Projeto de Iniciação Científica submetido para avaliação no Edital 04/2022 (PIC/PIBIC/PIBITI/PIBIC-AF)

**Título do projeto:** Bauru: a lógica dos condomínios fechados, da autossegregação à dispersão urbana

**Palavras-chave do projeto:** Bauru, condomínios, território, desigualdade socioespacial.

**Área do conhecimento do projeto:** Geografia Urbana/Planejamento Territorial

**Sumário**

[Resumo](#_7tb2f0xtxg6s)……………………………………………………………………………………… 3

[Introdução e Justificativa](#_lxtdvx1tq7b1)………………………………………………………………….. 4

[Revisão Bibliográfica](#_7qvhjedpwb7u)………………………………………………………………………. 6

[Objetivos](#_xf3o07e2ggfi)…………………………………………………………………………………….. 9

[Geral](#_yt28qffr1ga)……………………………………………………………………………………... 9

[Específicos](#_7ax5e9et4a0d)………………………………………………………………………………. 9

[Metodologia e Métodos](#_lneb4sp9h6lm)…………………………………………………………………… 10

[Cronograma](#_idosowc5kbhb)………………………………………………………………………………... 12

[Resultados esperados](#_ll0i6f4izxks)……………………………………………………………………. 12

[Referências](#_dcz3on5wc8p8)………………………………………………………………………………… 13

# **Resumo**

Em que pese o avanço dos loteamentos fechados, a lógica condominial, este processo tem extrapolado os limites geográficos das grandes metrópoles antes tidas como espaço das elites. Hoje, essa nova (e velha, ao mesmo tempo) forma-conteúdo tem se reproduzido em larga escala em cidades onde a terra é mais barata, em áreas rurais interioranas e periurbanas e em meio às amenidades naturais. Os condomínios são a representação máxima da separação, segregação e fragmentação do território e dos sujeitos que nele vivem. Bauru, cidade média no interior do Estado de São Paulo, tem intensificado seus condomínios em lotes cada vez mais longínquos do tecido urbano da cidade, apartados e totalmente intransponíveis aos olhos, em razão dos grandes muros que os cercam. Diante disso, esse projeto propõe uma pesquisa em torno da trajetória do território que explique essa massificação, que aponte as desigualdades socioespaciais reproduzidas por essa lógica e que contribua com o entendimento dos processos por detrás dela.

**Palavras-chave:** Bauru, condomínios, território, desigualdade socioespacial.

# **Introdução e Justificativa**

O processo de condominização tem se acentuado na urbanização brasileira. Nas cidades médias esse padrão é observado sobretudo pelos grandes loteamentos cercados com casas de alto padrão, dispersos do tecido urbano de seus municípios e com acesso à vias de fruição que os interligam "à cidade". Os casos se reproduzem em inúmeros exemplos.

Na disciplina Oficina de Planejamento de Áreas Rurais, Periurbanas e Interioranas, do Bacharelado em Planejamento Territorial da UFABC, ofertada em 2019, os alunos estudaram o município de Jundiaí, com foco em suas áreas rurais. O que constataram foi um processo de condominização altamente impactante para os recursos ambientais e para a vida rural do município. O mesmo trabalho, em outro ano, foi feito para o município de Vinhedo, onde as mesmas nuances foram identificadas (EMPINOTTI E FAVARETO, 2021). Já na disciplina Oficina de Planejamento Urbano, também do Bacharelado em Planejamento Territorial, ofertada em 2021 no terceiro Quadrimestre Suplementar da UFABC, os alunos estudaram o município de Bauru para o propor um Plano Diretor, e o que constataram foi uma ampliação dos condomínios na parte sul da cidade, totalmente desconectados da urbanidade, que pressionam as áreas de mananciais e, ao mesmo tempo, potencializam o esvaziamento do centro principal da cidade - bastante desocupado e em processo de degradação.

A dissertação de Maia (2019), por exemplo, identifica e analisa esse processo da condomialização em 11 cidades médias paulistas, obviamente não restrito a elas, sendo: Presidente Prudente, São José do Rio Preto, Piracicaba, Franca, Ribeirão Preto, Araraquara, São Carlos, Limeira, São José dos Campos, Rio Claro e Bauru. Góes e Sposito (2013) argumentam que essa lógica tem crescido nos padrões da urbanização brasileira, mas com especificidades e singularidades territoriais, embora a lógica que esteja por detrás parta da premissa da autossegregação de classes sociais no âmbito da vida cotidiana urbana. Zamboni; Denaldi e Mioto (2019) analisaram os espaços residenciais fechados em Ribeirão Preto e constatam a "força do capital mercantil local na determinação da produção social do espaço", que implica nesse tessitura da separação da cidade em formas de vida "implodidas", ou seja, voltadas para dentro - o condomínio como um espaço que separa "nós" dos "demais" e nos iguala aos "nossos".

Com isso, evidencia-se que o processo de condominização, embora amplamente difundido com caracteres muito semelhantes em diferentes realidades, merece e precisa ser analisado na escala territorial e local. Há interfaces e diferenciações dessas tipologias que são afetadas e afetam de distintas formas os lugares em que estão, ocasionando leituras que precisam levar em consideração as particularidades do espaço geográfico estudado, da historização do território e dos atores que o modificam. Mais que isso, é necessário entender a realidade do agora, o momento atual, sem isolá-lo do passado, pois, para lembrar a máxima de Santos (2020) o espaço é um acúmulo desigual de tempos, e o território é historicizado, detém camadas que se sobrepõem e se conectam. O método, neste caso, se baseia em entender a realidade territorial para, em observância, analisar o objeto proposto: os condomínios.

A partir da observação de algumas das variáveis do território do município na disciplina referida acima, a qual o aluno proponente deste projeto cursou, enseja-se revisar e revigorar o debate sobre Bauru trazendo um olhar especial para o processo de condominização. Sem esquecer, contudo, do sistema no qual este fenômeno está inserido, ou seja, as dinâmicas socioespaciais e a periodização que atravessaram e atravessam o território, os objetos, as ações, o espaço em sua totalidade.

Baseando-se nos trabalhos de Catelan *"A produção do espaço em Bauru: do subterrâneo à superfície"* (2008) e Rossi *"Paisagens e muros: um olhar sobre a urbanização fechada na zona sul de Bauru"* (2016) que são cruciais para entender as dinâmicas mais atuais do município, sobretudo a condominização, enseja-se contribuir com mais investigações sobre esse processo. Evidências coletadas em 2021, na disciplina cursada pelo aluno, denotam uma alavancagem desta lógica, em função do surgimento de mais condomínios fechados ao longo dos anos e projetos "urbanísticos" atuais em concretização. Vemos que o território usado está em contínua modificação. Santos (2005) nos dá as chaves para essa questão, pois, o espaço geográfico, para ele, sinônimo de território, é uma totalidade dinâmica, produto das múltiplas totalizações a que está submetido o processo da história, a cada instante.

O que se propõe, com isso, é uma abordagem territorial da interpretação de Bauru, uma visão que precisa passar por questões de ordem histórica, político-econômica, social, morfológica e de apropriação do território, de modo que as relações nele existentes expliquem o momento atual, em razão do espaço historicizado. Para, assim, entender o fenômeno dos condomínios como uma lógica, uma forma-conteúdo, que existe no território e o modifica, sem desconsiderar que é um fenômeno não somente do lugar (Bauru), mas de um movimento amplo que vem apropriando diferentes lugares e territórios, em diferentes medidas na urbanização brasileira contemporânea.

# **Revisão Bibliográfica**

Trabalhos de Cachinho (2002, 2002a), Ortigoza (2001), Salgueiro (1999, 2001, 2005), Prévôt-Schapira (2001), Sposito (2001, 2006), Góes e Sposito (2013) apontam para análises de novos padrões dos espaços urbanos na contemporaneidade, dentre os quais, mudanças advindas no conteúdo da urbanização pós-fordista, e nos termos destas, de novas práticas e modos de vida nos espaços urbanos, que possuem códigos, símbolos, representações e identificações e que têm, de diferentes maneiras, potencializado uma leitura mais complexa sobre o espaço urbano e suas práticas.

A análise de Salgueiro (2001, p. 116), ao considerar os aspectos de uma nova ordem urbana, argumenta que há, neste teor, algumas variáveis bastante proeminentes, como: (1) a perda da hegemonia do centro com a multiplicação de novas centralidades; (2) as incorporações imobiliárias e disseminação de espaços de consumo em áreas periféricas; (3) surgimento de condomínios privados longínquos das áreas centrais, que servem como formas de “escapatória” da cidade e do isolamento em relação à violência urbana; (4) e o aumento dos “fluxos complexos que cruzam o território”, responsáveis por redes caleidoscópicas entre muitos lugares.

Considerando o item 3 da autora, o processo de condominização, objeto de análise proposto neste projeto, observa-se sua proliferação em uma série de cidades de médio e pequeno porte em distintas regiões brasileiras, não sendo mais restritos às áreas metropolitanas. Essa lógica é explicável por uma questão demográfica na urbanização do país, pois "nos últimos anos, as cidades médias foram aquelas que apresentaram maior crescimento anual do PIB (cerca de 4,7% ao ano) e crescimento mais elevado da população (aproximadamente 2% ao ano)" (MOTTA e MATA, 2019). Maia (2019) argumenta que os condomínios nas cidades médias surgem como formas-conteúdo que produzem dispersão do tecido urbano, por se afastarem voluntariamente da urbanidade.

Caldeira (2000) fez um trabalho crucial ao inferir as matizes da segregação socioespacial urbana na sociedade brasileira, apresentando argumentos da relação entre a autossegregação dos ricos (uma segregação de ímpeto próprio) e a segregação forçada dos pobres, argumento que Villaça (1998) também usa ao referir-se ao capitalismo urbano brasileiro. Associado a este debate, a autora pontua como as classes de maior renda têm papel fundamental na criação de fragmentações socioespaciais do tecido da cidade - condomínios murados, fechados e com extrema segurança - para afastar-se dos medos e inseguranças da violência urbana, que são (re)produzidas pelas desigualdades sociais do próprio sistema que as beneficia.

Sposito e Góes (2013) também chamam atenção para a condominização como um processo de autossegregação das classes mais abastadas da violência urbana dos grandes centros urbanos metropolitanos, mas mais que isso, uma forma de convívio social baseada na classe, na renda e no compartilhamento de valores com iguais. Nas cidades médias, o fenômeno é sobretudo conformado em casas horizontais de alto padrão, sem muros nos seus interiores, mas integralmente muradas em relação ao exterior. Além disso, há, de certa maneira, uma reprodução de algum contato com a natureza, ainda que por vezes artificialmente produzida.



Figura 1. **Condomínio do Lago, na cidade de Goiânia-GO.** O contato com as áreas verdes e a natureza, o que na literatura convencionou-se chamar de amenidades ambientais, é fator decisivo para os moradores adquirirem propriedades. Fonte: <https://condominiodolago.com.br/>

Como aponta Rossi (2016, p. 12) dedicar-se sobre o "tema dos condomínios se faz cada vez mais relevante, à medida que se observa que a criação e o aumento desses espaços residenciais fechados não podem ser considerados um fenômeno isolado", pelo contrário, o que prevalece, no imaginário urbano, é “o triunfo ideológico da cidade fechada”, que atenua e reforça a segregação socioespacial e a privatização dos espaços, características marcantes do período contemporâneo. Para Caldeira (2000) o que alimenta essa lógica é ainda algo mais profundo da sociedade brasileira, é a acentuação da desigualdade socioespacial, o incentivo ao preconceito social (em relação aos de fora do *status* social compartilhado) e a premissa de uma sociedade baseada em classes ultra separadas, fisicamente e socialmente.

O condomínio não é uma tipologia tão recente nas cidades brasileiras, na verdade, os pressupostos dessa lógica, como argumenta Villaça (1998), advém das antigas elites, sobretudo as paulistanas, que sempre almejaram distanciar-se das classes populares, o que as fez deslocar caminhar em vetores de ocupação específicos e isolados dos demais. Se olharmos para a metrópole de São Paulo hoje, vemos uma concentração de condomínios nas franjas metropolitanas, como em Alphaville (Barueri), Granja Viana (Cotia), Jundiaí e outras cidades da RMSP.

Mesmo não sendo uma categoria recente, a forma condominial, seu processo de multiplicação tem sido contínuo e maciço, em diferentes regiões brasileiras e em cidades que não são, necessariamente, grandes centros na rede urbana, embora detenham papel importante na sua escala microrregional.

Nesse conteúdo nas cidades médias há muito o que se verificar, uma vez que corroboram esses novos padrões de urbanização como processo e lógica do poder local associado ao capital imobiliário. Em Bauru, essa intersecção parece se confirmar. O conteúdo político no território também é um fator que explica esse movimento.

Por fim, entende-se que vale uma pesquisa mais profunda sobre a condominização em Bauru, como forma de autossegregação e dispersão urbana inerente ao momento da urbanização pós-moderna, sendo esta a condição máxima, como aponta David Harvey, nos territórios do capitalismo.

# **Objetivos**

## **Geral**

Compreender a trajetória e a forma-conteúdo da lógica dos condomínios fechados na cidade de Bauru a partir da análise de seu território.

## **Específicos**

1. Analisar a trajetória dos espaços fechados condominializados em Bauru a partir das interfaces com a trajetória história-política-social do território;
2. Entender a forma dos condomínios atravessada pelos conteúdos- comportamentos, códigos e símbolos transversais à lógica dos hábitos e dos padrões de vida social.

# **Metodologia e Métodos**

Para dar conta da análise territorial e, por consequência, do processo de condominização em Bauru, são necessárias, primeiro, aproximações teórico-metodológicas sobre o conceito de território. Esta será a primeira etapa do processo de pesquisa. Logo em seguida, se faz prudente uma caracterização territorial, cuja a análise deve perpassar um grande número de variáveis que conduzam a um fio lógico situacional, para isso é crucial o tratamento quantitativo e qualitativo de informações socioespaciais, sociodemográficas e socioeconômicas. Essa espécie de diagnóstico deve nos orientar para uma periodização da trajetória do município, como os trabalhos de Catelan (2008) e Rossi (2016) sugeriram nos termos de Santos (2005, p. 260):

“é indispensável insistir na necessidade de conhecimento sistemático da realidade, mediante o tratamento analítico desse seu aspecto fundamental que é o território (o território usado, o uso do território). Antes, é essencial rever a realidade de dentro, isto é, interrogar a sua própria constituição neste momento histórico.

O processo em curso, a forma-conteúdo dos condomínios em Bauru, está no momento histórico da realidade territorial. Para analisá-lo é preciso fazer esse retorno ao território, entender sua historicidade, partindo-se do pressuposto de que ela não é estática e que está em contínuo movimento. O território é movimento. O que vemos no uso do território são as relações políticas, econômicas, culturais e sociais se entrelaçando. Daí o retorno à sua trajetória espaço-temporal, aos sistemas internos que o formam. Com isso, podemos analisar o processo de condominização como parte de um momento do mundo contemporâneo, não como um fato isolado no território, mas dentro deste sistema de objetos e ações.

Portanto, para sintetizar nossa proposta metodológica, estão previstas três etapas da pesquisa, que irão ocorrer *pari passu* ao longo do processo:

1. **Pressupostos teóricos-metodológicos** - os conceitos de território e a abordagem territorial como método;
2. **Caracterização territorial** - uma análise situacional e espaço-temporal: uma reunião de dados quantitativos e qualitativos que atravessem os aspectos centrais do território - natureza, historicidade, ocupação, população, uso, dinâmicas, política, atores.
3. **Condominização como forma-conteúdo** - interpretação do fenômeno da condominização, o avanço dos condomínios no território e os usos inerentes a esses locais.

Detalhamento dos métodos para as etapas da pesquisa:

|  |  |
| --- | --- |
| 1 Pressupostos teóricos-metodológicos - os conceitos de território e a abordagem territorial como método: | * Revisão da bibliografia e de referencial teórico, sobre território, abordagem territorial e sobre os conceitos adjacentes à essas categorias |
| 2 Caracterização territorial - uma análise situacional e espaço-temporal: | * Pesquisa dos dados socioespaciais e sociodemográficos do território, nos sites do IBGE, IPEA, Fundação Seade e outros; * Pesquisa dos dados quantitativos e qualitativos em teses, dissertações e artigos já produzidos sobre Bauru, acerca da história de seu território; * Averiguação de dados e mapas produzidos para o Plano Diretor municipal; * Coleta de conteúdos produzidos pelo aluno na disciplina Oficina de Planejamento Urbano mediante acesso ao material disponibilizado pela prefeitura. |
| 3 Condominização como forma-conteúdo | * Aprofundamento na revisão da bibliografia e de referencial teórico sobre os processos históricos de condominização, como artigos e livros, alguns dos quais já citados neste projeto; * Entendimento mais completo dos condomínios em Bauru, a partir da investigação dos sites/fotos dos empreendimentos, imagens de satélite, além do material produzido pela prefeitura municipal do parcelamento e uso do solo urbano; * Analisar vídeos e propagandas de divulgação dos empreendimentos; |

# **Cronograma**

* Etapas da pesquisa:

1. Pressupostos teóricos-metodológicos;

2. Caracterização territorial - uma análise situacional e espaço-temporal;

3. Condominização como forma-conteúdo;

4. Revisão do conteúdo;

5. Elaboração de relatórios parcial e final;

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 2022 | | | | 2023 | | | | | | | |
| set | out | nov | dez | jan | fev | mar | abr | mai | jun | jul | ago |
| 1. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 3. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 5. |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

# **Resultados esperados**

Se espera, com essa pesquisa, trazer contribuições à temática dos estudos territoriais que debruçaram-se sobre a questão dos condomínios de alto padrão não metropolitanos. A pulverização desse processo, em muitas cidades brasileiras, principalmente nas cidades médias, é latente e ocorre dentro de uma lógica de privatização no contexto neoliberal que não se materializa somente na forma do condomínio fechado, mas nos simbolismos sociais que possuem esses modos de vida. Esses conteúdos alteram as maneiras como o uso do espaço geográfico se dá, reproduzindo lógicas de segregação, desigualdades socioespaciais e afastamentos sociais. Esse tem sido o ponto nodal dos trabalhos acadêmicos sobre esse tema. Partindo da premissa que esse processo tem se intensificado na cidade de Bauru, pretende-se trazer à tona esses novos conteúdos, possibilitando contribuir com a produção já realizada sobre o tema e, talvez, trazer mais nuances em novos achados.

# **Referências**

CACHINHO, H. **O Comércio Retalhista Português: Pós-modernidade, Consumidores e Espaço**. Gepe, Lisboa, 2002.

CACHINHO, H. Comércio e Cidade: dinâmicas espaciais e modelos de interpretação, in H. Cachinho et al. **Olhares sobre o Território e a Espacialidade**, CEG-UL, EGHR, 45, pp. 107-126, 2002a.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Edusp, 2000.

CATELAN, M. **A Produção do Espaço em Bauru: do subterrâneo à superfície.** Dissertação de Mestrado elaborado junto ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, São Paulo, Presidente Prudente, 2008.

EMPINOTTI, V.; FAVARETO, A**.** As relações rural-urbanas a partir de uma perspectiva territorial: ainda um longo caminho pela frente. In: **Três décadas de planejamento em áreas rurais: balanços e perspectivas.** São Carlos: Pedro & João Editores, 405p., 2021.

MAIA, A. C. **Descontinuidade territorial e formação de vazios urbanos: um padrão de crescimento em cidades médias paulistas.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura) Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, 2019.

MAIA, A. C.; LEONELLI, G., C., V. **Tipologias de vazios urbanos na expansão urbana de cidades médias paulistas.** Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/20.240/7746>

MOTTA, D.; MATA, D. **A importância da cidade média**. IPEA, ano 6, edição 47, 2009.

ORTIGOZA, S. A. G. **O tempo e o espaço da alimentação no centro da metrópole paulista**. Tese doutorado (geografia). Rio Claro: IGCE, UNESP, 2001.

PRÉVÔT, M. S. **Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades**. Perfiles Latinoamericanos, Cidade do México, n. 19, p. 33-56, 2001.

ROSSI, M. **Paisagens e muros: um olhar sobre a urbanização fechada na zona sul de Bauru**. Dissertação de Mestrado elaborada junto ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Universidade Estadual Paulista, Bauru, SP.

SALGUEIRO, T. B. **Cidade Pós-Moderna. Espaço Fragmentado.** Inforgeo, Lisboa, III Congresso da Geografia Portuguesa, p. 225-236, 1999.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. **Lisboa, periferia e centralidades.** Oeiras: Celta, 2001.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. **Segregação e Fragmentação.** In: Geografia de Portugal - Sociedade, Paisagens e Cidade. Rio de Mouro: Círculo de Leitores, 2005. p. 306-312.

SANTOS, M. **O retorno do território.** In: OSAL - Observatorio Social de América Latina. (jun. 2005). Buenos Aires: CLACSO, 2005. ISSN 1515-3282 Disponible em: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/osal/osal16/D16Santos.pdf>

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. **Espaço e Método**. 5. ed., 3. reimpr. - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo (EDUSP), 2020

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação social**. 1. Ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

SPOSITO, M. E. B. **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas.** Presidente Prudente: GAsPERR/UNESP, 2001.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas, Brasil.In: **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional.** São Paulo: Expressão Popular, p. 175-196, 2006.

VILLAÇA, F. **O Espaço Intra-Urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 1998.

ZAMBONI, D.; DENALDI, R.; MIOTO, B. **Os espaços residenciais fechados do setor sul de Ribeirão Preto e o domínio do capital mercantil no processo de expansão urbana no município nos anos 2000.** Revista Brasileira de Gestão Urbana, 2019. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180148>