

**DINÂMICA SOCIOESPACIAL URBANA:
as territorialidades dos condomínios fechados em Birigui/SP¹**
**URBAN SOCIO- SPATIAL DYNAMICS:
the territorialities of closed townhouse in Birigui/SP**

Luiz Alexandre de Oliveira Polatto²

Edima Aranha³

RESUMO: Este trabalho objetivou compreender a cidade como mercadoria, apresentada em forma de diferentes produtos para diferentes classes sociais – que perde sua essência e sua função social quando deixa de servir como local de moradia e relações para tornar-se fonte de lucro. Entre esses produtos, os espaços residenciais fechados (ERFs) destacam-se a partir das ideias de insegurança nas cidades e qualidade de vida. Os primeiros empreendimentos dessa categoria surgiram no Brasil a partir da década de 1970, na região metropolitana de São Paulo; porém, atualmente, encontramos esses empreendimentos em cidades de porte médio – como Birigui, no interior do Estado de São Paulo, cidade média, fragmentada, com grande número de espaços residenciais fechados e forte segmentação social. A legalidade dos empreendimentos imobiliários na cidade, mais precisamente de seus espaços residenciais fechados, é questionada, uma vez que os instrumentos jurídicos que poderiam embasá-los não estão de acordo com a realidade da cidade e prestam-se, apenas, ao cumprimento do protocolo burocrático. A mudança da relação entre centro e periferia não resultou na diminuição das distâncias sociais; a autosegregação acompanhou a segregação e os muros separam as diferentes classes sociais.

PALAVRAS-CHAVE: Autosegregação. Espaços residenciais fechados. Segmentação social. Birigui.

¹ Artigo produzido a partir da dissertação de Mestrado “DINÂMICA SOCIOESPACIAL URBANA: as territorialidades dos condomínios fechados em Birigui/SP”, orientada pela professora Dra. Edima Aranha Silva.

² Aluno do Programa de Mestrado em Geografia da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS), campus de Três Lagoas (CPTL). E-mail: professorpolatto@yahoo.com.br.

³ Professora do Programa de Mestrado em Geografia da UFMS/CPTL. E-mail: edimaranha@gmail.com.

ABSTRACT: This job intends to comprehend the city as a product, being presented in different ways for different social classes, losing its essence and social function, so that it stops serving as a place of residence and working as a source of profit. By the diverse products that the city constructors agents can offer, the closed residential spaces is getting more popular because of the insecurity in the cities and the quality of life. The first enterprises in this area started in the decade of 1970, in the metropolitan region of São Paulo; but nowadays we can see this kind of enterprises in medium-size cities in the indoors of the state. The city of Birigui, in the of São Paulo country down, is presented as a medium-size city, fragmented with a lot of closed residential places and a lot of social segmentation. The legality of the real state developments, most precisely the closed residential places, it's questioned, because the legal instruments that would work as a base for these projects are not according to the reality of the city, working only to the bureaucratic. The relationship change between the center of the city and the periphery hasn't resulted in the distance decrease in the social classes; the self-segregation accompanied the segregation, where the walls separates social classes.

KEYWORDS: Self-segregation. Closed residential spaces. Social segmentation. Birigui.

INTRODUÇÃO

Este trabalho é parte da dissertação de Mestrado, junto ao Programa de Pós Graduação Mestrado em Geografia/UFMS-Campus de Três Lagoas, cuja pesquisa pautou-se na inquietação de compreender a cidade como mercadoria, apresentada na forma de diferentes produtos para diferentes classes sociais – que perde sua essência e sua função social quando deixa de servir como local de moradia e relações para tornar-se fonte de lucro e acúmulo de riquezas.

Entre os diversos produtos que os agentes construtores da cidade oferecem, os espaços residenciais fechados (ERFs) vêm se destacando a partir das ideias de insegurança nas cidades e de se obter melhor qualidade de vida. Os primeiros empreendimentos dessa categoria surgiram no Brasil a partir da década de 1970, na região metropolitana de São Paulo; porém, atualmente, encontramos esses empreendimentos nas cidades de porte médio do interior.

Birigui, no interior do estado de São Paulo, apresenta-se como uma cidade de porte médio, fragmentada, com grande número de espaços residenciais fechados e forte segmentação social. A legalidade dos empreendimentos imobiliários na cidade,

mais precisamente de seus ERFs, é questionada – uma vez que os instrumentos jurídicos que poderiam embasá-los não estão de acordo com a realidade da cidade e prestam-se, apenas, ao cumprimento do protocolo burocrático.

A pesquisa abrangeu sete dos 20 espaços residenciais fechados existentes na cidade; o critério de escolha foi a familiaridade do pesquisador com alguns moradores desses ERFs, o que facilitou a aplicação dos questionários de pesquisa e sua validação – uma vez que, em muitos casos, foi necessário retornar para rediscutir tópicos com os participantes cujas respostas no questionário, isoladas, não ficaram claras.

O objetivo geral da pesquisa foi analisar o processo de produção da cidade de Birigui por meio dos condomínios fechados, os quais aprofundam a segregação socioespacial e o acesso diferenciado à ocupação e ao uso do solo urbano.

Os objetivos específicos foram:

1. Compreender a lógica da tendência da espacialização dos condomínios verticais e horizontais na cidade de Birigui, bem como o papel do poder público como ordenador do território;
2. Analisar os índices progressivos da valorização da terra urbana nas regiões onde se localizam os condomínios fechados, no período de 2000 a 2015;
3. Salientar o papel dos agentes sociais e econômicos envolvidos na produção da cidade, com ênfase nos condomínios fechados;
4. Averiguar junto à Prefeitura Municipal e às imobiliárias se há e quais são os projetos imobiliários a serem implantados futuramente, e quais os requisitos legais para sua implantação;
5. Traçar o perfil socioeconômico e as razões que levaram as pessoas a morar em condomínios na cidade de Birigui.

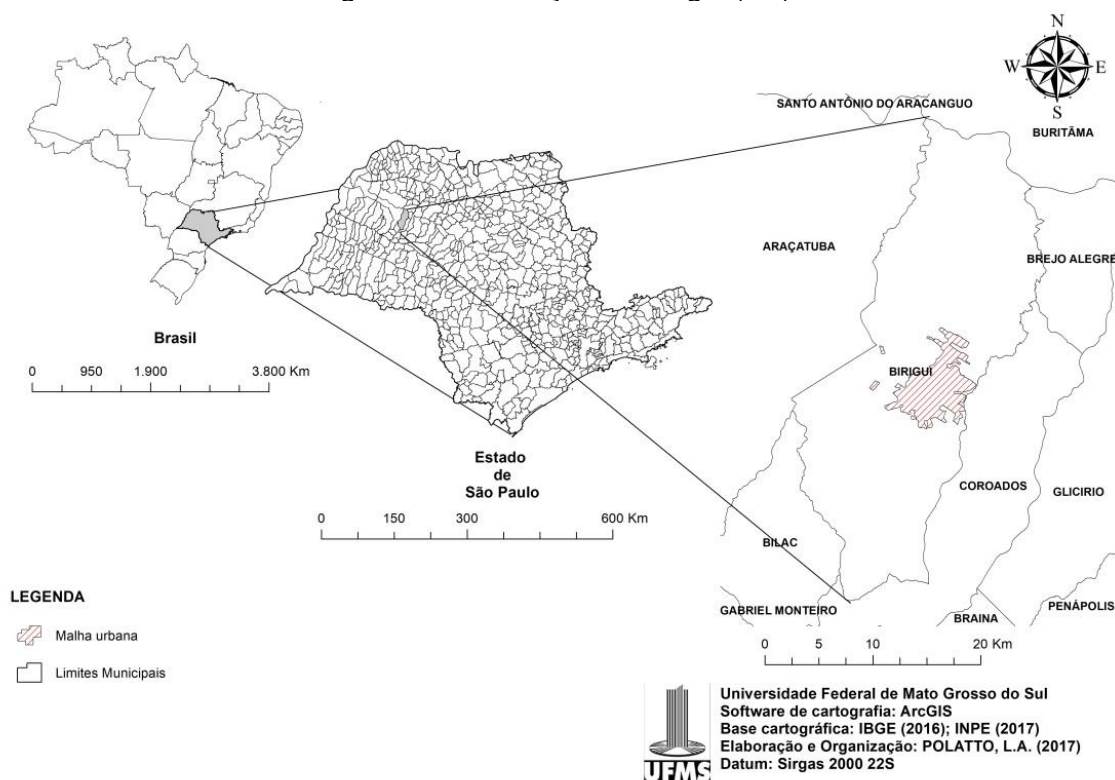
Durante toda a pesquisa abordamos os processos de segregação e, atualmente, de autosegregação a partir do fechamento dos espaços e da segmentação nas relações cotidianas e familiares. Deixamos claro que maior que a necessidade diante da ideia de cidades inseguras, morar em um ERF tornou-se um símbolo de *glamour* e de identidade social, em total rompimento com a cidade como um todo.

OS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS NA CIDADE DE BIRIGUI

A cidade de Birigui localiza-se no noroeste do Estado de São Paulo, na sub-região de Araçatuba (SP); elevada à instância de município em 1911, tem uma população atual de 118.352 habitantes, segundo estimativa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2015). Economicamente, destaca-se pela produção de calçados infantis e sistemas de aquecimento solar.

A partir da década de 1940, a industrialização foi fundamental para que o município crescesse e empregos fossem gerados; até então, a economia pautava-se nas atividades agrícolas – como a produção de café – e na pecuária bovina.

Figura 1: Localização de Birigui (SP)



Fonte: Elaborado e organizado por Polatto (2017).

Atualmente, devido ao contingente populacional e ao papel que exerce no contexto em que se insere, admite-se que Birigui caracteriza-se como uma cidade de porte médio. Conforme Sposito (2010), cidades de porte médio situam-se entre 50 e 500 mil habitantes – mas outros aspectos devem ser considerados nessa classificação. Conforme Silva (2013), existem cidades que, mesmo sem esse

quantitativo populacional, cumprem papéis de suporte e garantem uma determinada estrutura econômica, política e social no contexto regional.

Quanto ao critério qualitativo, fatores como a situação geográfica favorável, a relevância regional, o distanciamento das áreas metropolitanas e a oferta de bens, serviços e empregos são relevantes e constituem alguns dos critérios que contribuem para a definição do que seja uma cidade média, segundo Silva (2013).

Sposito (2010, p. 6) argumenta que as cidades médias:

(...) são aquelas que desempenham papéis de ligação, de intermediação entre as pequenas e as maiores cidades, sem desprezar o tamanho populacional como primeiro nível da análise, pois como já destacado, existe a estreita relação entre quantidade e qualidade das dinâmicas e processos.

Ainda de acordo com Sposito (2010), devemos considerar as relações entre as cidades médias e as cidades menores, no seu contexto locacional, e as cidades maiores; numa dada divisão territorial do trabalho, cidades de médio porte são centros regionais importantes, pois desempenham o papel de elo entre cidades maiores e menores. Assim, a cidade média seria o local ao qual a população das cidades pequenas recorreria quando precisasse de produtos ou serviços não encontrados em sua própria cidade.

Castello Branco (2007, p. 250) destaca a centralidade como elemento importante para a definição e a classificação das cidades médias:

O tamanho demográfico é importante, pois sempre aparece nos estudos de cidades médias. O tamanho econômico é indicativo da dinâmica econômica do centro. O grau de urbanização porque é no espaço urbano que se realiza as funções articuladoras e prestação de serviços. A qualidade de vida expressa a infraestrutura urbana (segurança, facilidade de deslocamento, entre outros). A centralidade é a principal característica dessa categoria de cidades, uma vez que nela se apoia o seu poder de articulação entre os diferentes níveis de centros urbanos.

Nesse sentido, entendemos que Birigui desempenha esses papéis – tanto no aspecto quantitativo quanto no qualitativo, uma vez que seu mercado de trabalho absorve a população de outros municípios menores de seu entorno.

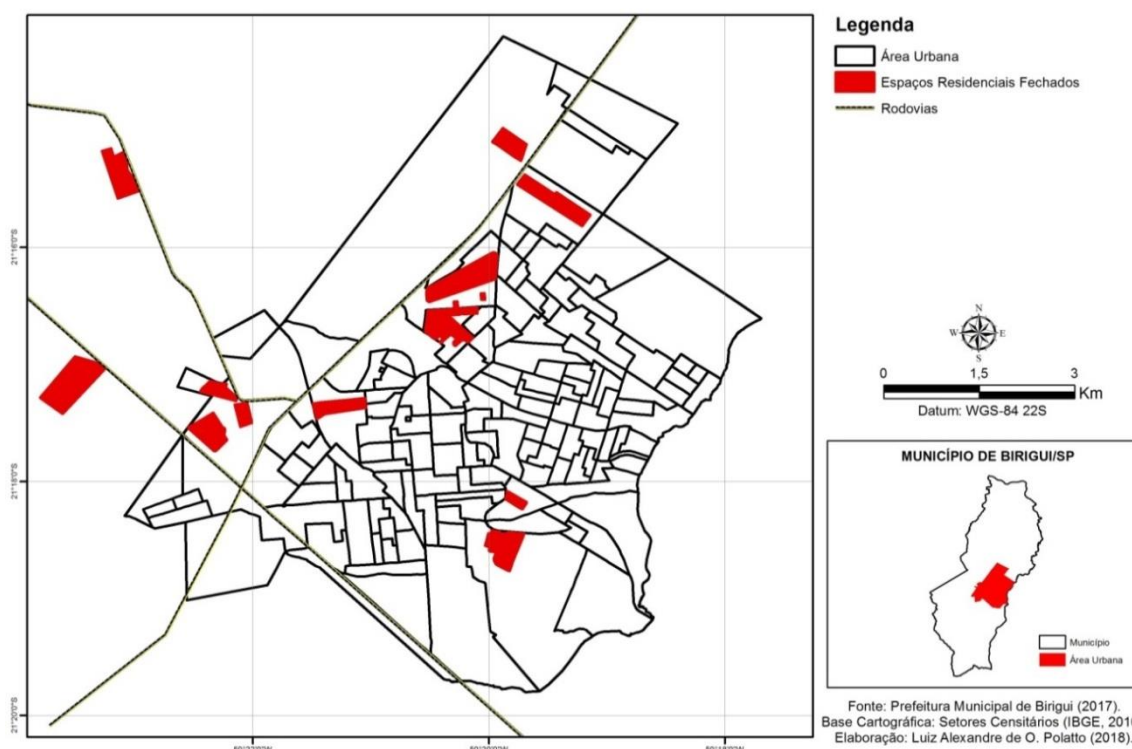
Houve um intenso crescimento do espaço urbano de Birigui após a década de 1970, motivado, principalmente, pela oferta de emprego; esse crescimento resultou numa desigual produção do espaço urbano – antes, verificado entre o centro e a

periferia e, atualmente, a partir dos anos 2000, pela emergência da nova periferia. Acompanhando a tendência das grandes cidades, o centro não mais se mostra atrativo para morar em casas térreas e com amplo espaço: o alto preço da terra motivou o processo de verticalização e possibilitou o surgimento de empreendimentos imobiliários fechados na periferia da cidade.

Nas últimas décadas, intensificou-se a formação de espaços residenciais fechados em Birigui. O primeiro condomínio dessa categoria foi o Residencial Passaredo (1984), no setor Oeste da cidade, área que concentra o maior número deste tipo de empreendimento. Conforme Sposito e Góes (2013, p. 103):

O que merece nossa atenção especial é o crescimento da tendência de produção desses espaços murados, tornando importante a presença deles no conjunto das áreas loteadas, nos últimos anos, bem como o aumento do interesse pela aquisição de imóveis residenciais associados a esse novo jeito de viver nas cidades.

Figura 2: Espacialização dos residenciais fechados na malha urbana de Birigui



Fonte: Prefeitura Municipal de Birigui, 2017, organizado por Polatto (2017).

Em 2003, havia em Birigui oito espaços residenciais fechados e 96 mil habitantes; em 2017, a população atingiu 119 mil habitantes e 18 empreendimentos dessa natureza – dados que revelam o vertiginoso crescimento dos referidos

residenciais. Enquanto a população cresceu próximo de 19% no período mencionado, os ERF cresceram em média 56%.

A disponibilidade de terras não edificadas, o baixo custo do metro quadrado em comparação ao centro ou a outros loteamentos, a possibilidade de viver numa casa espaçosa com diversos equipamentos, os atrativos disponíveis em alguns condomínios e a segurança para os moradores são diferenciais de qualidade de vida, fatores que justificam a expansão desse tipo de empreendimento.

O poder público municipal, por sua vez, dotou esses espaços com a infraestrutura necessária, principalmente as vias urbanas, as quais possibilitam a fluidez no e do espaço; o centro deixa de ser atrativo para morar, porém, continua a ser o local de trabalho e, em muitos casos, de consumo dos habitantes de Birigui – o que justifica a necessidade de uma mobilidade urbana eficaz, de forma que as pessoas possam deslocar-se fácil e rapidamente,

A especulação imobiliária é nítida em Birigui devido à grande quantidade de terrenos sem edificações, tanto nas áreas centrais quanto nas mais periféricas. A valorização do solo urbano e os altos preços dos aluguéis fazem do setor imobiliário um atrativo para investimentos.

Os loteamentos para os moradores com menor poder aquisitivo também se proliferaram; no entanto, a expansão da área urbana sobre as terras rurais legalizadas pelo poder público municipal, na forma de leis complementares, favorece muito mais aos donos de terras e aos agentes imobiliários do que aos referidos moradores.

Cada vez mais a cidade é lugar de atuação dos agentes de produção do espaço. Uma vez humanizados, esses espaços refletirão na sua arquitetura e na sua organização o padrão de desenvolvimento da complexidade das relações sociais. Este padrão ocorre por meio da segregação sócio espacial, também denominada de segregação residencial da sociedade, principalmente por meio da diferenciação econômica (NEGRI, 2008, p. 130).

Um exemplo claro em Birigui, quanto ao papel do poder público local, foi a duplicação da Rodovia Gabriel Melhado (SP- 461) no perímetro urbano, que resultou na construção de acessos para além da rodovia, possibilitando a expansão urbana. Nesse sentido, Villaça (2001) discute a necessidade de facilitar a interligação entre o centro e a periferia como um fator de valorização dos espaços e de circulação pelas vias urbanas.

O metro quadrado de terras situadas nessa porção da cidade foi o mais valorizado: a partir de sua estruturação – com redes de energia elétrica, esgoto e água e pavimentação das ruas –, as terras foram fragmentadas em loteamentos abertos e, além disso, em dois novos espaços residenciais fechados. Neste caso, o empreendedor imobiliário é o próprio dono da terra, antes agrícola; sem a intermediação de empresas imobiliárias, conta com apoio financeiro do Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), o que aumenta seu ganho real. Segundo Corrêa (1995, p. 131), a segregação é um processo que origina a tendência a uma organização espacial em áreas de “forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas”.

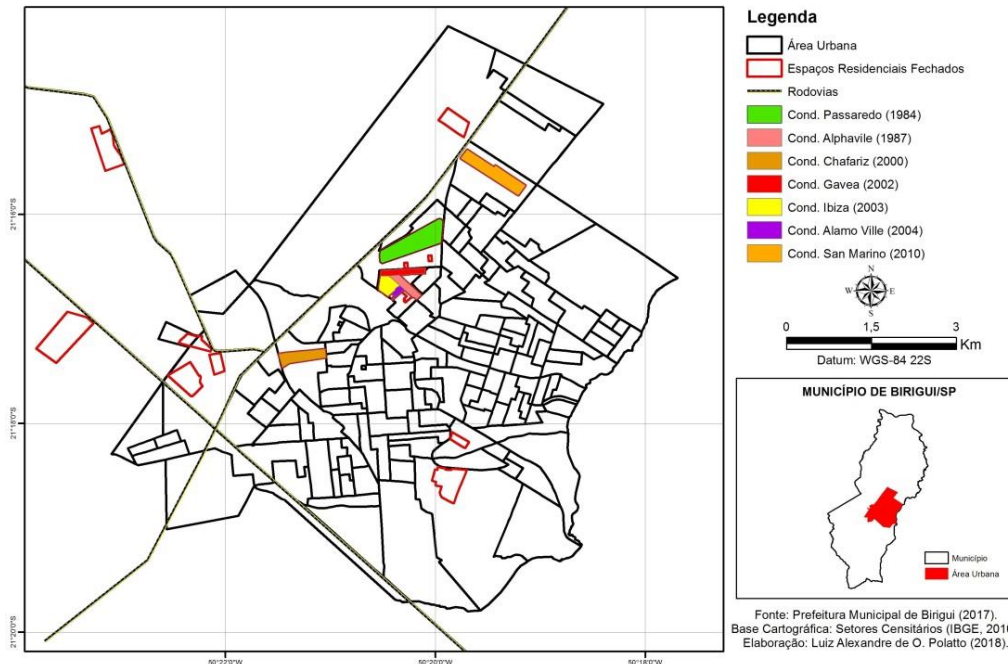
OS ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS E O ESPAÇO URBANO DE BIRIGUI

O foco da pesquisa é a porção Oeste da cidade, onde se concentra a maior parte desses empreendimentos e, também, a espacialização do primeiro residencial fechado na década de 1980.

Em relação ao quantitativo desse tipo de empreendimento, salientamos que existem 18 espaços residenciais fechados; no entanto, optamos por estudar apenas seis deles, como já mencionamos na introdução deste trabalho. Com base em Sposito e Góes (2013), a escolha ERFs para a pesquisa relaciona-se ao fato de conhecermos alguns moradores, o que facilitou as visitas e a coleta de dados; caso contrário, as dificuldades seriam maiores.

Conforme ilustra a Figura 3, destacam-se os ERFs que integram a pesquisa: Passaredo, Ibiza, Gávea, Álamo Ville, Vila do Chafariz e Alphaville – localizados na porção Oeste da área urbana de Birigui; seu impacto no desenho e no arruamento é bastante claro.

Figura 3: Espaços residenciais pesquisados



Fonte: Prefeitura Municipal de Birigui, 2017, organizado por Polatto (2017).

CONHECENDO OS MORADORES DOS ERFs DE BIRIGUI

Analisamos de forma mais específica os espaços residenciais fechados ora estudados, a partir dos questionários aplicados aos moradores, para entender as relações estabelecidas dentro e fora dos muros e o impacto para e na cidade.

Compreender a escolha dos cidadãos exige reconhecer essas tendências, pois as opções realizadas (onde e como morar, como se deslocar, que espaços frequentar, que percurso realizar) revelam esse mosaico de codeterminação entre a cidade as novas práticas espaciais (SPOSITO; GÓES, 2013, p. 10).

Os questionários revelaram que a faixa etária dos moradores entrevistados é superior aos 35 anos, todos com filhos em idade escolar (etapas do ensino fundamental e médio), conforme o Quadro 1 e o Gráfico 1.

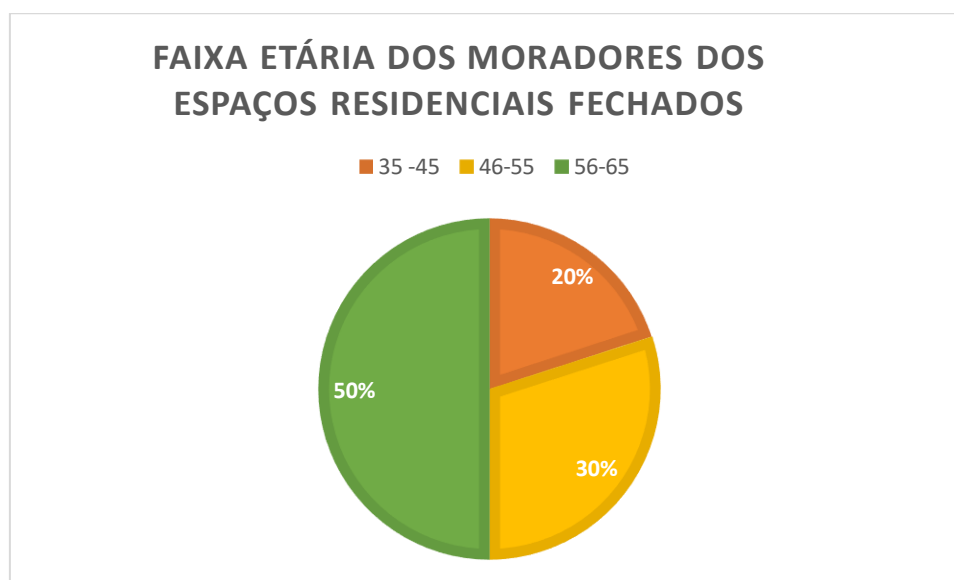
O entendimento deste fato entre os entrevistados e entre os agentes imobiliários da cidade é o de que a opção por morar em ERFs parte de famílias já constituídas ou daquelas em que os pais são idosos, uma vez que há intensa propaganda sugerindo que esses espaços oferecem melhor qualidade de vida para os filhos, sossego para os mais velhos e segurança para todos.

Quadro 1: Perfil etário e renda dos moradores

Faixa etária	35-45 anos		46-55 anos		56-65 anos	
	Total	%	Total	%	Total	%
	4	20%	6	30%	10	50%
Renda média por família	3 a 7 SM		8 a 12 SM		Mais de 12 SM	
	Total	%	Total	%	Total	%
	4	36,5	5	45,5	2	18

Fonte: Elaborado por Polatto (2017).

Gráfico 1: Faixa etária dos moradores dos ERFs de Birigui



Fonte: Elaborado por Polatto (2017).

O mesmo fenômeno ocorre entre os moradores de espaços residenciais fechados nas cidades de São José do Rio Preto e Catanduva, ambas no interior de São Paulo, conforme apontam os estudos de Milani (2016).

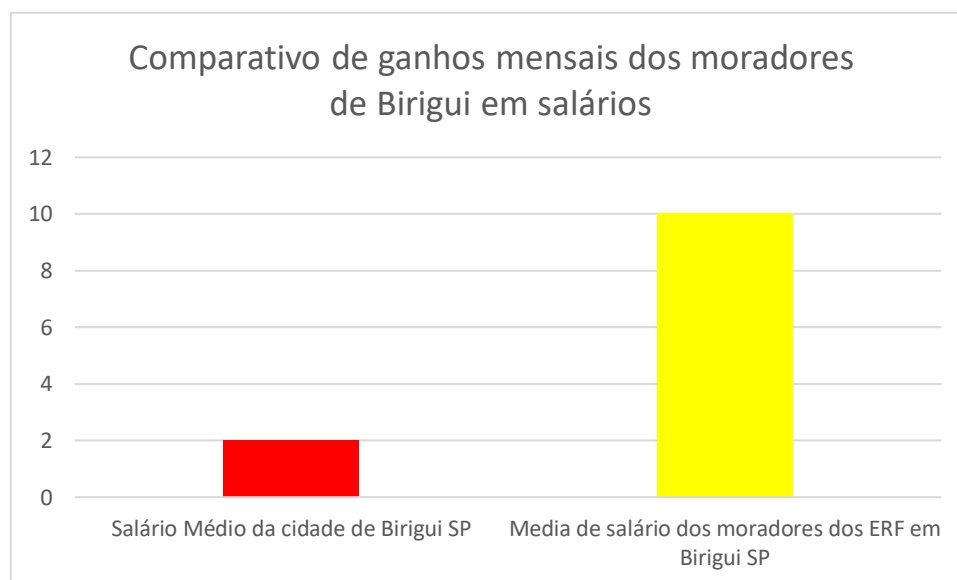
Segundo o sócio e proprietário da imobiliária Líder, localizada em Birigui, as pessoas mais jovens, solteiras ou recém-casadas, procuram os apartamentos localizados na porção central, pois a área construída é menor, requer menos manutenção e menor investimento. O apartamento configura-se como um investimento de menor valor para o início da vida, devido ao acesso ao crédito imobiliário e ao financiamento para a compra do imóvel.

Quanto à ocupação profissional, os moradores entrevistados estão assim distribuídos: empresários, executivos e representantes comerciais, todos com ganho superior a cinco salários mínimos; prevalece a média de dez salários – alguns, no entanto, estão na faixa de até 25 salários mínimos.

No entanto, averiguou-se que os rendimentos dos moradores não são declarados de forma correta na maioria das entrevistas, ou porque os ganhos de todos os membros da família não foram considerados – declarando-se apenas o ganho pessoal do respondente –, ou porque as informações foram omitidas. Entendemos que a postura funciona como defesa, devido ao estranhamento em face de uma pergunta sobre rendimentos familiares – como se a declaração verdadeira pudesse sujeitar o informante a algum tipo de risco. Percebemos esse fato ao verificarmos o padrão de vida e consumo dessas famílias, que é superior ao que muitos declararam.

O fato é que os participantes da pesquisa estão entre os que possuem maior renda, se considerarmos que o rendimento médio per capita, em Birigui, é de dois salários mínimos segundo o IBGE (2015), conforme ilustra o Gráfico 2.

Gráfico 2: Comparativo de ganhos mensais dos moradores de Birigui dentro e fora dos ERFs



Fonte: Elaborado por Polatto (2017).

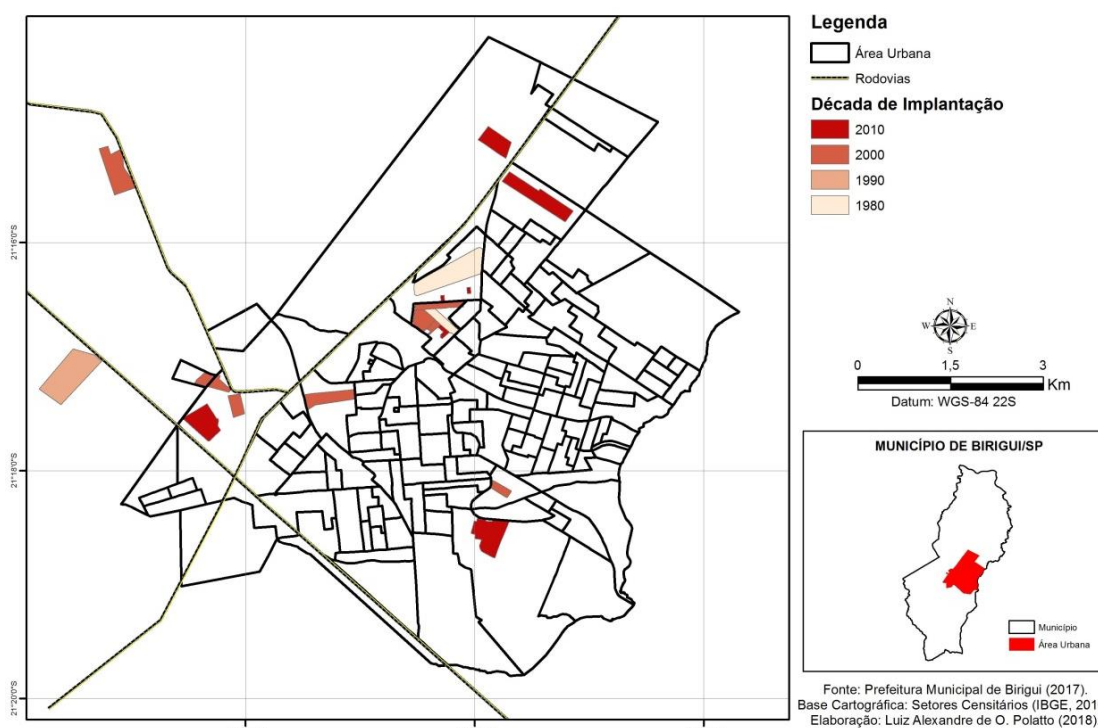
O gráfico mostra a diferença entre a renda mensal dos moradores dos ERFs e a renda média da cidade; mesmo que os moradores tenham omitido dados ao responder ao questionário, a diferença é acentuada.

O período em que se reside em loteamentos fechados varia de acordo com o tempo de existência dos empreendimentos e a idade do morador. Em média, 80% dos moradores que entrevistamos declarou que reside em loteamentos fechados entre cinco e sete anos; um morador reside há 20 anos.

O COMPORTAMENTO TEMPORAL DOS ERFs DE BIRIGUI

O primeiro residencial fechado em Birigui data de 1984; em toda década de 1980, foram criados apenas dois ERFs (Passaredo e Alphaville); na década de 1990, criou-se o Vila Verde; a partir dos anos 2000, ocorre um aumento considerável no número de empreendimentos, como apresentado na Figura 4.

Figura 4: ERFs por décadas de formação



Fonte: Prefeitura Municipal de Birigui, 2017, organizado por Polatto (2017).

O fato chamou a atenção e nos levou a aprofundar a questão com antigos moradores de espaços residenciais fechados – ou da cidade – e com agentes imobiliários. Segundo os antigos moradores, não havia muitos empreendimentos na época; a cidade era calma e segura, não havia necessidade de autoenclausuramento, muito menos de ter que pagar por isso.

Quando questionados sobre o local de moradia das famílias com maior poder aquisitivo em décadas passadas, tanto moradores quanto agentes imobiliários apontaram o centro da cidade.

Um agente imobiliário destacou que trabalha com imobiliárias desde meados da década de 1990. Em sua visão, até essa época, o centro da cidade ainda era atrativo para as famílias de maior poder aquisitivo, sustentando um *status* social; porém, a partir do momento em que se apresentam as vantagens dos ambientes fechados e há a supervalorização econômica do metro quadrado na região central, naturalmente, o centro deixa de ser atrativo para morar – o que leva essas famílias a procurarem novos empreendimentos que lhes ofereçam maior *status* social na cidade.

Ele também observou que os terrenos em loteamentos abertos sempre foram mais caros que em espaços residenciais fechados, com maior valorização posterior; no entanto, nos últimos anos, essa realidade vem se modificando com terrenos mais valorizados nos espaços fechados.

Um agente imobiliário, questionado sobre a necessidade de se morar em espaços residenciais fechados em Birigui, respondeu que o Brasil é violento e Birigui não seria diferente; todavia, entende que as pessoas se engrandecem ao declarar que residem em loteamentos fechados. Segundo este agente, é muito raro aparecer um negócio com pessoas de classe social privilegiada da cidade fora dos ERFs.

Nessa perspectiva, Caldeira (2000, p. 259) elucida:

Os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdade 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. Eles oferecem uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre grupos sociais, criando novas hierarquias entre eles e, portanto, organizando explicitamente as diferenças como desigualdade. O uso de meios literais de separação é complementado por uma elaboração simbólica que transforma enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolos de status. Essa elaboração é evidente nos anúncios imobiliários.

A MUDANÇA DO CENTRO PARA A PERIFERIA

Dos 20 questionários aplicados nos seis espaços residenciais fechados estudados, 17 moradores apontaram que, anteriormente, residiam no centro da

cidade; os outros três são oriundos de bairros centrais, o que justifica a discussão anterior e o movimento centro-periferia.

Outro fato interessante é que mais de 50% dos entrevistados ainda mantêm a antiga residência na área central, mas apenas dois as mantêm como moradia para locação; outros dois as transformaram em pontos comerciais.

A expansão territorial da cidade não ocorre devido à necessidade de moradias, mas para atender àqueles que já são proprietários de imóveis, assim como foi observado por Sposito e Góes (2013, p. 86):

A partir dos depoimentos obtidos, percebe-se que os núcleos familiares, em sua maioria, deslocaram-se de áreas residenciais mais centrais, para esses novos espaços residenciais, mais periféricos, tornando evidente que a cidade não se expande territorialmente para atender demandas de novos domicílios (crescimento demográfico, formação de novos casais ou mudança no perfil dos núcleos familiares, que gera novas exigências no perfil habitacional). Ao contrário, o que prevalece é a aquisição de um novo imóvel residencial por núcleos familiares que já tinham seu imóvel próprio.

Quanto aos motivos que os levaram a morar em espaços residenciais fechados, todos os moradores entrevistados apontaram a segurança como requisito principal.

A questão é complexa, devido à forma como os moradores dos condomínios percebem a cidade: 12 entrevistados associam a cidade para além dos muros às cenas de violência. Esse ponto de vista exigiu um aprofundamento na discussão e os moradores que responderam desta forma foram questionados sobre suas experiências com cenas de violência; no entanto, nenhum deles relatou vivência real nesse sentido – mas, de modo geral, apontaram os meios de comunicação como informantes e disseminadores da violência nas cidades. Uma moradora respondeu de modo jocoso: “É por isso que eu moro aqui (espaço residencial fechado), pois não quero ter essa experiência”.

Alguns moradores apontaram alguns bairros de Birigui nos quais, segundo sua opinião, a violência seria explícita – tais como o Portal da Pérola e o Candeias, localizados em outro extremo da cidade.

Sposito e Góes (2013) analisam o mesmo processo nas cidades paulistas de Marília, Presidente Prudente e São Carlos: os entrevistados responderam de forma semelhante aos de Birigui, devido ao fato de a violência ser muito disseminada na

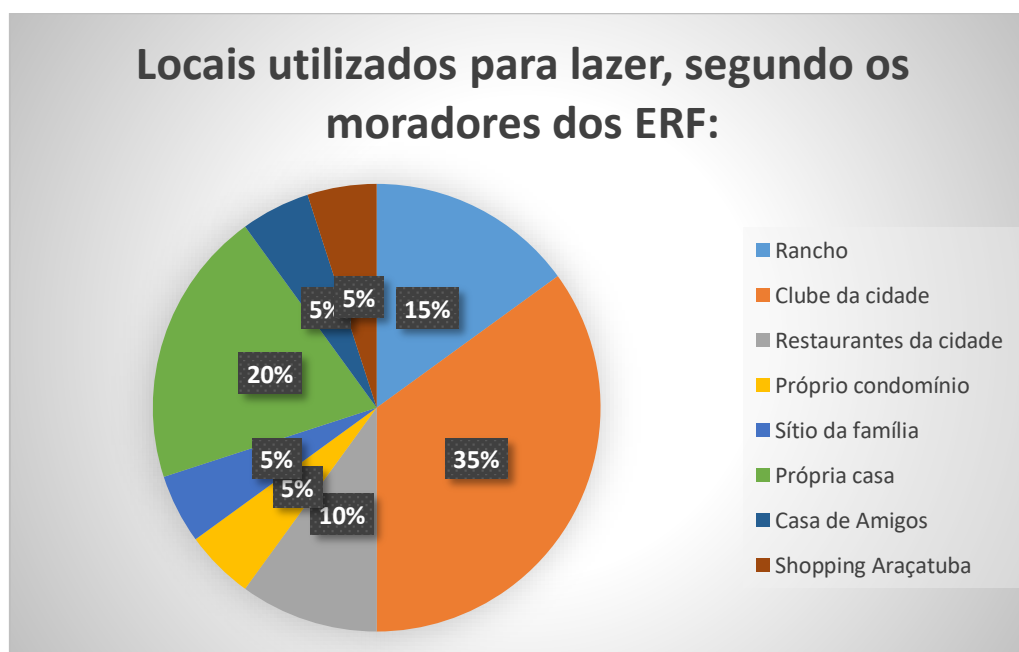
mídia; porém, há diferenças, uma vez que alguns dos entrevistados daquelas cidades sofreram atos de violência e, a partir de então, decidiram morar em ERF.

A SEGMENTAÇÃO SOCIOECONÔMICA

A segmentação social, que se verifica no modo e no local de habitação, evidencia-se também em outras atividades, como compras, estudos e locais de entretenimento.

Todos os entrevistados citaram o *shopping center* como local de compras e entretenimento; o fato é que Birigui não possui esse tipo de empreendimento, portanto, é necessário deslocar-se até Araçatuba. Quanto às compras em Birigui, todos os entrevistados relataram que consomem em lojas do centro – salientando que optam por comprar em lojas que oferecem artigos de marca e com preço elevado, cujos clientes são selecionados e, em muitos casos, têm acesso disponível a estacionamento privado e agentes de segurança. Os locais de lazer citados pelos moradores dos ERFs constam do Gráfico 3.

Gráfico 3: Locais de lazer, segundo moradores dos ERFs de Birigui



Fonte: Elaborado por Polatto (2017).

Esses locais podem parecer comuns, independentemente da classe social do entrevistado; porém, quando aprofundamos os esclarecimentos – e para quem conhece a cidade –, percebe-se que são lugares com certa exclusividade e alto custo.

O clube da cidade – Pérola Clube – foi citado como opção de lazer por 35% dos entrevistados, assim como alguns ambientes noturnos, requintados e com público também seletivo que, na entrevista, aparecem como restaurantes da cidade, citados por 10% dos entrevistados.

A opção de lazer na própria casa – equipada com piscina, área de churrasco e até quadra esportiva – apareceu em 20% das respostas e une a “segurança” com opções de lazer.

Um entrevistado disse que tenta promover o lazer em sua própria casa, uma vez que dispõe de piscina e de um *home theater*. “Tenho uma filha adolescente, então peço que convide alguns amigos para assistirem a um filme em casa, brinquem na piscina e degustarem de um churrasco, assim, fico tranquilo, pois sei que aqui é seguro”. O mesmo morador, quando questionado se não seria necessário que a filha saísse para se encontrar com os amigos, respondeu que regularmente ela frequenta festas dos filhos de amigos, quase sempre em condomínios, pois ele considera a cidade “muito violenta, não é mais possível frequentar lugares abertos”.

Outro fato chamou atenção: 15% entrevistados são proprietários de ranchos ou de uma segunda residência em que passam os finais de semana, pois Birigui está próximo do rio Tietê. Quando questionados sobre as características desses ranchos, responderam que todos estão em loteamentos fechados nos municípios paulistas próximos, como Brejo Alegre e Buritama.

Alguns moradores citaram alguns eventos de que participam em clubes ligados à maçonaria, ao Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura (Crea), à Ordem dos Advogados do Brasil (OAB), à Confederação Nacional das Cooperativas Médicas (Unimed) – sempre em ambientes fechados e monitorados. Esses eventos não constam nos questionários e foram citados a partir de conversas informais.

Milani (2016) discute a segmentação socioespacial envolvendo os moradores dos espaços residenciais fechados e os *shopping centers*, e chama atenção para a relação entre São José do Rio Preto e Catanduva, uma vez que esses empreendimentos são mais numerosos na primeira cidade, atraindo os moradores da segunda. Essa mesma tendência também ocorre entre Birigui e Araçatuba, pois

muitos moradores de Birigui realizam suas compras no *shopping center* em Araçatuba, como já citado.

A segmentação socioespacial apontada nos relatos evidencia a negação da própria cidade, como se, de alguma forma, houvesse a necessidade de se proteger dela, não se estabelecendo trocas entre os moradores dos espaços residenciais fechados e a cidade. A percepção da violência para além dos muros é forte, mesmo que na realidade não seja real – pelo menos não na proporção relatada.

Nesse prisma, Bauman (2007, p. 20) corrobora nossa análise:

As mensagens dirigidas dos centros do poder político tanto para os ricos como para os infelizes apresentam "mais flexibilidade" como a única cura para uma insegurança já insustentável - e assim retratam a perspectiva de mais incerteza, mais privatização dos problemas, mais solidão e impotência e, na verdade, mais incerteza ainda. Elas excluem a possibilidade de uma segurança existencial que se baseie em alicerces coletivos e assim não oferecem incentivo a ações solidárias; em lugar disso, encorajam seus ouvintes a se concentrarem na sua sobrevivência individual ao estilo "cada um por si e Deus por todos" - num mundo incuravelmente fragmentado e atomizado, e, portanto, cada vez mais incerto e imprevisível.

A violência não deve ser combatida com autossegregação, considerando que o muro seja a solução para a paz – quando na verdade, para além dele, a violência está disposta nas diversas formas, ou seja, é efeito das desigualdades.

CIDADE INSEGURA, ESPAÇOS RESIDENCIAIS SEGUROS

Quanto à segurança, 100% dos entrevistados responderam que se sentem seguros e confortáveis morando em ERFs. De maneira menos formal, quando questionados, disseram estar felizes por não haver “baixaria” na vizinhança, provocada por alcoólatras, ou não se depararem com “pedintes” e “cenas envolvendo pessoas pobres”.

A segurança foi destacada por 100% dos entrevistados como o fator decisivo da opção de morar em espaços residenciais fechados; porém, no caso das cidades de porte médio, especificamente Birigui, esse fato está muito mais vinculado ao papel da mídia e do *marketing* usado pelo mercado imobiliário, que desenvolve uma rede de produtos que prometem proteção. Magrini (2013, p. 36) analisa:

Em nosso entendimento, a insegurança é um adjetivo que vem sendo, cada vez mais, associado aos diferentes espaços urbanos, fato que altera os modos de se produzir e se vivenciar as cidades, bem como os conteúdos das representações sociais dos cidadãos, mesmo naquelas cidades onde os índices de criminalidade não são, estatisticamente, relevantes.

Dessa forma, perguntamos a quatro entrevistados se eles consideravam o espaço intramuros como um espaço à parte em relação à cidade. Segundo a resposta, a cidade é “boa”, mas “esse lugar” seria um filtro para alguns problemas corriqueiros na cidade de Birigui. E complementam: “Aqui a convivência com os vizinhos é harmoniosa, a maioria dos moradores têm curso superior, resolvem seus problemas em suas casas sem baixaria, pois não pega bem transparecer que há problemas”.

Ainda segundo os mesmos quatro entrevistados, quando os problemas são mais graves, é função do síndico resolvê-los, pois sempre há um bom diálogo e tudo se resolve.

Milani (2016, p. 170), em sua pesquisa, apresenta situações de conflitos nos espaços residenciais fechados em São José do Rio Preto e Catanduva:

De maneira semelhante da vida prática frente à proposta de um estreitamento das relações de vizinhança, também se constata que o cumprimento das regras não ocorre como esperado, ou seja, sem conflitos e imprevisibilidades, no interior dos espaços residenciais fechados.

Constatamos que há contradições entre o que os entrevistados responderam no questionário e os relatos em conversas informais: a convivência não é tão harmoniosa assim e os conflitos também estão presentes nos espaços residenciais fechados. Em conversa com prestadores de serviços, eles descrevem brigas entre vizinhos, principalmente envolvendo os filhos ou o agendamento de áreas como o salão de festas, entre outros espaços coletivos.

Na verdade, os moradores de ERFs não assumem seus conflitos, numa tentativa de escamotear os desentendimentos intramuros a fim de evitar a desvalorização dos imóveis dos respectivos condomínios – fato também observado por Milani (2016) nos espaços residenciais fechados de São José do Rio Preto e Catanduva.

Em 100% dos ERFs, repetem-se as estruturas de segurança – com porteiro, cercas elétricas, câmeras e acesso restrito. Destacamos que, no Residencial Passaredo, há uma viatura que se desloca por toda a extensão do loteamento 24

horas por dia, ação adotada após uma invasão que resultou em roubo a moradores nas dependências do empreendimento. Os investimentos em segurança são bastante altos e resultam na maior parcela de custos das taxas de manutenção e serviços dos ERFs; tudo é rateado entre os moradores.

Para Magrini (2013), é nessa conjuntura de cidadãos inseguros e dispostos a pagar por segurança que se inserem as ações dos promotores imobiliários. Empenhados em disseminar novos conceitos em termos de produção de espaços, no intuito de diferenciar e valorizar seus empreendimentos, esses agentes precisam legitimar e despertar o interesse dos possíveis consumidores de seus produtos.

As taxas de manutenção, ou taxas de condomínio, variam entre R\$ 250,00 e R\$600,00. A diferença nem sempre se baseia na estrutura do loteamento fechado, mas na quantidade de lotes, pois quanto maior o número de lotes, menor será a taxa de condomínio.

Tomamos como exemplo os residenciais Álamo Ville e Vila do Chafariz. O primeiro concentra 38 lotes, não dispõe de serviços além da segurança e o valor da taxa de condomínio é de R\$ 600,00, em média; já o segundo, com 210 lotes, possui complexa estrutura de lazer e a taxa de condomínio é de R\$ 400,00. Um fato interessante é que, no interior do Villa do Chafariz, há um córrego que foi revitalizado com paisagismo, sempre limpo e arborizado – isso também determina a diferença no valor da taxa de condomínio: caso não houvesse o custo de sua manutenção, o valor reduziria para R\$ 300,00, em média.

A taxa mensal de serviços pode ser considerada uma forma de classificação socioeconômica dos moradores dos ERFs, uma vez que se considera a renda média dos habitantes da cidade de Birigui. Percebe-se também que esse valor encarece os aluguéis nos imóveis destinados a esse fim nos ERFs da cidade.

OS ERFs COMO FORMA DE INVESTIMENTO

Os espaços residenciais fechados na cidade de Birigui mostraram-se uma ótima opção de investimento, com uma média de valorização de 1000% entre o valor de lançamento e o valor atual – que varia de acordo com o tempo de existência do empreendimento. Sobre os ERFs Passaredo e Alphaville, os mais antigos na cidade, não há registros dos valores de lançamento.

Um bom exemplo é o residencial Gávea: lançado em 2003, com valor médio de R\$ 30 mil por terreno, o valor atual saltou para R\$ 300 mil; assim, o ganho anual para o investidor foi de 70% e o mensal, de 5%. Ao consultar a taxa de juros e rendimentos da poupança no mesmo período (2003-2017), verificamos que essa modalidade de investimento ficou abaixo de 1% ao mês.

Em 100% dos ERFs estudados, há terrenos não edificadas, sobre os quais os entrevistados apontaram três motivos, com diferentes frequências, como consta no Gráfico 4 – que deixa claro o propósito de investimentos: 85% dos entrevistados responderam que o motivo para a existência de terrenos não edificadas é investir; 10% disseram que o ERF é novo; outros 5 % responderam que não há motivo para o fato, o que revela uma tendência de mercado.

Como já mencionamos, os ERFs aparecem como um novo produto imobiliário que, por meio da teoria do caos, sobretudo quanto à segurança, tornam-se bastante procurados e atraem investidores – os quais adquirem a maior parte dos terrenos no lançamento dos ERFs, com preço reduzido e rápida valorização a partir do momento em que começam a ser edificadas e habitadas.

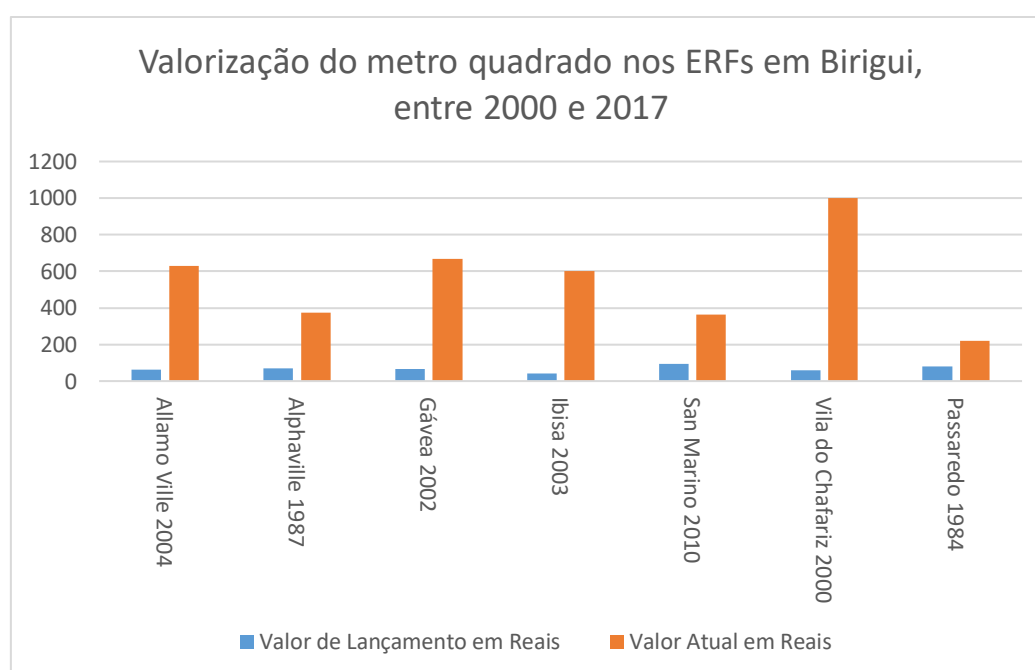
Gráfico 4: Justificativas para terrenos não edificadas nos ERFs de Birigui



Fonte: Elaborado por Polatto (2017).

O Gráfico 5 mostra a evolução entre os valores de lançamento e os valores atuais de terrenos em alguns ERFs de Birigui. Trata-se, na maioria dos casos, de uma valorização superior a 1000% no preço do metro quadrado num curto período.

Gráfico 5: Valorização do metro quadrado nos ERF em Birigui (2000-2017)



Fonte: Elaborado por Polatto (2017).

Nos ERFs Alphaville e Passaredo, lançados na década de 1980, os valores considerados como de lançamento são os de 2000.

O DONO DA TERRA E O LOTEADOR

Em vários momentos deste trabalho, citamos a atuação dos agentes produtores do espaço urbano no processo de loteamento, seja aberto ou fechado.

Em Birigui, diferentemente de outras cidades – como São José do Rio Preto e Catanduva (MILANI, 2016) –, os novos empreendimentos imobiliários não são produzidos por empresas do ramo, mas por donos de terras rurais ao redor da cidade, que investem nas estruturas necessárias com retorno financeiro bastante importante.

A área Norte de Birigui é ocupada por bairros populares, relacionados a programas governamentais, em que residem os trabalhadores das indústrias da cidade. Em meio a esta paisagem, surge um espaço residencial fechado com o nome de Ville Art (Figura 5).

Figura 5: Entrada principal do ERF Ville Art



Fonte: Polatto (2017).

O fato chamou atenção e mereceu investigação, o que nos levou até ao proprietário; compreendemos, por meio de várias conversas, a amplitude desses negócios imobiliários.

Sebastião Barcelos e o irmão compraram alguns sítios na região há aproximadamente 10 anos, em 2008, quando se iniciaram os movimentos de construção do residencial popular Portal da Pérola, financiado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional Urbano do Estado de São Paulo (CDHU). A terra, utilizada em atividade agropecuária, foi comprada pelo valor aproximado de R\$ 70 mil

o alqueire. Cada um deu uma forma de uso às suas terras: o irmão preferiu esperar; já Sebastião loteou e produziu o bairro chamado Art Ville, vizinho ao ERF em questão.

O loteamento, com aproximadamente 200 lotes – vendidos pelo preço médio de R\$ 60 mil cada –, tornou-se uma transação rentável. Então, segundo o empresário, restou essa área – com 94 mil metros quadrados, quase quatro alqueires – à qual destinou a construção do ERF.

Barcelos relata que a decisão de implantar esse empreendimento foi acompanhada de uma luta burocrática junto à Prefeitura, vencida graças às amizades que ele cultiva dentro da instituição. Em alguns momentos, segundo seu relato, cogitou constituir uma sociedade para partilhar os problemas burocráticos.

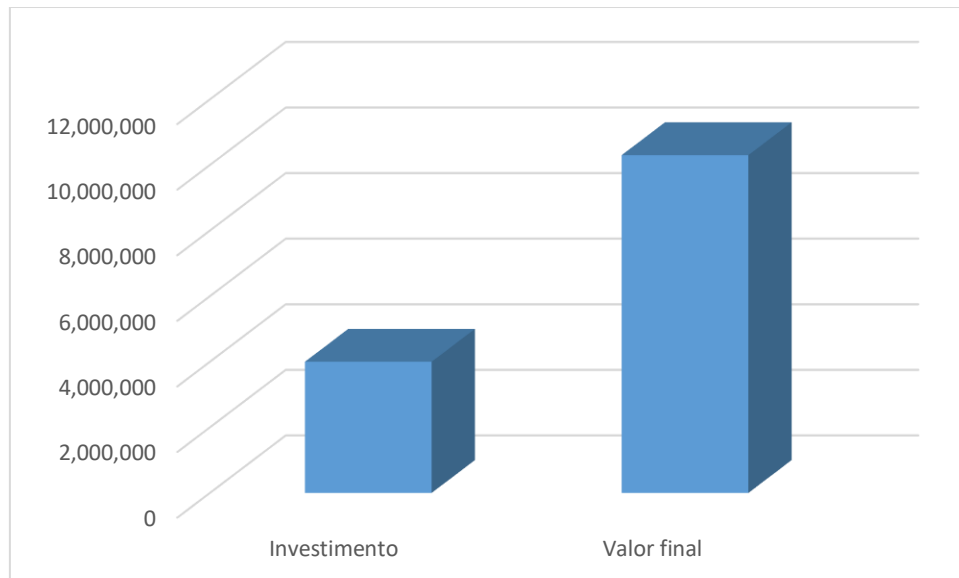
Vencida essa etapa, nascia o Ville Art, com 94 lotes/terrenos disponíveis a um preço médio de R\$110.000,00 cada; até o momento desta pesquisa, havia 24 lotes/terrenos vendidos. De acordo com o empreendedor, o investimento total foi de R\$ 4 milhões, com uma previsão de faturamento de mais de R\$ 6 milhões; esse número pode ser maior, conforme mostra o Gráfico 6 – uma vez que o empresário está construindo casas dentro do ERF, as quais também serão negociadas.

Segundo Barcelos, o condomínio é sua empresa, seu escritório, pois é onde passa grande parte do dia recebendo investidores e possíveis proprietários – é, por fim, um meio de relacionamento com muitas pessoas.

Quando questionado a respeito de sua opção por esse tipo de empreendimento, o empresário discursou na lógica verificada no mercado imobiliário: segundo ele, trata-se de uma nova forma de viver, com espaço, qualidade de vida e segurança, privilegiando uma classe social mais rica.

Em suas reflexões, o empreendedor afirma que “os ERFs não são mais um empreendimento rentável em Birigui, pois quem tinha que sair do centro e ir para os condomínios já foi, ou seja, os ricos”. Barcelos refere-se ao ERF Chafariz, que teve todos os seus lotes/terrenos vendidos em apenas um mês – processo que, nos novos empreendimentos, leva anos para se efetivar.

Gráfico 6: Diferença entre o investimento inicial e o faturamento final no ERF Ville Art.



Fonte: Elaborado por Polatto (2017).

Também é interessante a forma como ocorreu a estruturação do ERF: o proprietário trocou parte da pavimentação, da fachada, da iluminação e dos muros por terrenos, diminuindo os custos de produção.

Questionamos sobre a localização do empreendimento, que não é uma região privilegiada da cidade; porém, segundo Barcelos, é a que mais se expande – pois está em meio a sete empreendimentos imobiliários recentes, com uma forte tendência ao crescimento. Para demonstrar o quanto acredita na região em questão, deu exemplos de investimentos no local, como a área de 1.600 m² onde está sendo construído um posto de combustível – o terreno era de sua propriedade, assim como o projeto do empreendimento, que depois foram vendidos. Além disso, o próprio Barcelos está construindo sua casa no ERF e vai morar na região; atualmente, reside em outro ERF, mais próximo da área central da cidade.

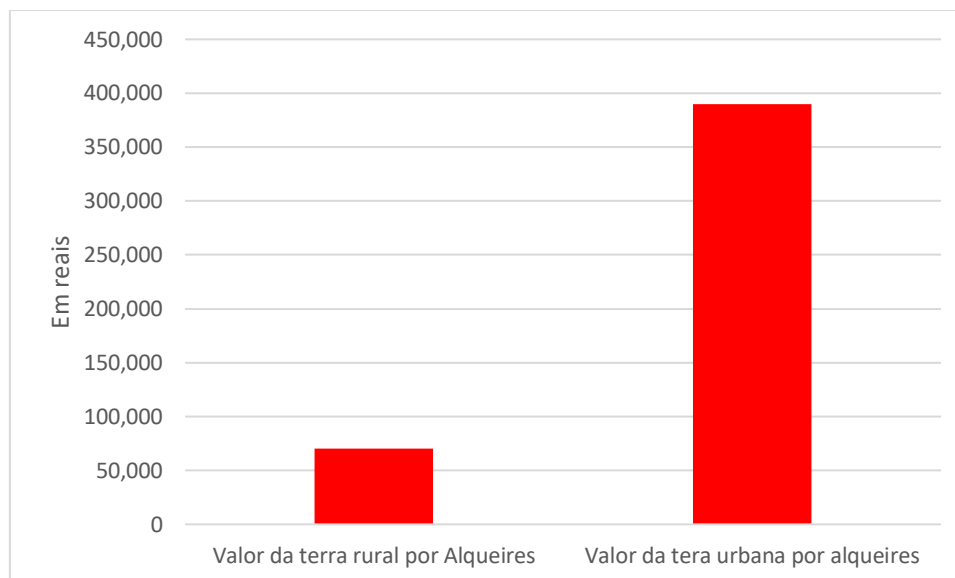
Na entrevista, Barcelos reforçou a teoria sobre a produção do espaço urbano e os agentes que atuam no processo, fazendo da cidade uma mercadoria para diferentes classes sociais.

O empreendedor acredita que o irmão tenha feito um negócio mais rentável, pois comprou as terras a R\$70 mil o alqueire, em média, não fez qualquer investimento e, atualmente, deixou de vender por R\$ 390 mil o alqueire.

A diferença de valores entre a terra urbana e a rural (conforme mostra o Gráfico 7) amplia o lucro nas transações imobiliárias na cidade de Birigui. Algumas pessoas

adquirem terras rurais e o poder público municipal as transforma em terra urbana, a partir da evolução do perímetro urbano.

Gráfico 7: Diferença de valores entre a terra rural e a terra urbana em Birigui.



Fonte: Elaborado por Polatto (2017).

Silva (2016) relata o mesmo processo, ocorrido em Cuiabá (MT). A autora discute a real intenção do poder público ao legalizar a extensão do perímetro urbano – que, na verdade, não é a de abrir novas áreas para acomodar a população, no caso do crescimento da cidade, mas servir aos interesses de grupos privilegiados.

Constantemente, verifica-se esse tipo de ação na cidade de Birigui, onde as extensões de terras urbanas sobre as rurais entram na pauta de aprovação do poder legislativo sem que haja uma discussão ou análise crítica a respeito do tema; a impressão que fica é a de que esse é um processo “natural”.

Desta forma, a área considerada de maior valorização – que acompanha a Rodovia Marechal Rondon (SP-300), em direção a Araçatuba – foi considerada totalmente urbana, estabelecendo uma conurbação teórica e não estrutural entre as duas cidades. Na verdade, o que se verifica é uma grande reserva de áreas urbanas para futuros projetos imobiliários.

Ao final da última gestão, os prefeitos de Araçatuba e Birigui assinaram um documento de intenções que tornaria a vicinal Teotônio Vilela uma avenida – dotada de infraestrutura que possibilitasse a ocupação do seu entorno –, unindo as duas cidades.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A cidade produzida esclarece a mercantilização do solo urbano, onde nascem diferentes produtos espaciais, oferecidos a diversos grupos com situação socioeconômica heterogênea. O espaço urbano vai sendo tecido a partir dos interesses dos agentes produtores, com o aval do Estado – num processo em que o lucro supera a função.

A cidade de Birigui foi produzida na lógica da segmentação e da fragmentação que, a princípio, ocorriam pela relação centro-periferia; agora, passam pela produção dos ERFs na periferia, sempre acompanhados da estruturação e da legalização do poder público.

Os problemas urbanos verificados na cidade, consequências de um crescimento rápido e desordenado – característico na maioria das cidades brasileiras –, são agravados pela autosegregação, em que a parcela com maior poder aquisitivo isola-se em suas ilhas residenciais, sem se importar com o que ocorre fora dos muros.

Birigui torna-se a cidade dos iguais em que os grupos sociais aglomeram-se nos espaços, caracterizando-os ao seu modo; logo, morar nos espaços residenciais fechados é uma opção de estar entre os iguais com base numa lógica econômica – diferentemente do que ocorre nos bairros menos favorecidos, que crescem a partir da necessidade, e não da opção de seus moradores.

Considerando a condição de cidade industrializada atribuída a Birigui, podemos considerar que os ERFs são ocupados pelos donos dos meios de produção, enquanto os bairros desfavorecidos abrigam os operários; o Estado atua na reprodução dessas condições.

O crescimento urbano de Birigui ocorreu por diferentes processos e agentes envolvidos e não obedeceu à lógica imobiliária: ora a terra rural foi adquirida por investidores imobiliários, ora o próprio dono da terra rural a loteou. Nas diferentes relações, evidencia-se a atuação do poder público na legalização e na estruturação do espaço, sempre obedecendo às necessidades do mercado imobiliário.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BAUMAN, Zygmunt. *Tempos líquidos*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2007.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. *Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp, 2000.

CASTELLO BRANCO, M. L. Cidades médias no Brasil. In: SPÓSITO, Maria Encarnação Beltrão; SPOSITO, Eliseu Savério; SOBARZO, Oscar (Org.). *Cidades médias: produção do espaço urbano e regional*. São Paulo: Expressão Popular, 2007.p. 245-77.

CORRÊA, Roberto Lobato. *O espaço urbano*. 3. ed. São Paulo: Ática, 1995.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *Perfil dos municípios brasileiros*. Brasília: IBGE, 2015.

MAGRINI, Maria Angélica. *Vida em enclaves: imaginários das cidades inseguras e fragmentação socioespacial em contextos não metropolitanos*. 2013. 488 p. Tese (Doutorado em Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2013.

MILANI, Patrícia Helena. *A produção da diferenciação socioespacial em Catanduba e São José do Rio Preto- SP: uma análise a partir do cotidiano de moradores de espaços residenciais fechados*. 2016. 252 p. Tese (Doutorado em Geografia), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2016.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação sócio-espacial: alguns conceitos e análises. *Coletâneas do Nosso Tempo*, Rondonópolis, v. 7, n. 8, p. 129-53, 2008.

SILVA, Andresa Lourenço da. Breve discussão sobre o conceito de cidade média. *Geingá*, Maringá, v. 5, n. 1, p. 58-76, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Desafios para o estudo das cidades médias. In: Seminário Internacional de la Red Iberoamericana de Investigadores sobre Globalización y Territorio, 11, 2010, Mendoza. *Anais [...]*. Mendoza: UNCUYO, 2010. p. 1-18.

_____; GÓES, Eda Maria. *Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação*. São Paulo: Unesp, 2013.

VILLAÇA, Flávio. *Espaço intra-urbano brasileiro*. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

Enviado em: 19/09/2018

Publicado em: 30/11/2018