


unesp  **UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA**
“JÚLIO DE MESQUITA FILHO”
Faculdade de Ciências e Letras
Campus de Araraquara - SP

ANA LAURA CUNHA BARCI

O RETORNO À COMUNIDADE:
paradoxos do individualismo contemporâneo



ARARAQUARA – S.P.
2019

ANA LAURA CUNHA BARCI

O RETORNO À COMUNIDADE:
paradoxos do individualismo contemporâneo

Dissertação de Mestrado, apresentada ao Conselho, Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da Faculdade de Ciências e Letras – Unesp/Araraquara, como requisito para obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais.

Linha de pesquisa: Diversidade, Identidades e Direitos.

Orientador: Prof.^a Dr.^a Renata Medeiros Paoliello.

Bolsa: CNPq.

ARARAQUARA – S.P.
2019

Cunha Barci, Ana Laura
O retorno à comunidade: paradoxos do
individualismo contemporâneo / Ana Laura Cunha Barci
- 2019
123 f.

Dissertação (Mestrado em Ciências Sociais) –
Universidade Estadual Paulista "Júlio de Mesquita
Filho", Faculdade de Ciências e Letras (Campus
Araraquara)

Orientador: Renata Medeiros Paoliello

1. Condomínios fechados. 2. Privatização. 3. Espaço
Público. 4. Cidades médias. 5. Franca. I. Título.

Ficha catalográfica elaborada pelo sistema automatizado
com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

ANA LAURA CUNHA BARCI

O RETORNO À COMUNIDADE: paradoxos do individualismo contemporâneo

Dissertação de Mestrado, apresentada ao Conselho, Programa de Pós em Ciências Sociais da Faculdade de Ciências e Letras – UNESP/Araraquara, como requisito para obtenção do título de Mestre em Ciências Sociais.

Linha de pesquisa: Diversidade, Identidades e Direitos.

Orientador: Prof.^a Dr.^a Renata Medeiros Paoliello.

Bolsa: CNPq.

Data da defesa: 26/03/2019

MEMBROS COMPONENTES DA BANCA EXAMINADORA:

Presidente e Orientador: Prof.^a Dr.^a Renata Medeiros Paoliello
Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”.

Membro Titular: Prof. Dr. Heitor Frúgoli Junior
Universidade de São Paulo.

Membro Titular: Prof. Dr. Rafael Alves Orsi
Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”.

Local: Universidade Estadual Paulista
Faculdade de Ciências e Letras
UNESP – Campus de Araraquara

Ao João, que tem guiado nossos caminhos com fios de ouro.

AGRADECIMENTOS

À professora Renata Medeiros Paoliello, minha orientadora, a quem devo meu crescimento enquanto pesquisadora desde a graduação, agradeço enormemente pela paciência, pelo carinho e pela sabedoria compartilhada.

Aos professores Heitor Frúgoli e Rafael Orsi, pelas valiosas contribuições na banca de qualificação e defesa da dissertação.

Ao professor Mauro Ferreira, pela disposição em me conceder uma entrevista, essencial contribuição para minhas análises.

Ao Programa de Pós-Graduação em Ciências Sociais da UNESP Araraquara, pelo apoio institucional.

Ao CNPq, pela concessão da bolsa de mestrado, fundamental para a realização deste trabalho.

E carinhosamente,

Aos meus pais, Renata e Luiz Roberto, pelo amor incondicional, pelo apoio e pelo incentivo que deram base aos meus estudos e à minha formação pessoal e profissional. Ao Leo, cuja existência dá sentido aos meus dias.

Ao João, porque esteve sempre ao meu lado, com amor e compreensão ao longo destes anos, e por despertar meu espírito investigador.

Lembro e agradeço ainda os incentivos, que nunca passaram despercebidos, de familiares e amigos. Minha amiga Maraísa, que, em um encontro de almas, foi o grande presente da turma do mestrado. Meus amigos Felipe e Gabriel, mentes brilhantes e espirituosas. Minhas primas Malu, Natália e Nazle, minhas amigas Jéssica, Ana Clara, Heloiza, Isabella, Marina, e Patrícia, por todo apoio e carinho que eu jamais cogitaria viver sem. E especialmente à Carolina, que, além da amizade dedicada a mim, ajudou-me também com a revisão e formatação do texto da Dissertação.

“Ao chegar a uma nova cidade, o viajante reencontra um passado que não lembrava existir: a surpresa daquilo que você deixou de ser ou de possuir revela-se nos lugares estranhos, não nos conhecidos.”

Ítalo Calvino (1990, p. 28)

“Coisas e pessoas que são estranhas podem perturbar idéias familiares e verdades estabelecidas; o terreno não familiar tem uma função positiva na vida de um ser humano. Essa função é a de acostumar o ser humano a correr riscos. O amor pelo gueto, especialmente o gueto de classe média, tira da pessoa a chance de enriquecer as suas percepções, a sua experiência, e de aprender a mais valiosa de todas as lições humanas: a habilidade para colocar em questão as condições já estabelecidas de sua vida.”

Richard Sennett (1988, p.360)

RESUMO

Podemos afirmar que quatro fatores conectados entre si influenciaram a formação das cidades contemporâneas, sendo eles: as mudanças tecnológicas, a internacionalização, a concentração de renda e a privatização da esfera pública. Partindo desses princípios, este estudo buscou analisar como as cidades médias do interior de São Paulo inserem-se nestas transformações, tendo Franca como locus empírico, e sugere que o crescente fenômeno dos condomínios fechados é intrínseco ao modelo urbano contemporâneo adotado pela maioria das cidades brasileiras. Por uma suposta má qualidade de vida urbana, pessoas buscam segurança, isolamento e maior contato com a natureza nos espaços residenciais fechados e controlados pela iniciativa privada. Contudo, além da falta de legislação pertinente no âmbito nacional para legitimar esses espaços, tal fenômeno tem sido criticado por seu caráter excludente e fragmentário em relação ao resto da cidade. A hipótese levantada por essa pesquisa é a de que o ideal de mundo harmônico, oferecido pelos condomínios fechados, não se realiza e que o projeto destes, realizado pelas incorporadoras, constitui um dano à vida pública, à cidade e à civilidade. Para tal investigação, utilizaram-se os métodos do discurso crítico e análise da mídia, publicidades das incorporadoras, notícias e documentos legislativos.

Palavras-chave: Condomínios fechados. Privatização. Espaço público. Cidades médias. Franca.

ABSTRACT

We can affirm that four connected factors influenced the formation of contemporary cities: technological changes, internationalization, income concentration and privatization of the public sphere. Based on these principles, this study sought to analyze how the middle cities in the countryside of São Paulo are inserted in these transformations, taking Franca as an empirical focus; and suggests that the growing phenomenon of gated communities is intrinsic to the contemporary urban model adopted by most Brazilian cities. Due to a supposed poor quality of urban life, people seek safety, isolation and more contact with nature in closed residential spaces, controlled by private initiative. However, in addition to the lack of relevant legislation at the national level to legitimize these spaces, such phenomenon has been criticized for its exclusionary and fragmentary ethos in relation to the rest of the city. The hypothesis raised by this research is that the ideal of the world offered by the closed condominiums is not realized, and that the project of these, carried out by the incorporators, shows an injury to the public life, to the city and civility. For this investigation we used the methods of critical discourse and analysis of the media, advertisements of developers, news and legislative documents.

Key-words: Gated Communities. Privatization. Public place. Medium cities. Franca.

LISTA DE FOTOS

Foto 1	Regiões de influência das cidades	40
Foto 2	Paróquia Nossa Senhora das Graças na Avenida Major Nicácio e encontro com a Avenida Presidente Vargas no quarteirão de cima. Década de 1950.	48
Foto 3	Praça Nossa Senhora da Conceição e Catedral em 1909, rodeadas por casas e alguns estabelecimentos comerciais.	51
Foto 4	Vista aérea da mesma praça, remodelada pelo prefeito Onofre Gosuen, projeto do arquiteto Luís do Couto Rosa; ao fundo, a Catedral na década de 1960; e o prédio da Lapidim, o primeiro de Franca.	52
Foto 5	Outro ângulo da praça e do Prédio Lapidim, em 2015.	52
Foto 6	Villaggio Firenze	72
Foto 7	Condomínio Villa Toscana	73
Foto 8	Fiação subterrânea do Villa Piemonte	74
Foto 9	Área comercial do Villa Piemonte	75
Foto 10	Espaço de convivência entre terrenos do Residencial Villa di Capri	75
Foto 11	Villa Di Capri, andamento das obras em Dezembro de 2018.	76
Foto 12	Residencial Veredas Franca	77
Foto 13	Liberdade e segurança no Vivendas da Mata	80
Foto 14	Liberdade e segurança no Quinta do Monte	80
Foto 15	Vivendas da Mata	84
Foto 16	Esporte, família e natureza	85
Foto 17	Pista de caminhada, Villa Toscana.	86
Foto 18	Loteamentos fechados da Perplan Urbanizadora na zona sul de Franca	98

LISTA DE MAPAS

Mapa 1	Evolução da área mapeada de Franca	50
Mapa 2	Mapeamento Franca, 2017	70
Mapa 3	Condomínios confluentes na zona Sul	71

LISTA DE TABELAS

Tabela 1	Habitação	53
Tabela 2	Vulnerabilidade social	53
Tabela 3	Taxa de Delito – Franca	57
Tabela 4	Taxa de Delito – São Paulo	58
Tabela 5	Taxa de Delito – Ribeirão Preto	59
Tabela 6	Loteamentos aprovados em Franca, 2010.	66
Tabela 7	Loteamentos aprovados em Franca, 2011.	66
Tabela 8	Loteamentos aprovados em Franca, 2012.	66
Tabela 9	Loteamentos aprovados em Franca, 2013.	66
Tabela 10	Loteamentos aprovados em Franca, 2014.	67
Tabela 11	Loteamentos aprovados em Franca, 2015.	67
Tabela 12	Loteamentos aprovados em Franca, 2016.	67
Tabela 13	Loteamentos aprovados em Franca, 2017.	68

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	12
1 FORMA URBIS: CIVITAS MOBILIS AUGESCENS.....	16
1.1 As grandes transformações urbanas na Modernidade	17
1.2 As novas formas de habitar a cidade contemporânea.....	22
1.3 Um sonho de segurança.....	31
2 CIDADES MÉDIAS NO INTERIOR DE SÃO PAULO	38
2.1 A cidade de Franca no contexto das cidades médias do estado de São Paulo.....	43
2.2 Produção de medo e insegurança dentro de condomínios fechados	54
3 PRODUÇÃO ECONÔMICA, POLÍTICA E SOCIAL DA CIDADE DE FRANCA E O FENÔMENO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS	65
3.1 Apresentação dos condomínios fechados confluentes na zona sul de Franca	71
3.2 Comunidades planejadas: um projeto de paraíso	78
4 DO CONDOMÍNIO AO LOTEAMENTO FECHADO: QUESTÕES JURÍDICAS....	91
4.1 Ação Municipal de Franca frente aos loteamentos fechados.....	94
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	103
REFERÊNCIAS	107
ANEXOS	114

INTRODUÇÃO

Ao falar em comunidade, logo a tendência é pensar em algo bom, pois remete a sensações de segurança, de conforto, de aliança e de amparo. Fazer parte de uma comunidade significa estar rodeado por pessoas de confiança que juntas buscam os mesmos propósitos e, assim, cada uma tem sua função e esta pronta para ajudar naquilo que o outro tem dificuldade em fazer. Entretanto, no atual contexto de globalização, este ideal de mundo “não está, lamentavelmente, a nosso alcance” (BAUMAN, 2001, p.9). A comunidade, em seu sentido sociológico, depende de um entendimento compartilhado entre seus membros, e não simplesmente de um consenso, pois este parte do princípio do acolhimento de um acordo comum diante de opiniões diferentes. Este entendimento, portanto, não é construído dessa forma consensual, é um fato, já é intrínseco à comunidade, é aquilo que vincula todos os seus membros e que traz a reciprocidade. Para Tönnies, conforme apontado por Bauman (2001), o entendimento é tácito “por sua própria natureza” e, por essa razão, diferencia-se radicalmente do que chamamos atualmente de comunidade, pois esta é hoje construída intencionalmente e artificialmente.

O que será chamado nesse trabalho de comunidade tem, portanto, um novo sentido. Ela é aquilo que as pessoas buscam com o intuito de pertencerem a algo duradouro e verdadeiro, contraditoriamente, em um mundo onde tudo se move e muda, onde nada é certo. A potência imaginária da comunidade depende da amplificação da sensação de insegurança. As grandes metrópoles são conhecidas como espaços de oportunidades, mas também foco de violência e perigo. Assim, a busca pela comunidade é apresentada como alternativa de proteção diante da má gestão urbana e da ação policial precária, que não conseguem conter os riscos de assalto, roubos, acidentes e homicídios. Os condomínios fechados são habitats onde o controle e restrição de pessoas intenta garantir a segurança de seus moradores. São espaços fortificados que utilizam diversos aparatos tecnológicos para manter a ordem dentro do condomínio e procuram isolar os problemas sociais da cidade contemporânea.

A busca pela segurança perdida é um fenômeno no mundo ocidental e, no Brasil, os condomínios fechados surgiram na década de 1980 em São Paulo, especialmente na parte oeste da região metropolitana. Obviamente, eles não são uma invenção original brasileira, visto que possuem muitas semelhanças com os subúrbios americanos que surgiram após o fim da Segunda Guerra Mundial, mas também algumas diferenças distinguem esses dois tipos de construções. Primeiramente, a homogeneidade social é um pré-requisito de ambos, mas a homogeneidade do projeto das construções não. Nos EUA, era comum que as casas dos

subúrbios tivessem a mesma fachada, no entanto, isso era pouco valorizado no Brasil, onde as casas padronizadas eram características de construções feitas para a classe trabalhadora. O valor atribuído à personalidade é um indício da justificação ideológica dos condomínios fechados de São Paulo, que, a princípio, não teriam preceitos comunitários como tinham os subúrbios americanos. Por estes fatos, no Brasil não se chamam as *gated communities* (americanas) de comunidades fechadas, mas de condomínios fechados, como aponta Teresa Caldeira (2000). Para a antropóloga, os moradores brasileiros pareciam, na realidade, desprezar a ideia de comunidade. Juntamente com estes princípios de distinção, os empreendimentos imobiliários da classe alta também passaram a incorporar centros comerciais e espaço para escritórios, sendo Alphaville, Aldeia da Serra e Tamboré os mais conhecidos desse tipo. A segurança foi o principal elemento de publicidade e tornou-se a obsessão de todos que buscam pelos condomínios fechados.

Visto que anteriormente realizei uma pesquisa sobre os espaços residenciais fechados para averiguar a principal motivação de suas construções na cidade de Franca, interior de São Paulo – mesmo que diante dos baixos níveis de violência –, detenho-me agora não nesta época, que remete aos finais dos anos 1990, mas nas décadas seguintes, início do século XXI, que é palco de grande ascensão dos condomínios fechados horizontais, tonando-se populares, inclusive, entre as classes mais baixas. Para tal compreensão, investiga-se não só o início da construção dos condomínios fechados em grandes cidades brasileiras, como São Paulo, mas também nas cidades médias, que têm sido foco atrativo das incorporadoras.

O primeiro capítulo abordará o tema desta pesquisa, fazendo um resgate teórico das mudanças e transformações na estrutura urbana do século XX e suas consequências políticas e sociais. Essa parte do trabalho procura introduzir o leitor nas colaborações das ciências sociais e da antropologia para o entendimento da análise posterior do fenômeno de crescimento dos condomínios fechados e das novas formas de relações sociais no contexto urbano. Inicia, portanto, com autores clássicos, como Weber, Engels e, posteriormente, Simmel e Benjamin, formando uma imagem do que foi o processo de urbanização do século XIX, que culminou nas grandes metrópoles e em um estilo de vida completamente diferente daquele dos séculos anteriores. Depois, busca problematizar uma questão mais atual, as consequências sociais do processo de globalização, de desenraizamento, mudança de modos de vida, de valores e de identidades que levam os indivíduos a ter, permanentemente, a sensação de risco e de crise. Assim, procura evidenciar a erosão das antigas formas tradicionais de família, identidade, sociedade civil, e Estado-nação, dando lugar agora ao indivíduo só, que se apega ao ideal da economia neoliberal de autonomia, ou seja, do *hiperindividualismo*, e ao ideal de liberdade.

Com esse arcabouço teórico posto, será possível partir para a inserção das cidades médias nesse contexto de globalização, buscando os propósitos de ter sido Franca a cidade escolhida para realização desta pesquisa. Num segundo capítulo, foi feita então uma introdução das pesquisas que categorizam as cidades médias e mostram sua importância na história nacional da segunda metade do século XX. Além disso, elas mostram que o desenvolvimento da construção dos condomínios fechados é intrínseco ao processo de urbanização das cidades médias do interior paulista. Posteriormente, foi feito um resgate da história urbana de Franca para dar base à análise dos condomínios fechados horizontais propriamente ditos nesta cidade.

Um terceiro capítulo busca apresentar melhor o universo empírico, ao tratar da implementação e da apropriação dos espaços residenciais fechados, com acesso controlado e restrito, confluente na zona sul de Franca. É um primeiro contato com os projetos, com as implantações pelas urbanizadoras e construtoras, com os anúncios midiáticos e publicitários destes condomínios e loteamentos fechados. Partindo do paradoxal sonho de liberdade e segurança, proponho uma abordagem crítica do fenômeno dos condomínios fechados, que têm sido caracterizados como indícios de fragmentação socioespacial, e uma análise de suas implementações, dando foco, principalmente, nas cidades médias. Os condomínios fechados aparecem nos projetos como metáfora de "paraíso", o que parece ser útil para descrever as suposições feitas sobre esse tipo de comunidade planejada. A julgar pelas descrições, os condomínios fechados são separados do mundo comum e banhados por vegetação; eles oferecem um modo de vida seguro e harmonioso na cidade, que está em constante mudança e aparece como caótica majoritariamente nas visões de seus habitantes. O diagnóstico feito neste terceiro capítulo utiliza os métodos do discurso crítico e da análise da mídia (HARVEY, 1996), aplicados a um estudo do ambiente habitacional dos condomínios de Franca. Sobre a construtora e incorporadora Perplan, foi utilizado o conteúdo presente no site da própria construtora, composto por informações sobre a atuação da mesma; imagens, projetos e dados de cada empreendimento; notícias vinculadas na mídia em geral; material publicitário; e, inclusive, as reportagens do blog da própria Perplan. Os anúncios dos condomínios fechados são particularmente interessantes, pois levantam uma série de perguntas para pesquisadores urbanos: quem tem acesso a esses condomínios fechados e quais são os fatores que regulam o acesso? Por que comunidades fechadas se tornaram tão populares em tão pouco tempo e o que elas oferecem? De que forma o conjunto habitacional dos condomínios fechados horizontais distingue-se dos espaços vizinhos e de toda a cidade? Quais tipos de discurso influenciam esses processos? Essas questões são particularmente importantes se quisermos compreender

as transformações que ocorrem na esfera pública e uma concepção do que é o espaço social contemporâneo, visto que eles estão diretamente associados a questões de poder e de privilégio, bem como às negociações relativas ao espaço urbano e às divisões entre as esferas pública versus privada. Até certo ponto, esse tipo de abordagem permite que as esferas da cultura e da economia sejam investigadas. Já a análise do discurso dentro do contexto da pesquisa urbana é usada para destacar os aspectos não-econômicos, culturais, ou mesmo aspectos não racionais, na medida em que os discursos expressam pensamento humano, fantasia e desejo (HARVEY, 1996).

Assim feito, podemos partir para analisar mais especificamente as características físico-territoriais e jurídicas desses habitats, evidenciando as estratégias de subsunção da privatização no poder público, como o leitor poderá verificar após a leitura. Nesta última parte, trago a discussão acerca da nomenclatura atribuída aos habitats fechados no território urbano. Embora haja diferença entre os chamados “condomínios fechados” e os “loteamentos fechados” (hoje mais empregado), utilizo, ao longo de todo o trabalho, a primeira forma, a fim de alcançar um público maior que possa se interessar pelo tema e que conhece o termo “condomínio fechado” através da própria vivência, visto que é o mais usado coloquialmente.

1 FORMA URBIS: CIVITAS MOBILIS AUGESCENS

Durante séculos, os seres humanos viveram uma realidade campestre, rural, regida por ideais da natureza e do tempo biológico. Desde o registro dos primeiros grupos de *homo sapiens sapiens* até a invenção da escrita, passaram-se mais anos do que se contarmos o marco deste último fenômeno até os dias de hoje, da invenção dos Androids, dos Smartphones e da inteligência artificial. A utilização da escrita possibilitou a criação de cidades, como Uruk na Suméria, por volta do ano 4.000 mil a.C., que se erguiam e formavam o palco do surgimento das primeiras grandes civilizações urbanas. Estas cidades eram resultado da ação de controlar os acontecimentos naturais, outrora aceitos pelos povos antecessores, portanto, foram edificadas para proteção de seus habitantes contra as adversidades do terreno exterior, da insegurança, do medo, das invasões, dos ataques, dos temporais, das secas, etc. A cidade murada, que se propagou desde então, predominou até o início da Idade Moderna. Mais de cinco mil anos de uma arquitetura voltada para o controle e a proteção.

As cidades, tal como as conhecemos hoje, após o êxodo rural decorrente dos processos de industrialização, sem barreiras visíveis de limite, datam de período relativamente recente no curso histórico – por volta de 1760, com a Revolução Industrial, da qual se segue um explosivo crescimento demográfico delas, primeiro na Inglaterra, seguida pela França e Alemanha. No entanto, nas últimas décadas, os muros entre fronteiras tiveram seu retorno, como consequência das ondas de imigração dos países mais pobres e/ou em guerra – ou, poderíamos dizer, contra as consequências do multiculturalismo. Pois, de início, as formas mais antigas de fortaleza se estabelecem em regiões disputadas ou em estado de guerra crônico. O Muro de Berlin foi derrubado em 1989, mas outros se ergueram.

Há muros e barreiras entre os Estados Unidos e o México, Israel e a Palestina, a Espanha e o Marrocos (enclaves de Ceuta e Melilla), a Hungria e a Sérvia, o Paquistão e o Afeganistão, a Turquia e a Síria, a Polônia e a República Tcheca, a Bulgária e a Turquia, Grécia e Turquia, bem como há barreiras, chamadas recentemente por hotspots (...) que impedem o movimento das pessoas nas cidades de fronteira da França e da Inglaterra (Calais), entre a Itália e a Áustria (Brennero), entre a Itália e a França (Ventimiglia), entre a Grécia e a Macedônia (Idomeni). O muro global visa regular o fluxo migratório conforme a demanda por trabalhadores just in time seja necessária pelas empresas situadas nos mais diversos territórios nacionais. (ZUIN; SILVA, p.3).

Além disso, muros erguem-se dentro das próprias cidades, formando os condomínios fechados e criando separações estritas entre os que estão dentro e os que estão fora (BAUMAN, 2003), entre incluídos e excluídos, (AMENDOLA, 2000), entre ricos e pobres

(SECCHI, 2014). Hannah Arendt (2008) aponta que, na Grécia Antiga, o conceito primordial de pólis atribuía-se a “muros circundantes” e não diretamente ao conceito político de Estado, como se imagina. Porém, aquilo que os muros guardavam era o espaço da ação, do exercício da liberdade política. Analisando a tendência contemporânea de construções dos condomínios fechados, percebemos um contraste com o exemplo dos muros das pólis: não promovem a vida pública, mas sim seu contrário.

Não são apenas características físicas que definem uma cidade, mas o que acontece em seu interior. Segundo Weber (1999), ela não se define simplesmente por ser um assentamento (relativamente) fechado, de casas contíguas, e extenso. É decisivo que exista a realização de troca regular de bens, que se configure em um mercado permanente, além de se combinar a esse fator o aspecto administrativo, sendo também *oikos* de autoridades estatais (ou sedes senhoriais, no caso da Idade Média).

Os muros antigos não foram sempre necessários, mas eram predominantes. Na época em que Weber escreveu *Conceito e Categorias da Cidade*, nas primeiras décadas do século XX, “esta característica perdeu-se completamente” (WEBER, 1999, p.415) nas cidades europeias. O sociólogo alemão exemplifica, ainda neste texto, que, no Japão, quase não se viam muros, ao contrário do que acontecia na China, onde cada cidade se cercava de altos e extensos muros. No mediterrâneo, como na Sicília, por causa dos ataques constantes durante séculos, dificilmente um habitante de uma cidade conhecia alguma pessoa que residisse fora dos cercos destas. O mesmo não acontecia na antiga Hélade, onde a pólis espartana sustentava com grande orgulho a ausência de muros. “Em todo caso, o castelo ou o muro faz parte, em regra, da cidade oriental e da mediterrânea da Antiguidade, bem como do conceito normal de cidade medieval.” (WEBER, 1999, p.416).

1.1 As grandes transformações urbanas na Modernidade

Voltando a atenção para a época moderna, quando o êxodo rural trouxe para as cidades europeias grande massa de trabalhadores, evidencia-se um fenômeno do urbanismo e da arquitetura que diz muito sobre os conflitos dessa época. Com a vinda de uma classe trabalhadora rural para as cidades inglesas, o número de pessoas aglomeradas em pequenos espaços aumentou, deixando em situações de subsistência essa população migrante e os já moradores pobres dessas cidades. Andando por Londres na era vitoriana, Engels depara-se com vários bairros miseráveis, ruas sujas, irregulares, sem esgotos e sem planejamento. Além disso, espanta-se com a indiferença nos olhares e nos andares das pessoas, que passam

apressadas de um lado ao outro sem se deterem em algo específico, apenas se movem de um ponto a outro e não percebem a presença das outras pessoas nem mesmo os acontecimentos que os cercam. Ou seja, indigna-se com a “... desagregação da humanidade em células, das quais cada uma tem um princípio de vida próprio e um objetivo particular, esta atomização do mundo, é aqui levada ao extremo...” (ENGELS, 2010, p.36).

Nos bairros proletários, o filósofo descreve o estado de desumanização em que as pessoas foram condicionadas a viver. A falta de espaço adequado, de salubridade e de condições sanitárias fazem aumentar, conseqüentemente, as doenças, a miséria, a fome e, em última instância, a ausência de moral, visto que, tirados os elementos fundamentais para uma vida digna, a importância dos indivíduos reduz-se à dos animais. É ímpar notar que tais bairros foram cuidadosamente separados das partes urbanas reservadas à classe média, sendo possível, segundo Engels, habitar essas cidades, como o caso de Manchester, durante anos e entrar e sair sem nunca precisar entrever um bairro operário. O paralelo contrastante feito entre as condições de moradia da classe trabalhadora e da média e alta burguesia também aparece em seus relatos, sendo que os primeiros bairros se encontram em um extremo da cidade e os segundos em outro extremo e são separados, geralmente, por bairros comerciais que mascaram e dissimulam “tudo o que pudesse ferir a vista ou os nervos da burguesia” (ENGELS, 1988, p 58). Com grandes jardins, proximidade com o campo, ruas largas, as classes altas mantinham seus padrões de moradia drasticamente opostos aos dos operários.

Partindo deste contraste entre a má condição de vida da maioria da população e o luxo burguês, Howard¹ (2002) planejou as Cidades-jardins como uma utopia de melhor qualidade urbana, oposta aos modelos metropolitanos. Aliando as qualidades da cidade às do campo, o projeto previa uma nova organização social, que promovesse um sentido comunitário, perdido com o crescimento exacerbado das cidades, através da autogestão e da reversão de renda mediante o uso do solo para melhorias públicas. Segundo o planejamento de Howard, cada Cidade-jardim teria aproximadamente 32.000 habitantes, sendo necessária a construção de uma nova célula da cidade quando atingido este número de moradores, visando manter uma participação mais ativa nas questões de administração municipal.

O projeto idealizado pelo urbanista não se consolidou, mas inspirou futuros modos de habitação que buscavam combinar o urbano e o campo. Os subúrbios americanos que surgiram após a Segunda Guerra e os condomínios fechados em questão, beberam nos ideais

¹ Ebenezer Howard (1850 – 1928) foi um urbanista inglês responsável por formular o ideal de cidade-jardim, que, embora não tenha sido inventada por ele, foi síntese de um pensamento coletivo que vinha sendo construído há muito tempo, quando publicou seu livro Cidades-jardins de Amanhã (Garden Cities of To-morrow), em 1898.

de Howard, ainda que em menor escala. Infelizmente, esqueceram-se do princípio igualitário contido na utopia, segundo o qual todos deveriam se beneficiar da construção mais digna de moradia, já que o projeto nasceu justamente para acabar com as condições desumanas dos cortiços, *cottages*² e dos bairros miseráveis promovidos pela indústria dos séculos XVIII e XIX.

Também preocupado com as consequências da vida moderna, Simmel (2005) encara as grandes cidades como expressão da “intensificação da vida nervosa”. Nas grandes cidades, a individualidade é crescente, pois o sujeito precisou criar novas formas de ação diante das mudanças rápidas e dos estímulos ininterruptos que a metrópole oferece. Simmel chama-as de condições psicológicas ou, ainda, de “órgão protetor” contra o desenraizamento e, para explicar melhor este raciocínio, ele compara os modos de reação e percepção do mundo no âmbito da cidade grande e da pequena cidade.

Com isso se compreende sobretudo o caráter intelectualista da vida anímica do habitante da cidade grande, frente ao habitante da cidade pequena, que é antes baseado no ânimo e nas relações pautadas pelo sentimento. Pois estas lançam raízes nas camadas mais inconscientes da alma e crescem sobretudo na calma proporção de hábitos ininterruptos. Em contraposição a isto, o lugar do entendimento são as camadas mais superiores, conscientes e transparentes de nossa alma; ele é, de nossas forças interiores, a mais capaz de adaptação. Ele não necessita, para acomodar-se com a mudança e oposição dos fenômenos, das comoções e do revolver interior, sem os quais o ânimo mais conservador não saberia se conformar ao ritmo uniforme dos fenômenos. (SIMMEL, 2005, p.578).

Há um fenômeno geral na modernidade ocidental que separa a cultura em objetiva, referente às coisas, e subjetiva, referente às pessoas. A tragédia moderna recai na divisão social do trabalho, que permite essa separação, abrindo espaço para o autodesenvolvimento pessoal subjetivo e, por outro lado, para a produção objetiva de mercadorias. No entanto, Simmel prevê que, na realidade, apenas a cultura objetiva é crescente, enquanto os indivíduos tornam-se mais pobres e pouco cultivados. “Os problemas mais profundos da vida moderna brotam da pretensão do indivíduo de preservar a autonomia e a peculiaridade de sua existência frente à superioridade da sociedade, da herança histórica, da cultura exterior e da técnica da vida.” (SIMMEL, 2005, p.577). Depois da queda do antigo regime, do surgimento de uma sociedade industrial e do secularismo, o indivíduo moderno crê e clama por sua liberdade e renuncia a todos os vínculos sociais, econômicos, religiosos e morais construídos

² Nas palavras de Engels, esse tipo de habitação se caracteriza por “construções de dois andares ou um só, de tijolos, alinhadas em longas filas, se possível com porões habitados e quase sempre irregularmente construídas. Estas pequenas casas de três ou quatro cômodos (...) constituem vulgarmente em toda a Inglaterra, exceto em alguns bairros de Londres, as habitações da classe operária.” (ENGELS, 1988, p.38).

historicamente, resistindo, assim, ao nivelamento social e às superioridades da sociedade e da herança histórica e cultural.

Dessa forma, os habitantes das cidades grandes em ascensão criam uma espécie de “órgão protetor contra o desenraizamento”, ou seja, é uma forma de adaptação que está relacionada ao olhar insensível. Esses habitantes reagem não com o ânimo (ou com a alma), mas com o entendimento, que é individualizante. Ao contrário das relações de ânimo, referenciadas anteriormente nos escritos de Simmel, as relações do entendimento “contam os homens como números” (SIMMEL, 2005, p.579) e baseiam-se no princípio de capacidades e compensações. Se em um círculo menor de pessoas, como acontece nas cidades pequenas, a psicologia econômica é pautada em relações mais primitivas, onde se conhece aquele que está vendendo e aquele que está comprando, nas grandes cidades isso passa a ser exceção e produtor e freguês são desconhecidos um para o outro. Tal mudança relacional, Simmel entende como objetividade da cultura, que é impiedosa a seu ver, que suscita egoísmos calculados pelo entendimento e desfaz vínculos construídos ao longo da história.

O espírito moderno é o espírito contábil, exato e prático. Diante disso, foi um grande evento a difusão geral dos relógios de bolso, sendo o tempo preciso e precioso e o espaço, ao contrário, um impedimento do tempo. Simmel relata como as viagens longas tornaram-se penosas e uma perda de tempo, impulsionando o investimento nas locomotivas a vapor. Se neste contexto o espaço apresentava um problema que devesse ser superado pelo tempo, na era da globalização econômica, para as grandes transnacionais, o espaço deixa de ser uma dificuldade, diante das novas tecnologias que conseguem ultrapassar as dimensões do globo e se estendem ao espaço cósmico.

Entrementes, na modernidade, tal atitude com o espaço trouxe à tona um fenômeno anímico que Simmel chama de caráter *blasé*, reflexo da economia monetária. É a ausência de reação diante da rapidez das mudanças ocorridas nas grandes cidades, que forçam os nervos a respostas violentas para reagir aos novos estímulos urbanos. Somada a essa atitude de autoconservação, vemos também nas grandes cidades a desconfiança permanente diante da multidão difusa, que impede aquela relação mencionada anteriormente entre fregueses e produtores. Para Simmel, isso não se dá meramente pelo sentimento de indiferença com o outro, mas sim por uma “leve aversão, uma estranheza e repulsa mútuas que, no momento do contato próximo, causado por um motivo qualquer, poderia imediatamente rebentar em ódio e luta” (SIMMEL, 2005, p.583). Contudo, essa “antipatia” protege-nos e é necessária no contexto da cidade grande, visto que assim surgem suas formas de socialização. Ao fazer tal afirmação, Simmel coloca que grupos familiares e políticos, assim como os partidos ou

confrarias religiosas, originaram-se como círculos relativamente pequenos, com limitação excludente rigorosa e inclusão estrita, e que esta prática das formações sociais remonta aos modelos mais primitivos de sociabilidade. A diferença é que, na modernidade, à medida que o grupo cresce, a unidade interior afrouxa-se e cada indivíduo ganha liberdade de movimentação e independência.

Paralelamente a este fenômeno, surgem as grandes massas de solitários, visto que “não é de modo algum necessário que a liberdade do ser humano se reflita em sua vida sentimental como um sentir-se bem” (SIMMEL, 2005, p.585). Edgar Allan Poe apresenta, em seu conto *O Homem da Multidão*, este cenário da cidade moderna, descrito até aqui:

Muitos dos passantes tinham um aspecto prazerosamente comercial e pareciam pensar apenas em abrir caminho através da turba. Traziam as sobrancelhas vincadas, e seus olhos moviam-se rapidamente; quando davam algum encontrão em outro passante, não mostravam sinais de impaciência; recompunham-se e continuavam, apressados, seu caminho. Outros, formando numerosa classe, eram irrequietos nos movimentos; tinham o rosto enrubescido e resmungavam e gesticulavam consigo mesmos, como se se sentissem solitários em razão da própria densidade da multidão que os rodeava. (POE, 2008, p.259).

A trama passa-se em Londres e o narrador observa uma rua agitada, por onde transitavam comerciantes, banqueiros, funcionários ostensivos, batedores de carteira, jogadores, mascates e tudo mais que se pode encontrar no centro de uma metrópole. Observando o movimento da rua, intriga-se com um caminhante. Segue-o e, com isso, descreve o mapa londrino do século XIX, que o estranho percorre de forma indistinta e apressadamente. Ao final, a curiosidade por saber quais as pretensões daquele homem não é solucionada, tudo o que se sabe é que ele se recusa a ficar sozinho, buscando sempre as ruas mais agitadas ou qualquer indício de movimento quando é madrugada. Cabe perceber ainda os indícios de um comportamento bastante difundido em grandes cidades: o do indivíduo solitário, uma figura de destaque que ressalta a evidência da grande cidade como imagem do anonimato e da solidão.

Utilizando Paris, “capital mundial”, como um microcosmo que exemplifica a modernidade, Benjamin (2007) reúne informações sobre diversos temas – como o uso do ferro na arquitetura, as ferrovias e o surgimento das galerias – contextualizadas por meio da figura do *flâneur*, que transitava pela cidade através da multidão, contudo em plena posse de sua individualidade. O arquétipo usado por Benjamin para designar a experiência urbana faz menção aos modelos de embelezamento estratégico, como o do barão Haussmann, que ficou conhecido como o “artista demolidor” ao propor a reforma urbana de Paris durante o período

em que atuou como prefeito, de 1853 a 1870. Esta implicou na construção de bulevares e grandes avenidas para homogeneizar a cidade e, principalmente, para evitar novas guerras civis e o erguimento de barricadas, já que Paris ainda era formada por ruas estreitas que remetia a época medieval, o que não favorecia a agilidade das forças estatais repressivas a motins. Portanto, foram medidas de remoção da estrutura tradicional urbana e da memória histórica de Paris.

No século XX, outro urbanista “proferiu uma sentença de morte contra as cidades existentes” (BAUMAN, 1999, p.49). Le Corbusier foi, na visão de Bauman, impenitente ao defender a lógica e a estética da funcionalidade, pois excluiu toda a espontaneidade que caracteriza a cidade. O plano era transformar geometricamente os espaços de acordo com sua função – neste caso, em Paris –, o que certamente promoveria a segregação e ressaltaria desigualdades, já que a transformação urbana favoreceria a mobilidade e a passagem dos automóveis, o que era o princípio da cidade do futuro, além de sugerir um estilo de arquitetura austero, sem a presença de ornamentos ou cores. Na prática, sua proposta não se efetivou, mas, em Brasília, tal ambição teve concretude ao se “erguer do nada, num vazio desértico e sem o fardo da história” (BAUMAN, 1999, p.51), estruturando seu modelo urbano em setores que promoveram o anonimato dos lugares e dos indivíduos. Era, portanto, um espaço desprovido daquilo que, para Bauman, é verdadeiramente humano.

1.2. As novas formas de habitar a cidade contemporânea

As grandes capitais europeias do século XIX, imaginadas como cidades-mundo, foram síntese de luxo e esplendor, de espaços de luzes, de passagens e de galerias, bulevares, cafés e hotéis *palace*, criados pela burguesia para relevar seu triunfo diante das ruínas do antigo regime. Segundo Amendola, este novo protagonismo urbano pressupunha uma cidade específica, que oferecesse os estímulos que a sociedade moderna buscava. “O flâneur, dito de outra maneira, não seria imaginável sem a Paris “Capital do Século XIX””³ (AMENDOLA, 2000, p.190). Todos esses cenários serviram de inspiração para a formação das cidades contemporâneas que têm, em sua urbanização, os precedentes das formas das cidades do século XIX. Estas deram base para a criação dos espaços de consumo, de hiper-realidade, como parques temáticos, Disneylândias e afins. As passagens e galerias parisienses podem ser vistas como arquétipo dos shoppings centers, não só por concentrarem lojas, restaurantes,

³ El flâneur, dicho de otra manera, no sería imaginable sin el Paris “Capital del Siglo XIX”.

teatros ou cinemas, mas principalmente por sua função de “ágora” da nova Europa urbana e burguesa. A ideia de realizar um espaço público e privado ao mesmo tempo, visto que era acessível, mas também controlável e inteiramente dedicado ao lazer e ao consumo, é o que liga as galerias do século XIX aos shoppings centers do século XX, pois ambas são criações que intentam suprir as demandas de certa classe.

Contudo, existem mudanças decisivas que passam a distinguir as cidades modernas das cidades contemporâneas e, assim, podemos adotar o prefixo “pós” com a finalidade de delimitar, porque Amendola chama uma cidade de *pós-moderna*. Se levarmos em consideração que as cidades são representação da condição do indivíduo contemporâneo, podemos elencar, primeiramente, as transformações gerais que marcam o século XX, à medida que foi um período catalizador de mudanças no âmbito da cultura, da política e da economia. Ulrich Beck (1997) aponta como primeira modernidade o período entre o século XVIII e os finais do século XX, meados da década de 1980, e de segunda modernidade, de 1980 em diante. O primeiro momento caracterizou-se pela existência de um centro que ordenava a vida social, ou seja, do Estado-nação como ator soberano, produtor de identidade nacional e de uma comunidade de destino. Essa característica não permanece na segunda modernidade, na qual existe um processo de erosão da soberania do Estado-nação, dando lugar aos atores empresariais, às indústrias transnacionais e *managers*. Um segundo elemento distingue as duas modernidades: o território. Se na primeira este era bem delimitado pelas fronteiras nacionais, na segunda, o fenômeno dos fluxos econômicos, mercantis e migratórios rompe com essa delimitação. O terceiro ponto de divergência refere-se aos fundamentos valorativos, culturais e sociais, pois, se antes existiam sólidos vínculos familiares, sindicais e partidários, posteriormente, tais fundamentos valorativos tradicionais entram num processo de erosão, o que nos leva ao quarto ponto de distinção: a modernidade possibilitou a individualização institucionalizada, respeitando os limites impostos pela sociedade civil, que também sofre erosão na segunda modernidade. A quinta característica recai na capacidade que do Estado em construir barreiras protecionistas no âmbito econômico, político e cultural através de políticas públicas. Mas, agora, cada vez mais se necessita da abertura das fronteiras e de um novo sentido de cosmopolitismo, que gera a interdependência econômica entre os países. Em sexto lugar, encontra-se a linearidade das formas de vida que predominou até o século passado, envolvendo o indivíduo e o cidadão desde seu nascimento até a morte em um sentimento nacional. Atualmente, a diversidade e a multiplicidade das formas de vida são bem maiores. O sétimo ponto será o mais relevante para os fins deste estudo e recai sobre a função do Estado social de controlar as incertezas e de proteger a existência dos indivíduos contra os

perigos da natureza, da cultura, da economia de mercado e dos inimigos externos. Na segunda modernidade há um declínio no reconhecimento de direitos sociais e econômicos e dos direitos fundamentais. Por último, a oitava característica procura resumir e representar todas as outras: a erosão do Estado-nação e das forças produtivas nacionais (ciência nacional, tecnologia nacional, empresas e indústrias nacionais e sindicatos), que antes buscaram construir valores, ideias e teorias capazes de compreender, controlar e dominar plenamente a natureza física e humana, ambicionando a capacidade de prever os movimentos naturais e da humanidade. As consequências catastróficas da Segunda Guerra Mundial, as tensões da Guerra Fria e a crise do petróleo nos anos 70 deixaram claro o fracasso dessas pretensões e o retorno da imprevisibilidade, da contingência e, sobretudo, da sensação de risco.

Amendola defende a possibilidade de perceber o que denomina de cidade pós-moderna através de suas formas físicas, arquitetônicas e urbanísticas, que formam a *cityscape*⁴, ou pelo âmbito da cultura, *mindscape*⁵. É certo que nem todas as cidades manifestam as características da *cityscape* como Nova York, Tokyo, Dubai, em certa medida Londres, entre outras. Mas deve-se notar que a pós-modernidade se manifesta nas cidades através de sua *mindscape*, que são os novos valores, os estilos e formas de vida diversos, os costumes e os hábitos que os indivíduos expressam em seus sonhos, medos, desejos e consumo. Assim, a cidade pós-moderna configura-se em todo o globo, em cada particularidade nacional ou regional, e, por isso, Amendola reafirma a expressão de Horácio – já lembrada por Marx⁶ – dizendo “*de te fabula narratur*” (AMENDOLA, 2000, p.17); traduzindo, a fábula fala de ti ou, ainda, é sobre você que falamos nesta fábula. Em um mundo globalizado, um indivíduo pode habitar uma vila na Itália ou o coração metropolitano de São Paulo, que, em ambas as situações, inserir-se-á no *mindscape* da pós-modernidade.

Segundo Amendola, a cidade nova, como se refere à cidade pós-moderna, toma forma primeiramente no âmbito da cultura, costumes e valores (*mindscape*) de seus habitantes, entendendo que não são sempre reflexos das formas arquitetônicas ou urbanística (*cityscape*). Antes desta análise, muitos estudiosos, principalmente da década de 80, acreditaram que as grandes cidades tinham chegado ao seu fim, que ela teria esgotado sua capacidade de reinventar-se e renovar-se. Tal pensamento deriva do entendimento de que a difusa multidão das grandes metrópoles do século XIX, as crises políticas e econômicas, as duas grandes

⁴ É o panorama físico da cidade.

⁵ É o panorama da “alma” e das culturas da cidade.

⁶ Marx advertia os leitores de sua obra O Capital de que, embora o modelo econômico descrito neste livro fosse o da Inglaterra, onde o capitalismo havia se desenvolvido mais amplamente, antecipava as transformações de outros países.

guerras mundiais e uma nova ordem polarizada revelaram aspectos urbanos não desejados para a política social e para a classe mais alta que, abandonando os centros, alocou-se nos limites das cidades, ou nos subúrbios, já então no século XX. Contudo, Amendola atrai-nos para a superação desta ideia de fim da cidade, mostrando que tais previsões não se cumpriram e que é necessário enxergar através da situação de fluidez e incerteza contemporânea, contrastando com um passado bem definido e conhecido, as novas formas urbanas. Segundo o sociólogo italiano, o retorno às cidades e aos centros deu-se, paralelamente, a um movimento cultural sem precedentes na história: o desaparecimento de fronteira entre a alta cultura e a cultura popular, com o modernismo, o que propiciou o processo de gentrificação a partir de um viés cultural. Com a assunção do cotidiano como campo privilegiado da arte e da formação dos sentidos nos setores da alta cultura, áreas urbanas, que antes eram tidas como precárias, abandonadas e sobrepujadas, tornaram-se atrativos das experiências contemporâneas de arte; conseqüentemente, da arquitetura.

Partindo desses pressupostos de gentrificação, Sharon Zukin (2010) escreve, em homenagem aos cinquenta anos da publicação de *Morte e Vida de Grandes Cidades*, de Jane Jacobs⁷, um livro demonstrando a perda de autenticidade da cidade contemporânea, referindo-se à sua cidade natal, Nova York. Segundo a socióloga, a onda de gentrificação suscitada pela classe média, que tomou conta de bairros como Brooklyn, ameaça a diversidade de comunidades e a cidade corporativa, pois seus modos de consumo estão destruindo a cidade da classe trabalhadora. A substituição dos lugares tradicionais por aqueles que oferecem “experiências” de consumo é descrita por Zukin, de forma ilustrativa, pelo seguinte exemplo:

Quantas ruas comerciais têm sido transformadas por cafés, bares e lojas de queijos gourmet para pessoas que querem consumir de forma diferente da cultura dominante? Quem prefere um café melhor e não vai ao Dunkin' Donuts, mas ao Starbucks, que tenta esconder o fato de ser uma empresa de cadeia ou, melhor ainda, vai a um anti-Starbucks, um café escuro onde o barista tatuado sabe espumar leite perfeitamente, os grãos são cultivados organicamente em árvores habitada por aves e comprados através de comércio justo, e você pode se conectar ao Wi-Fi junto com outros clientes que compartilham seus gostos? (...) Eles substituíram gradualmente os vizinhos de Jane Jacobs e mudaram as ruas da cidade. (ZUKIN, 2010, p.19).⁸

⁷ Jane Jacob (1916-2006) foi uma escritora americana que, em 1961, publicou seu livro mais conhecido “Morte e Vida de Grandes Cidades”. A obra foi amplamente reconhecida e criticou as políticas de planejamento modernistas do século XX, ao colocar estas como responsáveis pelo declínio de áreas centrais e de comunidades nas cidades americanas.

⁸ How many shopping streets have been transformed by cafés, bars, and gourmet cheese stores for people who want to consume differently from the mainstream culture? Who go for better coffee not to Dunkin' Donuts but to Starbucks, which tries to live down the fact that it's a chain, or, even better, to an anti-Starbucks, a dark little café where the tattooed barista knows how to foam the milk just right, the beans are organically grown on bird-friendly trees and purchased through fair trade, and you can connect to Wi-Fi along with other customers who share your tastes? (...) They have gradually replaced Jane Jacobs's neighbors and changed the city's streets.

Como consequência deste movimento urbano orientado por preceitos de classe, a autora conclui: “Eu olho para o que tem sido ganho e perdido com a criação da cidade da “cultura de destino”: uma transformação tanto social quanto física pelos poderes combinados dos investidores privados, do Estado, da mídia e dos gostos dos consumidores” (ZUKIN, 2010, p.31)⁹. Lembra, portanto, que é a diversidade social, e não apenas a diversidade física da cidade, de prédios e seus usos, que dá vida a ela. Zukin conclui que Nova York perdeu sua alma, sua autenticidade, pois, cada vez mais, ela deixa de ser um lugar onde as pessoas possam criar raízes, para dar lugar às “experiências” que devem ser consumidas incessantemente.

Desta forma, o espaço urbano contemporâneo transforma-se em espetáculo, no qual se insere o hedonismo de massas, que, segundo Amendola, embora não seja algo novo – visto que Carl Schorske já havia representado Vienna fin-de-siècle como uma cultura voltada aos sentimentos, ancorada no prazer, no desejo e no imediato – é precisamente nos anos 1980 que o hedonismo de massas se torna legitimamente aceito pela cultura vigente de consumo. Ao ampliar o conceito de felicidade e o direito de persegui-la, princípio da Constituição dos Estados Unidos, a novidade agora é a compatibilização do hedonismo urbano com o sistema econômico de consumo. Neste cenário, surgem demandas pela beleza, que são um aspecto particular de uma demanda mais geral: a do prazer; assim, o esteticismo de massa é uma parte do contexto maior do hedonismo de massas. Para realizar tal ambição, os arquitetos converteram-se em “sacerdotes” deste novo culto hedonista, movem-se pela função de produzir e manipular imagens, criando modas e tendências, e, por isso, podem ser designados como “arquistar”, “starchitects” ou “arquitetos midiáticos”. A partir daí,

Se os impulsos fundamentais são aqueles da tendência a satisfazer o desejo e a aquisição de status, a nova cidade pós-moderna organiza e hierarquiza espaços e populações em relação à sua capacidade e possibilidade de satisfazer desejos. Se a tendência é na direção do encantamento e da criação de sonhos experimentais, o critério de estratificação está dado, conseqüentemente, pela possibilidade de acesso aos mundos encantados da nova cidade. (Amendola, 2000, p. 309).¹⁰

⁹ “I look at what has been gained and lost with the creation of the city of “destination culture”: a social as well as a physical transformation by the combined powers of private investors, the state, the media, and consumer tastes”.

¹⁰ “Si los impulsos fundamentales son los de la tendencia a satisfacer el deseo y la adquisición de status, la ciudad nueva posmoderna organiza y jerarquiza espacios y poblaciones en relación a su capacidad y a su posibilidad de satisfacer los deseos. Si la tendencia es en dirección del encantamiento y la creación de sueños experimentales, el criterio de estratificación está dado, en consecuencia, por la posibilidad de acceso a los mundos encantados de la nueva ciudad”.

A possibilidade de se construírem mundos encantados na nova cidade é concreta para os que estão incluídos na cidade dos sonhos. São os sujeitos da classe alta, aqueles que têm os meios de produzir a cidade dos sonhos, dos desejos e do luxo. Mas são impensáveis para os *expropriados*, aqueles incapazes de criar ou realizar sonhos através das práticas de consumo. Tal estratificação social já era conhecida pela teoria marxista, relativamente aos exploradores e aos explorados, mas agora a dicotomia passa a ser entre os *incluídos e excluídos* dos sonhos ou, ainda, entre aqueles que estão dentro e aqueles que estão fora, em vista das fronteiras e do surgimento da construção de muros no interior das cidades. A cidade espetáculo baseia-se nesta estratificação social e impulsiona a satisfação de desejos e aquisições de status, promovendo desigualdades. Além disso, é necessário reconhecer esse mecanismo desigual para a própria promoção da distinção, na medida em que é preciso, de um lado, difundir a consciência da desigualdade para promover consumo e o status de distinção e, de outro, ocultar os efeitos e os extremos da desigualdade. Segundo Amendola, tal estrutura de funcionamento social transforma o sonho de alguns em pesadelo para outros para aqueles que não possuem as oportunidades necessárias para realizá-los.

Não é difícil imaginar as consequências desta estrutura fragmentada e o sentimento de incapacidade e incompetência que esta traz consigo, revertendo-se às vezes em violência e fazendo com que os incluídos queiram se distanciar ainda mais em suas bolhas homogêneas. Constitui-se assim, um novo sentido de espaço e de cidade, que não se baseia tanto na formação de lugares públicos para integração entre os cidadãos, mas sim numa lógica que permita, além do fluxo e o movimento constantes, a formação de *edge cities*, de fronteiras e barreiras protecionistas dentro da própria cidade. Percebe-se novamente como o espaço pode ser considerado como impeditivo, como maldição e, também, como *locus* da insegurança. Este sentimento implica não somente a possibilidade de risco, de perder bens materiais ou a própria vida pela ação criminosa, mas também provoca a sensação de que toda a cidade, todo o ambiente externo é um território hostil e perigoso.

Marc Augé (2013) aponta que o medo global é muito mais difuso e indistinto, devido ao papel das mídias na disseminação de notícias sobre terrorismo, roubos, desempregos, cataclismos que, juntas, transformam o medo em uma forma mais abstrata. Com isso, o futuro projeta-se mais como forma de ameaça do que de esperança e o “desaparecimento do amanhã”, como horizonte operável, transfigura-se em ansiedades presentes. A construção de uma comunidade de identidade surge como solução, pois oferece a sensação de resistência e poder, mas, como consequência, desencadeia um particularismo obsessivo como modo de lidar com a contingência, além de atribuir grande potência imaginária à comunidade, como se

ela pudesse salvar as pessoas da sociedade que é vista como má, perigosa e corrupta. Dessa imaginação nostálgica resulta, provavelmente, uma ideologia conservadora e exclusivista.

No entanto, se o medo é cada vez mais difuso e abstrato, a violência é localizada e delimitada, visto que não se distribui homoganeamente no espaço urbano e apresenta-se com menos ou mais intensidade em certas áreas da cidade. Marcelo Lopes de Souza partilha da visão de que o medo generalizado “toma conta de corações e mentes” (SOUZA, 2008, p.54), mas ressalta que a geografia do medo se distingue da geografia da violência. Para ele, o medo generalizado origina-se da fragmentação sócio-político-espacial das cidades, o que gera as *fobópoles*. Estas são alimentadas pela dialética entre o “mercado da violência” e o “mercado de segurança” e, também, pela intensificação da auto-segregação, como é o caso da construção de “condomínios exclusivos”, habitats nucleados e murados, que visam segurança.

É em nome da segurança que a especulação imobiliária promove um sistema de ilhas fortificadas que modificam profundamente o panorama das nossas cidades, antes fundadas sobre a variedade humana e sobre sua “extraordinária imprevisibilidade” (AMENDOLA, 2000), agora quase anulada e bastante reduzida ao medo do outro. Procedendo disso, a população dos condomínios fechados renuncia à cidade tradicional para situar-se na própria fortaleza residencial em nome da segurança, profetizando o germe do perigo da intolerância. Apoiados por formas sofisticadas e juridicamente aceitáveis da política, os habitantes destas fortalezas perseguem uma espécie de estratégia de “limpeza étnica” da própria comunidade, regida por normas que eles mesmos definem e que estabelecem quem pode comprar uma casa nestes paraísos fortificados e quem não pode.

Partilhando da mesma ideia, Secchi (2013) propõe que a “cidade da desigualdade” produz a separação e o distanciamento entre seus habitantes. As injustiças sociais, responsáveis por gerar e acirrar a desigualdade material entre ricos e pobres, desdobram-se em “injustiças espaciais” e manifestam-se nas morfologias urbanas e arquitetônicas. Fica evidente, também na teoria deste urbanista italiano, a dicotomia que toma conta da cidade contemporânea, e aponta para *La città dei ricchi e la città dei poveri*¹¹, contrastantes entre si. Basta que façamos algumas perguntas para entender melhor a questão da injustiça espacial. Quem habita os espaços mais protegidos das forças da natureza? Quem são aqueles que moram próximos às áreas de mobilidade e deslocamento mais ordenadas e favoráveis? Quem pode pagar por uma residência que estimule a vida boa, a criatividade e o intelecto? Quem são

¹¹ A cidade dos ricos e a cidade dos pobres (SECCHI, 2003).

os habitantes que possuem maior contato com a natureza sem, contudo, correr os riscos das intempéries? Marcam-se, assim, distâncias visíveis entre as classes e seus espaços.

Nesta parte do planeta (Europa e Estados Unidos) “a situação atual não tem nada a ver com um legado do passado [...] ela mostra uma ruptura espetacular e reverte uma tendência secular, a de uma concepção de justiça social baseada em mecanismos de redistribuição, como havia sido construída desde o final do século XIX.” As regiões urbanas, nesta parte do planeta, aparecem hoje como o lugar onde as diferenças entre ricos e pobres se tornam dramaticamente mais visíveis. No grande teatro metropolitano, as injustiças sociais se revelam cada vez mais na forma de injustiças espaciais. (...) Em Madri, como em Berlim, em Roma e em Moscou, revelam que em todas as grandes cidades está emergindo uma topografia social cada vez mais contrastada. (SECCHI, 2013, p.5).¹²

A linha de raciocínio que se coloca até aqui procura evidenciar que a cidade contemporânea, móvel e crescente, baseada no ideal de cidade romana¹³ – *civitas, mobilis, augescens* – passou por revoluções em sua forma até chegar a seu estado atual, que, para muitos, é a cidade pós-moderna, pós-metrópole, cidade-blindada, *edge city*, cidade-território, etc. Este último termo é utilizado por Cacciari para designar, a seu ver, o único processo existente de *forma urbis*, aquele da dissolução das formas de identidade urbana e dos “lugares simbólicos tradicionais, sufocados pela afirmação dos lugares de troca, expressão da mobilidade da cidade, do *Nervenleben*, da vida nervosa da cidade” (CACCIARI, 2010, p.31).

Estamos diante de um processo de mega-urbanização do território e habitá-lo representa um desafio às formas tradicionais de vida comunitária, devido ao desenraizamento, e, a partir desse exame, levanta-se a questão concernente aos lugares de habitação. Território não é sinônimo de lugar e demonstrou-se, até aqui, como as cidades, suas transformações e os projetos urbanos priorizam cada vez menos o lugar. Cacciari coloca questionamentos importantes: Será possível habitar onde não existem lugares? Ou ainda, “Como podemos fazer conviver o lugar que somos com a eliminação externa de todos os lugares?” (CACCIARI, 2010, p.47). A crítica do filósofo recai não só nas grandes metrópoles, mas no modo de vida baseado na rapidez e fluidez que a cidade pós-território oferece, na falta de pausa que é tão característica dos lugares tradicionais. “O território pós-metropolitano ignora o silêncio numa

¹² “In questa parte del pianeta (Europa e Stati Uniti) da situazione attuale non ha nulla a che fare con un’eredità del passato [...] essa mostra piuttosto una spettacolare rottura e inverte una tendenza secolare, quella d’una concezione della giustizia sociale fondata su meccanismi di redistribuzione, come era stata costruita a partire dalla fine del diciannovesimo secolo. Le regioni urbane, in questa parte del pianeta, appaiono oggi come il luogo ove le differenze tra ricchi e poveri divengono drammaticamente più visibili. Nel grande teatro metropolitano le ingiustizie sociali sempre più si rivelano nella forma di ingiustizie spaziali. (...) A Madrid come a Berlino, a Roma e a Mosca, rivelano che in tutte le grandi città sta emergendo una topografia sociale sempre più contrastata”.

¹³ Ao contrário da tradição grega, na qual a pólis era a cidade formada por pessoas que se percebiam enquanto todo orgânico, a ideia latina de cidade é de confluência, convergência de pessoas e suas diferenças.

partitura; não nos permite parar, “recolher-nos” no habitar” (CACCIARI, 2010, p.35). É cada vez mais acentuada a ideia exposta por Poe em seu conto descrito anteriormente: “o homem da multidão” é o indivíduo sozinho em meio à aceleração da cidade.

De forma distinta, Marc Augé aborda as questões da aceleração do tempo, do encolhimento dos lugares de memória e da ascensão da individualidade. O antropólogo explica que, no contexto de *supermodernidade*¹⁴, é difícil criar lugares, porque é ainda mais difícil definir laços, o que torna a identificação com a cidade muito mais abstrata. Ela não se dá mais pela referência à história ou por uma oposição entre cidade e campo. O conceito de não-lugar do antropólogo explica melhor esta questão da crise urbana e de identificação com a cidade. Enquanto o lugar é conhecido por ser relacional, identitário e histórico, o não-lugar é a negação destes princípios. Sempre houve um não-lugar na cidade, que são os de expressão da liberdade individual, aquela do caminhante, e hoje se evidencia nos espaços de circulação como estações de metrô, grandes avenidas, aeroportos, entre outros. Esta sempre entrou em conflito com o lado mais negativo do lugar: o da vizinhança desconfiada e das proximidades excessivas, ou seja, o lugar em sua forma menos amável, como dirá o próprio Marc Augé. Entretanto, ressalta que sua intenção não é definir negativamente os não-lugares ou os lugares. Trata-se de uma análise sobre as relações sociais na supermodernidade, onde o não-lugar nunca se sobrepõe totalmente ao lugar. Essas são antes polaridades que não se anulam, necessariamente. Na realidade concreta “a possibilidade do não-lugar nunca está ausente de qualquer lugar que seja” (AUGÉ, 2012, p.98).

A liberdade do não-lugar dá oportunidades ao indivíduo de encontrar-se na loucura da solidão, assim como o sentido do lugar (identitário, relacional e histórico) pode prover a ditadura dos preconceitos e da intolerância. Forma-se o paradoxo causado pelas formas extremas do lugar e do não-lugar. Se, por um lado, as pessoas exigem a segurança oferecida pelo lugar, pelo familiar, pela comunidade, por outro lado, elas também desejam a liberdade individual do não-lugar.

O fenômeno contínuo de intensificação da vida nervosa da cidade, principalmente da metrópole, impossibilita cada vez mais o encontro de lugares no espaço-tempo do território.

Quem pode vive uma parte do seu dia nesta mobilização universal e, depois, foge para aquelas que os sociólogos americanos chamam *gated communities*. (...) Quanto mais fisiologicamente *in-seura* é a vida na cidade-território, mais se procura o *sine-cura* impossível da “morada”. (CACCIARI, 2010, p.50).

¹⁴ O original em francês apresenta o termo “surmodernité”, que traduzido literalmente seria “sobremodernidade”.

A tese de Cacciari é a de que esta necessidade de comunidades fechadas seja, provavelmente, uma exigência profunda da nossa psique diante da mobilidade universal. Mas ressalta a contradição evidente: se por um lado exige-se comunidade, por outro, necessita-se de privacidade, de um direito privativo. O triunfo do particular e do privado não é, em princípio, uma lógica que determina o sentido de uma cidade, mas define apenas as possibilidades para a coabitação.

1.3 Um sonho de segurança

Após esta apresentação do que foram as grandes transformações urbanas do século XIX, da intensificação destas mudanças no século XX, e dos apontamentos sobre as consequências sociais e políticas decorrentes destas, este tópico dá continuidade ao tema com as contribuições das pesquisas científicas e antropológicas que giram em torno das novas formas de habitar a cidade. Aborda o surgimento dos condomínios fechados, visto que fazem parte dos processos de urbanização de grandes cidades, e também mostra os espaços comunitários ou restritos que surgem recentemente, problematizando conceitos e categorias de espaços fechados ou comunitários.

Há uma vasta literatura dedicada à antropologia urbana em grandes cidades brasileiras, produzida principalmente a partir da década de 1970, diante do crescimento acelerado das metrópoles, mas aqui daremos ênfase à análise antropológica do crescimento das construções de condomínios fechados e de sua atração. Os condomínios fechados fazem parte de um conceito mais amplo: os “enclaves fortificados”, categorizados por Tereza Caldeira como:

Espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os “marginalizados” e os sem-teto. (CALDEIRA, 2000, p.211).

E complementa, posteriormente, na mesma obra:

Incluem conjuntos de escritórios, shoppings centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos. Todos os tipos de enclaves fortificados partilham de características básicas. São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. (*op. cit.* p.258).

Preocupado em estabelecer uma forma de “taxonomia” dos conceitos criados para classificar estes fenômenos urbanos, Peter Marcuse (1997) mostra que, diferente da noção de “guetificação” clássica, os condomínios fechados devem ser analisados em suas especificidades, visto que, enquanto a primeira é resultado involuntário da segregação espacial de um grupo, que permanece em uma política e relação social subordinada à sociedade, os condomínios fechados – Marcuse utiliza-se do termo *enclaves exclusivos* – são formados voluntariamente por uma classe que usa da exploração e da discriminação para promover a segurança e uma economia de status. O autor ainda faz distinção entre as formas recentes de formação dos guetos, denominados guetos de exilados, pois, em contraste com a forma clássica, estes são excluídos e apartados completamente da sociedade, visto que não possuem uma ligação com a economia convencional. Além disso, faz outra diferenciação ao propor um quarto conceito, o de *citadel*, que pode ser traduzido como cidadela ou fortaleza, já que diz respeito às construções fundadas pelos grupos de maior renda e maior status, sendo a Trump Tower o maior exemplo que caracteriza a *citadel*, ligada estritamente ao luxo.

Daremos maior ênfase às categorias do enclave e da cidadela, pois ambas são formações voluntárias e discriminatórias, ao contrário das outras formas. Segundo Marcuse, “O enclave pode ter um aspecto negativo: seu uso original, derivado da palavra enclausurado, designava parte de uma cidade ou país cercado por território estrangeiro, tipicamente um enclave imperial em um país colonial. [...] Ele sugere poder, mas também medo e limitação.” (MARCUSE, 1997, p.242)¹⁵. Para além da definição espacial, devem-se pressupor guardas e seguranças privados, sistemas de segurança de alta tecnologia e sinais de alerta que controlam a entrada ou mantêm fora os indesejáveis. A cidadela também possui essas características sociais e espaciais de manter a homogeneidade e as barreiras físicas de segurança, mas se soma a elas o caráter de dominação não só através de um status econômico, mas de superioridade e luxo. As diferenças entre esses dois tipos propostos por Marcuse é esclarecida a seguir:

Os primeiros (citadel) servem para dominar e proteger bastiões de poder e influência, e os outros (enclaves) servem simplesmente para proteger grupos que se sentem vulneráveis, excluindo aqueles que são diferentes deles mesmos. Pode-se chamar os primeiros de cidadelas imperiais e os segundos, abaixo destas, de enclaves excludentes. A linha divisória entre os dois não é nítida, mas os tipos ideais são claramente diferentes (MARCUSE, 1997, 247).¹⁶

¹⁵ “Enclave can have a negative aspect: Its original use, derived from the word enclosure, was to designate part of a city or country surrounded by foreign territory, typically an imperial enclave in a colonial country. [...] It suggested power but also fear and limitation”.

¹⁶ “The former serves to dominate and to protect bastions of power and influence, and the later serves simply to protect groups feeling vulnerable, by excluding those different from themselves. One might call those at the peak

Tal diferenciação das taxonomias servirá, na opinião e na esperança de Marcuse, para elaboração de políticas democráticas mais consistentes, visto que as atuais não se preocupam com a direção futura da urbanização.

Intencionamos desde o início buscar elaborações para tal problemática urbana, social e política através das teorias sociais e antropológicas, assim como analisar estruturas urbanas e projetos arquitetônicos. Primeiramente, é central ressaltar que, atualmente, a maior preocupação da antropologia é a de situar-se na mudança de escala global, não deixando de privilegiar a observação de pequenas unidades, mas também levando em consideração os mundos que as atravessam, pois é isso que as reconstitui. Assim, Marc Augé faz a seguinte proposta: “É preciso escolher campos e construir objetos na encruzilhada dos mundos novos onde se perde a pista mítica dos lugares antigos.” (AUGÉ, 1997, p.145). Aponta, a seguir, quais seriam os “mundos novos” aos quais os antropólogos devem-se atentar: o indivíduo, os fenômenos religiosos e a cidade. O reaparecimento do indivíduo na antropologia está ligado ao desvio deste em relação às instituições, quando ele deixa de considerar a cultura como um todo que era necessário ter como referência para, então, compreender as suas singularidades. Na contemporaneidade, a instabilidade espacial e a multiplicação das mudanças de escala fazem deste indivíduo um “sujeito passageiro”.

O desenvolvimento dos condomínios fechados é particularmente intrigante, na medida em que podem ser vistos como espelhos das mudanças dos valores sociais que acompanharam a rápida globalização, como aponta Low (2001) em sua pesquisa sobre as *gated communities* nos EUA. Pouco tempo depois de Teresa Caldeira ter publicado *Cidade de Muros*, a análise de Low gira em torno do argumento de que o discurso do medo urbano, que produz a insegurança social, é, implicitamente, usado para admitir a segregação urbana. Assim, a antropóloga explora a complexa interconexão entre falas do crime, a perda do sentido do lugar e a crescente segregação de classe.

Para decodificar a fala do medo urbano como um discurso aceitável, social e construtivo acerca da exclusão de classe, Low fez um estudo comparativo entre dois condomínios fechados nas cidades de New York, uma metrópole, e de San Antonio, no Texas, uma cidade média. Ambas são conhecidas por seu caráter multicultural de inclusão social, assim como por seus conflitos interétnicos, resultados de uma rápida mudança na composição urbana das vizinhanças. As duas cidades apresentam uma disparidade socioeconômica crescente, uma história de segregação residencial e um movimento das classes médias para

imperial citadels and those below them exclusionary enclaves. The dividing line between the two is not a sharp one, but the ideal types are clearly different.”

áreas mais afastadas do centro, formando subúrbios. Além disso, as cidades escolhidas por Low também oferecem um excelente caso comparativo diante de suas diferenças: o tamanho da população e sua densidade, a história do desenvolvimento dos condomínios fechados, a escala e o design destes condomínios, a estrutura governamental, os índices de criminalidade na região, e o contexto cultural e modos de vida.

A antropóloga apresenta conclusões, sumariamente elaboradas nas seguintes frases:

A partir dessas entrevistas, parece haver uma riqueza de dados sobre o medo do crime, sobre o aumento da diversidade social e da mudança de vizinhança. Os moradores falam sobre o medo que sentem dos pobres, dos trabalhadores, dos "mexicanos" e dos "recém-chegados", bem como de sua retirada para trás dos muros, onde acreditam que estarão seguros. Mas há medo mesmo atrás das paredes. [...] Os portões fornecem alguma proteção, mas eles ainda gostariam de mais (LOW, 2001, p.55).¹⁷

A pesquisa de Low sugere que o discurso do medo urbano esconde ou codifica outras preocupações sociais, incluindo classe, raça, exclusividade étnica e até mesmo de gênero. Os estudos comparativos que pude realizar previamente no período de graduação mostraram-me conclusões similares, como descreverei no próximo capítulo.

Frúgoli (2003) dedicou-se a analisar o sentido da comunidade a partir de um evento ocorrido na Holanda, onde os moradores da aldeia de Beuningen passavam por um processo de transição social de vizinhança, na medida em que se configurava como cidade dormitório com a chegada de habitantes mais recentes, o que gerou o surgimento de distintos interesses entre os moradores mais antigos e os novos e também evidenciou alguns choques culturais, como nos estudos de Low. Situando-nos na reflexão sociológica acerca do sentido de comunidade, Frúgoli relembra que estas se formavam tradicionalmente pelo estabelecimento de:

Relações solidárias, coesas, pessoais, espontâneas, cotidianas e permanentes, em que se configurariam certas identidades comuns – com a consciência ou sentimento do “nós”, em oposição aos “outros” – propícias à prática da “vida em comum” e do associativismo. (FRÚGOLI, 2003, p108).

Assim, esta noção ainda persiste como um referencial simbólico, mas é principalmente uma estratégia política, ao colocar o espaço urbano como “mau” e o espaço da aldeia como “bom”. Já no final do século XVIII, desenvolveram-se, na Inglaterra, as “country villas”, com

¹⁷ “From these interviews there appears to be a wealth of data about fear of crime, increased social diversity, and neighborhood change. Residents talk about their fear of the poor, the workers, the "Mexicans," and the

intuito de oferecer às classes sociais de maior poder aquisitivo um estilo de vida mais romantizado; eram as casas de verão das famílias mais abastadas, que serviam como um retiro. No século XX, vemos a criação das “Garden cities” inglesas, grandes planos suburbanos caracterizados pela arborização, pelas ruas sinuosas e pelas grandes mansões, presentes também nos bairros-jardins em São Paulo, projetados pela Cia. City. Também, ao longo do século XX, começaram, nos Estados Unidos, as construções nos subúrbios, como alternativa aos problemas urbanos das áreas centrais. Desde então, podemos observar o crescimento de bairros fechados, de condomínios fechados e de enclaves fortificados no mundo inteiro, nos quais o sentido de comunidade resultou na redução da vida pública, na segregação em termos de renda, etnia e estilo de vida.

Contudo, os estudos de Frúgoli dirigem-se a um caso específico, no qual a aldeia de Beuningen, constituída por certa hegemonia urbana, passa por um processo de transição na década de 1990. A diminuição da participação do poder público na área habitacional e o fortalecimento do mercado imobiliário possibilitou a introdução de novas redes de relações sociais naquela região. De um lado, os antigos moradores reclamavam que não havia, por parte dos novos residentes, “quaisquer preocupações com as origens históricas e com a preservação da natureza” (FRÚGOLI, 2003, p113). Por outro lado, Frúgoli notou que os novos moradores eram mais capazes de articular uma espécie de comunidade mais visível, mais voltada para os interesses privados em torno da casa, mas, ainda assim, regidos por uma organização comunitária. Entretanto, se eles não integram os antigos moradores, é esta segregacionista, exclusivista e contrária à política. Frúgoli expõe, por fim, que:

Talvez o principal desafio nesse contexto seja evitar que uma comunidade específica detenha o monopólio das representações e das práticas sociais. Isso só é possível, evidentemente, com o desenvolvimento de uma esfera pública mais consistente, que permita estabelecer a comunicação e o debate entre as distintas posições, buscando romper os “muros simbólicos” que marcam a sociedade diversificada, a qual gradativamente vem se desenvolvendo em Beuningen. (FRÚGOLI, 2003, p118).

A pesquisa empírica de Frúgoli evidencia que a comunidade só se realiza enquanto ideologia, na medida em que, para se concretizar, ela precisa invocar duas tarefas essenciais: 1) igualdade de recursos necessários para transformar indivíduos *de jure* em *de facto*; 2) seguro coletivo contra incapacidades e infortúnios individuais. Bauman propõe esta dinâmica de direitos e responsabilidades que, no entanto, são contraproducentes para o atual mercado e, assim, parece impossível resolver o paradoxo da liberdade e da segurança.

"newcomers," as well as their retreat behind walls where they think they will be safe. But there is fear even

A ordenação espacial é importante componente para a própria ordenação da memória e do psíquico, quando o indivíduo passa a não se sentir parte de uma cidade ou de uma região. As mudanças urbanas podem afetar essa sensação e, por isso, o retorno à casa, ao grupo homogêneo, é tão valorizado atualmente. É a caracterização da ordenação individualizada do espaço, como observou DaMatta (1985), pois, além de transparecer mais segurança, o espaço interno é ainda mais valorizado na sociedade tradicional brasileira, evidenciando diferenças na ética, dentro e fora de casa, e códigos que seguimos de maneira distinta na rua e dentro do lar. Por essa razão, os discursos dos moradores de condomínios giraram muito mais entorno da casa do que da rua ou até de outras áreas dentro do condomínio e isso caracteriza os mecanismos impessoais.

Walter Benjamin já havia dito que, para o burguês, a casa representa o domínio privado por excelência e, no decorrer da história brasileira, isso se evidencia e se mostra para nós, hoje, através da literatura, por exemplo, de Machado de Assis. A casa, na obra *Dom Casmurro*, parece ser um personagem tão característico quanto os outros tipos sociais da história. A construção e até a decoração das casas da vizinhança importavam na distinção social das famílias residentes. O personagem principal, Bentinho, de família abastada, possuía imóveis e vivia destas rendas. A sala de visita é um destaque, pois nela se recebem os convidados da família. Ela precisa gerar uma boa impressão. As paredes são pintadas no estilo neoclássico e a casa apresenta boa estrutura e instalações. Portanto, é chocante para Bentinho visitar a casa de Capitu, menor e menos requintada, cujas paredes apresentam fendas e as cadeiras estão lascadas. O interior da casa burguesa deveria ser recheado de um acúmulo exagerado de objetos (almofadas, cortinas, tecidos, papéis de parede, borlas, sempre muito elaborados, com molduras douradas, entalhadas ou recobertas de veludo, objetos torneados, enfeites em profusão). É necessário indicar riqueza e status consolidados. A beleza dos objetos de decoração demonstrava as aspirações da família e era essencial, também, a presença de livros e instrumentos musicais, sobretudo o piano, que deveria ser praticado por todas as filhas da burguesia. Além desses aspectos internos da casa, que são utilizados para descrever uma classe social, outro fator mostra-se bastante relevante, que é a localização da habitação na cidade. E isto denota uma estratégia clara de estigmatização dos bairros.

Este exemplo literário busca mostrar que, apesar das mudanças significativas no âmbito da cultura contemporânea, o passado da classe alta e média no Brasil persiste, ainda hoje, na forma como as pessoas lidam com aquilo que é privado e público na cidade, embora

behind the walls. [...] The gates provide some protection, but they would still like more.”

existam, obviamente, algumas mudanças, principalmente referente à arquitetura exterior das casas, que antes não apresentavam tantas barreiras físicas como muros, cercas e afins. Paralelo a isso, a ideia de res pública, que na antiguidade representava as associações entre pessoas estranhas umas às outras, não pertencentes à mesma família, mas que mantinham o “vínculo de uma multidão”, caracteriza a cidade cosmopolita e exemplifica bem as grandes cidades que cresceram e se desenvolveram no Brasil ao final do século XIX, principalmente a partir do século XX. Portanto, a diversidade é base da “Cosmópolis”, sendo o cosmopolita aquele que se sente à vontade em não possuir vínculos com um lugar, não lhe causando estranhamento as situações não familiares a ele, tornando-se o homem público perfeito, na medida em que enxerga a cidade (presente e futura) como a encarnação espacial da liberdade. A cosmopolitização de fato deu-se a partir dos anos 1980 com o deslocamento dos capitais financeiros e de serviço. Esse movimento motivou a desnacionalização, na qual a política perde, progressivamente, sua capacidade autônoma de controlar as forças econômicas, e possibilitou migrações em massa, diante da revolução dos transportes, do maior acesso às metrópoles, da maior liberdade individual e autonomia.

A metrópole é, por conseguinte, o lugar ideal para o cosmopolita, ao passo que nas cidades menores esses movimentos eram menos visíveis, e, nelas, o “outro”, o diferente, causa ainda mais estranhamento. Por esse motivo e pelos que serão expostos a seguir, estudar as cidades médias no contexto social, político e econômico é fundamental para compreender como a perda e a diminuição da importância do que é público se evidencia paralelamente ao crescimento do fenômeno dos condomínios fechados.

2 CIDADES MÉDIAS NO INTERIOR DE SÃO PAULO

No processo de expansão urbana do estado de São Paulo, deve-se levar em consideração não somente a região metropolitana, mas também as cidades médias do interior paulista, dentre elas Franca, partindo do entendimento de que estas não devem ser analisadas apenas por sua demografia e extensão, mas pelo papel que desempenham na rede urbana do estado. Justifica-se, assim, a necessidade de estudos em cidades médias, notadas também como “cidades em globalização” (GÓES & SPOSITO, 2013), na medida em que promovem articulação espacial a níveis internacionais, mas, ao mesmo tempo, têm menor importância na divisão internacional do trabalho do que as metrópoles e, em última instância, as chamadas cidades globais (SASSEN, 2001).

Até a década de 1970, o território econômico nacional da indústria brasileira concentrava-se nos polos do eixo Rio-São Paulo, mas, a partir de então, passa a se reorganizar com maior intensidade, principalmente no interior do estado de São Paulo, e inverte o ritmo de crescimento das grandes aglomerações metropolitanas. O dinamismo das cidades médias começa a revelar uma crescente rede demográfica e socioeconômica nacional, como demonstra a criação do II PND (Plano Nacional de Desenvolvimento), no capítulo A Política Nacional de Desenvolvimento Urbano (PNDU), no qual as cidades médias são apontadas como articuladoras dos grandes centros e integram estratégias regionais que visam à desconcentração geográfica. Em suma, as cidades médias teriam o papel de conciliar as vantagens da economia metropolitana com um desenvolvimento urbano e regional mais equilibrado.

Os municípios de porte médio – com população entre 100 mil e 500 mil habitantes – foram os que ampliaram expressivamente sua presença na rede urbana paulista: de 21 em 1970, passaram a 30 em 1980, a 41 em 1991 e em 2000 chegaram a 54. [...] Grande parte deles gravitam em torno das metrópoles de São Paulo, Campinas e Santos, e do centro regional de São José dos Campos, cujo desenvolvimento está diretamente vinculado à metrópole, processo qualificado por Azzoni (1986) como “desconcentração-concentrada”. A outra parte destes municípios forma um conjunto de centros urbanos isolados, distribuídos dispersamente pelo território paulista, configurando uma rede de cidades que constituem em si importantes polos de atração. São eles: Bauru, Presidente Prudente, Piracicaba, Franca, Jaú, Marília, Bragança Paulista, Catanduva e Botucatu (IPEA/UNICAMP/IE/NESUR, 1999). Para Feldman (2002) estas são cidades com base econômica relevante no contexto nacional e, em alguns casos, também no contexto internacional, ou ainda cidades que abrigam universidades e centros de pesquisa que vêm induzindo o desenvolvimento de empresas de base tecnológica em seus territórios, e que, por sua situação geográfica, não passaram por um processo de metropolização. (CHIQUITO, 2006, p.32).

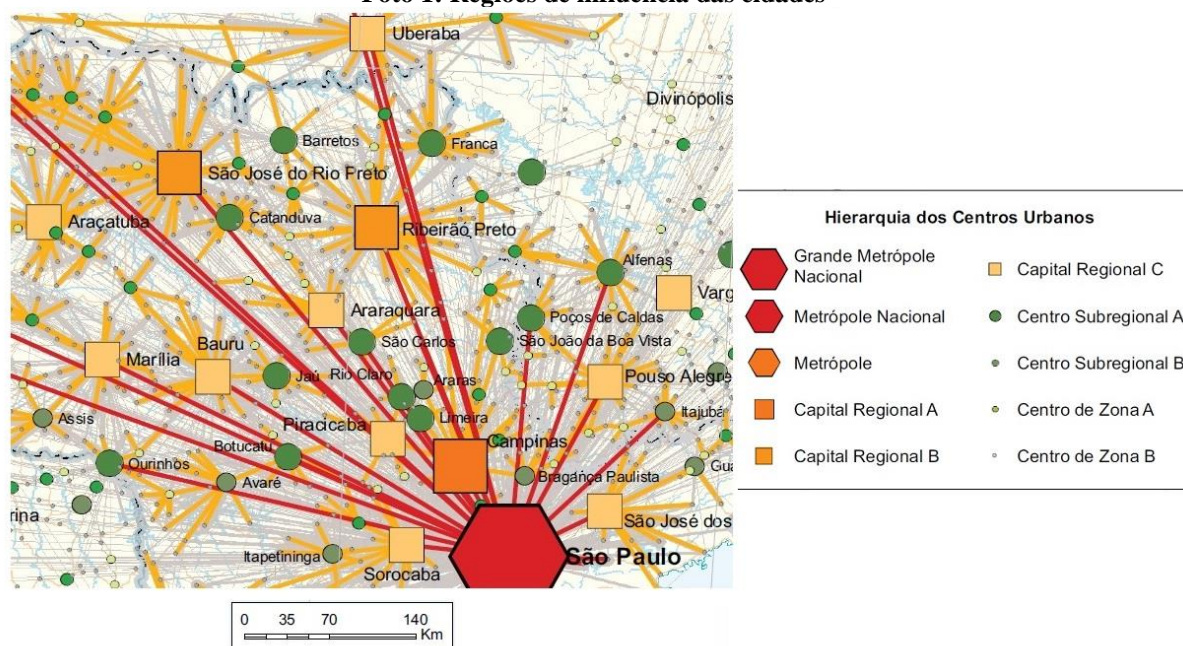
O Programa Cidades Médias, criado dentro do II PND, visava, portanto, estabelecer polos regionais e descentralizar a densidade demográfica e a economia da metrópole. Para isso, foram necessários investimentos e realização de obras de infraestrutura urbana nas cidades escolhidas para integrar o Programa de acordo com as dinâmicas econômicas destas, privilegiando a agropecuária e a indústria. “Da região de Ribeirão Preto, foram selecionados para participar do Programa os municípios de Ribeirão Preto, São Carlos, Araraquara, Franca, Jaboticabal, Barretos e Bebedouro.” (CHIQUITO, 2006, p.35). A partir destes incentivos governamentais, o processo de industrialização cresce e, com isso, a população vinda de outros estados também aumenta.

Nos anos 2000, o impacto demográfico e econômico das cidades médias frente às aglomerações metropolitanas e ao conjunto do país ampliou-se ainda mais e resultou em um desenvolvimento socioespacial mais complexo. Estipula-se que, em 2011, 44% do Produto Interno Bruto de todo o estado de São Paulo concentrava-se no interior paulista, ou ainda, cerca de 15% da riqueza nacional, segundo dados da Fundação Seade. Nesse cenário de crescimento da importância dada às cidades médias, Castello Branco (2006) busca as definir e aponta que, embora o tamanho demográfico deva ser considerado no processo de investigação, é preciso ressaltar que a localização destas cidades e o sistema de transportes em que estão inseridas têm importância na classificação, além do grau de urbanização e da qualidade de vida urbana.

Sposito (2007) afirma que, atualmente, vive-se um período de reestruturação urbana, que inclui a cidade média, ultrapassando o sentido meramente de estruturação, pois ela avalia um amplo e profundo conjunto de mudanças. Primeiramente, é necessário estabelecer algumas diferenças entre estas cidades no que se refere: 1) aos papéis regionais que elas exercem, oferecendo bens de serviços para pequenas cidades; 2) à formação de eixos multipolarizados, compostos por cidades que se complementam ou competem entre si; 3) aos fluxos em escala internacional de relações estruturadas em redes. A partir disso, Sposito indica que o conceito de reestruturação urbana se aplica às cidades de porte médio que participam e que refletem as transformações geográficas mais abrangentes, mesmo que de modo diferenciado, pois revelam mudanças significativas se se comparam os papéis do período atual ao passado destas cidades.

Em 2007, o IBGE divulgou um estudo acerca das Regiões de Influência das Cidades (REGIC) que visava construir um quadro nacional da rede urbana brasileira que estabeleceu níveis de hierarquia entre as cidades do país, como podemos ver na imagem a seguir, que focaliza partes do sudeste e, portanto, o interior paulista e a região de Franca.

Foto 1: Regiões de influência das cidades



Características	Região de influência de São Paulo (A)	Participação da região de influência de São Paulo no Brasil ((A)x100/Valor Brasil)	Núcleo da rede (São Paulo) (B)	Participação de São Paulo em sua região de influência ((B)x100/(A))
População total (2007)	51 587 582	28	19 592 271	37,98
Área (km ²)	2 496 353,58	29,33	9 715,54	0,39
Densidade demográfica (hab/km ²)	66,88	309,52	2 016,59	3 015,19
Número de municípios	1 085	19,50	46	4,24
Intensidade de relacionamento (1)	12 857	-	1 340	10,42
PIB 2005 total (1 000 R\$)	871 293 264	40,57	423 319 822,78	48,59
Valor adicionado serviços (exceto administração pública)	399 891 987	50,58	223 338 693,00	55,85
Valor Adicionado Indústria	223 006 578	41,35	100 035 786,27	44,86
Valor adicionado agropecuária	42 296 647	40,23	423 319 822,78	1 000,84
Valor adicionado administração pública	67 827 404	24,46	25 140 026,35	37,06
Impostos	132 089 329	43,30	74 549 164,92	56,44
PIB per capita (R\$)	16 890	144,66	21 606,47	127,93

Fonte: IBGE, 2007.

Neste estudo, Franca foi hierarquizada como Centro Sub-regional A, devido a sua área de atuação mais reduzida, embora tivesse população maior que 95 mil habitantes (319.094 mil habitantes nos dados de 2007), como geralmente são as cidades dessa categoria, de que também fazem parte São Carlos e Rio Claro. Já Ribeirão Preto, a menos de 200 km de Franca, foi considerada Capital Regional B, pois tem “influência de âmbito regional, sendo referida como destino, para um conjunto de atividades, por grande número de municípios” (IBGE, 2007, p.11). Como exemplo de Capital Regional C, temos Araraquara, embora menor que Franca (com 195.815 mil habitantes na época), mas com padrão de localização regionalizado, assim como Marília e Presidente Prudente.

Franca influencia cidades num raio de até 60 km, as quais estão nos estados de São Paulo: Restinga, Cristais Paulista, São José da Bela Vista, Patrocínio Paulista, Itirapuã,

Jeriquara, Pedregulho, Rifaina, Ribeirão Corrente; e no estado de Minas Gerais: Claraval, Ibiraci, São Tomás de Aquino, Capetinga, Cássia.

No seu entorno desenvolve-se moderna agroindústria de açúcar e álcool e de processamento de soja, concentrada nos municípios de São Joaquim da Barra, Orlandia, Morro Agudo, Sales de Oliveira e Batatais. Franca e região são também centro produtor de café e desenvolvem tradicional pecuária de corte e de leite. Tem uma tradição colonial de polo diamantário, especializado na lapidação e comercialização de gemas de diamante. Em decorrência de sua proximidade de Ribeirão Preto e da fronteira com Minas Gerais (Triângulo Mineiro), é importante centro de redistribuição de produção beneficiada na região e de produtos industrializados para os principais centros consumidores de São Paulo e Minas Gerais. (CHIQUITO, 2006, p.37).

As cidades que tinham maior predominância de atividades industriais receberam maior fluxo imigratório, como é o caso das cidades de Franca, Barretos e São Carlos. Os incentivos governamentais para fomentar a industrialização propiciaram o crescimento destas e outras cidades médias no interior paulista em nível intraestrutural. Elas complementam-se e competem entre si, simultaneamente. Algumas atingem escalas internacionais e revelam lógicas, relações e articulações estruturadas em redes e, assim, as cidades médias refletem, cada uma a seu modo, as alterações do funcionamento da economia global.

Diante da separação das áreas de comando das áreas de produção industrial no estado de São Paulo, a partir da década de 80, não só se ampliou a demografia das cidades médias, como também se gerou maior qualidade de consumo de seus habitantes.

O aparecimento de novos empreendimentos fundiários e imobiliários estimula e reflete esse movimento de crescimento quantitativo e qualitativo das cidades de porte médio do Estado de São Paulo. Alguns estudos têm demonstrado o papel crescente dessas iniciativas redefinindo as formas de habitat urbano, por meio da implantação de loteamentos fechados ou condomínios horizontais. (SPOSITO, 2007, p.6).

Ao se levar em conta o menor preço e a maior disponibilidade de terras, verificou-se que as cidades médias também ofereciam menor custo de vida e que, por isso, tornaram-se tão atrativas para a especulação imobiliária e, principalmente, para a construção de condomínios fechados. Além disso, a problemática do tempo e do espaço passa a ganhar importância num mundo cada vez mais globalizado. Deste modo, as extensões territoriais de porte médio oferecem maior facilidade de deslocamento e em menor tempo. Diante deste cenário, é importante notar que, com a expansão urbana das cidades médias, diferentes sujeitos sociais aproximam-se para possibilitar o crescimento e o desenvolvimento da cidade, ainda que com interesses distintos. São eles os proprietários fundiários, os incorporadores, os membros do

Poder Executivo e do Legislativo e a própria sociedade civil. Como consequência, muitas vezes a legislação urbana “é alterada para legitimar as práticas que facilitam a implantação de loteamentos fechados, ou a fiscalização não é adequadamente exercida, ou ampliam-se práticas sociais inadequadas, que passam a ser aceitas em nome da defesa e proteção desses espaços” (SPOSITO, 2007, p.7).

Dá-se início à redefinição das relações entre o centro e a periferia nas cidades médias, visto que, até os anos de 1970 e 1980, as dinâmicas urbanas davam-se, basicamente, nas articulações em torno de um centro principal, mas, desde então, estas áreas têm se multiplicado, formando novos eixos comerciais e, inclusive, os célebres *shoppings centers*. Sposito defende o argumento de que tal diversificação destas localidades comerciais e de serviços tem relações diretas com as iniciativas de implementação dos loteamentos fechados. A autora exemplifica que, em Sorocaba, a maioria desses novos habitats compõe um cinturão periférico da cidade e que o *shopping center* principal também está inserido nessa área. Também, em Presidente Prudente, os loteamentos fechados concentram-se em uma região com acesso facilitado ao *shopping center* e, em São Carlos, o principal condomínio da cidade, até então o Residencial Faber Castell, localizado a leste, beneficia-se da contiguidade com o *shopping center*. Sendo assim, não deve ser encarado como coincidência que o Parque Universitário de Franca, bairro que abriga os novos condomínios estudados neste trabalho, está sendo projetado para ter acesso rápido ao Franca Shopping, através da construção de uma via que interliga o bairro à rodovia e faz com que em menos de cinco minutos se esteja lá.

Santos (1981) já afirmava que a especulação imobiliária seria a responsável pela formação das periferias, ou seja, do deslocamento do habitat popular de dentro da cidade para as áreas mais afastadas e para os limites desta, o que gera “cidades justapostas”, que não conversam entre si e afirmam a segregação espacial. No entanto, conforme evidenciado por Sposito, o sociólogo Martins mostra a diferença entre os conceitos de periferia e subúrbio. O segundo seria exatamente a negação do primeiro, visto que é o espaço da ascensão social, enquanto a periferia é o espaço do confinamento, da rejeição. Os subúrbios seriam então os espaços voltados para segmentos de médio e alto poder aquisitivo, onde se inserem os condomínios fechados, com muros altos e sistemas de controle e vigilância, o que constitui a segregação socioespacial, que, para Sposito, é uma segregação dupla, na medida em que, no plano social, evidencia uma distinção de classe e, no plano espacial, ratifica os privilégios de locomoção e acesso à cidade.

2.1 A cidade de Franca no contexto das cidades médias do estado de São Paulo

Após adentrar os fatores que propiciaram o surgimento dos condomínios fechados nas cidades médias, faz-se aqui um breve resgate histórico do processo de expansão de São Paulo, para dar bases comparativas com o crescimento de Franca e, assim, poder salientar as especificidades desta cidade em relação às outras manifestações de condomínios fechados em outras regiões.

Sabemos que o fator principal do crescimento da cidade de São Paulo deu-se em decorrência da riqueza gerada pelo café e da implantação da ferrovia no final do século XIX. O sentimento trazido pela ideia de progresso, importada da Europa, deixou toda a população em alvoroço, pois tinha, no desenvolvimento, a promessa de riquezas e bens. Com a urbanização em foco, a imigração foi a grande responsável pela formação da cidade de São Paulo e de sua tão reconhecida abundância em diferenças, não só no âmbito dos costumes e cultura, mas também no âmbito de ideais políticos, como o socialismo e o comunismo, que passaram a ser difundidos pelos imigrantes. O trecho que se segue é de Teresa Caldeira, antropóloga que morou grande parte de sua vida em São Paulo e dedicou vários de seus estudos à cidade e suas formas de vida, mostrando como se deu o processo de urbanização da metrópole.

De 1890 até cerca de 1940, o espaço urbano e a vida social em São Paulo foram caracterizados por concentração e heterogeneidade. Na última década do século XIX, a população de São Paulo cresceu 13,96% ao ano, mas a área urbanizada não se expandiu proporcionalmente. Por volta de 1914, a densidade populacional da cidade era de 110 hab/ha, comparada a 83 hab/ha em 1881. Com o advento da industrialização, a outrora sossegada cidade voltada aos serviços e negócios financeiros associados à exportação de café (...) foi transformada num espaço urbano caótico. Na virada do século a construção era intensa: erguiam-se novas fábricas uma atrás da outra, e residências tinham que ser construídas rapidamente para abrigar as ondas de trabalhadores chegando a cada ano. (CALDEIRA, 2000, p. 213).

Engels (2010), em seus escritos sobre a expansão urbana na Inglaterra, já mostrou como as condições de vida da população pioraram com o crescimento da cidade, com o desenvolvimento e com o progresso, evidenciando cenas repugnantes, “que revolta a natureza humana” (ENGELS, 2010, p. 36). Através de observações e estudos, constatou ainda que, com o acréscimo do número de pessoas aglomeradas, aumentaram o individualismo e os interesses particulares. O utilitarismo abriu portas a uma guerra social, na qual:

As pessoas não se consideram reciprocamente senão como sujeitos utilizáveis; cada um explora o próximo, e o resultado é que o forte pisa o fraco e que o pequeno

número de fortes, quer dizer, os capitalistas, se apropriam de tudo, enquanto que ao grande número de fracos, aos pobres, não lhes resta senão a própria vida, e nada mais. (ENGELS, 2010: 36).

O crescimento desordenado da cidade para abrigar os trabalhadores vindos do campo não poderia resultar em outra coisa além de miséria, fome, péssimas condições sanitárias e insalubridade. Tudo isso caracterizava a Londres do século XIX e várias cidades ao redor do mundo, que acompanharam o modelo industrial inglês. Entrementes, os bairros luxuosos impunham-se em seus lugares próprios e estruturavam-se de acordo com a lógica do isolamento e do não contato com a parte urbana periférica e pobre, contrastando, assim, com a cidade proletária. Foi implantado um projeto de limpeza e higienização, mais ou menos comum em todas grandes cidades, para que fosse mascarado tudo que “pudesse ferir a vista ou os nervos da burguesia” (ENGELS, 2010, p.58). Em São Paulo implantou-se a mesma lógica, de forma mais intensa, visto que ocorrera já no início do século XX, época em que as principais cidades brasileiras iniciavam o período de industrialização e eram atração dos planos de urbanização.

A segregação em São Paulo mostrava-se principalmente na diferença de moradia das casas. Enquanto a classe alta e uma parte da classe média habitavam mansões e casas próprias, a classe mais pobre vivia em casas alugadas, em cortiços e em casas de cômodo. Havia ainda uma preocupação que acompanhava os padrões segregacionistas espaciais, que era a questão com o controle e a disciplina dessa camada populacional proletária, derivando o Serviço Sanitário e o Código Sanitário de 1894. Essas medidas mascaravam os problemas que vieram com o progresso e, assim, não tardou para que a classe alta paulistana buscasse a segregação, mudando-se para regiões mais afastadas, como foi o caso do surgimento do bairro Higienópolis. Nessa época, também têm início as medidas urbanas que favoreciam o movimento e o fluxo das ruas, com a abertura de avenidas e o aumento da largura das ruas, mas, para isso, foi necessária demolição e remodelação da região central, aumentando a especulação imobiliária, que acabou por expulsar aqueles que não poderiam arcar com os aluguéis mais altos do centro.

Os anos 1940 marcaram o novo padrão urbano de São Paulo, com a segregação espacial resultante das relações antagônicas de classes. Teresa Caldeira aponta as características principais desse padrão: 1) menor concentração da população; 2) distância entre as classes alta e média, que residiam nos bairros centrais, e a classe baixa, que habitava a periferia, precária e, por vezes, ilegal; 3) aquisição da casa própria; 4) uso dos ônibus pela camada mais pobre e de automóveis por aqueles de maior poder aquisitivo. Essa época é

também marcada pela vinda de migrantes para a metrópole, principalmente do Nordeste, reconfigurando os limites do município de São Paulo, que passou a agregar outros municípios circundantes.

Ao final dos anos 60, a verticalização de São Paulo intensifica-se com a ajuda e o financiamento do governo para construção de grandes prédios empresariais e, também, daqueles destinados à moradia das classes alta e média, que expandiam em direção contrária ao centro, rumo, principalmente, ao sudoeste. Para Frúgoli (1995), a nova configuração da metrópole, apartada nos centros especializados, cria uma “cidade à parte”, que dissolve a noção tradicional de centralidade urbana, reforçando, assim, as desigualdades sociais. Para o autor, as políticas não redistributivas no Brasil são propositalmente pensadas para não beneficiar a maior parte da população, forçando o afastamento do centro e a busca por regiões periféricas para construção da casa própria, condição estimada pela classe média em expansão, mas que dificultava a classe mais pobre, criando, muitas vezes, dívidas e construções ilegais e inseguras, no que diz respeito à estruturação e planejamento dos materiais e técnicas.

Os novos “bolsões” de riqueza são a representação da coexistência de aspectos tradicionais e, ao mesmo tempo, modernos. Mas os índices mostram que, durante um bom tempo, grande parte dos domicílios do município não tinha acesso às condições básicas de saneamento, energia, coleta de lixo, isto é, não faziam parte do sistema de infraestrutura e dos serviços públicos. O cenário que se configurava ainda nas últimas décadas do século XX em São Paulo, muito se assemelhava àquele descrito por Engels sobre a Inglaterra: de um lado os pobres na periferia e, de outro, as classes média e alta, vivendo em bairros bem equipados.

Já nas décadas de 80 e 90, algumas mudanças foram significativas para remodelar o padrão de segregação espacial da capital do estado. Primeiramente, deve-se notar que o crescimento populacional diminuiu bastante nessa época e, em segundo lugar, o enriquecimento de uma parcela da classe alta permitiu o surgimento de um novo modelo de residência: os enclaves fortificados, que, além de sua nova forma de distinção social, reforçaram a sensação de insegurança dos moradores de classe alta, que viram o crime violento crescer consideravelmente durante essas últimas décadas.

Concomitante a esse processo, a periferia também se expandiu, embora em ritmo mais lento que anteriormente, mas a autoconstrução das casas e a ilegalidade continuam a fazer parte da realidade de seus moradores. Contudo, os indicadores de infraestrutura mostram um benefício: o acesso ao serviço público é maior. Ironicamente, com essa melhoria de condições e com maior valorização dos terrenos periféricos, cresce o número de pessoas que não podem

pagar por essas condições, forçando-os a sair, mais uma vez, em busca de favelas ou cortiços no limite da cidade.

Outra mudança significativa dessas últimas décadas do século XX foi o deslocamento das atividades industriais para as atividades terciárias, que se direcionaram para a região oeste. Na região leste encontrava-se, antes, o polo industrial, cujo decréscimo de atividades leva a região a ser ocupada por construções ilegais e, ao mesmo tempo, ganha instalação de shoppings e lojas de departamento. Já na região oeste encontram-se os empreendimentos imobiliários da classe alta.

Ao contrário da expansão desordenada da metrópole, em Franca não houve o processo de clandestinidade dos loteamentos, pois o poder público interviu no parcelamento do solo, a fim de regularizar o crescimento do município e impedir a formação de favelas. “Conforme dados obtidos no IBGE (FIBGE, 2000), dentre os centros isolados não-metropolitanos de Piracicaba, Franca, Jaú, Marília, Bragança Paulista, Catanduva e Botucatu, a cidade de Franca é a única que não possui este tipo de ocupação” (CHIQUITO, 2006, p.40).

Situando historicamente, a cidade de Franca fica localizada no interior paulista, perto da divisa com Minas Gerais e próxima à capital regional Ribeirão Preto. A cidade também se desenvolveu no movimento de expansão do café, no final do século XIX, que dinamizou a economia brasileira a partir do “oeste paulista”. No entanto, o povoamento na região de Franca é anterior a isso e remonta ao século XVIII, quando era destino obrigatório para aqueles que quisessem seguir caminho até os sertões de Goiás e do Mato Grosso.

Ao longo do século XIX, Franca se tornou grande produtora de gado e importante entreposto comercial. Em 1805 foi fundada a freguesia que deu origem à cidade. A autonomia política foi conseguida em 1824, com a elevação à categoria de vila, a “Vila Franca do Imperador”. Em 1856 alcançou o status de cidade. (FOLLIS, 2007: 31).

O planalto de Franca propiciou, através de suas especificidades ecológicas, a atração de uma população em busca de novas atividades econômicas, já que, no início do século XIX, a atividade mineradora já estava em decadência.

A região passa a receber intenso fluxo populacional que se deslocava principalmente da região sul de Minas Gerais e do Sertão da Farinha Podre (futuro Triângulo Mineiro). Esgotadas as minas de ouro de aluvião, os “intranses mineiros” liderados pelo Cap. Hipólito Pinheiro, passam a buscar, não apenas ouro e pedras preciosas, mas terras para a implantação de atividades agrícolas e de criação de gado. (CHIQUITO, 2006, p.45)

Franca formava-se numa região composta por três colinas e possuía características ideais para a fixação dos novos migrantes, além de ter posição estratégica na rota do sal¹⁸, pois é também uma zona de transição ecológica, composta por solos ricos e férteis e por formação de florestas, ideal para cultivar o café, ao mesmo tempo em que se situa na região dos chapadões e dos cerrados do Triângulo Mineiro, com característica mais arenosa e utilizada, portanto, para criação de gado.

No entanto, foi com a indústria cafeeira que Franca pôde se expandir e melhorar as condições da infraestrutura, que antes eram bastante precárias. Ademais, acompanhando o sentimento nacional do progresso e modernização, já no início do século XX, Franca começou a produzir calçados de couro, que viria a ser a principal fonte de renda do município nos anos seguintes. Se em 1901 existia uma única fábrica de calçados, dois curtumes e quatorze oficinas de sapateiros, em 1930 já havia mais de dezesseis fábricas e mais de dez curtumes. No entanto, houve decréscimo da quantidade de oficinas. Cerca de uma dezena de oficinas deixaram de existir, pois não acompanharam o ritmo acelerado das fábricas.

Nas primeiras décadas do século XX, iniciam-se os primeiros planos de demarcação de ruas pelas iniciativas particulares, dando origem ao processo de parcelamento do solo privado. Segundo Chiquito, as primeiras plantas de vilas particulares aprovadas pela prefeitura foram: a Vila Chico Júlio, na colina da Estação, e a Vila Aparecida, ambas em 1925. Posteriormente, em 1929, mais duas vilas foram licenciadas: a Vila Nicácio n.º 1 e a Vila Santo Antônio.

Diante deste cenário de expansão, a densidade demográfica também cresceu nas décadas seguintes:

Franca, motivada pela ampla expansão de sua indústria calçadista, também passou por um intenso processo de crescimento urbano a partir da década de 1950 [...]. Em 1950, o município contava com uma população de 53.485 habitantes, em 1960 passa a ter 66.702 habitantes, apresentando um crescimento populacional de 24,71%. A década de 1980 apresenta o crescimento mais acentuado, de 59,33%, passando a uma população de 222.382 habitantes em 1990¹⁹. Durante o período de 1950 a 1990, a cidade apresenta um aumento populacional de 315%. O que veio agravar sensivelmente o problema habitacional e ampliar as demandas de moradias, infraestrutura, demais equipamentos e serviços públicos. (FERREIRA, 2006, p. 104).

¹⁸ “O sal foi o principal produto da região até 1870, quando a abertura do rio Paraguai para o comércio da Coroa criou novos fluxos para o produto, diminuindo consideravelmente a importância de Franca neste comércio.” (LEONELLI, MOREIRA, SUTTI, 2009, p.73).

¹⁹ As atualizações dos dados pela Fundação SEADE mostram que em 2001 a população era de 290.882 habitantes, passando para 318.369 habitantes em 2010, chegando em 2018 a 337.738 habitantes. Os dados mostram ainda que o grau de urbanização permanece o mesmo desde 2014, sendo de 98,24%. Segundo o IBGE,

Franca não se expandiu de forma desordenada, como costuma prever esse tipo de crescimento rápido, e o planejamento foi uma característica da história urbana da cidade, como mostrou Linda Saturi (2000) em estudos que incidiram principalmente sobre o novo bairro que estava sendo planejado: o bairro Cidade Nova (originalmente planejado na última década do século XIX, mas mais intensamente trabalhado a partir da década de 1930). Este fazia parte de um projeto que estava sendo disseminado por urbanistas europeus e que, em São Paulo, já havia sido implantado, em princípio, com o alargamento das ruas e com construções de avenidas e praças para promover facilidade de maior movimentação e fluxo, como já foi mencionado anteriormente neste tópico ao se descrever o processo de urbanização da capital. As avenidas Presidente Vargas e Major Nicácio, como mostra a foto abaixo, foram as primeiras construídas e integravam o bairro Cidade Nova que, desde sua implantação, foi se transformando em corredor comercial e centro político oficial.

Foto 2: Paróquia Nossa Senhora das Graças na Avenida Major Nicácio e encontro com a Avenida Presidente Vargas no quarteirão de cima. Década de 1950.



Fonte: acervo do Arquivo Histórico Municipal “Capitão Hipólito Antônio Pinheiro”.

Ao contrário do movimento das elites paulistas, que se deslocaram do centro para áreas do subúrbio, dando origem aos bairros nobres do oeste, em Franca a tendência das classes alta e média foi permanecer nas áreas centrais e os sobrados e casarões ainda faziam parte da estrutura do espaço urbano no centro da cidade. Outra rua que se destacou na década de 70 foi a Rua da Estação, que ligava o centro à antiga estação ferroviária e passou a abrigar

a população estimada [2018] é de 350.400 pessoas. Mais de 30.000 pessoas em comparação com a população no último censo [2010] que era de 318.640 pessoas.

boa parte do comércio, que contava com diversos produtos: “além dos grandes armazéns atacadistas de café, arroz, milho e outros produtos agrícolas, proliferaram pelo bairro diversos empórios de secos e molhados, hotéis, pensões, restaurantes, bares e cinemas.” (FOLLIS, 2007. p.36). Portanto, essa região competia, de certa forma, com o centro tradicional de Franca, no âmbito comercial, mas era no centro que a classe alta ainda concentrava suas residências.

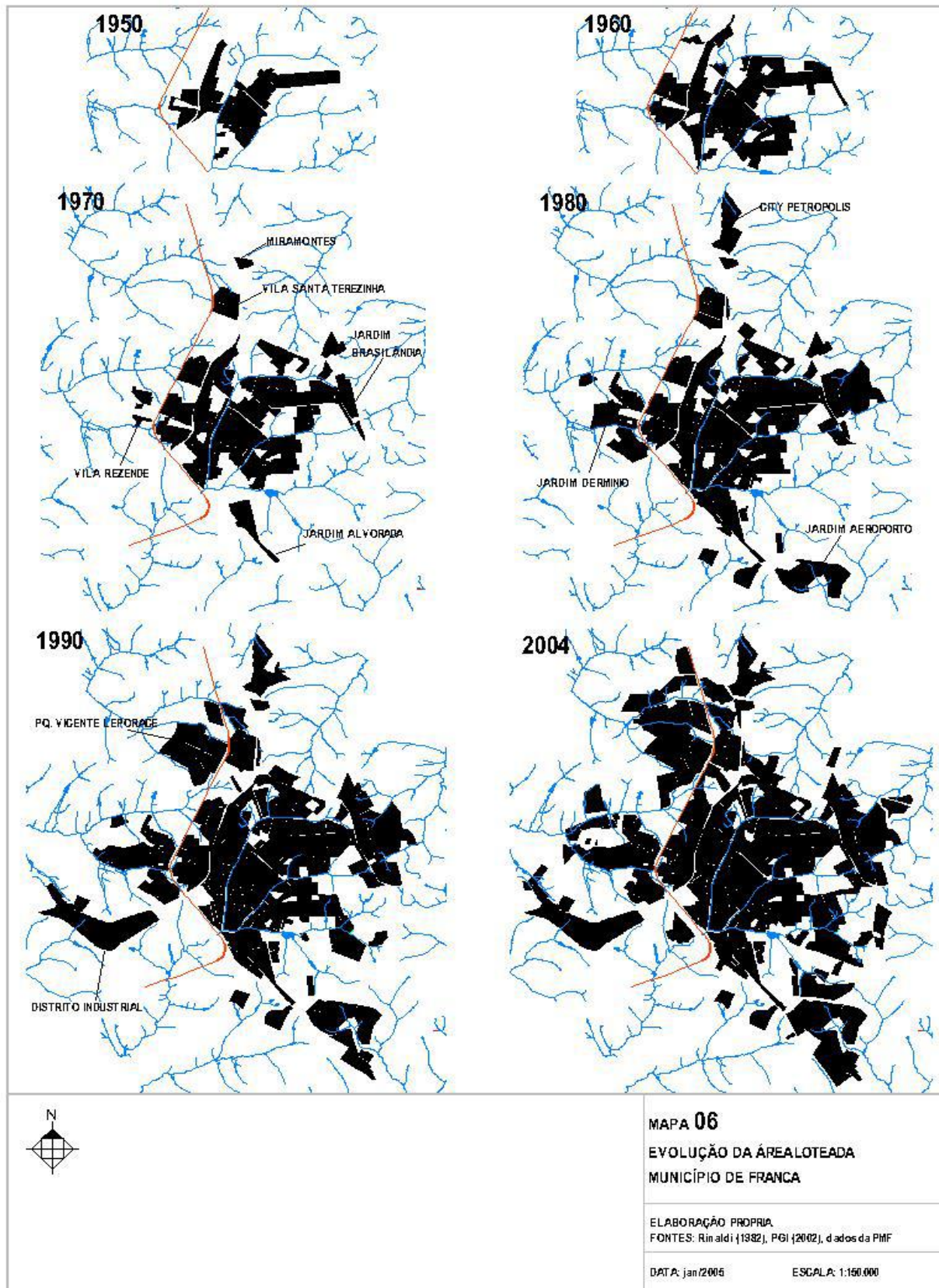
A malha ferroviária encontrou dificuldades para se instalar em Franca, que possui um terreno mais irregular e com presença de fendas. Por isso, não foi necessário expropriar residências para a passagem do trem, como aconteceu no centro de São Paulo, e foi o argumento que a aristocracia achou para retirar a população mais pobre daquela região central. Por tais motivos, ainda hoje, o centro francano é marcado por ruas estreitas que contrastam com as avenidas criadas posteriormente, através do planejamento urbano, como mencionado anteriormente neste tópico com o exemplo da formação do bairro Cidade Nova.

Os incentivos municipais também favoreceram a classe mais abastada, como aconteceu na capital, o que contribuiu para que se propague modernização da cidade e surjam construções mais modernas, incentivando o embelezamento urbano. As construções de novos teatros e do Hotel Francano também fizeram parte dessa estratégia estética da cidade, mas, atualmente, algumas dessas construções se perderam. O famoso Hotel Francano, de arquitetura única, sucumbiu ao funcionalismo e, a despeito dos pedidos pela preservação do prédio, foi demolido em 1981, para a construção do banco Itaú.

Acompanhando os progressos da capital, na década de 50, Franca começa a consolidar sua economia, que deixa de ser predominantemente agrária, para dar lugar às indústrias. As fábricas de calçados em Franca abriram as portas para muitas outras empresas, visto que, nos anos 1950, segundo Follis, surgiram mais de 59 empresas e, nos anos 1960, esse setor aproveitou-se dos incentivos do governo militar e cresceu para 399 indústrias. Inclusive, foi nesta década que a indústria de artefatos de borracha para calçados (saltos e solados) também expandiu e passou a corresponder a 82,2% da produção industrial de Franca. Com este crescimento, aumenta também a malha urbana e, na década de 1960, os contornos da área urbanizada começam a desenvolver-se para “fins populares”, ou seja, para abrigar os operários das fábricas, que antes viviam em áreas rurais ou pequenas cidades vizinhas.

A seguir, o mapa busca elucidar melhor o crescimento de Franca a partir da década de 1950 até 2004.

Mapa 1: Evolução da área mapeada de Franca



Fonte: CHIQUITO, 2006, p.57.

A pesquisa de Chiquito revela que esses bairros foram construídos em áreas mais arenosas e, portanto, menos valorizadas, além de apresentarem uma problemática geográfica grave na região de Franca: as voçorocas. “Os maiores empreendimentos habitacionais para a população de baixa renda foram implantados em Franca entre os anos de 1975 e 1984. É neste período que o Estado irá aumentar a produção habitacional para o setor popular através das COHAB/CDHU” (CHIQUITO, p.61). É após os anos 1990 que o interesse dos empreendedores de Franca volta-se para os condomínios para a classe mais alta, em função do aumento de exigências para o empreendedor, pois este deve vender o lote com toda infraestrutura necessária, o que encarece o preço destes. Por isso, o foco recai numa população com maior poder de consumo.

A década de 70 marca o início das exportações de calçados que, dez anos depois, já colocavam os produtos no mercado dos Estados Unidos, e este foi o ápice da indústria calçadista de Franca. Com essa expansão econômica, a cidade atraiu muitos migrantes e populações rurais vieram a residir no perímetro urbano. Isso se estendeu inclusive na década de 90, quando houve uma queda nas taxas de exportação dos calçados, que culminou na crise do setor calçadista; mas a densidade populacional continuou a crescer e um dos fatores que explicam esse fenômeno está relacionado às transformações no meio rural de Franca. A substituição de muitas das plantações de café por pastos para criar gado foi responsável pela migração de pessoas, que antes trabalhavam nas plantações, mas que ficaram desempregadas diante da baixa demanda de mão-de-obra no campo.

Foto 3: Praça Nossa Senhora da Conceição e Catedral em 1909, rodeadas por casas e alguns estabelecimentos comerciais.



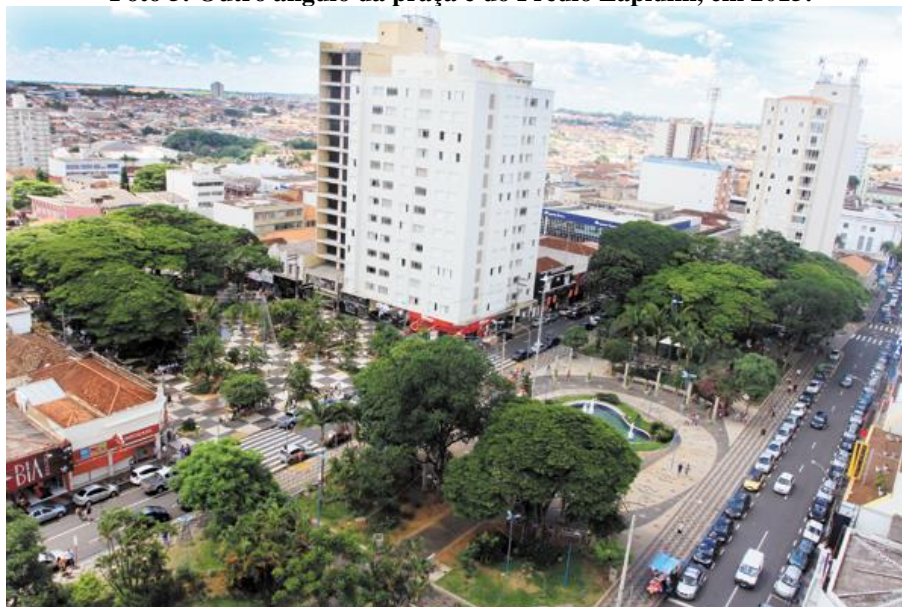
Fonte: acervo do Arquivo Histórico Municipal “Capitão Hipólito Antônio Pinheiro”

Foto 4: Vista aérea da mesma praça, remodelada pelo prefeito Onofre Gosuen, projeto do arquiteto Luís do Couto Rosa; ao fundo, a Catedral na década de 1960; e o prédio da Lapidim, o primeiro de Franca.



Fonte: acervo do Arquivo Histórico Municipal “Capitão Hipólito Antônio Pinheiro”.

Foto 5: Outro ângulo da praça e do Prédio Lapidim, em 2015.



Fonte: Ângelo Pedigone/Comércio da Franca.

Devido ao crescimento e à reconfiguração de Franca, conforme observado nas fotos da principal praça da cidade, foi formulado o Plano Diretor, que previa novas construções no perímetro urbano. A partir daí, o Distrito Industrial começou a ser criado para liberar espaço nas partes mais centrais da cidade, ao transferir as fábricas para a periferia; para isso, o governo concedeu isenção de impostos durante doze anos. O Plano Diretor só entrou em pauta com a eleição de Gilmar Dominici, em 1996, que teve apoio do Secretário do Planejamento Urbano, Mauro Ferreira, que militava no movimento pela Reforma Urbana, mas encontraram resistência na Câmara para aprovar alguns de seus projetos. Durante as décadas de 80 e 90, o governo investiu também em conjuntos habitacionais para a classe baixa, mas demorou muito

tempo para que a grande parte das demandas fosse sanada. Assim como em São Paulo, houve alguns casos de casas serem entregues e inauguradas antes mesmo do sistema hidráulico ou elétrico estarem instalados. As ruas, não asfaltadas e mal iluminadas, também foram um problema comum. Por outro lado, na última década do século XX, surgiram os primeiros condomínios fechados de Franca, o Morada do Verde e o Vila Hípica, sendo o primeiro loteamento aprovado no dia 07/07/1978, com 280 lotes e uma área de 38,48 ha, e o segundo, no dia 12/11/1980, com 169 lotes e 25,22 ha. No entanto, a ocupação demorou alguns anos, apenas na década de 90 as casas começaram a ser edificadas.

Tabela 1: Habitação

Indicadores de Habitação - Município - Franca - SP

	1991	2000	2010
% da população em domicílios com água encanada	98,74	99,17	99,79
% da população em domicílios com energia elétrica	99,81	99,85	99,98
% da população em domicílios com coleta de lixo	98,87	99,78	99,93

Fonte: PNUD, Ipea e FJP

Fonte: PNUD, Ipea e FJP

As estatísticas mais atuais do Atlas Brasil mostram, contudo, que desde 1991 até 2010 as condições de habitação melhoraram em todos os níveis. E que também os índices de vulnerabilidade social atingem, progressivamente, números mais baixos.

Tabela 2: Vulnerabilidade social

Vulnerabilidade Social - Município - Franca - SP

Crianças e Jovens	1991	2000	2010
Mortalidade infantil	21,09	17,20	14,30
% de crianças de 0 a 5 anos fora da escola	-	84,49	57,00
% de crianças de 6 a 14 fora da escola	13,98	2,53	1,84
% de pessoas de 15 a 24 anos que não estudam, não trabalham e são vulneráveis, na população dessa faixa	-	5,78	3,89
% de mulheres de 10 a 17 anos que tiveram filhos	1,86	2,63	2,07
Taxa de atividade - 10 a 14 anos	-	8,34	5,51
Família			
% de mães chefes de família sem fundamental e com filho menor, no total de mães chefes de família	10,98	12,39	12,19
% de vulneráveis e dependentes de idosos	1,08	0,84	0,83
% de crianças extremamente pobres	1,84	1,94	1,33
Trabalho e Renda			
% de vulneráveis à pobreza	21,91	23,09	12,87
% de pessoas de 18 anos ou mais sem fundamental completo e em ocupação informal	-	38,71	25,10
Condição de Moradia			
% da população em domicílios com banheiro e água encanada	95,44	98,68	99,13

Fonte: PNUD, Ipea e FJP.

Diante dos dados dispostos até aqui, entende-se que é necessária uma análise, não só dos índices estatísticos de violência e de desenvolvimento da cidade, mas daquilo que motiva a construção dos condomínios fechados: a insegurança urbana e, sobretudo, a sensação de medo, visto que as cidades médias, como foi apontado até aqui, não são focos de grandes ações criminosas.

2.2 Produção de medo e insegurança dentro de condomínios fechados

O isolamento, a restrição e a vigilância transformaram-se em símbolos de status. Em uma cidade que cresceu rapidamente com a riqueza da indústria calçadista, morar em algum desses condomínios significou fazer parte do progresso que atingiu todo o estado de São Paulo nas últimas décadas do século XX. A ideia que parece prevalecer é a de que as famílias querem oferecer aos filhos a oportunidade de “brincar fora de casa”, como seus pais puderam fazer em décadas anteriores, com a diferença que utilizavam a via pública para isso. Ironicamente, um condomínio fechado parece oferecer maior liberdade, na concepção de seus moradores, em relação ao restante da cidade.

Além deste tipo de concepção de liberdade, o de ir e vir e de preservação da integridade, as classes média e alta criam o “sonho de independência e liberdade” (Caldeira, 2000, p.272) através do uso expansivo dos serviços domésticos que, de acordo com Saskia Sassen (2001), cresceram devido aos segmentos de alta renda que buscam por empregados de baixa remuneração. São necessárias pessoas para atuarem como seguranças e guardas, outras para realizar tarefas de “office-boys”, como entregas e busca de produtos, resolução de problemas em bancos e afins e, enfim, outras que trabalhem na limpeza e organização de suas casas. Estas, majoritariamente mulheres, são as empregadas domésticas que representam a “versão atual de um antigo padrão” que existe no Brasil desde o período pós-escravista, no qual muitos ex-escravizados ainda continuaram a atuar no serviço doméstico, ganhando um salário paupérrimo e indigno.

Em São Paulo, os estudos de Tereza Caldeira revelaram que, para manter a ordem privada, os moradores de condomínios fechados evitaram relações próximas e informais com pessoas de outras classes, adquirindo apenas seus serviços. Para ela, “o problema central dos condomínios e edifícios parece ser como funcionar como uma sociedade com algum tipo de vida pública” (CALDEIRA, 2000, p. 275), já que viam a liberdade como algo que possibilitasse as extravagâncias ou qualquer atitude livre de regras e responsabilidade em

relação aos vizinhos. A crítica da autora aos condôminos recai na inexistência da criação de uma vida pública regulada por princípios democráticos, responsabilidade pública e civilidade.

Os estudos de Góes e Sposito revelam que, embora haja variações nos condomínios fechados de cidade para cidade (neste artigo abordam Marília, Presidente Prudente e São Carlos), o maior foco de controle é direcionado aos trabalhadores que ultrapassam os muros e adentram o condomínio, sendo os empreendimentos do Grupo Damha, de Presidente Prudente e São Carlos, os que mais escancararam práticas discriminatórias. Curiosamente, foi também nesses lugares que se observaram mais conflitos entre moradores e desrespeito a regras. O Damha 1, de São Carlos, foi apontado como “o loteamento mais ousado, do ponto de vista do mercado imobiliário, e o mais luxuoso. [...] Não por acaso, também foi aquele que mais se destacou pela discriminação explícita com que são tratados os trabalhadores” (GOES, SPOSITO, 2014, p.7).

Caldeira enfatizou as arestas do processo de democratização na formação dos enclaves fortificados, relacionadas à formação dos enclaves, visto que, no Brasil, ao invés de aproximar diferentes classes sociais, estes incentivaram a proliferação de novos mecanismos de distinção e, assim, a sensação de insegurança em relação àqueles que estão de fora dos muros é produzida e alimentada. No entanto, os estudos posteriores e mais recentes de Góes e Sposito mostram uma “relação dinâmica e contraditória entre homogeneidade e diferenciação” (GOES, SPOSITO, 2014, p.9). Para essas autoras, que pesquisam cidades médias, nem sempre há um perigo de fato ameaçando os cidadãos em geral e, além disso, para os moradores dos condomínios, nem sempre o perigo vem de fora, visto que muitas vezes ouviram relatos de invasões de casas em que os próprios habitantes eram os suspeitos, ou ainda de rixas entre vizinhos e comportamentos agressivos. É também o que revela Cristina Patriota de Moura (2014) em seus estudos de condomínios no Brasil Central, em Goiânia e Brasília.

Sposito e Góes descrevem a fala de uma moradora sobre o caso de uma família que foi viajar e deixou uma das janelas abertas, para que o gato pudesse entrar e sair. Foi relatado que crianças e jovens que habitavam o condomínio invadiram esta casa e fizeram uso das comidas e bebidas contidas em seu interior. Ademais, pegaram o veículo e sujaram o estabelecimento. Além deste, outros casos revelam transgressão das regras do condomínio e da lei, como o de um residente que construiu em sua casa uma área com equipamentos de som totalmente planejados e projetados para que atrapalhasse seu vizinho; e, ainda, alguém que teria passado fezes no carro de outro morador.

É possível concluir [...] que a exacerbação dos controles implementada por meio das regras acabou por estimular a ocorrência de conflitos, por vezes violentos. Se a opção por este tipo de habitat tinha entre seus objetivos, além de proporcionar segurança aos moradores pelo controle sobre as ameaças percebidas, o de mediar as relações entre vizinhos, os próximos, favorecendo a sociabilidade e até mesmo a criação de redes de solidariedade, acabou por ocorrer inversamente. (GOES; SPOSITO, 2014, p.11).

Ao que tudo indica, os muros, que significam proteção, podem ter também a função de acobertar certos comportamentos vistos como inaceitáveis, o que derruba o mito de harmonia dos moradores de condomínios e do equilíbrio dentro de uma comunidade de iguais. No caso apresentado por Moura (2014), há também evidências da precariedade da harmonia bucólica entre famílias residentes no condomínio. A autora aponta em Goiânia um “drama social”, por se tratar de uma estrutura que rege certo grupo e por verificar momentos conflituos entre sujeitos, nos quais são revelados valores e interesses. Portanto, bem parecido com o descrito por Góes e Sposito. Em um condomínio fechado de Goiânia, crianças e jovens de um condomínio também invadiram uma casa que estava sem ninguém por um tempo. Ocorreu uma reunião da diretoria do condomínio e a segurança privada e a polícia foram acionadas. Um grande reboliço foi armado em decorrência do “comportamento antissocial”, principalmente porque era preciso manter a imagem do condomínio e do prestígio que este carregava.

Neste sentido, a forma poluidora da ação dessas crianças e adolescentes é interessante não no sentido de apontar para um tipo de “patologia social” inerente a espaços fechados, homogêneos e supostamente “purificados” como os condomínios horizontais, mas para compreender quais formas possíveis de expressão desviantes em um meio onde a ordem e a segurança, baseadas em noções de liberdade e de uma estética “limpa” e “organizada” são valores dominantes (MOURA, 2014, p.97).

No que diz respeito à resolução de brigas de vizinhança, surge a presença contínua de intermediários. Os conflitos internos em conjuntos habitacionais fechados são resolvidos principalmente com a ajuda dos agentes de segurança. Pode-se ter a impressão de que o propósito de empregar uma empresa de segurança não é tanto para proteger os habitantes contra o perigo do mundo exterior, mas para supervisionar os assuntos internos previsíveis e para regular o comportamento intracomunitário.

Portanto, se a ordenação de pessoas na entrada dos condomínios é uma tentativa de proteger o mundo que está dentro dos muros, com as exigências de identificação, entrega de documentos, questionamentos, etc., as regras internas também são necessárias e tão precisas quanto, para controlar a vida dos habitantes e regular seus conflitos. As investigações feitas

pelas pesquisadoras Góes, Sposito e Moura mostraram que os muros nem sempre significam ausência de perigo para os que estão dentro dele e que, além disso, se questiona se o perigo que o restante da cidade representa é de fato uma realidade urbana. Os condomínios fechados surgiram originalmente em grandes cidades, metrópoles com altos índices de violência e criminalidade, mas há evidências de que, na mesma época, em cidades médias, não havia, proporcionalmente, índices tão altos que ameaçassem a segurança urbana em geral.

As estatísticas que fornece a Secretaria da Segurança Pública do Governo do Estado de São Paulo evidenciam uma discrepância entre a “fala do crime” da cidade de Franca e a violência de fato existente, o que demonstra que, possivelmente, as construções dos primeiros condomínios de Franca surgiram mais a partir de um sentimento de distinção, movido pela especulação imobiliária, do que pelos altos índices de criminalidade que causariam a sensação de insegurança. As tabelas²⁰ a seguir buscam mostrar a realidade das cidades de São Paulo e de Franca. Trago, ainda, os dados de Ribeirão Preto, por ser muito próxima a Franca, mas que apresenta fenômenos mais similares à capital do estado²¹.

Tabela 3: Taxa de Delito – Franca

Ano	Homicídio Doloso por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil habitantes	Roubo por 100 mil habitantes	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil veículos	Roubo por 100 mil veículos	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil veículos
1999	3,56	1.925,70	130,09	69,50	-	-	-
2000	6,62	1.937,75	153,75	90,65	-	-	-
2001	8,25	1.954,40	156,76	80,44	221,92	16,29	238,21
2002	5,10	1.705,19	128,08	109,74	296,97	11,46	308,43
2003	6,72	2.239,56	166,02	151,90	390,63	17,14	407,77
2004	9,64	2.270,40	196,88	176,26	411,99	32,72	444,71

²⁰ Segundo o 14º item do Manual de Estudos Estatísticos fornecido pelo site da Secretaria de Segurança Pública a finalidade das tabelas de Taxa de Delito que utilizam a nomenclatura *por 100 mil habitantes “é permitir a comparabilidade entre locais com diferentes tamanhos de população e neutralizar o crescimento populacional, permitindo a comparação a médio e longo prazo. O seu cálculo é feito com base na seguinte fórmula: A idéia subjacente é de que os crimes aumentam concomitantemente ao aumento da população, de modo que se a intenção é comparar dois períodos de tempo muito distantes – ao ponto das alterações de população serem significativas – ou duas áreas com populações diferentes, o ideal é que se utilize uma taxa por habitante, ao invés dos números absolutos. A regra é a seguinte: se a população do local em questão for maior que 100 mil habitantes, usa-se a taxa por 100 mil; se menor que 100 mil habitantes, usa-se a taxa por 10 mil ou mesmo mil habitantes. Se a proporção de homens e mulheres for muito desequilibrada na população em questão ou a frota de veículos muito desigual, pode-se sofisticar o denominador e usar “taxas de estupros por 100 mil mulheres” ou “taxa de roubo de veículos por 100 mil veículos”, produzindo indicadores mais precisos.” (2005, p.18).

²¹ No anexo I, encontram-se tabelas de Taxa de Delito de todas as cidades médias mencionadas neste trabalho através de estudos realizados por outros pesquisadores (Bizzio, 2015 e 2016; Dal Pozzo 2011 Goes e Sposito, 2013 e 2014; Sposito, 2007 e 2009) sobre a temática dos espaços residenciais fechados, a título de curiosidade do leitor em querer comparar os dados.

2005	7,24	2.427,60	243,85	202,05	443,67	34,25	477,91
2006	6,51	2.362,23	247,23	228,67	484,82	23,92	508,74
2007	4,52	1.925,51	224,20	197,74	380,99	29,46	410,45
2008	3,52	1.465,96	197,83	184,72	334,05	27,52	361,57
2009	6,34	1.628,76	216,70	230,33	415,19	14,17	429,36
2010	4,08	1.649,66	217,67	193,80	321,65	17,59	339,25
2011	2,80	1.726,36	205,36	258,02	395,61	28,70	424,30
2012	5,56	1.960,65	251,03	285,35	413,12	30,26	443,38
2013	4,60	1.758,06	217,76	224,51	304,05	28,63	332,68
2014	5,17	1.652,57	278,12	244,34	336,70	24,27	360,97
2015	6,34	1.651,28	260,22	257,20	330,51	25,94	356,45
2016	6,30	1.943,28	250,15	300,54	379,55	28,07	407,62
2017	7,45	1.804,43	202,35	239,00	292,91	24,11	317,02

Fonte: Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo.

Tabela 4: Taxa de Delito – São Paulo

Ano	Homicídio Doloso por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil habitantes	Roubo por 100 mil habitantes	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil veículos	Roubo por 100 mil veículos	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil veículos
1999	52,58	1.085,19	1.068,39	1.108,17	-	-	-
2000	51,23	1.034,32	1.046,44	1.175,01	-	-	-
2001	49,16	1.096,21	1.065,78	1.032,28	1.422,46	1.275,48	2.697,94
2002	43,63	1.188,08	1.136,78	907,03	1.249,39	1.035,12	2.284,51
2003	39,97	1.333,79	1.237,66	868,17	1.158,55	946,79	2.105,34
2004	31,24	1.540,44	1.059,15	953,66	1.195,91	1.000,72	2.196,62
2005	22,71	1.620,89	1.021,99	936,20	1.212,41	928,18	2.140,59
2006	18,10	1.573,05	967,53	827,62	1.048,65	749,53	1.798,18
2007	13,96	1.345,84	988,26	712,17	812,66	630,80	1.443,45
2008	11,38	1.393,03	988,28	672,60	737,59	537,01	1.274,60
2009	11,08	1.581,67	1.105,83	708,42	700,34	581,84	1.282,18
2010	10,63	1.522,97	986,21	692,29	672,09	546,28	1.218,37
2011	9,01	1.752,53	969,82	736,32	645,97	611,82	1.257,79
2012	12,02	1.752,58	993,43	764,08	631,69	647,81	1.279,50
2013	10,27	1.758,69	1.105,39	866,57	691,49	723,39	1.414,88
2014	9,83	1.656,42	1.391,46	860,24	702,65	697,58	1.400,23
2015	8,56	1.524,63	1.335,77	708,05	576,85	503,56	1.080,41
2016	7,25	1.575,33	1.370,91	711,67	572,29	488,94	1.061,23
2017	6,10	1.655,99	1.315,38	639,08	529,53	401,41	930,93

Fonte: Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo.

Tabela 5: Taxa de Delito – Ribeirão Preto

Ano	Homicídio Doloso por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil habitantes	Roubo por 100 mil habitantes	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil veículos	Roubo por 100 mil veículos	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil veículos
1999	39,94	1.552,66	688,39	337,04	-	-	-
2000	43,23	1.673,38	703,82	258,60	-	-	-
2001	34,21	1.935,35	666,30	238,10	380,32	196,28	576,59
2002	26,68	1.820,42	530,96	262,62	465,68	148,98	614,66
2003	13,65	2.259,42	587,29	321,22	582,99	147,02	730,01
2004	10,28	2.209,23	597,36	408,52	752,75	145,71	898,46
2005	9,73	2.304,88	620,55	382,35	684,14	123,28	807,42
2006	7,79	2.286,26	585,69	375,88	648,74	105,52	754,26
2007	7,84	2.155,09	526,89	310,81	484,24	97,04	581,28
2008	6,17	1.746,50	489,97	316,83	483,06	68,58	551,64
2009	6,74	1.882,91	589,35	471,27	667,71	101,44	769,15
2010	7,12	1.797,86	540,27	491,74	624,75	121,38	746,13
2011	7,19	1.871,49	608,64	621,38	693,23	200,62	893,84
2012	12,72	1.859,95	585,79	603,67	610,20	222,88	833,08
2013	10,32	1.963,63	631,89	682,22	670,27	241,17	911,44
2014	7,20	2.040,25	671,26	671,26	587,17	313,97	901,14
2015	7,10	1.657,76	540,24	437,28	411,59	157,21	568,80
2016	7,79	1.578,73	569,56	430,15	414,11	142,72	556,83
2017	5,89	1.367,38	561,18	335,05	289,01	141,78	430,79

Fonte: Secretaria da Segurança Pública do Estado de São Paulo.

No Manual de Estudos Estatísticos, fornecido pelo site da Secretaria de Segurança Pública, explica-se o resultado da taxa de delito da seguinte forma:

O Total de Delitos publicado pela SSP é simplesmente, como o nome indica, o somatório de todos os crimes e contravenções que chegam ao conhecimento da Polícia e compreende crimes contra a honra, patrimônio, pessoa, contravenções, costumes, crimes contra a ordem tributária, crimes contra o meio ambiente, crimes de ameaça, crimes de relações de consumo, crimes culposos, crimes contra a fé pública, etc., jogando-os numa vala comum. Ele praticamente exclui somente as ocorrências tipicamente não criminais, como perda de documentos, suicídios, desaparecimentos, encontro de veículo, preservação de direitos, prisão por não pagamento de pensão alimentícia, depositário infiel, etc. Ele é similar ao “Crime Index Total” publicado pelo FBI e usado como uma medida bruta das flutuações gerais do volume e taxas de crimes relatados aos órgãos policiais. A diferença principal é que o “Crime Index Total” é baseado em crimes selecionados – homicídio, estupro, roubo, lesão corporal dolosa grave, arrombamento, roubos, furtos e furtos de veículos – enquanto o Total de Delitos da SSP não faz qualquer seleção de crimes. (CAP – Coordenadoria de Análise e Planejamento, 2005, p.14).

No que diz respeito às taxas de homicídio em São Paulo, percebemos uma gradativa queda ao longo dos anos, e todos os outros índices acompanham essa lógica, com exceção do furto, que foi aumentando e oscilando bastante. Em contrapartida, Franca apresenta um aumento da taxa de homicídios logo na virada do século, mas, ainda assim, muito menor que a de São Paulo, e oscila bastante, sem manter um padrão que possibilite indicar ação policial ou não. Já a taxa de furtos cai, mas a de roubo aumenta e, ainda assim, os furtos em Franca se apresentam mais comuns que na capital. Entretanto, justamente por diferenciar furto e roubo, a tabela pode sugerir que o alto índice de homicídios e roubos em São Paulo tenha uma relação, pois o roubo caracteriza-se por estabelecer um contato com a vítima, podendo terminar de forma trágica, enquanto o furto, não. Talvez por essa razão, o furto em Franca seja maior, mas mantêm-se índices de homicídio e roubo menores. Já Ribeirão Preto, no início do século, apresentava índices muito próximos a São Paulo e, contudo, era uma cidade média, a menos de 100 km de Franca. Ainda assim, esta manteve índices muito menores por vários anos, principalmente no que se refere aos furtos de veículos.

Ao comparar os anos de 2004 e 2005, vemos uma grande queda de homicídios em São Paulo, mas em Franca esse movimento é mais constante, caindo gradativamente com algumas oscilações, atingindo o menor índice em 2011. Percebe-se, ainda, que a diferença deste número era gritante até 2008, mas apenas em 2015 pode-se dizer que as taxas passam a ser próximas e, em 2017, último dado apresentado, Franca ultrapassa o índice de homicídio de São Paulo, sendo 7,45 (por mil habitantes) e 6,10 (por mil habitantes), respectivamente.

Não é necessário estar em São Paulo para sentir medo, para temer o crime violento e para buscar medidas de proteção. Cidades menores não estão isentas desses acontecimentos e grande parte dessa sensação estressante de insegurança vem não só das ocorrências cotidianas de crimes na cidade, mas da mídia, que nos bombardeia com notícias trágicas de diversas partes do país e do mundo, dando a impressão de que tudo aquilo está muito próximo e é iminente. As fachadas das casas, no decorrer dos anos, mostram-nos como a arquitetura foi alterada para garantir a proteção dos moradores. Se antes as casas tinham suas portas e janelas diretas para a calçada, hoje os muros, com cercas elétricas, guaritas e câmeras, separam a casa da rua. Não se trata apenas de alterações arquitetônicas, obviamente; segundo DaMatta (1985), *A Casa e a Rua* refletem as ambiguidades da sociedade brasileira e representam diferentes valores e “entidades morais”. A própria expressão “ser colocado para fora de casa” expressa a conotação negativa da rua em oposição à conotação positiva da casa e do lar, devido aos perigos que, supostamente, derivam do contato com o estranho.

A promessa de progresso que se instaurou no século XX, principalmente da década de 40 para frente, era otimista, mas resultou, como vimos nas décadas de 80 e 90, em crises e tensões. A arquitetura expressa o temor dos habitantes da cidade, mais do que qualquer outro modo de linguagem. Teresa Caldeira retratou, em fotos dos bairros de São Paulo, fachadas das residências que mostravam o distanciamento entre a rua e a casa, os obstáculos postos para se chegar até o privado. Em Franca, acontece o mesmo movimento: se antes as janelas davam diretamente para a rua, com o passar dos anos e com o crescimento da violência, as cercas e jardins começaram a afastar os moradores da via pública. Mais tarde, os pequenos muros ou portões com “estacas” tornaram-se a melhor opção, chegando até os mecanismos de hoje, notáveis pelos muros altos, cercas elétricas, câmeras e, por vezes, guaritas com guardas.

Desde o início, a criação arquitetônica pretendeu ser símbolo de distinção e afirmação. Os grandes templos sagrados revelam isso de forma primordial: tanto as pirâmides egípcias quanto as catedrais góticas eram sinais físicos do sagrado e da grandiosidade. O lar também tem seu papel na cristalização de sistemas simbólicos em várias culturas. No ocidente ele é uma forma de afirmação dos sujeitos. Assim, as casas são vistas como resultado da personalidade do indivíduo, razão pela qual muitas vezes são mais valorizadas do que os prédios, pois, de certa forma, estes são mais padronizados. Segundo os estudos de Teresa Caldeira acerca dos enclaves fortificados, os condomínios fechados são a imagem de maior prestígio e status atualmente, devido à segurança, ao isolamento, à homogeneidade social e aos equipamentos e serviços. Tal imagem remete-nos a ideia de ilhas e bolsões, que visam um estilo de vida melhor, alheio às problemáticas urbanas da cidade, opostos ao caos, à poluição e aos perigos. Estes três itens são vistos em todos os anúncios imobiliários de condomínios fechados, pois são as atrações mais almejadas.

Em Franca, somente de 2008 para cá, segundo levantamento da Secretaria de Urbanismo e Habitação, nove empreendimentos do tipo – entre condomínios de casas e loteamentos – começaram a ser formados em diferentes regiões da cidade. A previsão para os próximos anos é a de que esse movimento cresça ainda mais, já que outros quatro estão aguardando a aprovação de seus projetos pela Prefeitura. O Jornal GCN publicou uma reportagem sobre a atração dos condomínios para Franca:

Embora ainda não estejam todos ocupados, eles atraem famílias que querem trocar o agito e a insegurança por uma vida mais tranquila e confortável. “As pessoas vão para os condomínios em busca de mais qualidade de vida e segurança, mas ela nem sempre acontece efetivamente”, disse Maria Cecília Sodré Fuentes, professora de urbanismo do curso de arquitetura da Unifran. (...) “Há 20 anos, quando surgiram, o Morada do Verde e o Vila Hípica foram aprovados como loteamentos normais.

Somente em 2008 foi aprovada a regulamentação para a criação de condomínios fechados.” Para a ex-secretária de Urbanismo e Habitação e agora vereadora eleita, Valéria Marson, esse movimento só não ocorreu antes porque nenhuma empresa da área havia descoberto Franca como um mercado imobiliário interessante. (...) Prova da existência dessa demanda é a rapidez na venda dos lotes ou imóveis. O Villa São Vicente, na região sul da cidade, por exemplo, foi 100% vendido em oito meses, sendo que 80% dos 139 lotes foram negociados em 60 dias. (...) O local terá área de lazer com piscinas, quadra poliesportiva, espaço fitness e sauna, salão de festa, pistas de caminhada, salão de jogos, brinquedoteca, home cinema e playground. A Mazza também lançou o Villaggio da Colina com 67 sobrados e planeja o lançamento de outros dois empreendimentos a partir do próximo ano. Gerente de vendas da Teixeira Imóveis, Michelle Nascimento, destaca ainda a oportunidade de realizar construções espaçosas e de adquirir um lote para valorização. “No Villaggio di Firenze, todos os 177 lotes já estão vendidos e em razão do sucesso lançamos em agosto o Villa Toscana, que está com 90% comercializado”. (Marco Felipe, 2012).

Em 2014, o mesmo jornal divulgou uma matéria sobre os novos condomínios que estavam surgindo e sobre a “Arquitetura do Medo”. Uma das entrevistadas disse abertamente que escolheu o isolamento à insegurança e medo constantes. Dentro de casa há ainda mais equipamentos, como alarmes sensíveis ao movimento, completando o esquema de segurança, que aciona a proprietária pelo celular na ocorrência de algum problema. Ela calcula ter gasto mais de R\$ 25 mil nesses itens, somados à mão de obra e construção de muro e portão.

“Foi a única maneira que encontrei para não ficar neurótica, pensando no pior. Nunca fui assaltada nem roubada, mas não quero passar pelo que amigos e parentes já passaram. É o preço que temos de pagar pela falta de segurança”, disse. Quanto perguntada se acredita que todo o aparato pode, de fato, mantê-la segura, a comerciante falou que sente isso de forma relativa. “Em algum momento precisamos entrar ou sair de casa”. (Paulo Godoy, 2014).

Nos anúncios de propaganda que oferecem a opção dos condomínios fechados, o que mais se enfatiza é o isolamento e, por consequência, a segurança que deriva da distância de tudo aquilo que é público. A escolha por se manter alheio é, muitas vezes, símbolo de status e de distinção, visto que moradias coletivas estão relacionadas à ideia de cortiços, habitações altamente desvalorizadas no Brasil, mais especificamente em São Paulo, demonstrando como os condomínios fechados promovem desigualdades sociais, visto que nada relacionado às classes mais baixas deve estar contido dentro das fortificações. O acesso a eles é sempre muito difícil; na entrada, devem-se apresentar documentos e informações detalhadas sobre o motivo da visita, há guardas contratados para rondar dentro e nos arredores, fora do condomínio. Além disso, grades e sistemas eletrônicos de segurança são pré-requisitos em todas as casas, para manter o sentimento de ordem e controle. Com isso, os moradores não são incomodados com a presença de mendigos, pedintes, vendedores ambulantes, enfim, toda e

qualquer coisa que faça alusão à vida na cidade e aos encontros com o estranho que esta propicia.

Quando as instituições de ordem pública não dão conta de cumprir com suas obrigações e quando a polícia age fora da lei, cometendo abusos, as pessoas tendem a desacreditar na ação pública e encontram, nos serviços privados, a solução de seus problemas. Nada mais compreensível, pensamos. No entanto, o crime é apenas um aspecto da violência, pois a psicologia do descrédito instaurou a ideia de que todos precisam desconfiar de tudo. Bauman (2009) afirma que o ser humano não consegue entender por que os regulamentos estabelecidos pela própria sociedade como, por exemplo, as leis e a Justiça, não vigoram ou apresentam os benefícios que deveriam, e isso instaura a dúvida e o receio nas pessoas. Regis de Moraes (1981) aponta, em seu pequeno livro *O Que é Violência Urbana*, que a intensificação do medo nas cidades está relacionada ao crescimento do sistema econômico capitalista, pois ele estimula o consumo, independente de a pessoa ter condições ou não para comprar certo produto. Isso gera frustrações e pode levar algumas pessoas a agirem violentamente ou a participarem de ações criminosas com o objetivo de obterem poder aquisitivo para consumir mais.

A ansiedade e o medo resultam do sentimento de impotência e isso basta para derrubar algumas teses culturalistas que diziam que as pessoas mais pobres são naturalmente mais violentas. Acontece, muitas vezes, que estas pessoas se sentem mais impotentes no mundo capitalista e, então, a violência apresenta-se, em muitos casos, como alternativa à repressão e como possibilidade de ascensão. Sobre esse assunto, ainda diz Bauman: “a aguda e crônica experiência da insegurança é um efeito colateral da convicção de que, com as capacidades adequadas e os esforços necessários, é possível obter uma segurança completa” (BAUMAN, 2009, p.15). A ineficiência das políticas de segurança faz com que tanto a classe baixa quanto as classes média e alta sintam-se impotentes de alguma forma. E disso resulta um dos aspectos da relação que a sociedade brasileira tem com a cultura pública.

A supervalorização do indivíduo representa, para Robert Castel (2005), a fonte de insegurança que, portanto, é inerente à nossa sociedade. Ao ser liberado da rede de vínculos, o indivíduo moderno encontra-se fragilizado e vulnerável, não só devido ao sentimento de solidão, mas também por não ter o retorno social de suas ações. Os reforços negativos e positivos são importantes para que o indivíduo sinta que seu papel está sendo cumprido de certa forma, pois, caso contrário, ele pode desenvolver ansiedades e medos de inadequação.

O próximo capítulo intenta demonstrar como se deu a implantação dos condomínios de maior prestígio atualmente na cidade de Franca, visto que tanto o Villa Hípica quanto o

Morada do Verde perderam seu posto de maior status, à medida que surge um intenso investimento no bairro Parque Universitário, na zona sul da cidade, pela Perplan Urbanizadora²². O município de Franca, na segunda década do século XXI, pôde elaborar uma legislação mais específica para melhor administrar o surgimento dos espaços residenciais fechados com segurança privada.

²² A Perplan foi fundada em 20 de setembro de 2000, em Ribeirão Preto, após a junção de duas empresas: a Construtora Perdiza Villas Boas e a CP Construplan. Desde então, a Perplan atua na região de Ribeirão Preto, valorizando grandes áreas para planejar e originar novos bairros, por meio de loteamentos para moradias de alto padrão e da implementação de prédios residenciais e comerciais.

3 PRODUÇÃO ECONÔMICA, POLÍTICA E SOCIAL DA CIDADE DE FRANCA E O FENÔMENO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

Em 2008, o jornal GCN da cidade de Franca publicou uma reportagem informando que estava prevista a movimentação de aproximadamente R\$ 293 milhões, nos três meses seguintes, para a comercialização de aproximadamente 3 mil imóveis na cidade. Eram, principalmente, terrenos e apartamentos com preços que variavam em torno de R\$ 18 mil a R\$ 300 mil. A reportagem apresenta como destaque daquele ano, no setor imobiliário, o Residencial Amazonas, bairro com grande foco em novos empreendimentos. São, na maioria, sobrados para instalação de pontos comerciais e de prédios residenciais, que se multiplicam rapidamente. Relata, ainda, que as empreiteiras atuantes no município previam investimentos de mais de R\$ 700 milhões nos 12 meses daquele ano que e tal otimismo foi se ratificando no decorrer dos meses.

Para Daniela Ferreira, proprietária e diretora de marketing da Terra Nova Imobiliária, responsável pelo loteamento Residencial Vila Aparecida, há diferentes compradores para cada tipo do empreendimento. “Quando o imóvel é mais popular, os compradores sonham em construir rapidamente. Já quando o empreendimento atende a um público com poder aquisitivo maior, grande parte das unidades é vendida para quem procura um bom investimento”, disse ela. (GCN, 2008).

Em destaque, algumas empresas aparecem como as que mais apostam no mercado francano: a MRV, a dupla de Uberlândia HTLS e Portal Engenharia, a francana CV Lopes, a HM Engenharia, ligada à gigante Camargo Corrêa, a Perplan, de Ribeirão Preto, e a ADP Construtora, de Jundiaí. Para Luiz Carlos Teixeira, da imobiliária Teixeira, a chegada de novas empresas à cidade é sinal de que o mercado imobiliário de Franca vive um bom momento, visto que as grandes construtoras trabalham muito com pesquisas e números antes de decidirem investir em determinada cidade. “Se escolheram Franca, é sinal que a velocidade de vendas dos imóveis na cidade é boa” (GCN, 2008).

Já em 2017, o mesmo jornal publicou outra reportagem que visava atualizar as propostas de crescimento e expansão de Franca, ao mostrar que a cidade chega aos 193 anos como um dos principais polos de atração de investimentos imobiliários do Estado de São Paulo, diante do grande volume de lançamentos imobiliários anunciados na cidade nos últimos anos. Segundo levantamento feito pela Aelo (Associação das Empresas de Loteamentos e Desenvolvimento Urbano), de 2010 a 2017, foram aprovados 41

empreendimentos que, juntos, somam mais de 16 mil imóveis. Como mostram as tabelas a seguir:

Tabela 6: Loteamentos aprovados em Franca, 2010.

DATA	N. Protocolo	Empreendimento	N. Unidades
Jun./2010	9897	RESIDENCIAL BONSUCESSO II	703
Jul./2010	9963	VEREDAS DE FRANCA	308
Jul./2010	10004	CONDOMÍNIO RESIDENCIAL COPACABA	224
Jun./2010	9905	JARDIM SANTA LÚCIA	980
Dez./2010	10211	RESIDENCIAL ADRIANO FERREIRA	24
Jun./2010	9932	RESIDENCIAL COPACABANA	3
Out./2010	10060	VILLAGE SANTA GEORGINA	242
TOTAL DE PROJETOS: 7		TOTAL DE LOTES PREVISTOS: 2.484	

Fonte: AELO.

Tabela 7: Loteamentos aprovados em Franca, 2011.

DATA	N. Protocolo	Empreendimento	N. Unidades
Mai./2011	10295	RESIDENCIAL BERNADINO PUCCI	496
Out./2011	10595	VILLA TOSCANA	326
TOTAL DE PROJETOS: 2		TOTAL DE LOTES PREVISTOS: 822	

Fonte: AELO.

Tabela 8: Loteamentos aprovados em Franca, 2012.

DATA	N. Protocolo	Empreendimento	N. Unidades
Mai./2012	10950	ESPLANADA PRIMO MENEGHETTI II	708
Nov./2012	10403	RES. MIGUEL JACQUES DA SILVA	49
Jan./2012	10663	JARDIM JOÃO LIPORONI	725
TOTAL DE PROJETOS: 3		TOTAL DE LOTES PREVISTOS: 1.482	

Fonte: AELO

Tabela 9: Loteamentos aprovados em Franca, 2013.

DATA	N. Protocolo	Empreendimento	N. Unidades
Jan./2013	11507	RESIDENCIAL SÃO PAULO	21
Jan./2013	11508	RESIDENCIAL SÃO PAULO II	58
Fev./2013	11535	RESIDENCIAL ZANETTI	926
Mai./2013	11875	JARDIM ARIZONA	1325
Jun./2013	11947	RESIDENCIAL OLIVITO	261
TOTAL DE PROJETOS: 5		TOTAL DE LOTES PREVISTOS: 2.591	

Fonte: AELO.

Tabela 10: Loteamentos aprovados em Franca, 2014.

DATA	N. Protocolo	Empreendimento	N. Unidades
Mar./2014	12437	VILLA PIEMONTE I	249
Mar./2014	12489	RESIDENCIAL GAIA	300
Jan./2014	12506	PARQUE FREMONT	1
Nov./2014	12555	VILA PIEMONT II	273
Mai./2014	12643	VILA OLÍMPICA	623
Jun./2014	12656	VILLA DA MATA	22
Dez./2014	12926	JARDIM BOTÂNICO	751
TOTAL DE PROJETOS: 7		TOTAL DE LOTES PREVISTOS: 2.219	

Fonte: AELO.

Tabela 11: Loteamentos aprovados em Franca, 2015.

DATA	N. Protocolo	Empreendimento	N. Unidades
Mai./2015	12919	RESIDENCIAL GRAMADOS	41
Mai./2015	12920	RESIDENCIAL GRAMADOS II	61
Fev./2015	13075	LOT. QUINTA DO IMPERADOR	84
Fev./2015	13245	LOT. RESIDENCIAL E COM. PARQUE DOS	15
Abr./2015	13294	LOT. RESIDENCIAL JARDIM NATAL	590
Jun./2015	13342	LOT RESIDENCIAL QUINTA D'OESTE	609
Jun./2015	13371	LOTEAMENTO "JARDIM ADELINHA"	863
Jun./2015	13440	LOT. RESIDENCIAL/COMERCIAL ATLANT	898
Jul./2015	13603	LOT. RESIDENCIAL JD. NOSSA SENHORA	608
Nov./2015	13699	LOT RESIDENCIAL QUINTA DA AURORA	439
TOTAL DE PROJETOS: 10		TOTAL DE LOTES PREVISTOS: 4.208	

Fonte: AELO.

Tabela 12: Loteamentos aprovados em Franca, 2016.

DATA	N. Protocolo	Empreendimento	N. Unidades
Fev./2016	13661	LOT. RESIDENCIAL TELLINI	316
Jun./2016	13888	RESIDENCIAL "SÃO JOÃO BATISTA"	631
Jan./2016	14092	"RESIDENCIAL PARAÍSO II"	330
Nov./2016	14217	"RESIDENCIAL POUSO ALEGRE"	828
TOTAL DE PROJETOS: 4		TOTAL DE LOTES PREVISTOS: 2.105	

Fonte: AELO.

Tabela 13: Loteamentos aprovados em Franca, 2017.

DATA	N. Protocolo	Empreendimento	N. Unidades
Mai./2017	14718	RESIDENCIAL FRUTUOSO	157
Jul./2017	14719	RESIDENCIAL PIAMALIM	272
Mar./2017	14968	“RESIDENCIALECOSTILO”	118
TOTAL DE PROJETOS: 7		TOTAL DE LOTES PREVISTOS: 547	

Fonte: AELO.

Em sua maioria, são casas e apartamentos voltados à população de classe média, com valores que variam entre R\$ 150 mil e R\$ 250 mil. Mas também há espaço para empreendimentos considerados de luxo, voltados para um nicho muito específico do mercado que começa a crescer em Franca. A reportagem afirma que até mesmo empresas de grandes centros, como São Paulo e Ribeirão Preto, têm escolhido a cidade para apostar suas fichas, como é o caso da Pagano Construtora, de Ribeirão Preto, que lançou o Condomínio Quinta do Imperador, com 84 lotes, na região Leste da cidade. “O condomínio fechado é classificado como de alto padrão e oferecerá lazer completo, com piscina, sauna, salão de jogos, pista de caminhada e até sala especial voltada para os jovens”.

Também tem destaque nas construções de condomínios fechados em Franca: a Perplan, igualmente de Ribeirão, tendo acabado de lançar um novo condomínio de alto padrão: o Villa di Capri, que oferecerá toda a infraestrutura de lazer e segurança; a Bild Desenvolvimento Imobiliário, que atua em quatro grandes centros do interior paulista (Ribeirão Preto, Bauru, Araraquara e Piracicaba), já lançou quatro grandes empreendimentos e agora prepara mais dois: o Cosmopolitan – um condomínio com apartamentos de até 96,13m², com opções de dois ou três dormitórios, com mais de 30 itens de lazer – e o Dublin, que deve ter seu lançamento em breve.

Segundo o presidente da Alfa (Associação dos Loteadores de Franca), Jorgito Donadelli, ainda há muito por vir. “Até 2023, nossos negócios imobiliários devem movimentar ao menos R\$ 1 bilhão em vendas com a implantação de nove loteamentos na cidade. Haverá ainda o investimento de mais de meio bilhão de reais em infraestrutura urbana para Franca promovida pelos empreendedores da Alfa” (Priscilla Sales, 2017).

O processo de urbanização da zona sul de Franca e o crescimento de novos loteamentos fechados, analogicamente ao que ocorreu nas metrópoles de São Paulo, com o vetor Sudoeste, do Rio de Janeiro, na zona sul, e também em Ribeirão Preto, igualmente na zona sul, estão atrelados à proposta de formar novos bairros e segmentos populacionais para

as classes média e alta. Os subsetores que compõem a região sul de Franca são relativamente recentes, iniciados timidamente em 1970, evoluindo no decorrer de quase cinco décadas. A demanda advinda do crescimento populacional do município é a principal justificativa dos gestores imobiliários para explicar as iniciativas de realização dos parcelamentos e ocupações nessa região. Assim formavam-se o Jardim Lima, o Jardim Alvorada ²³e, posteriormente, o Jardim Aeroporto²⁴, um bairro destinado à população mais pobre.

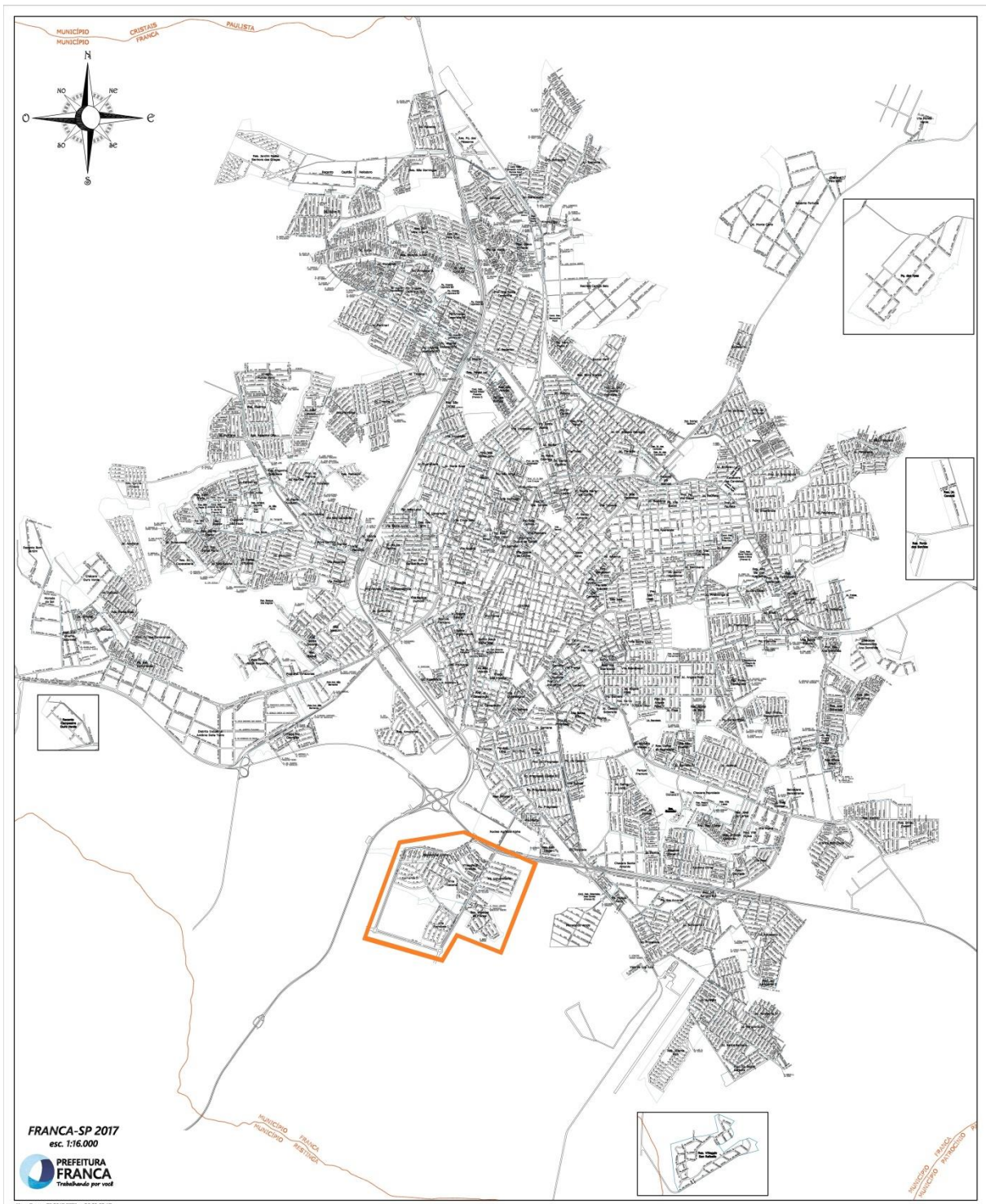
A partir dos anos 2000, a região sul, próxima à UNIFRAN, começa a despertar os interesses privados, imbuídos de uma visão econômica/especulativa que passa a subverter as questões do Planejamento Urbano – voltado para as questões sociais, da qualidade de vida e acesso à terra urbana – e alimenta o Planejamento de Mercado. Nesta lógica, as áreas da cidade destinadas à ocupação e ao uso da classe alta, representadas neste trabalho pelos condomínios e loteamentos fechados de alto padrão²⁵, estimulam e colaboram para a segregação social e espacial. Nesta terceira parte do trabalho, aborda-se o panorama de ascensão do segmento imobiliário de Franca e os grandes investimentos fornecidos aos empreendimentos dos condomínios e loteamentos fechados na região sul, marcados no mapa a seguir.

²³ Como pode ser visto no mapa 1, na página 50.

²⁴ Atualmente, em 2018, o Jardim Aeroporto é formado por quatro segmentos, os Jardins Aeroporto I, II, III e IV. “A aprovação do loteamento, caracterizado no processo como “loteamento para fins populares”, foi realizada em cinco etapas ao longo de um período de onze anos compreendidos entre 1978 e 1989” (CHIQUITO, p.127). O loteamento foi aprovado e a implantação era de iniciativa privada. Chiquito aponta que nesta área de Franca, o solo apresentava um nível médio de suscetibilidade à erosão, e que ao longo do processo de implantação e construção, apresentou diversos problemas, e até o momento de apresentação de sua pesquisa, era ameaçado por três voçorocas. Conclui que “desta forma pode-se dizer que neste processo, ao loteador cabe o lucro, ao poder público, os custos, e ao morador, os riscos e, ao meio ambiente, os danos.” (CHIQUITO, p.135).

²⁵ É importante notar que a procura por condomínios e/ou loteamentos fechados alcança extratos sociais das mais variadas faixas de renda – visto que o mercado apresenta facilidades e ofertas, como a flexibilização dos procedimentos de obtenção de crédito e financiamento imobiliários, sobretudo vinculados às empresas bancárias.

Mapa 2: Mapeamento Franca, 2017²⁶



Fonte: website da Prefeitura de Franca.

²⁶ Área destacada em laranja refere-se aos condomínios fechados confluentes na zona sul de Franca, a qual foi amplificada no mapa 3.

Mapa²⁷ 3: Condomínios confluentes na zona Sul



Fonte: recorte do mapa disponibilizado pelo website da Prefeitura de Franca.

3.1 Apresentação dos condomínios fechados confluentes na zona sul de Franca

A *polis* e a *civitas* foram os maiores exemplos de cidade na antiguidade e explicá-las aqui deverá evidenciar contradições contemporâneas. A *polis* é denominada como morada de um povo específico, que possua um ethos próprio capaz de produzir o enraizamento na vida urbana e formar um todo orgânico, no qual as pessoas se percebiam enquanto *polis*. Já a *civitas* é o conjunto de pessoas que se juntam para dar vida à cidade, aceitando submissão às mesmas leis, e, ao contrário dos gregos, a tradição latina promove uma cidade de confluência e convergência de pessoas, de diferenças. Roma formou-se por exilados, foragidos e expulsos, por diversas línguas e grupos, sendo aquilo que juntava seus cidadãos não uma origem, mas um fim comum – *imperium sine fine*. “Vivemos juntos pois, através da concórdia produzida pelas nossas leis, podemos almejar um grande fim, Roma *mobilis*” (CACCIARI, 2010, p.15). Notemos ainda que este é o mesmo princípio da Igreja Católica, de crescimento e expansão, e que impulsionará mais tarde também a globalização.

Portanto, a perspectiva europeia adotou o modelo romano de expansão para seguir até a contemporaneidade, mas é ainda notável certa nostalgia que o ideal da *pólis* exalta, a cidade-lugar, a comunidade. Surge, assim, a grande contradição urbana, na medida em que se pedem

²⁷ Mapa de 2017 no qual constava o atual loteamento Villa di Capri como Vila Piemonte II.

esses dois tipos de cidade em uma só, juntando a origem com o fim, o vínculo à estirpe com a lei, a cidade *otium* com a cidade *negotia*. “Entre os séculos XV e XX, houve a destruição em nome da cidade instrumento, de tudo aquilo que na cidade anterior impedia esse movimento, obstaculizava as dinâmicas dos *negotia*” (CACCIARI, 2010, p.26). Para o filósofo Cacciari, a partir daí nasce uma relação esquizofrênica, resultante da simultaneidade destes dois modelos de cidade.

As cidades e regiões italianas de mais prestígio foram aquelas que presenciaram o esplendor da renascença, que se baseava em modelos da antiguidade clássica romana, inspirando diversas culturas com seus referenciais de arte e conhecimento. A urbanizadora Perplan escolhe, desde 2012, os nomes dos condomínios fechados com inspiração na Itália (berço do império romano), ao mesmo tempo em que estes revelam a tradição grega de comunidade. Por isso, os dois modelos tradicionais em tensão permanente, entre *ethos* (grego) e *civitas* (latino/italiano), atualizam-se nas representações e práticas contemporâneas da cidade. Com o crescimento do fenômeno dos condomínios fechados, iniciou-se grande investimento na zona Sul de Franca para edificar este tipo de habitação. Hoje são seis, sendo quatro de responsabilidade da Perplan: Villaggio Firenze, Villa Toscana, Villa Piemonte e Residencial Villa di Capri.

Foto 6: Villaggio Firenze



Fonte: site Perplan, 2017.

O Villaggio Firenze foi o primeiro condomínio fechado construído no bairro Parque Universitário e tem área total de 158.945,23m², com 176 unidades, e destacado como “projeto desenvolvido para oferecer conforto e comodidade da forma mais bela possível. Villaggio de Firenze é um condomínio fechado de alto padrão localizado na zona sul de Franca. A sete

quilômetros do centro e próximos das principais saídas para rodovias.” (PERPLAN). Além disso, as áreas verdes e de preservação permanente tomam, exclusivamente, 25% do espaço total do condomínio.

Já o Villa Toscana, também inaugurado no mesmo bairro Parque Universitário, com área total de 281.000,00m², 326 unidades, é descrito como:

Um verdadeiro paraíso para os olhos, o Villa Toscana será sinônimo de bem estar, lazer e segurança para sua família. Localizado na zona sul de Franca. A sete quilômetros do centro, esse empreendimento será um refúgio de fácil acesso para todos. Com uma vasta área de preservação, represa, e segurança de um loteamento fechado. (PERPLAN, 2017).

Foto 7: Condomínio Villa Toscana



Fonte: site Perplan, 2017.

Recentemente, a jornalista Sônia Menezes Pizzo, sob o pseudônimo Patrícia, que costuma cobrir eventos de prestígio na cidade, publicou o seguinte comentário na página virtual do jornal GCN:

Sem nenhum exagero posso contar a vocês que temos, em Franca, um pedaço lindo da querida Itália. Conferi tudinho, quando da apresentação quarta última à imprensa e cerimonialistas, da belíssima Villa Toscana, do casal Orlando Gomes e Teresinha, diretores da famosa Impec. Imaginem uma chácara totalmente transformada em uma vila daquelas que a gente vê em filmes ou novelas, com tudo devidamente planejado e realizado. (Patrícia, 2017).

O grande atrativo do Villa Toscana é a área natural preservada. Em reportagem apresentada no website da Perplan, na inauguração do loteamento, um morador diz ter achado “o loteamento muito lindo, principalmente pela reserva florestal conservada” (PERPLAN, 2014). Outro ponto citado foi a região escolhida para sediar o residencial. Para ele, o novo

acesso construído recentemente, para interligar a região à cidade, facilita muito a vida do francano, que tem escolhido condomínios para morar, por conta da segurança, qualidade de vida e pelo conceito de moradia de alto padrão. Outro homem concorda com essa opinião e comentou ainda que as condições de locomoção e a reserva no local foram itens prioritários na hora de decidir a compra do imóvel. O comprador, que tem uma filha pequena, também avalia que a área de lazer do Villa Toscana gera uma socialização muito saudável, importante para o desenvolvimento das crianças e, também, para a boa convivência familiar.

O Villa Piemonte trouxe renovação e novos atrativos para a zona sul de Franca. Com área total de 241.457,99m² e 246 unidades, o condomínio resulta de uma parceria entre a Perplan Urbanização e Empreendimento e a Nova América Franca empreendimentos Imobiliários. De acordo com os empreendedores, o residencial segue os mesmos conceitos de estética e arquitetura das principais cidades europeias e inova por oferecer soluções que contemplam as necessidades da engenharia contemporânea internacional. Também se pode notar, diante dos anúncios e propagandas, que este empreendimento investiu bastante em área de lazer, que ocupará 4.500m², compondo salão de festas com capacidade para receber 70 pessoas, churrasqueira e forno de pizza, piscina infantil, piscina adulta com raia de 25 metros, espaço fitness, brinquedoteca, quadra poliesportiva, quadra de tênis, playground e pista de cooper com 1.200 metros quadrados lineares.

Foto 8: Fiação subterrânea do Villa Piemonte



Fonte: site Perplan, 2017.

De acordo com a Perplan, o Villa Piemonte nasceu com o status de condomínio conceito, inédito na cidade, pois teria sido inspirado nos campos da região norte da Itália, e, assim, é um lugar totalmente planejado e com localização privilegiada. Além disso, uma área

comercial compõe parte do condomínio, sendo algo desse tipo de construção também inédito na cidade de Franca.

Foto 9: Área comercial do Villa Piemonte



Fonte: site Perplan, 2017

O último condomínio fechado horizontal realizado pela Perplan foi, até o momento, o Residencial Villa di Capri, lançado recentemente no final de 2017, com área total de 250.375,05m², 254 unidades. Tem suas obras ainda em andamento.

Foto 10: Espaço de convivência entre terrenos do Residencial Villa di Capri



Fonte: site Perplan, 2018.

A proposta é a de:

Um futuro feito de boas lembranças O Villa di Capri convida a reviver uma fase onde as pessoas se conectavam não por meio da tecnologia, mas com abraços, carinhos e sorrisos. Ele é a união perfeita entre o que há de mais moderno com a nostalgia dos bons momentos da infância, onde os vizinhos se conheciam, era possível brincar nas ruas e subir em árvores para colher frutos. (PERPLAN, 2017).

A qualidade de vida é, evidentemente, o diferencial que a Perplan busca oferecer com esse projeto, focando principalmente no público infantil, pois busca transmitir o ideal de um ambiente seguro para os filhos dos proprietários, com todos os estímulos necessários para o desenvolvimento da criança. “Porque a infância dos seus filhos não pode esperar. O Villa Di Capri está com as obras aceleradas porque você tem pressa de oferecer uma infância com a melhor qualidade de vida aos seus filhos.” (PERPLAN). Além disso, outras ideias aparecem como atrativos em todos os empreendimentos da Perplan: segurança, natureza, esporte e lazer, que se evidencia com este anúncio sobre o início das obras do Villa di Capri:

Os investimentos que você faz hoje devem levar em conta como você projeta chegar à melhor idade. No Residencial Villa Di Capri você e sua família vão ter exclusividade, infraestrutura e espaço para construir uma vida saudável e repleta de boas lembranças. Diversas opções de lazer, academia ao ar livre, pista de skate, quadra poliesportiva, quadra de tênis, quadra de areia, playground, pet place e muito mais. Conheça o projeto e garanta seu lote agora. (PERPLAN).

Foto 11: Villa di Capri, andamento das obras em Dezembro de 2018.



Fonte: site da Perplan, 2018.

Além da Perplan, outras urbanizadoras e construtoras investiram no Parque Universitário com a construção de condomínios fechados horizontais. O Residencial Veredas, aprovado pela prefeitura em 2011 e lançado em 2014, tem 308 unidades em uma área total de

246.849m². Promovido como “novo urbanismo” e “lapidado com refinamento, uma oportunidade rara”, o residencial é de execução e implantação da Cross 4 Empreendimentos Imobiliários, junto com a New Plan Urbanismo. Em reportagem do jornal GCN, a população foi informada que:

O Veredas de Franca será entregue com portaria com monitoramento 24 horas e uma estrutura completa de lazer para os futuros moradores como salão de festas com capacidade para 300 pessoas (com espaço gourmet), playground, pista de skate, quadra poliesportiva, redário, pista de caminhada, quadras de areia, quadra de tênis e academia. Outro diferencial do residencial é a energia elétrica que será subterrânea. O empreendimento será totalmente murado. (Patrícia Paim, 2014).

Foto 12: Residencial Veredas Franca



Fonte: site Veredas de Franca.

Por último, outro condomínio fechado que compõe o aglomerado de condomínios do bairro Parque Universitário é, até agora, o Residencial Olivito. O empreendimento contém 259 lotes e área total de 227.000m² e possui uma área anexa para um futuro centro comercial. Também conceituado como “mais do que morar, um lugar pra se viver”, o condomínio abarca área de lazer, salão de festas que acomoda 200 pessoas, três quadras esportivas, playground, academia de ginástica, pista de cooper, infraestrutura sem fiação, portaria 24 horas e os famosos muros.

3.2 Comunidades planejadas: um projeto de paraíso

Inicialmente, quando comecei a pesquisar o *boom* de expansão dos condomínios fechados em Franca, pensei que a questão mais interessante seria avaliar em que medida os moradores destes novos condomínios sentiam-se mais seguros e mais felizes com a vida que escolheram entre os muros. Através dos textos e pesquisas já existentes sobre o tema, elaborei a hipótese de que o retorno à comunidade e a busca pela segurança perdida compunham um paradoxo da sociedade contemporânea, visto que, ao mesmo tempo, ela apega-se ao individualismo e à vontade de exercer a liberdade. Assim, o individualismo é entendido como apontou Dumont (1985), não sendo uma referência ao indivíduo empírico, à unidade do grupo social, mas sim como uma dimensão moral do termo, na medida em que diz respeito à forma de consciência do homem moderno de pensar a si mesmo como indivíduo. Logo, como autônomo em relação ao grupo social.

Como foi apontado no primeiro capítulo, todas as transformações urbanas que incidiram a partir do final do século XIX foram responsáveis por um estilo de vida pautado no movimento, no trânsito e no fluxo. As cidades eram símbolos de oportunidades, de multidões e de grandiosidade. Portanto, a boa vida seria possível para aqueles que tivessem acesso a todas as experiências das ruas dos grandes centros comerciais. Entrementes, mais de um século se passou e viu-se que a intensificação desta nova lógica urbana e social acirrou também a desigualdade, a violência e a sensação de não identidade (que estava em declínio desde as rupturas do antigo regime e das formas tradicionais de vida).

Começou-se a pensar, então, que, com a ascendência dos ideais de liberdade, a ordem e a segurança estavam comprometidas e, a partir de então, criaram-se comunidades de todos os tipos como forma de proteção. Os condomínios fechados são especialmente intrigantes na medida em que, através do individualismo e do distanciamento da multidão da cidade, o desejo por segurança e por um estilo de vida livre (representado como aquele pelo qual se

podia caminhar despreocupadamente pelas ruas, e os filhos podiam brincar do lado de fora da casa) coexistem. É contraditório e nostálgico o discurso da segurança privada como meio de se conseguir a liberdade que se tinha em outros tempos.

Além disso, a auto-segregação mostra-se como uma solução escapista para os problemas da cidade, o que evidencia que, de modo geral, a sociedade abandona cada vez mais os deveres e responsabilidades cívicas, apegando-se aos ideais do individualismo. Digo a sociedade de modo amplo, pois os moradores de condomínios não devem ser encarados como culpados exclusivos de um problema estrutural que envolve agentes diversos. Planejadores urbanos, arquitetos, políticos, mídia, sistema econômico e sociedade civil, todos compõem a problemática contemporânea que vem sendo tratada até aqui. Portanto, resumidamente, o fenômeno do *boom* de condomínios fechados apresenta dois paradoxos. A primeira é o desejo simultâneo por segurança e por liberdade. O segundo é entre o sentido de comunidade e o individualismo que estão presentes neste fenômeno. Estas duas questões nortearam a análise crítica que foi se desenvolvendo no decorrer da pesquisa; contudo, novas questões foram se formando e moldando o corpo do trabalho.

Como vimos, mesmo que a criminalidade seja localizada com mais intensidade nos espaços das cidades, o medo e a sensação de que a violência pode atingir qualquer um são generalizados. Por isso, mesmo diante dos índices baixos de criminalidade ou da falta de experiências violentas, as pessoas acreditam que estarão mais seguras com um sistema privado de proteção em suas casas. Contudo, a chance de desfrutar da liberdade que o espaço do condomínio fechado oferece, sem correr o risco da insegurança, tem um preço caro e é privilégio para poucos. Entretanto, as falas dos moradores de condomínios, que primeiramente giram em torno da segurança, logo revelam que essa segurança é um primeiro requisito para que eles possam exercer suas respectivas liberdades sociais, através da segurança privada, visto que o Estado não garante a segurança pessoal.

Foto 13: Liberdade e segurança no Vivendas da Mata



Fonte: Perplan.

Foto 14: Liberdade e segurança no Quinta do Monte



Fonte: Perplan.

O que as pesquisas já realizadas e minha investigação me indicaram é que existe um projeto mais amplo a ser vendido e comprado, no qual a segurança é só um meio de se conseguir outras coisas. Por isso, as contradições e paradoxos passam despercebidos e, às vezes, são incorporados em propagandas usadas nas estratégias de vendas dessas “comunidades fechadas”, que garantem a segurança e também a individualidade.

Na virada do século, houve um aumento maciço de espaços residenciais privados nas cidades médias. Eles estão começando a moldar e alterar visivelmente a paisagem urbana com os muros, portões e barreiras. Mas os condomínios fechados não são apenas um novo modelo de moradia; são projetos que implicam uma ideia mais ampla e que pode ser rotulada como um *lifestyle* ou como a expressão de um novo *Zeitgeist*²⁸. Se examinarmos as ofertas feitas pelas incorporadoras, isso fica evidente. Nos anúncios destas (bem como nas ofertas individuais de moradores que querem vender suas casas ou até das próprias imobiliárias), os conjuntos habitacionais fechados são descritos como fechados e monitorados, mas também como belos, limpos e organizados. Eles possuem um caráter privado e exclusivo, oferecendo segurança e harmonia e uma sensação de fuga do centro da cidade. O exemplo do Villa Di Capri serve para ilustrar que as ofertas de venda se referem a algo mais que uma moradia.

Um futuro feito de boas lembranças. O Villa Di Capri é um loteamento fechado que une modernidade com a nostalgia dos bons momentos da infância, onde os vizinhos se conheciam, era possível brincar nas ruas e subir em árvores para colher frutos. Cercado de segurança e áreas de lazer, convidamos você a viver momentos únicos ao lado de quem ama, fazendo deles as lembranças que quer reviver no futuro. Afinal, a vida está nos grandes momentos que você guarda em seu coração e não no álbum de fotos do celular. (PERPLAN, 2018).

Se observarmos o mercado imobiliário desde o início dos anos 90, é perceptível que, em conformidade com o aumento da participação das construtoras e incorporadoras, o número de conjuntos habitacionais fechados também está aumentando. A partir dos anos 2000, por exemplo, a cidade de Ribeirão Preto torna-se palco de migração de grandes incorporadoras e construtoras, que passam também a formar associações de grandes empresas consolidadas no mercado paulistano com empresas locais. Essas empresas tornam-se cada vez mais parceiras importantes, geralmente controlando todo o processo de investimento, desde a concepção do imóvel até a venda. Em contraste com a habitação comunal ou a construção de habitações individuais, os novos interventores no mercado oferecem um produto muito mais complexo, que vai além do mero conceito de habitação: um estilo de vida especial e distinto também é sugerido aos potenciais compradores. Para isso é necessário aplicar estratégias que apelam

para as necessidades fundamentais ou para a criação de novas necessidades. As características mais importantes são segurança e natureza, destacadas para produzir a visão de “paraíso”. Isto é apresentado como uma síntese de dois mundos: o melhor da urbanidade combinado com as vantagens do campo, resultando em uma mistura de segurança, paz e saúde que clama por felicidade urbana. A Perplan utiliza estas ideias para descrever sua missão enquanto urbanizadora e empreendedora:

O principal objetivo da Perplan é desenvolver empreendimentos e loteamentos em sinergia com seus valores corporativos, como a criação de novos bairros e empreendimentos, com um rigoroso planejamento urbano, arquitetônico e ambiental. (...)A Perplan assume com responsabilidade, além de um planejamento cuidadoso e atenta aos detalhes técnicos, desenvolver projetos de urbanização capazes de controlar os impactos ambientais de forma sustentável, sem interferir no equilíbrio ambiental e sem comprometer a qualidade de vida das pessoas, hoje e amanhã. (Perplan, 2018).

A segurança e a prevenção ao crime também são ideais significativos para todos, possuindo uma importância universal, e isso os torna valores delicados, que podem ser facilmente referidos por muitos autores, com diferentes propósitos. Por exemplo, o medo do crime pode ser reforçado pelo discurso público sobre o crime, ou fala do crime, como nomeia Teresa Caldeira (2000). Consequentemente, as comunidades fechadas estão se tornando populares e são até mesmo aceitas no discurso público. Com isso, o medo do crime, manifestado entre os representantes das camadas mais ricas, fez com que a segurança emergisse como um componente importante das estratégias de marketing. Um ramo inteiro da indústria se desenvolveu, fornecendo serviços de segurança a pessoas e comunidades privadas em um nível que as instituições estatais não são capazes de fornecer.

Além disso, as agências imobiliárias foram as primeiras a perceber que uma mudança cultural havia ocorrido, passando então a usar a segurança como motivo condutor em suas propagandas. O conceito de controle de segurança ganhou importância primordial, juntamente com o status e a “beleza” dos edifícios. Tornou-se tão importante que os anúncios e artigos começaram a definir propriedades não como cercadas ou protegidas, mas como propriedades habitacionais seguras.

É interessante, ainda, dar uma breve olhada na percepção de segurança dos moradores. Já mencionamos os resultados de vários estudos que mostram que a maioria das cidades médias, embora tenham alguns indicadores de criminalidade altos, não são focos de violência, como são as metrópoles. Quando perguntados sobre segurança na cidade, os moradores de

²⁸ Do alemão, espírito de uma época.

Franca afirmaram que não há um perigo físico real, embora sempre terminem as falas mostrando que a cidade está ficando cada vez mais perigosa. Contudo, existe uma espécie de desejo de controle que parece ser o motivo principal que incita as pessoas a quererem se mudar para condomínios fechados, um desejo de escapar do cotidiano urbano experimentado como descontrolado, caótico. Além disso, pode-se concluir que a busca por privacidade e distinção social parece superar a questão da segurança nas cidades médias paulistas.

O caso dos condomínios fechados não é apenas desafiador em termos de acessibilidade ou inacessibilidade. O que parece ser um elemento-chave na compreensão do fenômeno é, acima de tudo, a categoria da paisagem. Paisagismo é mais do que uma forma de projetar ambientes ou de arranjar espaço e lugares: é uma maneira de organizar e projetar valores sociais e culturais. Na geografia crítica, uma paisagem não é apenas uma entidade morfológica (referente à sua forma), mas também um representante de significados sociais e culturais envolvendo as relações sociais. Para usar a terminologia de Henri Lefebvre (2013), ela é tanto um meio quanto um resultado de processos de produção e reprodução. Assim, a paisagem é um conjunto especial de mercadorias, visto que é atribuída a espaços de concreto, é geograficamente ordenada e permanece no lugar, ao contrário de outros bens, que circulam mais livremente.

Se analisarmos as informações fornecidas através das incorporadoras em todos os tipos de propagandas e entrevistas, é imediatamente evidente que as evocações da paisagem são de considerável importância. As características orientadas para o mercado, apresentadas aos potenciais compradores, revelam que contradições são conscientemente utilizadas e integradas nas estratégias de marketing. Condomínios fechados tentam combinar natureza e cultura: os projetos buscam oferecer natureza e ao mesmo tempo um espaço amplamente desenvolvido e moderno. Se inicialmente foi dada mais ênfase ao caráter fechado dos condomínios, logo as incorporadoras mudaram o tipo de argumentação e concentraram-se mais em suas vantagens estéticas e naturais. Um enunciado da Perplan deixa isso evidente na página do condomínio Vivendas da Mata em Ribeirão Preto.

Foto 15: Vivendas da Mata



CONVIVÊNCIA GERA CONSCIÊNCIA

Extensas áreas verdes interligadas por ciclofaixa, moderna infraestrutura de luz, água e esgoto, sistema de lazer diferenciado, espaço para eventos e Associação de Moradores, para um viver mais coletivo, sustentável e ativo.

Fonte: Perplan

Por um lado, a urbanizadora e incorporadora expressa uma visão do condomínio fechado baseado em princípios de desenvolvimento sustentável, combinando alta qualidade e a preocupação com a dimensão ecológica do processo de construção e a salvaguarda da natureza. Por outro lado, o loteamento é, naturalmente, cercado. Isso reflete a crença de que um desenvolvimento sustentável e uma relação harmoniosa com o meio ambiente não exclui a implantação de muros e criação de desigualdade social.

A paisagem como um ícone é, enfim, uma forma de ideologia, se pensarmos que ela não é apenas uma aparência de espaço, mas também uma maneira de olhar e compor o mundo. No caso dos condomínios fechados, a paisagem funciona simultaneamente como uma exclusão e como um fator de inclusão, uma vez que é apropriada e controlada por um grupo e tida como indisponível para os outros. Desse modo, a paisagem torna-se uma manifestação espacial das relações sociais – uma ideologia condensada a tal nível que se manifesta em uma forma física específica. A construção da paisagem refere-se quase exclusivamente à área ocupada pelo condomínio fechado, raramente indo além da fronteira real e simbólica do muro ou da cerca, que separa o investimento do resto da cidade, embora a Perplan tenha a preocupação de se apresentar como uma incorporadora atenta ao planejamento urbano, como exemplifica parte do texto escrito no blog online, no dia oito de novembro de 2018, dia mundial do Urbanismo.

Sabemos que novos empreendimentos têm impacto significativo na qualidade de vida de todas as pessoas, não só os moradores, assim como no funcionamento das cidades. Por isso, acreditamos que os projetos devem ser pensados de maneira interseccional, considerando o todo: a relação entre as pessoas (moradores, vizinhos e vizinhança), o entorno (mobilidade, interatividade, produtividade) e o meio natural (ar, sol, água, vegetação). O objetivo é ‘garantir a união íntima da cidade com a terra habitada, dando ampla abertura para a natureza entre as massas inertes da construção urbana’, como bem afirmou, anos atrás, o criador do Dia Mundial do Urbanismo, Carlos Maria della Paolera, professor da Universidade de Buenos Aires. (Perplan, 2018).

Cada espaço do condomínio tem uma utilidade e o acesso ao uso do “mundo natural” desempenha um papel significativo. O acesso à natureza é controlado pelo muro e a chamada “área verde” é sempre profissionalmente cuidada e mantida por jardineiros. É muitas vezes moldada de uma maneira que utiliza barreiras ou contornos naturais, como paredes de arbustos ou lagos artificiais, etc. Essa evocação romântica dos primeiros ambientalistas, adaptada pelos criadores de condomínios fechados, dá origem a muitas questões fundamentais sobre bens públicos e justiça social, como o direito de acesso a recursos naturais cada vez menores e a diferentes formas de paisagem. Essas perguntas não apenas dizem respeito ao acesso a espaços verdes recém-criados, mas ao uso de espaços públicos já existentes para investimentos privados recém-construídos.

A Perplan também parece apoiar e incentivar a prática de esportes e de uma vida mais saudável. Ela é, inclusive, patrocinadora do Franca Basquetebol Clube. As propagandas mostram o grande valor inculcado na sociedade contemporânea: que o indivíduo será bem-sucedido à medida que conseguir construir uma identidade pessoal que não dependa de nenhuma outra coisa que não seja sua própria ação pessoal e, por isso, o esporte é tão valorizado. Os espaços *fitness*, as piscinas, quadras e pistas de caminhada dos condomínios fechados fazem parte de um projeto para que as pessoas possam estar sempre superando seus limites e vencendo as adversidades ou os adversários. Ou seja, para que elas possam ser “empreendedoras de suas próprias vidas”, como coloca o sociólogo Alain Ehrenberg (2010).

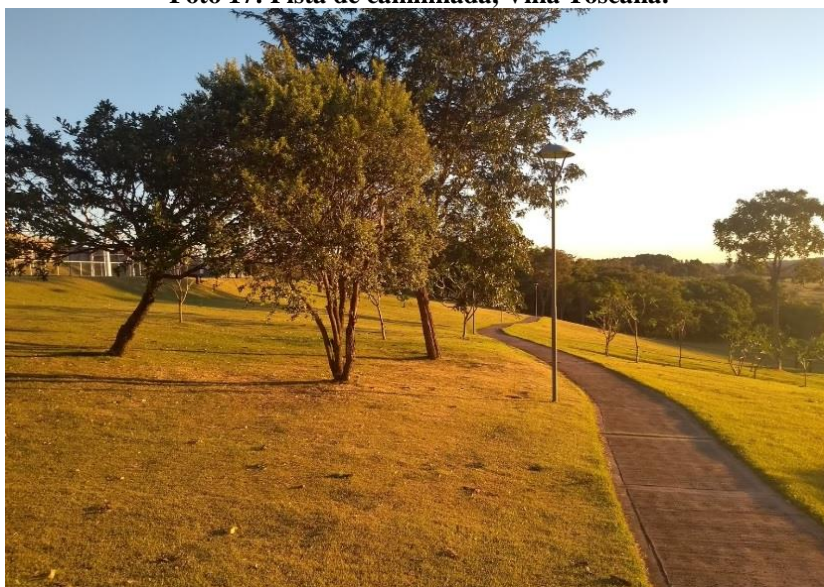
Foto16: Esporte, família e natureza

Fonte: Perplan.

São valores também usados no meio empresarial e, por isso, são tão populares entre as camadas mais ricas da sociedade. Portanto, o “culto à performance” é uma maneira de enfrentar as transformações ocorridas na noção de igualdade. Ehrenberg explica que a

sociedade democrática possui princípios que tentam resolver a contradição entre o justo e o injusto, entre a igualdade e a desigualdade (de oportunidades, de renda e de acesso ao poder). É a chamada sensibilidade igualitária, que distingue arbitrariamente o que é ou não tolerável. Contudo, com a crise das sociedades ocidentais avançadas, o individualismo ganha maior destaque e assim, a referência a si mesmo torna-se o critério de ação necessário à sobrevivência. Pode-se dizer que, a partir da década de 1980, a concorrência, a competição e a conquista tornaram-se valores essenciais para garantir a boa vida. Por isso os esportistas, aventureiros, inventores, profissionais autônomos, empreendedores e outros “combatentes” tornam-se figuras populares. Assim, a concorrência passa a ser considerada justa ou, ainda, mediadora da justiça. A competição esportiva é a única atividade social na qual a concorrência e a justiça aparecem juntas como uma condição harmoniosa²⁹.

Foto 17: Pista de caminhada, Villa Toscana.



Fonte: acervo de um morador.

Certamente, existem inúmeras estratégias para moldar ou redefinir a identidade de um lugar que é usado para cumprir a promessa de felicidade para os compradores de lotes em condomínios fechados, proporcionando-lhes um sentimento de pertencimento. O poder sugestivo do lugar não consiste apenas em restringir a disponibilidade, mas também em expressar ou construir um senso de memória coletiva.

Estes condomínios fechados limitam o acesso a um espaço por meio de barreiras físicas visíveis e, ao mesmo tempo, criam ou processam a história deste espaço confinado

²⁹ Roberto da Matta considerou que o futebol no Brasil seria o objeto de identificação entre os indivíduos com os novos valores (de autonomia, competição, etc.). O futebol foi a representação de que saímos do mundo da disciplina para entrar no da autonomia.

específico. As incorporadoras usam nomes românticos, associados principalmente à natureza e aos lugares históricos que se tornaram ícones eventos históricos como, por exemplo: Vivendas da Mata (em Ribeirão Preto) e Villaggio de Firenze (em Franca). Ou, ainda, histórias de outros lugares da cidade são criadas ou referidas, como o Residencial Olivito, que usa o sobrenome de uma família de Franca. Os condomínios fechados fazem referência a muitas tradições. Por um lado, prestam homenagem a Ebenezer Howard e sua cidade-jardim, mas também é evidente que as incorporadoras usam e combinam diferentes estilos de arquitetura e planejamento urbano para atrair o maior número possível de compradores em potencial. A maioria dos condomínios fechados é projetada de acordo com um conceito eclético, que combina a ideia da cidade-jardim com o conceito de habitações unifamiliares (Bizzio, 2015). Em suma, esses conceitos arquitetônicos são direcionados para promover uma sensação particular de bem-estar e um sentimento de segurança.

Um aspecto importante deste pacote é o “mito da comunidade” a que, de alguma forma, todos os condomínios estão associados. Mas, diferentemente de suas contrapartes norte-americanas, os condomínios fechados no interior paulista não acentuam o significado de uma comunidade com fortes relações sociais entre seus membros. Em vez de promover a ideia de uma comunidade homogênea, os projetos concentram-se em termos como aconchego e relações de vizinhança. De alguma forma, essas estratégias podem ser interpretadas como sendo uma adaptação às circunstâncias das cidades médias paulistas, onde a maioria dos potenciais compradores não está à procura de uma comunidade, mas sim de distinção social, privacidade e provisão de serviços.

O planejamento detalhado dos condomínios fechados permite que todo o território da propriedade seja mantido sob controle. Propriedades que são criticadas como “ilhas de luxo” ou “gaiolas de mármore” pela imprensa e pela literatura constituem, de fato, pontos modernos e estéticos no mapa das cidades médias. O sentimento de coesão estética serve para sancionar e racionalizar a prática da segregação espacial e social que, de outro modo, poderia ser alvo de muitas críticas. Como mencionado acima, a segurança deve ser entendida em um sentido muito mais amplo do que meramente relacionada ao medo: a segurança aqui é fornecida em um sentido ontológico mais amplo. A paisagem estética, então, poderia ser percebida como uma maneira de implementar políticas privadas de controle, independente da legislação federal, por exemplo.

Nesta perspectiva, é mais útil descrever a realidade dos condomínios fechados em termos da metáfora do parque temático. Os condomínios fechados, especialmente aqueles de alto padrão, criam uma atmosfera diferenciada usando soluções arquitetônicas únicas e

materiais de alta qualidade. Quando se entra pela primeira vez em um complexo de edifícios cercados e vigiados, experimenta-se uma mistura de emoções, incluindo incerteza e excitação. Os condomínios fechados criam um “ambiente afetivo”, característico de um espaço de consumo, e, por isso, a estética desempenha o papel fundamental, formando espaços real e meticulosamente pensados para serem perfeitos.

A retórica de prestígio e exclusividade é usada pelas incorporadoras quase com a mesma frequência que a retórica da beleza e da natureza. É certo que nem todos os condomínios recém-construídos têm um mesmo nível. A normalização destes desenvolvimentos nas cidades médias paulistas tendeu a uma diversificação das construções de habitação fechada. Hoje em dia, eles variam em tamanho e conceito e alguns deles visam satisfazer as necessidades de estratos de classe média mais humildes, com uma quantidade limitada de espaço em cada terreno. Ainda, a linguagem de prestígio e exclusividade permanece, como se observa na descrição do condomínio Portal da Mata em Ribeirão Preto:

Viver ao lado de uma estação ecológica é um privilégio ao seu alcance. A Perplan está lançando o PORTAL DA MATA. Um local que une segurança, lazer completo e uma vista sem igual da Mata de Santa Teresa. São lotes residenciais de 300 a 609 m², localizado na região mais promissora da cidade de Ribeirão Preto (...). Invista em um Novo bairro e comprove que localização privilegiada, natureza exuberante e o sonho de uma nova vida podem viver em perfeita harmonia.

Uma casa é apresentada aqui não apenas como um lugar para morar, mas como um tipo de sentimento de “estar de férias”. O conforto é derivado de um conjunto de atividades que estão incluídas no preço do lote/habitação. Os condomínios fechados oferecem atividades de lazer, como salas de ginástica, quadras de tênis, piscinas (para adultos), belos playgrounds (para crianças) e lagos artificiais. Essa visão de felicidade, conforme descrita nos anúncios de condomínios fechados, muitas vezes se choca com a “realidade”, pois a vida real não parece ser tão simples e pacífica, como já foi demonstrado no capítulo três³⁰, ao se apresentarem os problemas de vizinhança nos condomínios fechados.

Uma fonte de conflito pode ser apresentada com base na relação entre os habitantes sem filhos e as famílias com crianças. A moradia oferece uma garantia de segurança e “paz”, mas a noção de “paz” depende fortemente da situação familiar dos habitantes, já que famílias com crianças estão procurando um lugar adequado para criar seus filhos e, na maioria dos casos, os condomínios fechados oferece-lhes pelo menos um pequeno parque infantil, vegetação e uma sensação de segurança. No entanto, os habitantes sem filhos, principalmente

³⁰ Mais especificamente nas páginas 55, 56 e 57.

os aposentados, buscam a paz em termos de silêncio e conforto. A diversidade de estilos de vida, combinada com as ofertas amplas, feitas pelas incorporadoras com o objetivo de satisfazer as necessidades de todas as categorias potenciais de compradores, criam uma área de conflitos.

Conflito parece ser uma parte importante da vida em uma comunidade imaginada como idílica. Assume diversas formas, envolvendo tanto as relações com os vizinhos quanto as relações com pessoas de “fora do muro”. O quadro de conflitos inclui um número considerável de atores em potencial. Mesmo quando olhamos apenas para os habitantes de dentro, é possível identificar algumas características dos conflitos. Os proprietários possuem um forte senso de propriedade, de modo geral, visto que o poder aquisitivo que lhes possibilitou comprar aquele terreno supostamente lhes dá o direito de possuir o lugar e de comandá-lo, além de demandar expectativas no que se refere à administração do condomínio e dos agentes de segurança. Estas expectativas crescem em proporção à quantidade de fundos que investiram no terreno.

Em suma, os condomínios residenciais fechados, como um produto, podem ser considerados como um fenômeno sociocultural que colabora para a segregação e fragmentação na vida urbana, visto que estão intimamente ligados à incerteza social, à mercantilização da habitação e a uma privatização geral do espaço urbano. Como descrito acima, as incorporadoras e urbanizadoras estão usando essas ideias de segregação, de exclusividade e de privilégio, juntamente com um amplo repertório de referências culturais, para promover seus produtos.

A valorização da zona sul de Franca não deve ser considerada espontânea. É, antes, uma política de segregação que, através de barreiras de infraestrutura ou de áreas verdes, define quem tem acesso ao espaço planejado, e é destinado a grupos sociais específicos.

Nomear, localizar, definir, especificar e delimitar, separar e distanciar, vincular e unir, abrir ou encerrar, dar dimensões concretas para cada conjunto de itens fabricados ou para cada material urbano individual, por exemplo, a um conjunto de edifícios residenciais ou instalações escolares, para o esporte ou entretenimento, uma rua ou um jardim, são as características dos principais dispositivos do projeto da cidade e do território e, ao mesmo tempo, os principais dispositivos para verificar a compatibilidade ou incompatibilidade entre seus diferentes usos, de redistribuição virtuosa ou perversa do bem-estar e da construção de uma ideia compartilhada de segurança. (SECCHI, 2014, p.24)³¹.

³¹ “Nominare, ubicare, definire, specificare e delimitare, separare e allontanare, legare e congiungere, aprire o recingere, dare concrete dimensioni a ogni insieme di manufatti oppure a ogni singolo materiale urbano, ad esempio a un insieme di edifici residenziali o di attrezzature scolastiche, per lo sport o lo spettacolo, a una strada o un giardino, sono i caratteri dei principali dispositivi del progetto della città e del territorio e al contempo i principali dispositivi di controllo della compatibilità o incompatibilità tra le sue diverse destinazioni d’uso, di redistribuzione virtuosa o perversa del benessere e di costruzione di un’idea condivisa di sicurezza”.

O planejamento urbano e arquitetônico apropriou-se das teorias ecológicas, de cidades inteligentes, utilizando grande retórica e marketing em torno da segurança, por um lado, e da qualidade ambiental, por outro, para estabelecer os pilares de um novo modo de construção. Por toda a cidade veem-se lugares de distinção, frequentados por determinada classe e público, mas os condomínios fechados vão além da mera distinção e status: indicam um estado de suspensão do arranjo jurídico-institucional. São lugares de novas e específicas formas de administração, constituídas *ad hoc* e aceitas em um pacto de solidariedade mútua entre seus habitantes, fazendo dos aspectos jurídicos-institucionais do condomínio fechado tão questionáveis quanto os físicos-espaciais. A seguir, será mostrado que, para além do ideal de segurança e bem-estar, o condomínio fechado instiga a criação de formas específicas de legislação nas cidade médias.

4 DO CONDOMÍNIO AO LOTEAMENTO FECHADO: QUESTÕES JURÍDICAS

É característica marcante, nas cidades da atualidade, a privatização de espaços outrora públicos e, no caso dos condomínios fechados, esse movimento tem como motivação uma suposta má qualidade da vida urbana. No entanto, a legalidade da implantação desse tipo de habitação é, ainda hoje, problemática e a legislação federal pertinente (Leis n. 4.591/64 e n. 6.766/79) abre margem para ilicitudes. Nesse sentido, procurou-se apontar como se deu este processo na cidade de Franca e, posteriormente, analisar as consequências políticas e sociais deste modo de segregação. Em seguida, descreve-se como a implantação desses empreendimentos tem sido autorizada mediante estratégias de privatização com concessão do Poder Público.

Visando o escape, de cunho individualista, da multidão e dos perigos urbanos, como percebidos pelas classes média e alta, aqueles que procuram os condomínios como forma de habitação alegam que, além de segurança, buscam por um espaço onde possam ser mais livres para caminhar pelas “ruas”, para deixar que seus filhos brinquem do lado de fora da casa, entre outros. Em suma, a contradição evidencia-se no que, de um lado, o espaço fechado clama como a necessidade de privacidade, individualidade e liberdade e, de outro, aponta como necessidade de vida comunitária. Estudos já realizados sobre a temática dos condomínios fechados (AMENDOLA, 2000; BIZZIO, 2015 e 2016; CALDEIRA, 2000; DAVIS, 2009; GOES E SPOSITO, 2013; LOW, 2001; MARCUSE, 1997; DAL POZZO 2011, SECCHI, 2014) demonstram que esse tipo segregacionista de habitação traz danos à sociedade civil, na medida em que promove, mais do que resolve, a sensação de insegurança e de medo na cidade.

Assim, procura-se mostrar neste tópico como as camadas mais altas da sociedade, com apoio do poder público, têm desenvolvido estratégias de proteção contra suas inseguranças, baseadas não só em ideais utópicos como também em ações ilegais de privatização. Para isso, o texto conduz o leitor ao conhecimento das leis nacionais vigentes que instituem o parcelamento do solo: a Lei n. 4.591/64 (Lei Lehmann), que conceitua o loteamento convencional para fins urbanos, e a Lei n. 6.766/79, que prevê a ocupação do solo por construções edificadas num plano espacial horizontal ou vertical de condomínio, de casas térreas ou assobradadas. Assim posto, o leitor poderá perceber, através das análises descritas a seguir, como o Plano Diretor e as Leis Complementares da cidade de Franca (tanto quanto em outras cidades), têm sido elaborados para infringir os princípios legais federais, para atender aos interesses privados da especulação imobiliária.

Para construir seu sonho de independência e liberdade, as classes altas investiram massivamente nos enclaves fortificados, juntamente com a ação imobiliária, evidenciando um controle de classe que mantém o condomínio como um mundo homogêneo e isolado. Aldeia da Serra, Alphaville e Tamboré são as expressões mais fortes desse fenômeno em São Paulo, combinando em seus espaços shopping centers e conjuntos de escritórios, além das áreas verdes e de lazer que são grandes atrativos deste padrão de construção.

A legislação que prescreve a construção desses condomínios fechados está balizada pela Lei n. 4.591/64, que difere da Lei federal n. 6.766/79, aplicada ao loteamento convencional. Para explicar melhor esta última lei, o jurista Freitas (1998) aponta que o parcelamento do solo é feito através da:

Divisão de uma gleba em lotes, que passam a ter vida autônoma, com acesso direto à via pública. A gleba parcelada perde a sua individualidade, a sua caracterização originária, dando nascimento a várias parcelas individualizadas, que recebem o nome de "lotes". Daí a denominação de "loteamento". (...) O parcelamento para fins urbanos, ou parcelamento urbanístico, destina-se a integrar a gleba na cidade, permitindo que ela passe a ter usos urbanos, ou seja, uso residencial, comercial, industrial e institucional. (FREITAS, 1998, p. 2).

Fica entendido, assim, que o loteamento não é patrimônio de um único conjunto de pessoas. Ao contrário, tem função social, pois integra um núcleo urbano de interesse comum de todos. Já o condomínio especial de casas, definido na Lei n. 4.591/64, é uma:

Modalidade especial de aproveitamento condominial do espaço de uma gleba, onde não existem ruas nem praças nem áreas livres públicas. Tudo que integra o condomínio é de propriedade exclusiva dos condôminos, que não têm a obrigação legal de trasladar os espaços internos comuns ao Município, quando da aprovação e do registro do empreendimento. (FREITAS, 1998, p. 4).

Devemos, ainda, estabelecer as diferenças entre estas duas leis, seguindo o artigo de Freitas, que diz respeito à legalidade dos loteamentos fechados, antes de prosseguirmos para a problematização de seus usos.

Eurico de Andrade Azevedo bem estabeleceu as diferenças entre o condomínio de casas do art. 8º da Lei 4.591/64 (que ele chamou de "loteamento fechado ou condominial") e o loteamento convencional ou comum da Lei 6766/79: Na verdade, o que difere basicamente o loteamento comum do "loteamento fechado" é que, no primeiro, as vias e logradouros passam a ser do domínio público, podendo ser utilizadas por qualquer do povo, sem nenhuma restrição a não ser aquelas impostas pelo próprio Município. No segundo, as ruas e praças, jardins e áreas livres continuam de propriedade dos condôminos, que delas se utilizarão conforme estabelecerem em convenção. No loteamento comum, cada lote tem acesso direto à via pública; no loteamento condominial, não; os lotes têm acesso ao sistema viário do próprio condomínio, que, por sua vez, alcançará a via pública. No loteamento

comum, a gleba loteada perde a sua individualidade, deixa de existir, para dar nascimento aos vários lotes, como unidades autônomas destinadas a edificação. No loteamento condominial a gleba inicial não perde a sua caracterização; ela continua a existir como um todo, pois o seu aproveitamento é feito também como um todo, integrado por lotes de utilização privativa e área de uso comum. (FREITAS, 1998, p.5).

Entretanto, mesmo com as duas leis vigentes e com a diferença delimitada entre as duas no que diz respeito ao acesso às vias e à divisão da gleba, como evidencia Freitas, estas vêm sendo usadas como sinônimos ou empregadas erroneamente. Fica evidente a falta de uma legislação específica para os condomínios fechados horizontais, visto que a Lei n. 4.591/64 foi criada inicialmente para atender as construções de prédios e, portanto, condomínios verticais. Ao mesmo tempo, a Lei n. 6.766/79, que regulamenta os loteamentos comuns, não é suficiente ou adequada para aprovar a existência de “loteamentos fechados”.

Assim, é crescente o número de registros dos “loteamentos fechados” que pretendem seguir as bases da Lei n. 6.766/79, ficando em situação de ilegalidade. “Com efeito, os tais “loteamentos fechados” juridicamente não existem; não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas.” (FREITAS, 1998, p.8). Para o jurista, combinando o aproveitamento condominial de espaço previsto na Lei n. 4.591/64 com o desmembramento dos lotes descritos na Lei n. 6.766/79, a especulação imobiliária cria uma técnica que se desfaz das limitações, das obrigações e dos ônus do Direito Urbanístico, pois a incorporadora, empreendedora do loteamento condominial, não assume algumas obrigações como, por exemplo, a de edificar casas nesses espaços.

Ao autorizar essa forma de “loteamento condominial”, o município introduz administrativamente um ato que escapa ao enquadramento legislativo, visto que nosso ordenamento jurídico não tem, até o momento, formas para autorizá-los de modo legítimo ou legal. Na concessão do fechamento de loteamentos, o Município fere a obrigação do direito real do uso de ruas, praças, espaços livres, áreas verdes e institucionais, imperando o desejo de moradores em sua utilização privativa e individual. É clara e evidente a violação e a tentativa de burlar a Lei de Parcelamento do Solo Urbano. “Nos termos do art. 17 da Lei 6.766/79, o loteador não poderá alterar a destinação dos espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e memorial descritivo (art. 9, § 2º, III e IV).” (FREITAS, 1998, p.13).

Conclui-se, assim, que os chamados loteamentos fechados, são na realidade “falsos condomínios” (Marcelo Lopes de Souza, 2008, p.75), visto que, de acordo com a Lei n. 6766/79, um loteamento não pode ser fechado. Entretanto, esta forma é a mais adotada

atualmente pelos empresários ligados à produção de “condomínios”, pois, ao contrário do condomínio fechado, que não tem lotes individualizados e é antes um grande lote dividido em “frações ideais” entregues aos proprietários, no loteamento fechado, ou como chama Marcelo Lopes de Souza, “pseudocondomínio”, cada proprietário compra uma parcela do terreno individualmente.

Há, ainda, em trâmite no Congresso Nacional, um projeto de lei que viria a substituir a Lei n. 6.766/79: Lei da Responsabilidade Territorial, Projeto de Lei n. 3.057/2000, que ao invés de propor uma relação social entre o território e a cidade, faz o contrário, ao buscar regularizar os loteamentos “murados” por meio da regularização fundiária de interesse específico e de acesso restrito. É uma proposta baseada em uma noção da cidade de “feudos” e tem apoio de promotores imobiliários, visto que a aprovação desta traria o aumento de rendas, juros e lucros.

Por fim, foi aprovada recentemente a Lei n. 13.465/17, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e inaugura o *loteamento de acesso controlado*, nome escolhido para deixar claro que o cerne do regulamento é o bloqueio do acesso a esse tipo de habitat. Assim, a Lei n. 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com a seguinte alteração:

§8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.” (NR).

Fica evidente, porém, que apenas se está admitido o controle do acesso pela portaria desse loteamento, sendo ainda pertinente a discussão constitucional acerca da legalidade de leis municipais específicas. Além disso, dá-se margem a um risco grande de se criarem tantas dificuldades para acesso ao loteamento que, no fim das contas, a conjuntura seja equivalente à do fechamento completo ao acesso de terceiros não residentes.

4.1 Ação Municipal de Franca frente aos loteamentos fechados

Entende-se, portanto, que, embora os espaços murados e controlados por um sistema privado de segurança, quando residenciais, sejam, no plano do senso comum, chamados de condomínios fechados horizontais e, muitas vezes, comercializados com esse rótulo, não atendem à legislação brasileira em vigência na grande parte dos casos (GÓES & SPOSITO,

2013). Deste modo, alguns estudos foram feitos para buscar entender as especificidades das leis municipais e como tem agido o poder público de certas cidades para favorecer a implantação dos “condomínios fechados” ou “loteamentos fechados”. As pesquisadoras Góes e Sposito atuam nos estudos urbanos em cidades médias e, assim, analisam o fenômeno do crescimento desse tipo de construção, pois é inerente ao processo de urbanização dessas cidades. Elas registraram a usurpação do direito público de acesso ao uso das áreas de loteamentos em várias ocorrências de parcelamento do solo. “Há, no caso de Marília, dois tipos de transgressão: a relativa à aprovação indevida das áreas públicas e a relativa ao descumprimento da legislação ambiental, causando, ambas, danos ao conjunto da cidade e da sociedade.” (GÓES & SPOSITO, 2013, p.143).

Apesar dos casos de ilegalidade, é ímpar notar o ocorrido na cidade de São Carlos, onde foi criado um estatuto que estabelece a aprovação dos loteamentos fechados mediante Termos de Ajustamento de Condutas (TAC). O poder público estipula aí exigências aos empreendedores em troca da aprovação dos loteamentos condominiais, “como a doação de terras, construção de creches, projetos de remodelação urbana, etc., via ações junto ao Ministério Público.” (BIZZIO, 2016, p.213). Entretanto, Bizzio ressalta que, embora seja visível o protagonismo do poder público municipal referente aos interesses comuns, percebem-se traços de “arbitrariedade” e “personalismo” na execução destas políticas, além da ausência de participação popular e de transparência no conteúdo dos TAC.

Para construir os condomínios Damha³² em São Carlos, mesmo antes da implementação destes termos, o Grupo Encalso foi obrigado a doar várias glebas de terra ao poder público do município e, além disso, a construtora e urbanizadora comprometeu-se a implantar e executar futuros kartódromos e a disponibilizar uma área para construir o Centro de Controle de Emergências Ambientais. Mais um fato a ser notado no caso de São Carlos, que se estende a outras cidades também, é a metragem adotada pelas diretrizes contidas no Plano Diretor, que permite a edificação de muros em grande extensão. A área correspondente de todos os condomínios Damha, que são três, mais o Village III, sendo eles contíguos uns aos outros, ultrapassa 1.400.000m².

Em Franca, o Plano Diretor entrou em pauta com a eleição do prefeito Gilmar Dominici (PT) em 1996, juntamente com a participação do Secretário de Planejamento Mauro

³² Os condomínios Damha são parte de um projeto desenvolvido pela Damha Urbanizadora, “uma incorporadora e construtora do grupo Encalso, criado em 1964, que atua nos setores de engenharia civil, agronegócio, shopping centers, energia, concessões rodoviárias e negócios imobiliários.” (BIZZIO, 2016, p.208).

Ferreira³³, que compunha um movimento popular pela Reforma Urbana e, conseqüentemente, gerou expectativas e também apreensões. Para a realização desta tarefa, criou-se o Grupo de Planejamento Integrado, que efetivou trabalhos técnicos sobre o território de Franca. Era preciso conter a expansão horizontal, para promover o adensamento das áreas já urbanizadas. Contudo, cedendo aos desejos dos empreendedores imobiliários, o PDDI de 1971 definiu a categoria de “perímetro urbano flexível”, “significando a possibilidade automática de parcelamento para fins urbanos de qualquer loteamento que distasse até dois quilômetros da mancha urbana preexistente.” (LEONELLI, MOREIRA, SUTTI, 2009, p.77).

Ainda seguindo o estabelecido pela Constituição Federal de 1988, foi aprovada, em 1990, a Lei Orgânica do Município, que diz respeito à função social da propriedade e atrela sua aplicação ao Plano Diretor, que deveria ser revisto com participação popular a cada cinco anos.

Para a elaboração do Plano Diretor, firmou-se um convênio com o Departamento de Arquitetura e Urbanismo da Escola de Engenharia de São Carlos – USP-SC, para assessorar tecnicamente, através de contratações, o levantamento de dados, e para dar acompanhamento metodológico. Contudo, “Não foi adotada uma metodologia participativa, tampouco os canais e as formas de participação social foram previstos anteriormente à elaboração do Plano Diretor” (LEONELLI, MOREIRA, SUTTI, 2009, p.80). Ainda assim, é relevante notar que o Projeto de Lei enviado à câmara em 1998 continha princípios da função social da propriedade urbana e incorporava alguns fundamentos de reforma, como o sistema de gestão integrado. “Fundamentalmente, foram três os principais instrumentos que nortearam o Plano Diretor de Franca: instauração de Parcelamento e Edificação Compulsória; IPTU Progressivo; o Macrozoneamento; e Planos de Gestão Integrada.” (LEONELLI, MOREIRA, SUTTI, 2009, p. 81). Este projeto tramitou por quase dois anos nas comissões internas da Câmara, mas foi rejeitado sem discussão em 2000.

Foi uma época difícil para o governo, visto que a maioria da Câmara era composta pelo partido opositor ao de Dominici. Além disso, o momento econômico era delicado e sofria com a queda da indústria calçadista. Em 2002, foi enviado à Câmara o Plano Diretor, que sofreu algumas alterações referentes ao conteúdo, das quais se podem destacar as principais: 1) excluiu os parâmetros e restrições relativos ao parcelamento do solo urbano, sendo postergados para revisão da lei de parcelamento, a qual apenas em 2008 chegou à Câmara; 2)

³³ No Anexo II, encontra-se uma entrevista realizada com o arquiteto Mauro Ferreira, na qual é abordada a questão do planejamento urbano na cidade de Franca.

autorizou projetos de condomínios fechados; 3) regulamentou os loteamentos de chácaras do município, acomodando parcelamentos ilegais em áreas rurais.

A Lei Complementar n. 50, de 17 de janeiro de 2003, que institui o Plano Diretor do município de Franca, prescreve o caráter social da propriedade urbana, mas as futuras leis complementares contrapõem-se muitas vezes a este princípio. Na Lei Complementar n. 137, de 18 de Dezembro de 2008, são os Títulos XVIII e IX que discorrem sobre o “loteamento fechado” e o “condomínio residencial”, sendo que este último teve sua redação modificada em 2016, pela Lei Complementar n. 266, definindo as especificidades dos “Condomínios Horizontais de Casas, de Prédios e dos Condomínios Verticais”. Ficou instituído pelo artigo 44 que o “loteamento fechado” conceitua-se:

Como sendo o caracterizado pelo uso exclusivo de lotes residenciais unifamiliares, pela adoção de acessos privativos e de muros delimitadores, ou outro sistema de vedação admitido pela autoridade municipal, que se separem da malha viária urbana, sendo-lhe permitido controlar a entrada de pessoas, a critério da administração. (FRANCA, 2008, p. 21).

Assim, a aprovação do loteamento e a concessão de uso de áreas verdes e/ou públicas dá-se mediante autorização do município. Também se apresentam, nesta lei, responsabilidades impostas à Associação dos Proprietários, que dizem respeito principalmente à manutenção das “vias públicas”, agora vedadas a todos que não sejam moradores. Outro item que merece atenção é o art. 54, I, referente ao número máximo de lotes. Anteriormente eram permitidas duzentas unidades, mas, com a redação do inciso I, dada pela Lei complementar n. 142, de 24 de julho de 2009, ficam consentidas quatrocentas unidades.

Entretantes, ao analisar a Lei Complementar n. 137/08, vê-se nitidamente que as obrigações e responsabilidades referidas aos empreendedores são muito maiores no Título IX sobre os condomínios residenciais. Mesmo na classificação específica do município, os parágrafos, os artigos e as alíneas são mais numerosos do que na parte referente ao “loteamento fechado”, evidenciando maior rigor na implantação e aprovação de um condomínio do que de um loteamento fechado. Além disso, não devem ser encaradas como fatos aleatórios as mudanças legislativas que ocorreram neste período, quando o então prefeito, Sidnei Rocha (PSDB), residia no condomínio Morada do Verde. O condomínio residencial, sob o Título IX, art.56,

É constituído por edificações destinadas ao uso exclusivo de moradia, agrupadas horizontal ou verticalmente, ocupando um lote, dispondo obrigatoriamente de espaços e instalações de utilização comum, caracterizados como bens de condomínio

do conjunto, a ser aprovado nos termos da legislação pertinente. (FRANCA, 2008, p.27).

Segundo essa Lei, visto que o Condomínio Residencial contém unidades isoladas entre si, de propriedade exclusiva, e é considerado uma modalidade de desmembramento, está submetido ao cumprimento do disposto na Lei Federal n. 6.766/79, na qual o empreendedor fica obrigado a: a) destinar 5% (cinco por cento) do total da área objeto do projeto para fins institucionais, nos termos desta lei; b) efetuar o pagamento da outorga onerosa do direito de construir, nos casos previstos nesta lei, para as edificações acima do coeficiente básico de aproveitamento. (FRANCA, 2008, p.27).

Há, atualmente, um *boom* de construção dos loteamentos na zona sul de Franca. Lembra-se que, em 2009, foi lançado o primeiro “condomínio fechado” na região, o Villaggio di Firenze, seguido pelo Villa Toscana, em 2012, sendo, respectivamente, seus 176 e 326 lotes comercializados pela Teixeira Imóveis. Em Outubro de 2014, o Poder Executivo Municipal autorizou a desafetação da categoria de bem de uso comum para a categoria de bens dominicais do condomínio Villa Toscana e esta “se destina apenas e unicamente possibilitar a transferência para Associação Villa Toscana à manutenção e à conservação e limpeza das vias públicas e bens públicos.” (FRANCA, 14 de Outubro de 2014). Com isso, não é mais a prefeitura, mas sim a associação de moradores do condomínio que fica responsável pelo cuidado das ruas e vias dentro dos muros do Villa Toscana. A lei também concede o caráter e condição de “loteamento fechado”, embora, no site da construtora Perplan, este empreendimento apareça ainda como “condomínio fechado”.

Foto 18: Loteamentos fechados da Perplan Urbanizadora na zona sul de Franca



Fonte: Perplan.

Após o grande sucesso de procura pelos condomínios, a mesma construtora lançou o Villa Piemonte (2014) e, mais recentemente, o Residencial Villa di Capri (2017). Ambos são tipificados no site da Perplan como “loteamentos fechados”. Também foram lançados em

2014 o Residencial Olivito e o Residencial Veredas, situados igualmente na zona sul de Franca, no Parque Universitário. A execução e implantação dos empreendimentos é realizada em parceria com a Cross 4 Empreendimentos Imobiliários e a New Plan Urbanismo. Portanto, é importante notar que, assim como ocorreu em São Carlos, com construções contíguas de condomínios, em Franca a área correspondente dos seis loteamentos fechados citados ultrapassa 1.200.000m². O bairro Parque Universitário transforma-se, por consequência, em um verdadeiro bairro murado.

Em 2015, estava em planejamento um condomínio em outra área de Franca, quando sua obra teve de ser interrompida, visto que, em 2016, a Procuradoria do Estado de São Paulo entrou com uma ação contra a Prefeitura e a Câmara Municipal de Franca, alegando inconstitucionalidade na liberação de condomínios fechados na cidade. Com um pedido de mandado de segurança feito pelo advogado Márcio Freitas Cunha, foi aprovada a continuidade da obra e a inconstitucionalidade foi julgada improcedente no processo. Concluiu-se, portanto, que inexistente na legislação municipal qualquer mácula que prejudique as obras realizadas sob a égide dos dispositivos em questão.

O mandato do atual prefeito de Franca, Gilson de Souza, também se mostra bastante agitado, desde 2017, no que se refere às questões de planejamento urbano. Em novembro deste mesmo ano, a Câmara de Franca iniciou audiências de um processo de cassação contra o prefeito, suspeito de favorecer a Construtora Pacaembu, já com obras de casas populares em andamento. Denuncia-se também um esquema de distribuição de lotes do residencial entre vereadores. Contudo, por onze votos contra quatro, o prefeito foi absolvido das denúncias pelos vereadores de Franca e decidiram arquivar o processo de cassação. Mas, no âmbito criminal, a investigação continua com a apuração da conduta do prefeito pela Procuradoria-Geral de Justiça de São Paulo.

No início do ano seguinte, em março de 2018, chama a atenção a exoneração do secretário de Planejamento Urbano de Franca, Virgínio Reis, que ocupava essa função desde os primeiros meses do mandato de Gilson. Não há, no Diário Oficial, justificativa para o desligamento, apenas uma mensagem de agradecimento. Segundo consta do Jornal da Franca (2018), Virgínio esteve perto de ser demitido no ano anterior, pois teria aconselhado vereadores a votar contra o prefeito em uma audiência pública sobre projeto de lei de parcelamento do solo. Há também informação de que muitas empreendedoras, urbanizadoras e imobiliárias estão insatisfeitas com o andamento das aprovações de loteamentos e prédios, que, segundo elas, ficam por mais de um ano em trâmites antes de receber o alvará da Prefeitura.

Buscando resolver esse problema, o GTA (Grupo Técnico de Análise) da Secretaria de Planejamento e Urbanismo, responsável pela análise e aprovação dos empreendimentos imobiliários da cidade, foi ampliado. Juntamente com a nova secretária municipal de Planejamento, Adaima Helena Ferreira, o grupo terá ainda a presença do chefe de gabinete do prefeito, Orivaldo Donzelli. Interessante notar que o desfalque da Secretaria se deve às exonerações de cargos comissionados determinadas pela Justiça. Com as demissões, a pasta teve 10 dos 11 cargos comissionados extintos.

Tudo isso nos mostra que os loteamentos fechados, ou as comunidades fechadas, são, não só a negação da cidade, mas podem representar um estado de suspensão do assento jurídico-institucional do Estado. “É o Estado no Estado”³⁴ (SECCHI, 2014, p.37). Percebe-se um padrão de estratégia privada diante da falta de legislação federal pertinente e específica para condomínios fechados horizontais, sendo a afirmação de Bizzio válida para a maioria dos casos de aprovação dos novos “loteamentos fechados”.

Sob a Lei 6.766/79, ficou estipulado que os empreendimentos condominiais fechados deveriam destinar 18% (dezoito por cento) para áreas públicas, sendo 10% (dez por cento) para áreas de lazer e 8% (oito por cento) para áreas institucionais, localizadas fora dos limites da área condominial fechada. Porém, novamente é possível perceber meios de burlar essa diretriz, pois a doação fica suspensa em empreendimentos resultantes de desmembramentos (§1), e as faixas mínimas ao longo das vias locais, que visam atenuar a presença dos muros, podem ser computadas com área de lazer (§2). (BIZZIO, 2016, p.222).

O poder público do município de Franca, assim como tem ocorrido em várias cidades médias do Estado, age segundo os interesses privados imobiliários ao legalizar em suas leis complementares uma figura inexistente no direito brasileiro. Sendo assim, além de beneficiar as empreendedoras, em segundo grau está também privilegiando os moradores dos empreendimentos, dos condomínios e loteamentos fechados, tendo em vista as concessões de áreas públicas a uma pequena parcela da população que fará uso particular destes espaços.

Assim como Góes e Sposito, podemos concluir que os loteamentos, espaços públicos de uso coletivo privado:

denota privatização indevida de espaços que deveriam ser, por princípio jurídico, propriedade pública, ou seja, negam o direito à propriedade que, por ser estatal, é de todos. 2) Nega a cessão ao uso público e de direito de todos, de porção das glebas que, por processo de parcelamento, passam da condição jurídica de rurais a urbanas, denegando, em outras palavras, o direito à apropriação. 3) Inviabiliza o direito de ir e vir, porque nem todos podem circular por esses espaços, ou ir de um ponto ao outro da cidade passando por eles. 4) Impede a constituição plena desses espaços

³⁴ È Stato nello Stato.

como suporte e condição da esfera pública, quando filtra, por meio de sistemas de controle e vigilância, o direito à frequência a tais espaços. 5) Revela a tendência à individualização da sociedade, visto que, esses espaços, de um lado, procuram reproduzir o espaço da cidade com suas ruas, calçadas e áreas de lazer e, de outro, negam-na ao desejarem a produção de espaços de estar entre os seus. (GÓES e SPOSITO, 2013, p.157)

Atualmente, com mais de três décadas desde o surgimento dos condomínios fechados, Marcelo Lopez de Souza (2008) não poupa palavras para mostrar as consequências já visíveis da implementação destes habitats. A crítica do autor recai no fato de que a auto-segregação é uma solução escapista e representa uma fuga, e não um enfrentamento do problema da violência.

No longo prazo, colaboram para deteriorar a qualidade de vida, a civildade e as condições de exercício da própria cidadania na cidade, sob determinados aspectos. Sob efeito do marketing imobiliário, da debilidade do debate político e dos limites ideológicos de uma pequena burguesia cada vez mais americanizada (...), esses ônus até que tendem a parecer suportáveis, algo como um “mal menor” ou um “preço a pagar”, traindo uma resignação facilmente acomodável ao próprio sistema de valores do individualismo exacerbado. (SOUZA, 2008, p.73).

Apesar do cenário negativo apresentado, é interessante notar que o Plano Diretor da cidade de Franca e seus desdobramentos em leis complementares também evidenciam uma nova questão urbana presente igualmente em políticas e projetos de várias cidades. Em anos de profunda crise da economia emergem assuntos centrais no urbanismo, que passa a ser consciente da escassez dos recursos ambientais e da saúde e também da inserção do progresso tecnológico na mudança das regras de interação social. É lamentável que os condomínios fechados representem essas preocupações com o espaço através do planejamento, mas ao mesmo tempo apresentem retrocesso e negação dos direitos fundamentais.

Pode-se afirmar que as reestruturações econômicas que tiveram início a partir dos anos de 1970 introduziram novas técnicas de gestão do território e passaram a produzir novos modelos espaciais atrelados às demandas do regime de acumulação flexível – como definiu David Harvey (1993) – e uma das consequências desse processo é a diminuição ou remoção do estado nas regulações sociais, inclusive na esfera do espaço urbano, associando-o a completa liberdade do capital imobiliário. Diante da aceleração da indústria em Franca, a ocupação espacial do território urbano do município foi exercida através de um processo de ocupação predatório, desconsiderando, muitas vezes, a paisagem urbana e a preservação do patrimônio cultural. Este fenômeno foi chamado pelos urbanistas norte-americanos de *sprawling* e está amplamente presente nas cidades latino-americanas (FERREIRA, 2013). Por

fim, o que o estudo da expansão urbana em Franca, e ainda mais o caso do crescimento de bairros murados, indicam é que os processos urbanos contemporâneos desenvolvem-se a partir de uma lógica do território produtivo e, hoje, especulativo.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O fenômeno de expansão dos condomínios fechados foi analisado neste trabalho por diferentes vertentes. No desvendamento histórico, ficou claro que este foi, em princípio, uma consequência do crescimento das cidades, dos índices cada vez maiores de criminalidade e violência e da grande sensação de insegurança instaurada no imaginário das pessoas. Eles surgiram como uma alternativa privada aos problemas públicos e urbanos, caóticos e desordenados na modernidade tardia. Contudo, os condomínios fechados começaram a surgir também em cidades menores, principalmente na década de 1990, que não apresentavam uma violência tão aparente e eram lugares relativamente tranquilos para se viver.

Este cenário mudou quando as cidades médias, incluindo Franca, começaram a ter papel importante no desenvolvimento econômico do estado de São Paulo, desempenhando relações em rede a nível nacional e internacional. Por estes motivos, e pelos que foram apresentados ao longo deste trabalho, as classes médias e altas destas cidades estão cada vez mais à procura dos condomínios fechados, pois eles prometem a segurança individual, ao mesmo tempo em que oferecem liberdade para se desfrutar da natureza, meio ambiente, lazer e esportes e espaços de sociabilidade.

Neste trabalho, a análise socioespacial do fenômeno indica que os muros e todas as barreiras impostas pelos condomínios fechados, inclusive as tecnologias de vigilância mais modernas, formam elementos constitutivos de segregação e fragmentação urbana. Primeiro, porque, no plano social, a desigualdade acirra-se e isso gera um ciclo de violência e criminalidade, mas também de propagação da insegurança, mesmo em lugares que não são focos de ações violentas. Segundo, porque, no plano espacial, o privilégio de locomoção e localização também prejudica as relações entre os moradores desses espaços e suas cidades. Além disso, essas construções vão na contramão de alguns direitos expressos na legislação federal, como o de ir e vir, o que gera mais debates acerca de sua legalidade, apesar de que, no âmbito local dos municípios, isso seja discutido.

Ainda assim, a vida em um condomínio fechado é vendida, já que o problema da segurança ainda não está resolvido, e, como vimos até aqui, a segurança é o elemento principal para o desenvolvimento de uma boa vida. É inegável que os condomínios oferecem mais proteção, mesmo havendo alguns casos de distúrbio da paz interna destes, e, a partir daí, podem-se realizar todas as outras promessas idealizadas, não só pelos projetos dos condomínios fechados, mas também por uma lógica baseada na criação de lugares perfeitos, de sonhos e desejos. Mesmo que os moradores desses espaços fechados não usufruam de

todos os aparatos oferecidos para se ter uma boa vida, é necessário ter a possibilidade de poder usá-los. O retorno para a comunidade é apenas o meio necessário para conseguir a segurança individual e, além disso, os moradores conseguem manter o status e a distinção por morarem em um condomínio com tanto a oferecer. Neste sentido, a comunidade não tem uma conotação negativa, como têm os guetos ou as comunidades das favelas. Contudo, ressalta-se ainda o risco que eles representam na relação entre os sujeitos e suas cidades, já que a comunidade oferece segurança ao indivíduo, mas reforça o sentimento de insegurança se não for posta em diálogo com outras comunidades.

A ocupação do espaço reflete o sentido do poder, seja ele público ou privado, de modo que, a inospitalidade que se dissipa dentro e fora dos condomínios fechados aos não iguais é um fator que pode gerar uma sempre maior supressão dos direitos da pessoa, do cidadão e do indivíduo. Um enorme fator de risco para a democracia. (BIZZIO, 2015 p. 136).

Franca insere-se nesse contexto, com suas especificidades no que se refere ao processo de urbanização e implementação dos condomínios. Ficou evidente que, com a vigência da Lei Federal n. 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, as sanções penais estabelecidas para os que não cumprirem tais obrigações (infraestrutura a cargo das incorporadoras) estimulou o crescimento do setor imobiliário voltado para os empreendimentos das classes média e alta. Assim, os loteadores vêm cumprindo com maior efetividade as exigências legais para os empreendimentos. “No entanto, isto tem redirecionado os investimentos do setor, que tem focado as classes mais altas e vem agregando aos seus produtos a preservação ambiental como valor de mercado.” (CHIQUITO, 2006, p.151). A ação municipal de Franca também tem se mostrado bem flexível para a implementação dos condomínios fechados na cidade, o que favorece as incorporadoras e seus projetos.

Com essa atitude, Franca insere-se, progressivamente, na categoria de “cidade-mercadoria” e dos grandes empreendimentos (RODRIGUES, 2007), onde fragmentos de lugares são vendidos pelos investidores capitalistas nacionais e estrangeiros, tendo em vista o aumento de lucro. Neste sentido, o papel dos prefeitos é tido como o de um gestor capitalista e isso se mostra na atual gestão, diante das denúncias e acusações de favorecimento a certas incorporadoras.

Essa lógica, que pode ser entendida como relacionada a uma perspectiva neoliberal de privatização crescente dos espaços, dos bens e dos recursos dificulta a constituição de um imaginário coletivo na cidade, na medida em que possui uma agenda que atrela os direitos

individuais ao mercado. “Quanto mais “cidade” se produz, maior é o preço das mercadorias, provocando a expansão da segregação socioespacial.” (RODRIGUES, 2007, p.6). As gestões de Franca têm se mostrado mais preocupadas com a expansão da cidade do que com a qualidade urbana, com a preservação de memória coletiva. É cada vez mais comum a destruição de lugares de memória ou sua substituição por espaços regidos pela lógica econômica. O primeiro exemplo, exposto no texto, foi o Hotel Francano, símbolo arquitetônico, mas demolido em 1981 para sediar o edifício do Banco Itaú. Nos anos 2000, o prédio da AEC (Associação dos Empregados do Comércio de Franca), conhecida como AEC Castelinho, no centro da cidade, também passou a ser foco de interesse especulativo e foi completamente reconfigurado para dar espaço a um empreendimento comercial, tendo já abrigado duas lojas diferentes desde 2010. Hoje, a maior decepção dos francanos é saber que o Relógio do Sol, construído em 1886 e tombado pelo município, está quebrado há mais de dois anos (devido a um galho que caiu durante uma tempestade), sendo que, semelhante a ele, só existe outro no mundo, o da cidade francesa de Annecy. Assim, fica cada vez mais evidente que o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso.

Franca é uma cidade média com condições econômicas e urbanas mais elevadas, se comparada com a realidade da América Latina, no que se refere à malha urbana, às redes de abastecimento de água, à coleta e ao tratamento de esgoto e resíduos domésticos e industriais, em aterros licenciados ou usinas de reciclagem em toda a zona urbana. Contudo, falta ainda a criação de uma cidade sustentável, na medida em que não se propiciam ainda espaços de vivência para que os cidadãos criem identidade ou um senso de cidadania e exercício do direito democrático de acesso à cidade (FERREIRA, 2013).

Nesse sentido, a construção de bairros murados constitui uma barreira para a criação de um sentimento de identidade e pertencimento à cidade e ao meio urbano de Franca, e também das cidades médias do interior paulista, que passam por um período de reestruturação desde o final do século passado. O retorno à comunidade, na realidade dos condomínios fechados, é ilusório, e os estudos (Bauman, 2003; Caldeira, 2000; Cacciari, 2010; Sennett, 1988; Souza, 2008; Vittorio, 2011) revelam que o estímulo à sociabilidade deve partir dos espaços públicos, que promovam o encontro de culturas e valores, para que haja diálogo e exercício de cidadania. Nas palavras de Cacciari, uma proposta:

Jamais poderemos sentir-nos habitantes em lugares segregados do conjunto do território; em lugares “protegidos” acabaremos por sentir-nos ainda mais alienados que numa carruagem do metropolitano. Não buscamos lugares separados, fechados, protegidos, para nos sentirmos em casa. E também não podemos morar num comboio, num automóvel, numa estação, num aeroporto... (CACCIARI, 2010, p.60).

E complementa:

Para o território pós-metropolitano precisamos daquela *architetae scientia* de que os antigos já falavam: capacidade de construir lugares adequados à utilização, lugares correspondentes às exigências e aos problemas do próprio tempo. (CACCIARI, 2010, p.65).

As propostas apontam, sobretudo, para a necessidade de espaços simbólicos, multifuncionais, que respeitem um *logos*, a *varietas* e *concinnitas*³⁵, que deem lugar às experiências cívicas. É também o que sugere o arquiteto italiano Gregotti Vittorio (2011): para a sobrevivência da arquitetura e urbanismo e do sentido da cidade, é preciso aprender com as diferenças para reconstrução de uma realidade física e cultural que se baseie na memória e na história, ao contrário da arquitetura imponente, dos projetos dos “arquistas” que promovem as construções grandiosas, luxuosas e tecnológicas, desvinculadas de uma tradição histórica.

Por último, é interessante notar que a globalização parece oferecer uma enorme liberdade de escolhas e possibilidades para todos os cidadãos do mundo cosmopolita. No entanto, optar por uma moradia em condomínios fechados não é uma atitude movida por um sentimento comunitário, pois eles são uma manifestação espacial de relações sociais. Em suma, o condomínio fechado é uma prática discursiva desenvolvida a partir de uma lógica do território produtivo e especulativo, e está inscrito nesse discurso a ideologia individualista, na qual o social se constitui a partir da tendência dos indivíduos de buscarem bens pessoais (DUMONT, 1985). Levando em consideração que é característica própria do individualismo contemporâneo a predominância da relação entre seres humanos e coisas, ou melhor, entre seres humanos e seus objetos de desejo, os laços sociais não são as razões das relações sociais (menos ainda os laços comunitários), e sim os objetos que venham a satisfazer suas vontades. Desta maneira, os projetos dos condomínios tornam-se cada vez mais atrativos, pois combinam uma série de desejos e fantasias que atraem indivíduos que possuem valores culturais hiperpessoais. Assim, as tendências de “individualização” na busca por uma segurança privada estão associadas à modernização urbana, mas também aos “estilos de vida” associados ao status dentro do universo maior das classes média e alta brasileiras.

³⁵ De variedade e harmonia entre elementos humanos e naturais, ou seja, o espaço habitado.

REFERÊNCIAS

- AMENDOLA, G. **La Ciudad Postmoderna**: magia y miedo de la metrópolis contemporânea. Madrid: Celeste Ediciones, 2000.
- ARENDT, Hanna. **A condição humana**. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1997.
- AUGÉ, M. **Les nouvelles peurs**. Paris: Éditions Payot, 2013.
- _____. **Não lugares**: introdução a uma antropologia da supermodernidade. São Paulo: Papyrus, 1994.
- _____. **Por uma Antropologia dos Mundos Contemporâneos**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997.
- BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade**: a busca por segurança no mundo atual. Rio de Janeiro: Editora Zahar, 2003.
- _____. **Globalização**: as consequências humanas. Rio de Janeiro: Zahar, 1999.
- _____. **Confiança e medo na cidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 2009.
- BECK, U. **Modernização reflexiva**: política, tradição e estética na ordem social moderna. São Paulo: Editora da Universidade Estadual Paulista, 1997.
- BENJAMIN, Walter. Paris, capital do século XIX. In: BENJAMIN, Walter. **Passagens**. São Paulo: Imprensa Oficial do Estado de São Paulo, 2006.
- BIZZIO, Michele Rodrigues. **Condomínios residenciais fechados**: a urbanização do Grupo Encalso Damha em São Carlos – SP. 2015. 151 f. Dissertação (Mestrado) – Curso de Ciências Sociais, Unesp Universidade Estadual Paulista, Araraquara – S.P, 2015.
- BIZZIO, Michele R. A Ação do poder público e a implantação dos espaços residenciais fechados em São Carlos: uma análise dos condomínios Damha. In: **Cadernos de Campo**. Revista de Ciências Sociais, n. 20, 2016.
- CACCIARI, M. **A cidade**. Barcelona: Gustavo Gili, 2010.
- CALDEIRA, Teresa P. do Rio. **Cidade de Muros**: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34/Edusp, 2000.
- CASTELO BRANCO, M. L. Cidades médias no Brasil. In: SPÓSITO, E. S.; SPÓSITO, M. E. B.; SOBARZO, O. (Org.). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo/SP: Expressão Popular, 2006.
- CHIQUITO, Elisangela de Almeida. **Expansão urbana e meio ambiente em cidades não metropolitanas**: o caso de Franca. 2006. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Escola de Engenharia de São Carlos, Orientação: Sarah Feldman.

DAL POZZO, C. F. **Territórios de autosegregação e de segregação imposta: fragmentação socioespacial em Marília e São Carlos.** 316f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2011.

DAMATTA, Roberto. **A Casa e a Rua: Espaço, cidadania, mulher e morte no Brasil.** São Paulo: Brasiliense, 1985.

DAVIS, Mike. **Cidade de quartzo: escavando o futuro em Los Angeles.** São Paulo: Boitempo, 2009.

DUMONT, L. **O Individualismo: uma perspectiva antropológica da ideologia moderna.** Rio de Janeiro: Rocco, 1985.

EHRENBERG, A. **O culto da performance: Da aventura empreendedora à depressão nervosa.** Aparecida: Editora Idéias e Letras, 2010.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra.** 2. ed. São Paulo: Bomtempo, 2010.

FERREIRA, Mauro. (Org.) **Arquitetura e urbanismo modernos em Franca: fragmentos de uma trajetória.** Franca, SP: Ribeirão Gráfica Editora, 2006.

_____. Revisão do Plano Diretor de Franca: Planejamento Urbano, Patrimônio Cultural e Ambiental. **Boletim do Observatório Ambiental Alberto Ribeiro Lamego**, Campos dos Goytacazes/RJ, v. 7, n. 2, p. 147-158, jul./dez. 2013.

FIGUEIRA, Tânia M. B. **Produção social da cidade contemporânea: análise dos condomínios urbanísticos e loteamentos fechados de alto padrão do subsetor sul de Ribeirão Preto/SP.** Dissertação (Mestrado). Arquitetura e Urbanismo do Instituto de Arquitetura e Urbanismo de São Carlos da Universidade de São Paulo. 2013.

FIORAVANTI, C. A vida entre muros. **Revista Pesquisa Fapesp**, São Paulo – SP, 19 abr. 2017.

FOLLIS, F. **Cidade e cidadania: Franca (1890-1996).** 2007. 211f. Tese (Doutorado em Sociologia). Faculdade de Ciência e Letras, Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Araraquara, 2007.

FOLLIS, Fransérgio. **Modernização urbana na Belle Époque paulista.** São Paulo: Editora UNESP, 2004.

FREITAS, José Carlos de. **Da legalidade dos loteamentos fechados.** São Paulo, 22 jan. 1998.

FRÚGOLI JR., H. A dissolução e a reinvenção do sentido de comunidade em Beuningen, Holanda. In: **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, vol. 18, n. 52, fev./2003. São Paulo: ANPOCS, 2003. p. 109-126.

_____. **São Paulo: Espaços Públicos e Interação social.** São Paulo: Marco Zero, 1995.

GÓES, Eda Maria; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Espaços Fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

_____. A insegurança e as novas práticas espaciais em cidades brasileiras. In: **Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**. Barcelona, 2014.

GOULART, Jefferson Oliveira; TERCI, Eliana Tadeu; OTERO, Estevam Vanale. A dinâmica urbana de cidades médias do interior paulista sob o estatuto da cidade. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 15, n. 1, p.183-200, maio 2013.

GREGOTTI, V. **Architettura e postometropoli**. Torino: Einaudi, 2011.

HAROUEL, Jean-louis. **História do Urbanismo**. São Paulo – Campinas: Papirus Editora, 2001.

HARVEY, D. O trabalho, o capital e conflitos de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. Trad. Flávio Villaça. In: **Espaço e Debates**, n.6, p. 6-35, jun. – set., 1982.

LEONELLI, Gisela C. V; MOREIRA, Tomás; SUTTI, Weber. Plano Diretor de Franca, São Paulo: Lei Complementar nº 50, de 17 de janeiro de 2003, In: **Planos diretores: processos e aprendizados / [organização] Renato Cymbalista, Paula Freire Santoro – São Paulo: Instituto Pólis, 2009. 158p. Disponível em: <<http://polis.org.br/tag/plano-diretor-de-franca/>>. Acesso em: 29 mar. 2018.**

LEFEBVRE, Henri. Prefácio: a produção do espaço. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 27, n. 79, p. 123-132, 2013. Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142013000300009>. Acesso em: 10 jan. 2019.

LOW, Setha M. “The Edge and the Center: Gated Communities and the Discourse of Urban Fear.” In: **American Anthropologist Association**, 103, n. 1 (2001): 45 – 58.

MAGNANI, José Guilherme C. & Torres, Lilian de Lucca (Orgs.). **Na Metrópole: Textos de Antropologia Urbana**. EDUSP, São Paulo, 1996.

_____. De perto e de dentro: notas para uma etnografia urbana. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, São Paulo, v. 17, n. 49, 2002.

MASCARENHAS, Marisa Paulice. **Projeto de lei de responsabilidade territorial urbana: a construção de um referencial normativo com um em torno do parcelamento do solo urbano e da regularização fundiária sustentável**. Tese (Doutorado) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo. São Paulo, 2012.

MARCUSE, P. The Enclave, the Citadel, and the Ghetto: What has changed in the Post-Fordist U.S. City. **Urban Affairs Review** 33 (2): 228-264. 1997.

MOLINARI, Natália Manfrin. **Expansão Urbana de Franca – 1970 a 2004: Conflitos e Atores**. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – PUC-Campinas, 2006.

MOURA, Cristina Patriota de. **Condomínios no Brasil Central: expansão urbana e antropologia**. Brasília: Letras Livres, Editora Universidade de Brasília, 2012.

OLIVEN, Ruben George. **A Antropologia de Grupos Urbanos**. Rio de Janeiro: Vozes Petrópolis, 1992.

POE, Edgar A. O Homem das Multidões. In: **Histórias Extraordinárias**. São Paulo: Companhia das Letras, 2008.

RODRIGUES, Arlete Moysés. A cidade como direito. **Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales**, Barcelona, n. 245, p. 1-10, 01 ago. 2007.

SASSEN, Saskia. **The Global City: New York, London, Tokyo**. Princeton: Princeton University Press, 2001.

_____. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Studio Nobel, 1998.

SATURI, Linda. **Projeto Urbano e Memória Coletiva – Cidade Nova em Franca (SP) 1892-1954**. Franca: PMF, 2000.

SECCHI, B. **La città dei ricchi e la città dei poveri**. Roma: Laterza, 2014.

SENNETT, R. **O Declínio do Homem Público: as tiranias da intimidade**. São Paulo: Companhia das Letras, 1988.

SHIMBO, Lucia Zanin. Empresas construtoras, capital financeiro e constituição da habitação social de mercado. In: **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Org. Jupira Gomes Mendonça e Heloisa Soares de Moura Costa. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011.

SIMMEL, Georg. As grandes cidades e a vida do espírito (1903). **Mana**, Rio de Janeiro, v. 11, n. 2, out. 2005, p. 577-591.

SOUSA, Marcelo Lopes de. **Fobóbole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SPOSITO, M. E. B. Globalização, consumo e papéis intermediários de cidades médias no Brasil. In: SANFELIU, Carmen Bellet; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Las ciudades medias o intermedias en un mundo globalizado**. Lleida: Universitat de Lleida, 2009. p. 41- 69.

_____. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. **Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales**, Barcelona, n. 245, p. 1-14, 01 ago. 2007. Disponível em: <www.ub.es/geocrit/sn/sn-24511.html>. Acesso em: 23 abr. 2018.

WEBER, Max. Conceito e categorias de cidade. In: VELHO, Gilberto (Org.). **O fenômeno urbano**. Rio de Janeiro: Zahar, 1973.

ZUKIN, Sharon. **Naked City: The death and life of authentic urban places**. New York: Oxford University Press, 2010.

Portais de notícias e sites especializados.

AELO. Loteamentos aprovados. Disponível em: <<http://www.aelo.com.br/loteamentos-aprovados/>> Acesso em: 11 dez. 2018.

FELIPPE, Marco. Moradia: condomínios fechados viram ‘febre’ entre os francanos. **GCN**, Franca. 21 de Outubro de 2012. Disponível em: <<https://gcn.net.br/noticias/189493/imoveis/2012/10/MORADIA-CONDOMINIOS-FECHADOS-VIRAM-FEBRE-ENTRE-OS-FRANCANOS-189493>>. Acesso em: 23 abr. 2018.

G1 Ribeirão e Franca. Vereadores absolvem prefeito de Franca e arquivam processo de cassação por favorecimento de construtora. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/ribeirao-preto-franca/noticia/vereadores-absolvem-prefeito-de-franca-e-arquivam-processo-de-cassacao-por-favorecimento-de-construtora.ghtml>>. Acesso em: 11 dez. 2018.

GCN. Setor imobiliário ‘explode’ até o fim do ano. **GCN**, Franca. 28 de Setembro de 2008. Disponível em: <<https://gcn.net.br/noticias/34997/franca/2008/09/set0r-im0bili-aacuteri0-expl0de-at-eacute-0-fim-d0-an0-34997>>. Acesso em: 23 abr. de 2018.

GODOY, Paulo. Muros, grades e cercas: a nova arquitetura do medo. **GCN**, Franca. 30 de Novembro de 2014. Disponível em: <<https://gcn.net.br/noticias/271886/franca/2014/11/muros-grades-e-cercas-a-nova-arquitetura-do-medo>>. Acesso em: 23 de abr. 2018.

PAIM, Patrícia. Residencial Veredas de Franca terá 308 lotes. **GCN**, Franca. 28 de Setembro de 2014. Disponível em: <<https://gcn.net.br/noticias/265656/imoveis/2014/09/residencial-veredas-de-franca-tera-308-lotes>>. Acesso em: 11 dez. 2018.

PATRÍCIA. A Itália em Franca. **GCN**, Franca. 23 de Setembro de 2017. Disponível em: <<https://gcn.net.br/noticias/361372/patricia/2017/09/a-italia-em-franca>>. Acesso em: 11 dez. 2018.

PERPLAN. Perplan apresenta Villa Toscana em Franca. 22 de Agosto de 2014. Disponível em: <<http://perplan.com.br/Blog/Detalhes/Perplan-apresenta-Villa-Toscana-em-Franca/26>>. Acesso em: 11 dez. 2018.

PESQUISA. **Perplan Urbanização e Empreendimentos**. Disponível em: <<http://www.perplan.com.br/Imoveis/Pesquisa>>. Acesso em: 23 abr. 2018.

POLÍTICA. Gilson de Souza exonera Virgínio da Secretaria de Planejamento Urbano. **Jornal da Franca**. Disponível em: <<http://jornaldafranca.com.br/gilson-de-souza-exonera-virginio-da-secretaria-de-planejamento-urbano>>. Acesso em: 11 dez. 2018.

_____. Gilson de Souza nomeia nova Secretária de Planejamento Urbano. **Jornal da Franca**. Disponível em: <<http://jornaldafranca.com.br/gilson-de-souza-nomeia-secretaria-de-planejamento-urbano-de-franca>>. Acesso em: 11 dez. de 2018.

RIBEIRO, Carolina. Liminar da Justiça libera um novo condomínio em Franca. **GCN**, Franca, 16 de Junho de 2016. Disponível em:

<<http://gcn.net.br/noticias/324266/franca/2016/06/liminar-da-justica-libera-um-novo-condominio-em-franca>>. Acesso em: 23 abr. 2018.

SALES, Priscilla. Novos condomínios prometem movimentar R\$ 1 bilhão. **GCN**, Franca, 03 de Setembro de 2017. Disponível em: <<https://gcn.net.br/noticias/359979/franca/2017/09/zona-sul-deve-ganhar-9-condomnios-e-movimentar-r-1-bilhao-em-vendas>>. Acesso em: 11 dez. 2018.

TIENGO, Rodolfo. Prefeito de Franca é alvo de processo de cassação por suspeita de favorecer construtora. **G1** Ribeirão e Franca. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/ribeirao-preto-franca/noticia/prefeito-de-franca-e-alvo-de-processo-de-cassacao-por-suspeita-de-favorecer-construtora.ghtml>>. Acesso em: 11 dez. 2018.

_____. Investigação contra prefeito de Franca será avaliada na Procuradoria-Geral de Justiça, diz Gaeco. **G1** Ribeirão e Franca. Disponível em: <<https://g1.globo.com/sp/ribeirao-preto-franca/noticia/investigacao-contr-prefeito-de-franca-sera-avaliada-na-procuradoria-geral-de-justica-diz-gaeco.ghtml>>. Acesso em: 11 dez. 2018.

VEREDAS DE FRANCA. Disponível em:<<http://www.veredasdefranca.com.br/>>. Acesso em: 23 abr. 2018.

Leis, decretos, portarias, resoluções e documentos.

BRASIL. IBGE. Regiões de Influência das Cidades. Rio de Janeiro: Ibge, 2008. Disponível em: <http://www.mma.gov.br/estruturas/PZEE/_arquivos/regic_28.pdf>. Acesso em: 23 abr. 2018.

_____. Lei federal n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, 16 dezembro 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm>. Acesso em: 23 abr. 2018.

_____. Lei federal n. 6.766, de 19 de setembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. **Diário Oficial da União**, Brasília, 19 dezembro 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm>. Acesso em: 23 abr. 2018.

_____. Lei federal n.º 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União; altera as Leis n. 8.629, de 25 de fevereiro de 1993, 13.001, de 20 de junho de 2014, 11.952, de 25 de junho de 2009, 13.340, de 28 de setembro de 2016, 8.666, de 21 de junho de 1993, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 12.512, de 14 de outubro de 2011, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil), 11.977, de 7 de julho de 2009, 9.514, de 20 de novembro de 1997, 11.124, de 16 de junho de 2005, 6.766, de 19 de dezembro de 1979, 10.257, de 10 de julho de 2001, 12.651, de 25 de maio de 2012, 13.240, de 30 de dezembro de 2015, 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.036, de 11 de maio de 1990, 13.139, de 26 de junho de 2015, 11.483, de 31 de maio de 2007, e a 12.712, de 30 de agosto de 2012, a Medida Provisória n. 2.220, de 4 de setembro de 2001, e os Decretos-Leis

n. 2.398, de 21 de dezembro de 1987, 1.876, de 15 de julho de 1981, 9.760, de 5 de setembro de 1946, e 3.365, de 21 de junho de 1941; revoga dispositivos da Lei Complementar n. 76, de 6 de julho de 1993, e da Lei n. 13.347, de 10 de outubro de 2016; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm>. Acesso em: 07 jan. 2019.

FRANCA. Lei Complementar n. 50, de 17 de Janeiro de 2003. Institui o Plano Diretor do Município de Franca e dá outras providências. Disponível em: <<http://site.camarafranca.sp.gov.br/legislacao/lei-complementar-no-50-de-17-de-janeiro-de-2003>>. Acesso em: 23 abr. 2018.

_____. Lei Complementar n. 137, de 18 de Dezembro de 2008. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Franca e dá outras providências. Disponível em: <<http://site.camarafranca.sp.gov.br/legislacao/lei-complementar-no-137-de-18-de-dezembro-de-2008>>. Acesso em: 23 abr. 2018.

_____. Lei Complementar n. 202, de 07 de Maio de 2012. Acrescenta o parágrafo 4º ao artigo 44 da Lei Complementar n. 137/2008, que dispõe sobre o Parcelamento do Solo no Município de Franca. Disponível em: <<http://site.camarafranca.sp.gov.br/legislacao/lei-complementar-no-202-de-07-de-maio-de-2012>>. Acesso em: 23 abr. 2018.

_____. Lei Complementar n. 272, de 31 de Maio de 2016. Altera e acrescenta dispositivos na Lei Complementar n. 266, de 26 de abril de 2016, que alterou a Lei Complementar n. 137, de 18 de dezembro de 2008, que trata sobre o Parcelamento de Solo no Município de Franca, e dá outras providências. Disponível em: <<http://site.camarafranca.sp.gov.br/legislacao/lei-complementar-no-272-de-31-de-maio-de-2016>>. Acesso em: 23 abr. 2018.

ANEXOS

ANEXO A

Taxa de Delito – Araraquara

Ano	Homicídio Doloso por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil habitantes	Roubo por 100 mil habitantes	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil veículos	Roubo por 100 mil veículos	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil veículos
1999	15,61	1.883,13	295,55	138,85	-	-	-
2000	14,30	1.626,29	317,45	146,34	-	-	-
2001	18,92	1.856,65	281,15	143,28	312,12	60,46	372,57
2002	19,74	1.989,50	279,49	148,81	316,68	54,55	371,23
2003	17,89	2.442,05	312,10	145,26	309,61	39,17	348,78
2004	12,46	2.298,82	277,23	165,61	342,91	38,23	381,15
2005	11,78	2.127,19	266,73	154,61	312,88	28,24	341,12
2006	9,09	1.818,46	280,77	185,84	353,08	35,94	389,02
2007	4,49	1.850,06	284,66	139,09	247,24	29,79	277,03
2008	8,37	1.418,32	273,23	133,41	233,08	18,57	251,66
2009	10,21	1.299,35	246,94	180,83	304,45	16,39	320,83
2010	4,32	1.291,57	242,29	140,10	217,44	12,61	230,05
2011	8,07	1.161,32	269,20	179,47	261,45	14,61	276,06
2012	11,75	1.345,62	299,76	187,94	255,67	14,88	270,56
2013	8,83	1.391,58	282,69	195,74	250,86	19,25	270,11
2014	9,20	1.256,54	290,78	247,07	313,73	26,62	340,35
2015	5,92	1.263,48	207,17	153,89	184,09	17,28	201,36
2016	8,14	1.480,08	314,64	217,90	259,44	22,20	281,64
2017	4,94	1.347,90	342,47	166,97	195,52	17,77	213,30

Taxa de Delito – Marília

Ano	Homicídio Doloso por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil habitantes	Roubo por 100 mil habitantes	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil veículos	Roubo por 100 mil veículos	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil veículos
1999	9,86	1.934,35	210,20	74,74	-	-	-
2000	9,15	1.907,73	200,73	99,60	-	-	-
2001	9,53	2.139,83	207,76	69,76	196,08	18,53	214,61
2002	16,39	2.144,97	223,93	84,41	227,47	22,01	249,48
2003	14,25	2.389,22	267,82	66,83	180,34	11,27	191,61
2004	10,22	2.449,58	245,79	64,24	166,12	10,72	176,84

2005	13,98	2.179,54	237,19	73,76	186,28	8,93	195,21
2006	4,30	1.829,43	170,05	70,22	164,78	12,03	176,81
2007	3,79	1.688,15	143,52	73,42	158,99	14,56	173,55
2008	4,70	1.457,84	175,71	76,58	150,74	17,55	168,29
2009	2,80	1.738,74	231,55	75,48	138,75	15,21	153,95
2010	6,46	1.335,33	240,10	78,96	134,89	15,87	150,76
2011	4,58	1.383,82	242,02	95,34	154,34	15,52	169,86
2012	9,10	1.072,51	260,28	84,18	128,43	12,16	140,59
2013	9,03	1.227,31	234,44	82,21	121,61	8,58	130,19
2014	7,62	1.123,76	169,51	111,66	170,96	4,95	175,90
2015	5,79	1.227,31	204,33	97,94	137,07	7,21	144,28
2016	10,18	1.085,82	203,09	137,17	183,66	14,03	197,69
2017	7,04	1.268,36	211,10	120,06	163,26	6,21	169,47

Taxa de Delito – Presidente Prudente

	Homicídio Doloso por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil habitantes	Roubo por 100 mil habitantes	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil veículos	Roubo por 100 mil veículos	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil veículos
1999	6,98	707,24	136,30	52,59	-	-	-
2000	11,12	1.101,30	152,49	53,48	-	-	-
2001	8,89	1.882,56	212,89	66,43	163,47	26,99	190,46
2002	10,35	1.615,65	159,39	64,17	152,31	25,86	178,17
2003	18,45	1.733,70	183,47	43,05	102,53	13,86	116,38
2004	13,71	1.863,28	257,41	63,97	153,79	10,43	164,21
2005	14,08	1.758,44	331,97	75,45	150,99	33,15	184,14
2006	6,98	1.748,98	212,77	57,80	123,63	10,40	134,03
2007	7,41	1.690,04	184,71	48,40	97,68	7,51	105,19
2008	7,84	1.666,30	193,96	60,25	112,66	8,89	121,56
2009	5,35	1.523,45	218,68	104,48	173,12	23,81	196,93
2010	8,19	1.297,19	161,97	114,73	194,27	5,89	200,16
2011	5,74	1.395,88	181,43	93,82	139,06	14,06	153,12
2012	9,03	1.266,87	150,22	87,47	130,96	4,41	135,37
2013	11,33	1.206,62	185,52	111,41	159,82	4,17	163,99
2014	5,16	1.077,29	141,58	99,38	139,33	6,18	145,51
2015	4,66	1.138,24	140,59	100,09	134,51	2,55	137,06
2016	6,02	1.234,47	133,31	128,21	168,03	3,09	171,12
2017	5,52	1.220,49	106,31	153,71	197,73	3,00	200,73

Taxa de Delito – São Carlos

Ano	Homicídio Doloso por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil habitantes	Roubo por 100 mil habitantes	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil habitantes	Furto por 100 mil veículos	Roubo por 100 mil veículos	Furto e Roubo de Veículo por 100 mil veículos
1999	10,60	1.068,05	236,93	133,04	-	-	-
2000	10,39	1.083,27	296,52	139,17	-	-	-
2001	11,24	1.541,58	250,97	175,83	441,64	53,23	494,86
2002	11,08	1.374,14	181,78	158,61	376,07	50,05	426,12
2003	8,43	1.600,13	193,50	162,74	381,64	38,42	420,06
2004	8,80	1.563,70	177,49	151,58	348,84	24,06	372,90
2005	9,16	1.650,08	252,12	186,56	398,81	37,18	435,98
2006	7,13	1.359,74	209,19	180,66	353,92	43,98	397,89
2007	7,04	1.404,05	159,50	114,46	208,36	27,01	235,37
2008	6,94	1.341,12	189,34	168,97	301,44	26,99	328,43
2009	6,85	1.453,74	288,74	181,37	308,82	24,34	333,16
2010	4,06	1.450,21	300,42	178,18	285,93	20,98	306,90
2011	7,14	1.368,57	324,62	209,86	320,37	20,29	340,66
2012	12,82	1.398,05	325,31	221,88	319,09	22,45	341,54
2013	8,75	1.466,16	375,84	240,20	328,30	25,80	354,10
2014	9,53	1.289,79	455,20	270,26	365,52	31,84	397,36
2015	9,43	1.364,64	371,28	342,55	446,24	30,43	476,67
2016	11,48	1.501,94	359,85	307,96	384,91	36,05	420,96
2017	9,28	1.353,40	365,04	238,44	291,50	27,68	319,18

ANEXO B

Neste tópico trago a entrevista realizada com o professor Mauro Ferreira, a fim de elucidar as principais questões abordadas ao longo deste trabalho. Mauro Ferreira nasceu em Franca. É doutor em Arquitetura pelo Instituto de Arquitetura e Urbanismo da USP de São Carlos e, atualmente, é professor do mestrado em Políticas Públicas da UNESP – Franca. Também foi um dos fundadores do Laboratório das Artes, nos anos 1980. Na década de 1970, trabalhou na administração municipal como técnico e, na década de 1990, como secretário de planejamento, tendo grande influência na elaboração do Plano Diretor de Franca de 2003.

1. Para que uma cidade se desenvolva de maneira ordenada e satisfatória, como deve ser elaborado e quais os itens devem ser analisados em um planejamento urbano?

No Brasil existe uma crítica à forma como as cidades vêm se comportando e se conduzindo. Pelo menos nos últimos cem anos isso é muito claro. Até então o Brasil era um país rural, com cidades muito pequenas, e, quando começa o processo de industrialização, de urbanização, no final do século XIX, começo da República, temos uma expansão das cidades, como primeiro surto, vamos dizer assim, de industrialização e substituição de importações, que leva a industrialização. A construção da ferrovia também acabou por interiorizar a ocupação espacial do país e, portanto, levou a criação de novas cidades. As cidades que o Brasil produzia são basicamente cidades muito desiguais e essa desigualdade configura-se no território. Por exemplo, temos bairros que vão sendo dotados de infraestruturas e regiões que vão ficando à margem desses benefícios. Então as cidades precisam de um planejamento e ele na verdade até existe. A crítica que se faz é a de nós fazemos muitos planejamentos, mas não executamos esse planejamento. Às vezes se escutam muito as pessoas falarem que “faltou planejamento”, mas não. Não faltou planejamento. Na verdade o planejamento existe. O que falta é executar um planejamento que leve em conta essa situação de desigualdade. Então nós temos hoje um marco legal de planejamento no país, já houve avanços quanto a isso, sem dúvida alguma, já que até a Constituição da Nova República, não tinha nenhum capítulo que falasse sobre política urbana e hoje já existe isso no Estatuto da Cidade. Ou seja, toda uma legislação que diz como deve ser feito esse planejamento: com participação democrática, participação de todos os setores, e abrangendo a questão de habitação, mobilidade, saneamento, que são as questões centrais da ocupação do espaço físico. Então nós já temos tecnologia e conhecimento técnico, mas as cidades continuam reproduzindo um modelo de exclusão, segregação e desigualdade.

2. Com a publicação do Plano Diretor em 2003, quais são as regiões da cidade onde existem maiores possibilidades de crescimento? Quais são os fatores que propiciam essa possibilidade?

O processo de criação do Plano Diretor, que se tornou lei em 2003, começou, na verdade, em 1997. Era um compromisso do então prefeito, Gilmar Dominici, que se elegeu com uma das propostas de campanha (de que ele faria um Plano Diretor), pois o anterior era de 1972 e estava esgotado. Quer dizer, o que se propunha naquela época já não servia para a cidade então atual. Então foi feito um diagnóstico da situação dentro de um modelo participativo. Foi discutido com vários setores, nos bairros, e também com análise técnica, pois temos um diagnóstico técnico e um diagnóstico da sociedade, sobre os problemas da cidade, e ambos precisam depois se juntar. Então, houve, no projeto do Plano Diretor, a preocupação de preservar, aquém dos malefícios da expansão urbana desordenada, a região do Canoas, que é a que abastece Franca, sendo que 95% da água de Franca vêm da bacia do Canoas. Portanto houve um bloqueio de que não se poderia mais lotear e ocupar aquela região. E, ao mesmo tempo, estava se criando uma infraestrutura nova, que era a duplicação das duas rodovias: a Cândido Portinari e da outra, que vai em direção de Minas Gerais. Com essa duplicação e com as travessias e pontes, permitiu-se a expansão da zona oeste, havendo uma preocupação em deixar áreas reservadas para expansão nessa região, um pouco na zona sul, mas não muita, e um pouco na zona norte. Parte porque temos a questão do Canoas e parte porque já é divisa com Cristais Paulista. E, se deixar a cidade crescer nessa região, ela irá se conturbar e criar outro problema de governabilidade. Além disso, foi proposto que, na região ocupada, a mais antiga da cidade, se aplicasse um instrumento que está no Estatuto da Cidade, que é o IPTU progressivo, sobre as áreas vazias e sobre os lotes vazios, que não cumprem a sua função social. Isso foi proposto em 1997/1998. Só na terceira tentativa, foi aprovado.

3. Nessa época você era Secretário de Planejamento Urbano, não era?

Sim, fui secretário de 1997 a 2004 e, então, praticamente não houve tempo para implantá-lo, porque foi aprovado já nos dois últimos anos e os governos que sucederam a este deixaram o plano de lado. Por exemplo, essa ideia do IPTU progressivo até hoje não foi regulamentada. Portanto há um bloqueio por parte de forças poderosas, o setor imobiliário, setores econômicos muito fortes que mexem com o direito de propriedade, com a forma com que a cidade será ocupada, e esta correlação de forças é muito desigual. Eu sempre digo que o governo do Gilmar foi o único governo de esquerda da cidade em 200 anos. Então ele foi

massacrado, alicerçado e não conseguiu fazer aquilo que se propunha, pois não havia condições políticas de se fazer o que era para mudar. Então nós temos o processo de expansão e ocupação da cidade, que é o mesmo desde a década de 1950, que é a expansão horizontal da cidade, cada vez maior e mais ampla. Isso leva a problemas de ocupação, de vazios urbanos, densidade demográfica muito baixa. A infraestrutura de serviços, não a infraestrutura física, vamos dizer, de pavimentação, de água e de esgoto, isso Franca tem praticamente 100%, mas ela não tem serviços como, por exemplo, da área cultural, a não ser na região central. A gente não tem biblioteca, teatro, nada disso, a não ser na região mais consolidada da cidade. Mesmo equipamentos de educação, de saúde, também há demandas que não são supridas ainda. E também temos um problema que é o tempo, que, na verdade é uma das coisas essenciais na vida humana e é a única coisa que não temos como economizar. E os trabalhadores de baixa renda estão morando cada vez mais distantes e isso vai tornando a cidade cada vez mais insustentável. Temos um consumo de combustível cada vez maior, portanto poluindo o ar e a água, o maior tempo que as pessoas perdem no trânsito e as vidas perdidas derivadas da violência no trânsito. Se fosse uma cidade mais compacta, como previa o plano dos anos 1990, isso poderia ser diferente, mas não houve condições políticas disso se viabilizar.

4. De que maneira você enxerga que os conceitos sustentáveis estão sendo incluídos nos projetos da Secretaria Municipal de Urbanismo de Franca?

Em nenhum momento. Não há a mínima preocupação com a questão da sustentabilidade urbana. Eu fiz uma pesquisa há 3 anos, tentando construir indicadores de sustentabilidade para Franca. Não há a menor preocupação do governo local, ou melhor, dos sucessivos governos locais, nos últimos quinze anos, com essa questão. Se você olhar o mapa da zona urbana de Franca, em 2003 tinha uma área destinada a ser ampliada, que daria para os próximos dez anos, com folga. Em 2009, eles ampliaram mais. Em 2011, eles ampliaram mais. Agora, em 2018, eles ampliaram ainda mais, sem que ocupassem aqueles vazios urbanos. Então nós temos uma densidade urbana hoje em torno de 37 habitantes/hectares² e tem cidades em que esse número chega a 200. Portanto é uma cidade muito rarefeita. Se pegarmos a ponta do prolongamento Santa Barbara, que é a ponta sul da cidade, até a ponta norte, que é lá no Paineira, pra frente, temos quase 18km. E, se formos pegar um ônibus pra fazer esse trajeto, levamos uma hora e meia. Então é algo insustentável. Temos 40.000 terrenos vagos na cidade com abastecimento de água, esgoto e pavimentação. Temos 14.000 imóveis vazios na cidade e um déficit habitacional de 11.000. O que quer dizer: na verdade o que existe não é o déficit, mas concentração de renda. Tem gente que tem imóvel vazio, sem

cumprir a função social, e 11.000 famílias precisando de uma habitação. E as unidades que estão sendo construídas agora estão cada vez mais longes e mais periféricas, onde não tem escolas, creches, sendo necessária a construção disso lá, deixando o centro vazio. Isso gera problemas de segurança na região central, porque, ao fechar o comércio, não tem mais ninguém morando lá. Tem todos os equipamentos e infraestrutura, mas não mora ninguém. Então esse é um processo meio suicida de ocupação urbana. Nós não vamos conseguir manter a qualidade ambiental que a cidade tem hoje no médio prazo. Com certeza, não. E a prefeitura não tem nenhuma preocupação com isso, porque o Plano Diretor teria que ser revisto em 2008, em 2013 e em 2018. Nós estamos em 2019 e nenhuma dessas revisões foi feita. Não há nenhum processo na prefeitura, por exemplo, de compras sustentáveis, como colocar frotas de ônibus a biodiesel, ou com compras da prefeitura de materiais de manutenção dos prédios públicos, como reduzir consumo de energia colocando lâmpadas mais econômicas. Nada disso passa pela administração. Então, nós estamos em uma situação bem complicada para o futuro. Eu posso não ver esse futuro, mas, com certeza, Franca não conseguirá manter os níveis ambientais que tem hoje, que são bons para os parâmetros da América Latina.

4. Franca atravessa um *boom* de lançamentos imobiliários. De que maneira deve acontecer esse crescimento do mercado sem prejudicar o planejamento urbano?

A cidade é construída basicamente pela iniciativa privada. São vontades individuais de empreendedores dos mais diversos. Então, cabe ao poder público o gerenciamento de forma que isso não afete os interesses da maioria. Como não há o planejamento da cidade colocado em prática, o mercado está, em tese, atuando como bem entende. Por exemplo: temos o shopping; depois construíram o Walmart; depois, o Carrefour, tudo na mesma região. Portanto temos uma concentração de atrativos e gente em um mesmo lugar, congestionando aquela região. E agora eu vi que a Unimed vai lançar, do lado do shopping, uma torre de mais de vinte andares e concentrar todos os consultórios médicos da Unimed ali. O que vai virar aquela região? Com certeza será uma situação caótica, com relação ao trânsito, que já é problemático naquela área. Assim, os empreendedores fazem o que bem querem e a prefeitura não tem essa visão de que, ao autorizar, sem levar isso em conta, ela está contribuindo para um futuro problema urbano. Tão pouco a sociedade de Franca tem essa consciência, que só vê os benefícios de novos empreendimentos e não enxerga a contrapartida de problemas que isso causa para o funcionamento geral da cidade.

5. A leitura que faço é que a iniciativa privada visa investir em determinados setores da cidade com recorte de classe. Acabamos alicerçando um padrão de ocupação: o setor sul para a população de média e alta renda e o setor norte para a população de baixa renda. Qual a sua opinião sobre esse tema?

Bom, como não temos o controle do espaço, quando não se executa um planejamento, fica na mão do mercado a decisão de fazer o que bem entende. Então, a criação desse gueto de classe média alta na região sul é um fato que atrai cada vez mais investidores que irão ampliar esse gueto. A região da Unifran começou assim, que agora é um enorme gueto de classe alta com um novo estilo de morar, com o discurso da segurança, do conforto e de uma cidade controlada. E, de fato, são espaços qualificados, com paisagismo de qualidade. Contudo, ao evitar mistura de classes e de usos, vão-se tornando as outras partes da cidade decadentes. E as pessoas não vivem naqueles guetos. Elas precisam sair de casa pra trabalhar. E, na verdade, na maior parte do tempo, elas acabam passando fora dos condomínios, lugares bonitos. Então acho ilusória a vida nos condomínios, mas é uma tendência crescente nas cidades brasileiras, usando o discurso da violência.

Assim, ao invés de cobrar do Estado políticas de usos misturadas, classes misturadas, como era no passado, que havia mais regiões mescladas na cidade, geram-se medidas contraproducentes, na medida em que se constroem bairros murados isolados, que, ao mesmo tempo, necessitam de trabalhadores dentro destes que vão andar horas para chegar ao seu destino. Portanto a concentração dessas habitações em uma única região é uma medida insustentável sob todos os ângulos: sociais, ambientais...

6. Levando em consideração a categoria de Paisagismo como sendo uma forma de arranjar ambientes e também uma maneira de organizar e projetar valores sociais, quais as possíveis consequências urbanas e sociais da implementação de bairros murados?

Seria a criação do que chamamos de não-cidades ou uma cidade medieval, no mal sentido. Quer dizer, tem-se uma muralha e dentro dela vivem as pessoas confinadas, que, quando saem para a cidade, esta representa o perigo e a insegurança; ela é destruída em sua integridade social. Então eu vejo isso com muita preocupação. Acho que é um caminho que os urbanistas não conseguiram conter, até porque eles são técnicos e estas são decisões políticas, que propiciam a ampliação destes guetos. No médio e no longo prazo, essas habitações representam algo ruim, enquanto a cidade real, cidade que as pessoas se encontram, palco da diversidade, perde suas especificidades, que é a diferença e o encontro de classes, gêneros e

opiniões. Infelizmente, vejo claramente isso acontecer em Franca. Ao mesmo tempo, existe uma resposta a isso, como movimentos culturais, ocupando praças e espaços públicos para fazer algumas coisas, mas ainda é muito pequeno e incipiente.

7. Condomínios fechados tentam combinar natureza e cultura: os projetos buscam oferecer natureza manipulada e, ao mesmo tempo, um espaço amplamente desenvolvido e moderno. Como você enxerga essa contradição?

Isso cria um apelo à cultura do corpo e do bem-estar. Essa natureza está mais relacionada a isso e ao hedonismo, vamos dizer, da sociedade moderna, do que a um sentimento ecológico.

8. As incorporadoras e urbanizadoras estão usando os ideais de segregação, exclusividade e privilégio, juntamente com um amplo repertório de referências valorativas, para promover seus produtos. Na sua visão, esses valores colaboram para um planejamento urbano sustentável?

Não, porque a ideia da sustentabilidade passa pelo fim da segregação e da exclusão social. Eu não vejo possibilidade de haver sustentabilidade urbana se não houver redução da desigualdade social. Esses valores de marketing não levam a isso, ao contrário, eles promovem a exclusão. Quer dizer, você pode ter um status diferenciado diante da massa, por isso eu acho que caminha no sentido oposto.