostram uma fragmentação espacial, causando, entre grupos iguais, o distanciamento dos demais considerados indesejáveis. Neste sentido, a sociedade busca se isolar da realidade em que vive no seu dia-dia, buscando a vida perfeita entre muros. Estes loteamentos fechados ou condomínios horizontais fechados têm atraído cada vez mais uma parcela da população com o pensamento do bem-estar social e melhor qualidade de vida.

Ao analisar os estudos realizados sobre cidades, compreende-se que há um aumento na

procura por áreas distantes dos centros caóticos, e estas áreas mais procuradas são “áreas rurais”. Esse processo causa uma descentralização na localização das residências de médio e alto padrão.

Neste sentido, o objetivo deste trabalho é compreender o surgimento e aumento dos enclaves fortificados (condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados) e todos os seus reflexos em uma cidade de porte médio como Caçapava, observando as mudanças sociais e econômicas.

Localização

O município de Caçapava localiza-se na região do Vale do Paraíba Paulista, na região leste do estado de São Paulo (figura 1), entre a Serra do Mar e Serra da Mantiqueira,

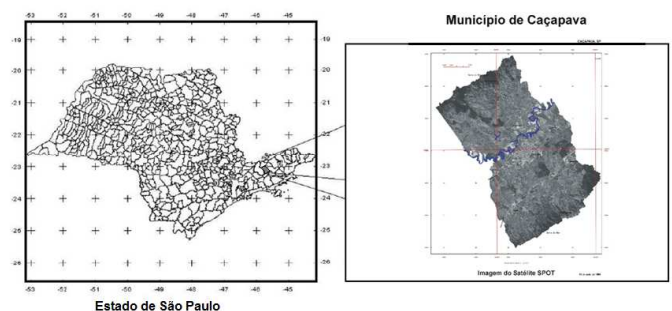


Figura 1 – Localização da área de estudo

A cidade de Caçapava se apresenta como uma cidade de porte médio, cujo pólo industrial se desenvolveu devido à desmetropolização da cidade de São Paulo. Foi também fundamental a abertura da rodovia Presidente Dutra, nos anos 1950, e sua localização, próxima a principal cidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos.

Metodologia

A metodologia utilizada para este trabalho foi definida baseando-se no objetivo geral da pesquisa, o qual é desenvolver um estudo sobre o crescimento urbano do município de Caçapava (objeto empírico), analisando as novas formas de urbanização, como os loteamentos fechados e os condomínios horizontais fechados. Neste sentido, serão seguidas as seguintes etapas: Levantamento de Dados na Prefeitura Municipal referente ao cadastro de condomínios e loteamentos fechados aprovados ou em processo de aprovação; dados sócio-econômicos da cidade de Caçapava, do IBGE, disponibilizados na ESTATCARD, censo 2000; fotografias aéreas, obtidas em 1985, 1998 e 2006, e imagens do satélite Quick Bird, de alta resolução espacial, obtidas em 2009, utilizadas para mapear as novas formas de urbanização; legislações municipais (Lei Orgânica, Plano Diretor e Lei de Zoneamento), para compreender o papel do Estado na atuação destas novas ocupações e instalações no município.

Resultados Parciais e Análises

O município de Caçapava abrange uma área de 369, 907 km², sendo 77 km² destinados ao perímetro urbano e 301 km² para áreas rurais. A sua população, segundo o censo do IBGE de 2000, era estimada em 76.130 habitantes. Em 2009, 85.181 habitantes, apresentando um crescimento de 20% crescimento. Desse total, 80% residiam na área urbana.

Atualmente, o município se encontra em grande processo de urbanização. Desta forma, a área urbana se expandiu, expansão esta caracterizada também pela ocupação de áreas rurais e de áreas próximas a reservas ecológicas. A expansão ocorre em todas as regiões da cidade, com o surgimento de novas formas de urbanização. Essas novas formas são os condomínios horizontais fechados e os loteamentos fechados (figura 2 e 3).



Figura 2 – Imagem de satélite de um loteamento fechado no município de Caçapava.
Fonte: Google Earth (2010).



Figura 3 – Imagem de satélite de um Condomínio fechado no município de Caçapava.
Fonte: Google Earth (2010).

Estas figuras demonstram as características espaciais e extensão de loteamentos ao longo do município. Recentemente, tem havido uma procura maior da população de alto e médio poder aquisitivo por condomínios e loteamentos de alto padrão, cuja localização é, preferencialmente, áreas rurais distantes do centro. Entende-se que as áreas mencionadas, enquanto não ocupadas, funcionam como uma reserva de valor, ficando a espera do mercado imobiliário para atender às novas demandas da sociedade. Isso faz surgir uma nova estrutura e uma nova segregação-espacial no

município de Caçapava, além de um grande número de condomínios horizontais e loteamentos fechados.

A cidade de Caçapava, de acordo com a Prefeitura Municipal, possui um total de 41 condomínios horizontais e verticais. Deste total, 14 são condomínios fechados e loteamentos já aprovados; ainda existem quatro a serem implantados no município. Vale ressaltar que todos os condomínios horizontais e loteamentos fechados de alto padrão estão localizados próximos às áreas rurais, o que descentraliza os empreendimentos imobiliários. As buscas pelo isolamento dos centros urbanos caóticos e pela segurança estão sendo elementos cada vez mais considerados pela sociedade nesses novos conceitos de moradia.

Conclusão

As informações aqui relatadas são apenas resultados iniciais de uma pesquisa de iniciação científica, aprovada pela FAPESP. A cidade de Caçapava passa por grandes mudanças tanto sociais quanto espacial. Um dos resultados desse processo é o surgimento de novas formas de ocupação urbana, que se instala na cidade com novos conceitos de moradias: estes são os condomínios horizontais e loteamentos fechados que se expandem por todas as regiões da cidade, chamando a atenção não só de empreendedores mas também da sociedade que está cada vez mais em busca do bem-estar na moradia.

Referências Bibliográficas

- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio.** Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. 1º Ed. São Paulo, 2000.
- SOUZA, Marcelo Lopes.** Fobópole: O Medo Generalizado e a Militarização da Questão Urbana, 1º Ed. Rio de Janeiro, 2008.
- REIS, Nestor Goulart.** Notas sobre Urbanização Dispersa e Novas Formas de Tecido Urbano. 1º Ed. São Paulo, 2006.
- SANTOS, Milton.** Metamorfoses do Espaço Habitado. São Paulo, 1988.
- CORRÊA, Roberto Lobato.** Região e Organização Espacial. São Paulo, 1986.
- SANTOS, Milton.** Espaço e Método. 5ª ED. São Paulo, 2008.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão;**
WHITACKER, Arthur Magon (orgs.). Cidade e campo: relações e contradições entre urbano e rural. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006. 248p.