

“ESTUDO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E LOTEAMENTOS FECHADOS NO MUNICÍPIO DE CAÇAPAVA, SP: UMA ANÁLISE MULTITEMPORAL”

Monique Bruna Silva do Carmo¹, ²Orientadora Profa. Dra. Sandra Maria Fonseca da Costa¹

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: moniquebruna@ymail.com
sandra@univap.br

Resumo

Desde o final dos anos 1960, surgiram novas formas de ocupações urbanas no Brasil que se destacam devido às características arquitetônicas de alto padrão, as quais localizam usualmente em áreas distantes do centro, e dotadas de acessibilidade: são os condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados. Considerando esses aspectos, o objetivo deste artigo é estudar o crescimento de condomínios horizontais e loteamentos fechados no município de Caçapava, localizado no estado de São Paulo, analisando as características predominantes, o processo de surgimento desses loteamentos, os agentes estruturadores que atuam diretamente nesse processo e a segregação sócio-espacial que ocorre no município causado por essas novas formas de urbanização.

Palavras-chave: Expansão Urbana, Enclaves Fortificados e Cidade Média
Área do Conhecimento: Geografia

Introdução

“Os condomínios horizontais fechados ou os loteamentos “murados” têm atraído cada vez mais uma parcela da população, vendendo bem-estar, status, exclusividade e segurança” (CALDEIRA, 200, pág. 259). Este fator chama atenção pois esta sendo a principal causa das mudanças espaciais recentes do espaço urbano, o qual tem se tornado, cada vez mais, dinâmico e fragmentado.

O espaço urbano do município de Caçapava tem presenciado estas transformações. Para que se compreenda esses processos, é importante que se considere a cidade como um conjunto de mutações, as quais são adaptadas a partir das ações dos cidadãos.

Essas formas que estão alterando toda estrutura urbana do município fragmentam o espaço urbano separando as classes socialmente dos demais grupos considerados indesejáveis, sendo essas separações dadas pela presença de muros, aparatos tecnológicos utilizados como forma de segurança e pela desigualdade social. 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”.

Ressalta-se que a proliferação dos condomínios horizontais e loteamentos fechados nos espaços urbanos é fruto da conjuntura na qual o país está inserido, ou seja, os atuais enclaves fortificados conferem status dentro do território, o que favorece a expansão destes modelos de moradias.

Este fenômeno tem sido abordado como um reflexo do processo de desmetropolização da Região Metropolitana de São Paulo. Algumas indústrias buscam as localizações próximas à rodovia Presidente Dutra para se instalarem. Este fator contribui, em grande escala, com o crescimento urbano da cidade de Caçapava, localizada no estado de São Paulo.

Outro fator a ser ressaltado no município é o surgimento de condomínios ao longo da Rodovia Presidente Dutra, sendo uma nova configuração espacial que está surgindo no Vale do Paraíba, especificamente na região de estudo Município de Caçapava-SP.

Neste sentido, o foco deste artigo é discutir e compreender o surgimento e aumento dos

enclaves fortificados (condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados) e todos os seus reflexos na cidade média de Caçapava, a partir de um processo histórico, mostrando a expansão urbana entre as décadas de 1984 a 2010, e a proliferação dos enclaves nas mesmas décadas. Outro objetivo é o mapeamento da localização dos enclaves e a relação sócio-espacial que está ocorrendo na cidade.

Metodologia

A dimensão espacial do trabalho será desenvolvida sobre os dados coletados para desenvolvimento das análises, os quais são resultantes de uma pesquisa de Iniciação Científica, financiada pela FAPESP (Fundação de Amparo a Pesquisa do Estado de São Paulo). A primeira parte pretendeu-se retratar a expansão da urbanização nas décadas de 1984, 1991, 2000 e 2010, no qual foram mapeadas com imagens do Satélite Landsat 5, disponibilizadas pelo INPE (Instituto de Pesquisas Espaciais). Em seguida, foi realizado um mapeamento dos enclaves fortificados por meio do Software ARC-GIS, um sistema de informação geográfica, de acordo com o cadastro desses empreendimentos, fornecido pela Prefeitura Municipal de Caçapava. Para dar continuidade a esta temática, nossa análise foi desenvolvida com utilização dos dados já citados anteriormente, com levantamento

bibliográfico, realizado durante todo o processo de desenvolvimento da pesquisa, além de ida ao campo, o qual possibilitou uma visão integrada sobre a expansão deste novo modelo de residência.

Análise Multitemporal da expansão Urbana e Atuação dos Enclaves Fortificados na Cidade Média de Caçapava-SP.

A expansão da área urbana de Caçapava-SP ocorreu próxima a áreas já urbanizadas, em função da acessibilidade às proximidades de infraestrutura urbana. Essa expansão foi predominante ao longo da rodovia presidente Dutra, no qual ocorre até os dias atuais. Desta forma não se observa um crescimento apenas das áreas populacionais, mas também das áreas industriais o que favoreceu o crescimento da cidade média.

O município de Caçapava recebeu indústrias que se localizaram ao longo da Rodovia Presidente Dutra, transformando o modelo de cidade rural, predominante até a década de 1960, para o que hoje conhecemos como cidade média urbanizada. O crescimento urbano na cidade de Caçapava-SP, só é possível observar nas décadas de análise entre 1984, 1991, 2000 e 2010. Estas décadas mostram que as regiões de expansão da urbanização da cidade, possível observar na figura (1).

CRESCIMENTO URBANO DE CAÇAPAVA, SP

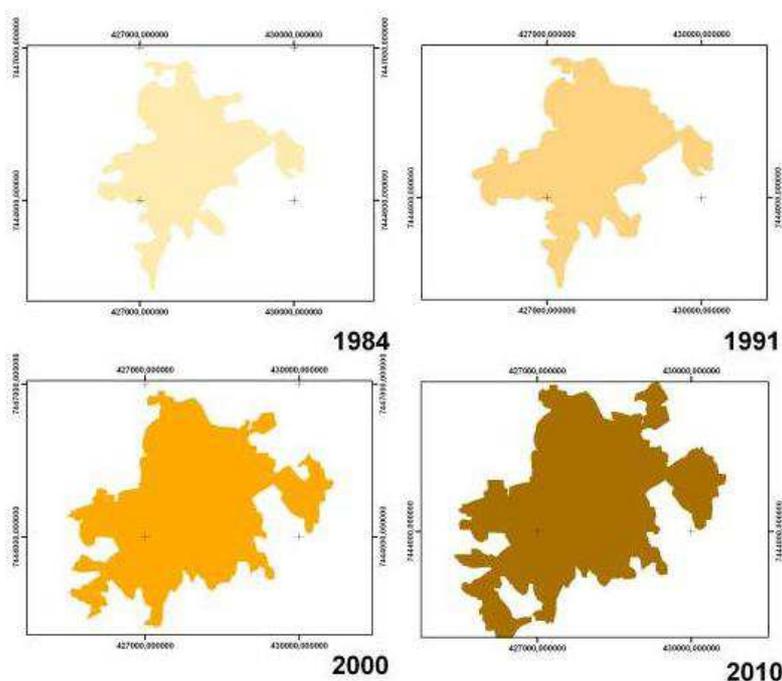


Figura 1– Mapa da área urbana de Caçapava, em quatro períodos distintos: (a) 1984; (b) 1991; (c) 2000; e (d) 2010. Fonte: elaborado pela autora

Entre 1984 e 2010, a área urbana cresceu 69%. Neste contexto, é possível observar o grande crescimento urbano, sendo possível relacionar com o período de valorização do comércio imobiliário. Este crescimento, é ocasionado pelas transformações no meio urbano, possibilitando melhorias na qualidade de vida, e busca pela moradia de qualidade, mas também vale ressaltar que a busca das indústrias no município e atuação do comércio foram responsáveis pela proliferação do mercado de trabalho e do espaço urbano. Segundo SANTOS (1988), “a cidade reúne um considerável número das chamadas profissões cultas, possibilitando o intercâmbio entre elas, sendo que a criação e a transmissão do conhecimento têm nela lugar privilegiado. Assim, a cidade é um elemento impulsionador do desenvolvimento e aperfeiçoamento das técnicas. Diga-se, então, que é a cidade lugar de ebulição permanente”.

Observa-se, que a área urbana de Caçapava cresceu, com mais intensidade, em termos absolutos, entre 1991 e 2000 e, em menor intensidade, entre 2000 e 2010.

Nesse mesmo período, o valor adicionado do município cresceu, entre 1999 e 2008, 138%, com predominância da indústria como maior contribuinte para este valor. Em 2008, 57% do valor adicionado era proveniente da indústria e 43% do setor de serviços.

Este crescimento desordenado reflete-se no aumento da demanda de moradia, o que só é caracterizado pela ação dos agentes estruturadores do espaço junto ao poder público municipal que desenvolveram uma política de desenvolvimento habitacional na cidade média de Caçapava, o que favoreceu para o surgimento dos condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados como uma nova paisagem urbana de Caçapava.

Com este aumento na demanda populacional ocorreu a expansão das moradias,

O surgimento dos enclaves fortificados veio a ocorrer em 1991, junto com a expansão urbana que caracterizava a cidade, como é possível observar na figura 2.

CRESCIMENTO URBANO E IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS E LOTEAMENTOS FECHADOS EM CAÇAPAVA

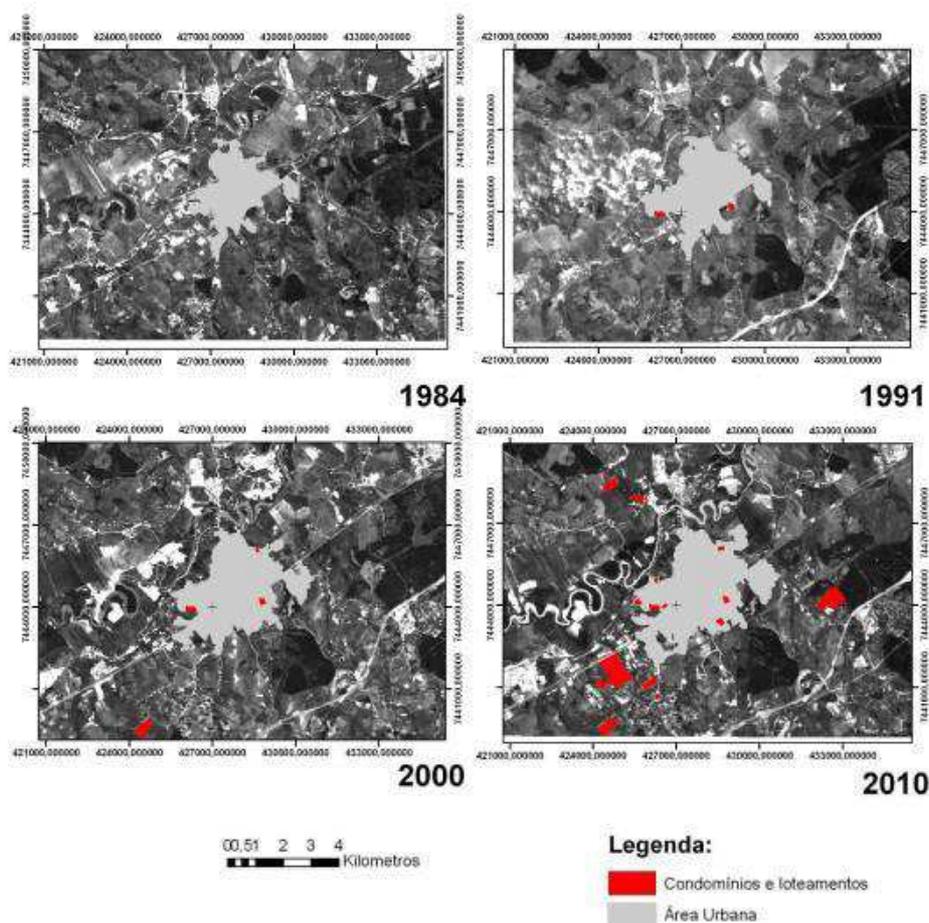


Figura 2 – Crescimento urbano e implantação de condomínios e loteamentos em Caçapava

Fonte: Elaborada pela autora

Este crescimento nas novas moradias urbanas traz não só benefícios a cidade média de Caçapava, mas a municípios vizinhos, um deles é considerado a metrópole do Vale do Paraíba: São José dos Campos. Este conceito se deve pelo simples fato: as novas moradias de alto padrão que se instalaram em Caçapava, e o alvo passar a ser moradores de alto poder aquisitivo, isso faz com que seja necessário um mercado de maior consumo para abastecer essa sociedade, levando a estes moradores a cidades vizinhas que possuem um mercado maior que o da cidade de Caçapava, além de servir para o mercado de trabalho.

Através das análises feitas, podemos observar que, entre os anos de 2000 e 2010 ocorreu um aumento significativo para as novas formas urbanas do município, os condomínios horizontais fechados e loteamentos fechados. No ano de 2008, não ocorreu nenhuma aprovação, muito provavelmente outras cidades Médias do Vale do Paraíba apresentaram esta desaceleração de investimentos, devido à crise econômica mundial dos Estados Unidos que se refletiu no mercado imobiliário, o que em 2009 passa a crescer a demanda dos enclaves fortificados na cidade,

Assim, podemos compreender que o município acompanha uma ampliação destas novas formas de moradias, com aceitação não só da classe alta, mas da Prefeitura, que aprova Condomínio/Loteamentos horizontais fechados em curto prazo, facilitando a instalação de empreendimentos imobiliários, pois se deixa transparecer uma imagem de modernidade e luxo.

Os enclaves Fortificados estão fragmentando o espaço urbano e rural da cidade, desta forma, colabora significativamente para separação social, ou seja, a cidade passa a ter uma divisão das classes sociais, isso transforma o espaço urbano em um palco de contradições entre as tipologias e as segregações. Estas constatações podem nos levar a pensar que este fenômeno caracterizado como enclaves fortificados está se intensificando com mais freqüências nas cidades médias do Vale do Paraíba, especificamente em Caçapava-SP, cujo modelo a ser seguido são os da RMSP (Região Metropolitana de São Paulo), relacionado com o refúgio dos males proporcionados pelos problemas urbanos característicos de regiões centrais caóticas.

Considerações Finais: Expansão Multitemporal

Estamos presenciando o crescimento e consolidação da “condomínarização” da cidade média de Caçapava. Desta forma, este trabalho teve por objetivo relatar o comportamento espacial urbano das novas moradias de Caçapava-SP, sendo este fenômeno uma prática de fragmentação sócio-espacial que atua no processo de urbanização do Vale do Paraíba.

Tal processo pode ser fruto da proliferação histórica que se vem vivenciando desde a desmetropolização de São Paulo, que favoreceu a expansão das moradias do Vale do Paraíba, especificamente na cidade média de Caçapava.

Podemos concluir que o grande agente estruturador do espaço é o poder público Municipal, que visa não apenas o bem-estar social, mas a economia da cidade, por um lado é significamente importante manter a economia, porém a sociedade que depende dos serviços públicos é deixada de lado. As habitações periféricas, a sociedade carente, passam a ter suas casas em limites, ou seja, o município cria um limite dentro dele mesmo, limite social e espacial, fragmentando os direitos dos cidadãos, a partir do momento que enclausura essa sociedade em áreas distantes enquanto outra parte da sociedade classe alta se enclausuram nas suas cidades de muros.

Estes contrastes são resultados de uma expansão urbana e condominial que vem se destacando, desde 1991, no mesmo período em que se tem o primeiro condomínio horizontal fechado, sendo este mesmo os modelos de maior expansão hoje na cidade de porte médio de Caçapava.

Agradecimentos

Deixo expressos meus sinceros agradecimentos às seguintes instituições e pessoas, sem as quais o presente trabalho teria sido impossível:

A FAPESP (fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo), no qual possui financiamento na Bolsa de Iniciação Científica pelo apoio técnico,

Ao IP&D (Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento) da Universidade do Vale do Paraíba, encarregado de executar programas e projetos de pesquisa e desenvolvimento,

A Orientadora Dra. Sandra Maria Fonseca da Costa, pelas valiosas discussões e sugestões no decorrer do trabalho.

Referências

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de Muros: crime, segregação e

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades Brasileiras: Seu Controle ou Caos: O Que Os Cidadãos Devem Fazer Para A Humanização das Cidades No Brasil. 2º Ed. São Paulo, 1992.

CORRÊA, R.L. O espaço urbano. 3 ed. São Paulo: Ática, 1995.

COSTA, S.M.F. Da. Detecção e avaliação de mudanças, na estrutura intraurbana da cidade de São José dos Campos, SP, utilizando dados e técnicas de geoprocessamento: uma análise Multitemporal. São José dos Campos, FAPESP, 2001. Relatório de Pesquisa (Linha Regular).

_____. Crescimento Urbano e Meio Ambiente - Um estudo da relação entre as políticas públicas e os novos padrões de urbanização em São José dos Campos, SP entre 1997-2005. São José dos Campos, FAPESP, 2008. Relatório de Pesquisa (Linha Regular).

PEREIRA, Fabiano. Cidades Médias Brasileiras: Uma Tipologia a partir de suas deseconomias. 2002. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – CEDEPLAR – UFMG.

RABELO, Alex Pires, SANT'ANNA ,Rogério Harley, SANT'ANNA, Kellen Sulezy. A Expansão urbana do município de Jacareí, no período de 1998 a 2008: Um estudo á luz dos loteamentos e condomínio residenciais fechados horizontais. TG UNIVAP- 2009.

RIBEIRO, L. C. Queiroz. Dos Cortiços aos Condomínios Fechados: As Formas de Produção de Moradia na Cidade do Rio de Janeiro.

RIBEIRO, Marciana Ribeiro. Novas Formas de Ocupação do meio rural e natural do município de Caçapava-SP, 2006, Dissertação Mestrado UNIVAP.

SANTOS, Milton. O Espaço do Cidadão / Milton Santos. 4º Ed. São Paulo, 1998.

SPÓSITO, Eliseu Savério, Spósito, Maria Encarnação Beltrão, Sobarzo, (organizadores). Cidades Médias: produção do espaço. 1º Ed. São Paulo, 2006.

SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão. Capitalismo e Urbanização. 15º ed. São Paulo, 2005.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; WHITACKER, Arthur Magon (orgs.). Cidade e campo: relações e contradições entre urbano e rural. 1ª ed. São Paulo: Expressão Popular.

MARICATO, Ermínia. Habitação e Cidade. 1997. Ed. São Paulo