

**Enclaves fortificados residenciais horizontais e a nova segregação urbana  
em cidades do interior do estado São Paulo<sup>1</sup>**

**Isabela Casalecchi Bertoni**

Mestranda, PPGARQ/UNESP, Brasil  
lc.bertoni@unesp.br

**Jefferson Oliveira Goulart**

Professor Doutor, PPGARQ/UNESP, Brasil  
jefferson.goulart@unesp.br

---

<sup>1</sup> Este artigo, versão ampliada e modificada de trabalho apresentado ao X Congresso de Geografia de América Latina-AGEAL, apresenta resultados parciais de pesquisa desenvolvida em nível de Mestrado no PPGARQ/UNESP, com financiamento da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES) – Código de Financiamento 001, instituição à qual os autores agradecem o apoio.

## RESUMO

A urbanização brasileira caracterizou-se pela clivagem centro-periferia, mas mudou desde o final do século XX devido à disseminação dos 'enclaves fortificados'. Estes são espaços fechados privados para habitação, trabalho, lazer, consumo e negócios, caracterizados por uma arquitetura defensiva, murada, voltada para dentro, com sofisticados sistemas de segurança que separam dois universos sociais: o interno, restrito aos mais ricos; e o externo, associado à violência e aos pobres. Este artigo analisa enclaves fortificados residenciais (condomínios fechados) em três cidades do interior paulista, abordando os motivos que levaram à sua disseminação – dos efeitos da narrativa do medo à dinâmica do mercado imobiliário – e seus efeitos socioespaciais nocivos. Esses condomínios fechados contrariam os ideais da vida urbana moderna, marcada pela diversidade, pelos encontros anônimos e pela valorização do espaço público como espaço de exercício dos direitos do cidadão. A análise demonstra que nas cidades selecionadas (Ribeirão Preto, Jundiá e Bauru) a proliferação de condomínios fechados aumentou a segregação socioespacial, delimitando territórios fragmentados que dificultam a livre circulação e aumentam as desigualdades sociais, em contradição aberta com os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030 (Nova Agenda Urbana) da Organização das Nações Unidas (ONU).

**PALAVRAS-CHAVES:** Enclaves Fortificados. Espaços fechados. Segregação Urbana. Brasil

## 1 INTRODUÇÃO: URBANIZAÇÃO E ENCLAVES FORTIFICADOS

A urbanização brasileira guarda estreita relação com a consolidação do modelo desenvolvimentista no país a partir de 1930, isto é, o padrão de substituição de importações, a industrialização pesada e os intensos fluxos migratórios decorrentes impuseram mudanças de toda ordem no território nacional: tanto na concentração econômica e demográfica no centro-sul do país, como nos investimentos estatais e privados nas indústrias de base e na matriz energética ou ainda nas formas desiguais de acesso à oferta de infraestrutura urbana que resultaram em profundas disparidades socioespaciais.

Como as dimensões social e espacial são inseparáveis, “o processo brasileiro de urbanização revela uma crescente associação com a pobreza, cujo *locus* passa a ser, cada vez mais, a cidade, sobretudo a grande cidade” (SANTOS, 1993, p. 11). A evolução da pobreza urbana e o tratamento deste tema ganhou expressão em formas espaciais variadas em distintos períodos (VALLADARES, 1994): primeiro com o cortiço (virada do séc. XIX para o séc. XX), depois com a favela (nas décadas de 1950-1960) e finalmente com a periferia (a partir das décadas de 1970-1980).

Nessas condições, de um país agrário-exportador no início do séc. XX com população predominantemente rural, o Brasil chegou ao final desse século como uma nação urbano-industrial que alcançou a posição de 8ª economia mundial. Ao longo desse período a distribuição demográfica foi invertida: se antes a população urbana era de apenas 15%, ao final do séc. XX alcançou a marca de 85%.

Há largo consenso na literatura de que assim se consumou o padrão centro-periferia de desenvolvimento urbano. Nesse modelo fragmentado, as áreas urbanas centrais, dotadas de melhor infraestrutura urbana, bens e serviços (a “cidade legal”), foram reservadas para os estratos de maior poder aquisitivo. De outro lado, os territórios periféricos (a “cidade ilegal”) foram ocupados pela população de baixa renda por meio da autoconstrução em assentamentos precários, irregulares e desprovidos de infraestrutura (habitação, saneamento, transportes etc.). Assim consolidou-se e ganhou visibilidade a espoliação urbana (KOWARICK, 1979), selando a privação de direitos dos mais pobres, as profundas desigualdades da sociedade brasileira e as contradições de seu status de periferia do capitalismo em sua configuração urbana (MARICATO, 2000).

Esse modelo – paradigmático do desenvolvimento urbano dos grandes centros urbanos, mas também identificado em contextos não-metropolitano – foi alterado a partir das duas últimas décadas do séc. XX – em meio à redemocratização política do país, ao colapso do modelo desenvolvimentista que agravou ainda mais a pobreza urbana, à reestruturação da base econômica com expansão do setor terciário e ao aumento dos indicadores de violência urbana (CALDEIRA, 2000) –, face à difusão de enclaves fortificados, também instalados nas franjas das cidades.

A violência urbana e o medo que este fenômeno provoca combinaram-se a processos de mudança social nas cidades, gerando novas dinâmicas contemporâneas de segregação espacial e discriminação social. Desde fins do séc. XX, o elemento original reativo a essas mudanças foi o surgimento e difusão dos enclaves fortificados: espaços privados, fechados, monitorados por sistemas de segurança, para uso residencial, de consumo, lazer ou trabalho (CALDEIRA, 2000). Nessa tipologia que comporta modalidades de múltiplos usos específicos ou eventualmente combinados, destacam-se os “condomínios fechados” verticais ou horizontais (enclaves para uso residencial), difundidos como “um novo tipo de moradia” que assumiram o status de formato preferencial dos estratos de mais alta renda. Esse novo conceito de moradia combina cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços.

Os processos de segregação espacial decorrentes são visíveis à medida que se erguem barreiras no entorno dessas edificações, separadas por altos muros, cercas elétricas e equipamentos eletrônicos de vigilância. Tais barreiras inscrevem-se nas cidades como uma nova estética de segurança que modela variados tipos de construção e fortalece a ‘arquitetura defensiva’ (voltada para dentro), impondo sua lógica de vigilância e distância, mudando o caráter da vida e das interações públicas (CALDEIRA, 2000).

Paradoxalmente, no caso da cidade de São Paulo – em razão da escassez de terras disponíveis e da dinâmica do mercado imobiliário –, grande parte desses empreendimentos foi direcionada para territórios mais distantes das áreas centrais, aproximando-se de assentamentos precários de populações pobres, caso emblemático do Edifício *Penthouse*, condomínio de alto luxo na zona sul construído ao lado da favela de Paraisópolis, uma das maiores da cidade (Figura 1). Essa contiguidade física, contudo, não promove aproximação e diálogo entre distintos grupos sociais, pelo contrário, sela separações à medida que o público residente busca isolamento e homogeneidade social.

Figura 1 - Edifício Penthouse e favela de Paraisópolis, São Paulo (SP)



Fonte: Disponível em: <<https://live.apto.vc/edificio-penthouse-que-predio-e-esse/>>. Acesso: 4 out. 2022.

A difusão desse fenômeno alterou as formas tradicionais de leitura socioespacial das cidades brasileiras, outrora marcadas pela clivagem centro-periferia, ou seja, se antes as franjas urbanas e as áreas mais periféricas foram reservadas para os estratos de baixa renda, a instalação dos enclaves fortificados nesses territórios provocou mudanças cuja proximidade física, contudo, não significou aproximação social entre ricos e pobres.

A difusão desses espaços residenciais fechados também em cidades do interior paulista “apoia-se, em grande medida, na ideia de que há um aumento generalizado da violência urbana e do perigo” (SPOSITO; GÓES, 2013, p. 7), e seus rígidos sistemas de segurança não fornecem apenas proteção ao crime, com essa justificativa são responsáveis por criar espaços que reafirmam a segregação espacial e a desigualdade social, fortalecendo hierarquias, privilégios e espaços exclusivos. Assim, “morar em condomínios fechados tem como motivo decisivo a busca por segurança. Não por acaso, este constitui o principal elemento explorado pelo setor imobiliário, que assim criou uma “demanda convencida pelo medo” (GOULART; BENTO, 2011, p. 184).

A imagem que confere status e uma sedutora idealização da vivência segregada é a da residência enclausurada, fortificada, insulada, enfim, isolada. O marketing desses empreendimentos apresenta a imagem de uma ilha para a qual se pode retornar ao final do dia escapando da cidade, em um mundo exclusivo, entre pessoas com os mesmos valores, estilos e padrões de vida. Os enclaves são opostos à cidade, representada como um mundo deteriorado no qual não há apenas poluição e barulho, mas, o que é mais importante, confusão e mistura, isto é, heterogeneidade social.

Quando as fronteiras são transpostas nas cidades de muros, há agressão, medo e sensação de desproteção. Habitantes de todos os grupos sociais têm uma sensação de exclusão e restrição. Para a maioria, a exclusão é óbvia, com acesso negado a direitos sociais e civis básicos e a várias áreas, mas mesmo os habitantes ricos dos enclaves sentem-se restritos. A cidade de muros impõe fronteiras rígidas, as diferenças sociais são percebidas com maior rigidez e a proximidade de estranhos é sempre percebida e potencializada na sua dimensão de periculosidade (CALDEIRA, 2000).

A escolha por moradias muradas e controladas por sistemas de segurança provoca uma redefinição das relações de seus moradores com o restante da cidade, de diferentes

ângulos e lugares sociais. Esses pontos de vista podem ser percebidos como novas formas de separação social, simbólica e territorial que apresentam uma cidade substancialmente transformada em sua essência, com redefinição hierárquica da divisão social do espaço, composição de uma nova periferia e a própria redefinição de centralidade (SPOSITO; GÓES, 2013).

Os condomínios fechados criam espaços que contradizem os ideais de heterogeneidade, acessibilidade e igualdade que conduziram à organização tanto do espaço público moderno quanto das modernas democracias, forjadas por meio de lutas sociais e dos princípios da inclusão e da equidade. Através de apropriações de áreas públicas, cercamentos, policiamento de fronteiras e técnicas de distanciamento, criam outro tipo de espaço público, fragmentado, com separações rígidas e segurança sofisticada, no qual a desigualdade é um valor estruturante (CALDEIRA, 2000).

Essa composição urbana fortalece e valoriza desigualdades e separações, compondo um espaço público não democrático e antimoderno. O tipo de organização urbana e a forma de vivenciar o espaço público que se prolifera pelo mundo – no momento em que muitas sociedades que o adotam passaram por transformações de democratização política, superação de regimes racistas e luta pela heterogeneização resultante de fluxos migratórios – revelam a complexa ligação entre as formas urbanas e políticas. Além disso, “indica que o espaço urbano pode ser a arena na qual a democratização, a equalização social e a expansão dos direitos da cidadania vêm sendo contestados nas cidades contemporâneas” (CALDEIRA, 2000, p. 12).

Tais transformações possibilitam vislumbrar o grau de complexidade das articulações entre diferentes dimensões da vida urbana, visto que, em cidades de diversas escalas e localização, estão em curso processos de reestruturação espacial que potencializam a segregação, em direção à fragmentação socioespacial (SPOSITO; GÓES, 2013). O novo padrão estabelecido de segurança espacial constitui as bases para um novo tipo de esfera pública, que acentua as diferenças de classe e as estratégias de separação (CALDEIRA, 2000). Nessas condições de estreitamento das relações entre morfologia espacial e morfologia espacial:

A opção por residir nesses novos empreendimentos residenciais expressa e reproduz a radicalização das diferenças (culturais, étnicas e políticas...) e, sobretudo, das desigualdades socioeconômicas, pautando práticas que produzem não apenas uma cidade segregada, o que já ocorre há décadas, mas uma cidade em processo de fragmentação socioespacial, na qual não se reconhece o direito de todos à cidade, sequer enquanto promessa ou perspectiva de futuro, num contexto em que o papel do Estado na manutenção da unidade, via promoção da integração também se minimiza (SPOSITO; GÓES, 2013, 289).

A abordagem antropológica de Caldeira (2000) associa a análise das mudanças urbanas às formas através das quais a criminalidade, o medo da violência e a sistemática negação de direitos de cidadania produziram um novo formato de segregação. Por sua vez, Sposito e Góes (2013) privilegiam o aspecto geográfico e a dimensão territorial da fragmentação socioespacial. As diferenças teóricas e metodológicas de ênfase desses distintos enfoques – predominantemente sociais no primeiro caso (os enclaves fortificados) e territoriais no segundo (os espaços fechados) – não são antitéticas, pelo contrário, são complementares na medida em que reportam-se às conexões entre as dimensões urbana, social e política e dizem respeito a um mesmo fenômeno: as formas contemporâneas de segregação urbana que caracterizam cidades brasileiras, tanto na escala metropolitana (caso emblemático de São Paulo) quanto em

municípios de porte médio no interior do estado de São Paulo. Em comum, essas análises focalizam os enclaves fortificados/espacos fechados, complementam-se teórica e analiticamente e enfatizam seus efeitos deletérios.

Cabe assinalar finalmente que esse fenômeno guarda estreita sintonia com as mudanças urbanas engendradas globalmente quanto ao protagonismo do mercado imobiliário em associação com o mercado financeiro, tendência da qual não escapam nem mesmo os países da periferia do capitalismo. Harvey (2005) observa que essas mudanças e crises contemporâneas derivam das dificuldades de absorção do capital excedente, isto é, tratar-se-ia de um problema de 'sobreacumulação', cujo desdobramento seria uma distribuição territorial profundamente desigual dos investimentos imobiliários, culminando paradoxalmente na valorização de algumas áreas e na deterioração de outras. E essa 'solução' só tem sido possível graças à integração do mercado imobiliário com o mercado financeiro, de modo que a renda fundiária e das correspondentes incorporações tornaram-se muito atraentes para a acumulação de capital, característica que obviamente se soma à existência de um mercado solvável para consumir os correspondentes empreendimentos.

## 2 OBJETIVOS E PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Este trabalho tem como objetivo geral formular uma análise comparada de três municípios do interior do estado de São Paulo (Ribeirão Preto, Jundiaí e Bauru) relativamente à a difusão dos condomínios fechados horizontais, examinando o contexto em que se inserem e suas motivações, dimensionando suas consequências urbanísticas, sociais e ambientais e, ademais, interpretando as formas originais através das quais se redefine a segregação urbana nessas cidades no período contemporâneo.

O escopo comparado limita-se à análise de condomínios residenciais fechados horizontais por serem empreendimentos que consomem extensas dimensões territoriais e tendem a ampliar o perímetro urbano. Não são consideradas, portanto, outras modalidades de enclaves fortificados/espacos fechados (enclaves verticais, empreendimentos comerciais e de serviços como shopping centers, instituições educacionais privadas etc.). O espraiamento do tecido urbano altera de forma profunda as tendências de localização residencial, de atividades comerciais e de serviços, o que implica em mudanças profundas nas estruturas urbanas (CALDEIRA, 2000). Para tanto, o ponto de partida consistiu em uma revisão sistemática da bibliografia teórica interdisciplinar (sobretudo da Antropologia, do Urbanismo e da Geografia) e de estudos que se dedicaram à análise urbanística e das características particulares das cidades selecionadas.

Os critérios metodológicos compreenderam, em primeiro lugar, a caracterização urbanística e socioeconômica desses municípios e, depois, uma análise urbanística e territorial da distribuição dos condomínios residenciais fechados horizontais, para assim estabelecer critérios comparativos com base em variáveis comuns, da mesma forma que se possa identificar aspectos particulares e/ou comuns nas três cidades selecionadas em termos de normativa urbanística, padrões de urbanização e expressão das variadas formas de segregação socioespacial.

## 3 O PROTAGONISMO DAS CIDADES MÉDIAS E DO INTERIOR DE SP

A acelerada urbanização brasileira da segunda metade do séc. XX produziu grandes cidades e regiões metropolitanas, que passaram a concentrar a maior parte da população atraída pelas oportunidades de emprego e renda, notadamente na região sudeste do país e no estado de São Paulo. Os intensos fluxos migratórios, a expansão demográfica, a adoção do modelo rodoviário, a renitente crise habitacional e as contradições urbanas logo sinalizaram graves problemas de infraestrutura e ordenamento territorial, contribuindo para a percepção de esgotamento desse paradigma urbanizador.

Duas ações emblemáticas indicaram tentativas de enfrentar tais problemas. A primeira ocorreu com a formulação do II Plano Nacional de Desenvolvimento – considerado o ponto alto do projeto desenvolvimentista da ditadura, no governo do general Ernesto Geisel, em 1974 –, o qual tentou absorver a problemática urbana incluindo um capítulo específico dedicado à Política Nacional de Desenvolvimento Urbano, mas esse movimento não logrou êxito em razão do triunfo de uma perspectiva industrialista concentrada no centro-sul do país.

A segunda tentativa, mais complexa, predominantemente na década de 1970, compreendeu ações e programas dos governos federal e estaduais visando à desconcentração industrial e à interiorização do desenvolvimento, tendo incidido em algumas regiões do país e de forma mais incisiva no interior do estado de São Paulo (SP), não por acaso a unidade federativa mais desenvolvida e industrializada do país.

O que se convencionou chamar de ‘desconcentração industrial’ não significou a transferência física de instalações industriais ou econômicas em geral, pois de desconcentração (no sentido literal de remanejamento de plantas) houve muito pouco. Na verdade, foram novos investimentos que se descentralizam a partir de uma lógica estratégica mais geral, momento que coincide com o apogeu do regime autoritário. Nesse contexto, também ocorreu a desconcentração industrial da Região Metropolitana de São Paulo (RMSP), cuja participação no Valor da Transformação Industrial da indústria de base (VTI) regrediu de 43,4% em 1970 para 29,4% em 1985 (NEGRI, 1988).

Em contrapartida, a participação do interior do estado de SP no VTI saltou de 14,7% em 1970 para 23% em 1990 (equivalente a 46,7% do VTI paulista), tornando-se assim o segundo aglomerado industrial do país. Ou seja, em razão das restrições ao adensamento da RMSP, da atração operada pelas Prefeituras (data desse período a explosão de distritos industriais e políticas de incentivos fiscais), das pressões sindicais e da expansão da infraestrutura viária (sobretudo rodoviária), o protagonismo e a atratividade do interior de SP cresceram significativamente.

Isso foi possível graças a algumas razões complementares: expansão de indústrias originariamente instaladas na RMSP, inclusive da indústria automobilística; instalação das duas maiores refinarias de petróleo do país; incrementos extraordinários no Programa Nacional do Alcool, tanto na produção agrícola, como no processamento industrial e nas indústrias de bens de capital, refletindo a nova estratégia energética em razão das crises do petróleo; benefícios diretos e indiretos de políticas de incentivo às exportações de produtos industriais e agroindustriais (café, soja, suco de laranja, carnes etc.); instalação de centros tecnológicos e de pesquisa que estimularam a fixação de empresas dos setores eletroeletrônico, de informática e aeronáutico; consolidação de polos industriais e clusters; investimento pesado em infraestrutura, sobretudo em ampliação e modernização da malha rodoviária; e restrições de ordem legal-ambiental ao adensamento na RMSP (NEGRI, 1988).

Esse conjunto de ações ampliou a importância das algumas cidades do interior paulista, as quais, além de receberem novos investimentos privados, também contaram com apoio estatal para expandir suas ofertas de bens, serviços e infraestrutura. Essas mudanças não foram meramente quantitativas, no sentido restrito do aumento do número de novas plantas industriais e da dinamização econômica, mas sobretudo qualitativa, no sentido da modernização do setor agroindustrial e dos investimentos em segmentos de ponta, como o metalomecânico, petroquímico e eletroeletrônico, com largo impacto urbanístico.

Vista essa evolução de uma perspectiva histórica, chegamos a um quadro, em 2020, em que o estado de São Paulo representava 31,2% do Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro, do qual a riqueza produzida no interior do estado respondia por quase metade (47%) do PIB paulista. Isoladamente, o PIB de SP corresponderia à 21ª economia mundial.

Mas se é verdade que esse processo de impulsionamento econômico do interior do estado de SP promoveu efetivamente modernização em alguma medida e expansão industrial, também desconcentrou problemas recorrentes próprios dos grandes centros urbanos, a saber: comprometimento ambiental, desigualdades sociais extremas, aumento de violência, além de reclamar soluções integradas em regiões metropolitanas e de significativa conurbação.

Como o país urbanizou-se acentuadamente, muitas cidades do interior paulista (notadamente médias e grandes) passaram a conviver com problemas similares aos das regiões metropolitanas, uma vez que a expansão físico-territorial concorreu decisivamente para estimular a especulação imobiliária e a concentração fundiária, promover segregação socioespacial, enfim, agravou os problemas de infraestrutura urbana e de marginalização das populações mais pobres.

Ademais, com a intensificação da crise econômica da década de 1980 – a ‘década perdida’, ciclo no qual a economia brasileira permaneceu estagnada, como de resto ocorreu com outros países subdesenvolvidos da América Latina –, veio à tona uma demanda reprimida crescente por serviços e políticas públicas (habitação, saúde, educação, transporte público, saneamento, segurança) que foi dirigida aos governos locais. Dessa forma, a agenda da reforma urbana – originalmente associada às regiões metropolitanas, capitais e grandes cidades – também passou a ser relevante para as cidades médias e grandes do interior paulista.

Dados do Censo IBGE 2010<sup>2</sup> indicam que o índice mediano de crescimento das cidades médias ajustado pelo PIB alcançou a marca de 153% de 2004 a 2010, período em que o crescimento do PIB nacional foi de 94%, ou seja, são municípios economicamente fortes com crescimento superior à média nacional e que concentram aproximadamente 25,8% da população brasileira (Agência IBGE, 2019).

Em termos conceituais, metodológicos ou de definições operacionais para efeito de formulação de políticas públicas, a noção mais usual de ‘cidade média’ é aquela adotada pelo IBGE com base em critérios demográficos, isto é, seriam cidades com população entre 100 mil e 500 mil habitantes. Contudo, esta definição é analiticamente insuficiente porque não apreende a influência e a inserção desses municípios na rede de cidades no âmbito regional.

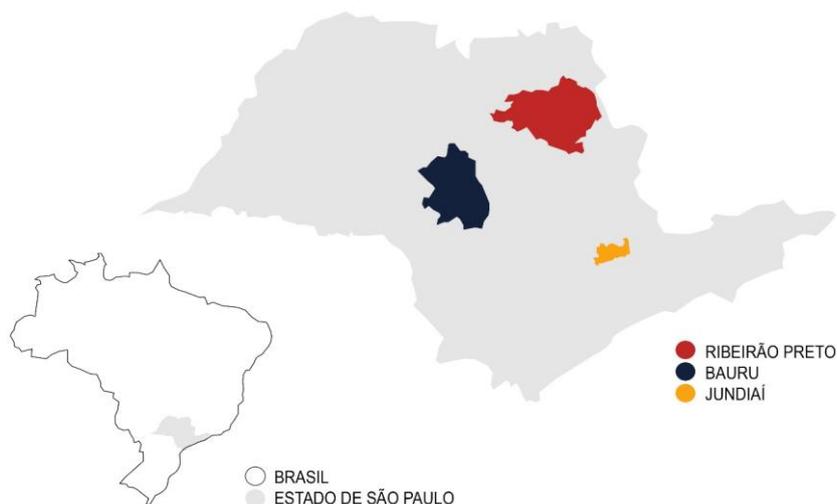
Nesses termos, é metodologicamente recomendável adotar acepções amplas que transcendem critérios estritamente populacionais, tais como as que valorizam sua importância na estrutura urbana regional, a capacidade de polarização em cidades menores e liderança na

---

<sup>2</sup> Esta é a base de dados censitários disponível, tendo em vista que, face às restrições sanitárias decorrentes da pandemia da covid-19, o Censo de 2020 foi suspenso e a coleta de dados está em curso e seus resultados conclusivos ainda não foram divulgados até maio de 2023.

articulação de fluxos em escala extramunicipal (consumo, serviços etc.) e que, enfim, valorizam as relações de interdependência e hierarquia entre as cidades (GOULART; TERCI; OTERO, 2017). As três cidades aqui analisadas têm perfis socioeconômicos relativamente semelhantes (dinamismo econômico, algum grau de polarização regional em seu entorno, altos índices de urbanização, prevalência econômica do setor de serviços, Índice de Desenvolvimento Humano alto) e têm localizações diferentes (Figura 2). E, como se verá na sequência, a difusão de enclaves residenciais horizontais no período recente foi marcante nesses três municípios.

Figura 2 – Localização territorial dos municípios de Ribeirão Preto, Bauru e Jundiaí no estado de São Paulo



Fonte: elaboração própria, 2022.

O caso de Ribeirão Preto, pelos padrões institucionais, é peculiar, pois a rigor não pode ser caracterizada como “cidade média”. Trata-se de uma cidade sede de região metropolitana na região norte do estado que congrega 71 municípios e tem população estimada de mais de 711 mil habitantes, grau de urbanização de 99,72% e IDH alto de 0,8. A cidade é polo da agroindústria canavieira – em região conhecida como ‘Califórnia brasileira’ pela produção de açúcar e álcool e elevados indicadores de renda per capita e qualidade de vida –, mas tem sua economia fincada no setor terciário, de modo que 83% da população ocupada está agrupada nos segmentos de serviços, administração pública e comércio (GOULART; GONÇALVES, 2019).

Já Jundiaí situa-se na Região Administrativa de Campinas, tem população estimada de 423 mil habitantes, com taxa de urbanização de 93,96% e IDH bastante elevado de 0,857 (GOULART; BENTO, 2011). Em termos econômicos, na composição do PIB local, o setor de serviços responde por 57% da riqueza e o segmento industrial por 19,3%.

Finalmente, Bauru é um município com população estimada de 380 mil habitantes (o mais populoso da região centro-oeste do estado), taxa de urbanização de 98,33 e IDH alto de 0,801. A base da economia local também é o setor de serviços (81,92%), seguido da indústria (17,82%) e da agropecuária (0,26%).

#### **4 A DIFUSÃO DOS ENCLAVES FORTIFICADOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS**

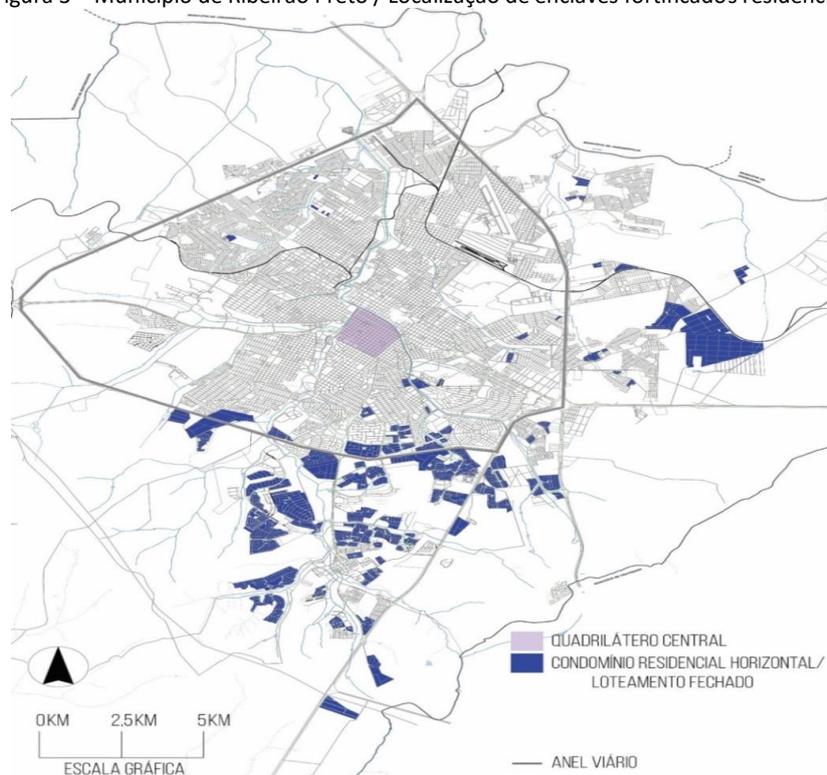
Se na origem o fenômeno dos enclaves fortificados era característico das grandes cidades e centros metropolitanos, a partir das duas últimas décadas do séc. XX – cujo caso

emblemático é o de São Paulo (CALDEIRA, 2000) –, esses espaços fechados foram disseminando-se em cidades do interior de SP nas últimas décadas, especialmente em regiões e municípios mais ricos do estado, tais como em Marília, Presidente Prudente e São Carlos (SPOSITO; GÓES, 2013), Ribeirão Preto (GOULART; GONÇALVES, 2019), Jundiá (GOULART; BENTO, 2011) e Bauru (KRAUSE; GOULART, 2022).

Esse movimento ocorreu por razões complementares. Em primeiro lugar, trata-se de produto altamente rentável para o mercado imobiliário, para o qual existe um expressivo público de alta renda.<sup>3</sup> Em segundo lugar, são cidades que apresentam estrutura logística de ótimo nível (proximidade de aeroportos, malha rodoviária moderna etc.), o que permite estabelecer ligações intraurbanas e os com os principais centros urbanos, incluindo a capital do estado. Em terceiro lugar, nessas cidades também ocorreu a difusão da narrativa do medo, estimulando formatos habitacionais fechados, além da busca de status.

No caso de Ribeirão Preto, a produção de enclaves teve início na década de 1990 e foi intensificada nas duas primeiras décadas deste século. A maior parte desses empreendimentos (80%) está localizada na região sul da cidade (em sua maioria na porção externa ao anel viário) e também na região oeste (Figura 3). Como a cidade é servida de boa estrutura viária nos territórios de urbanização dos estratos sociais mais altos, os deslocamentos intraurbanos são feitos por automóvel.

Figura 3 – Município de Ribeirão Preto / Localização de enclaves fortificados residenciais



Fonte: Goulart; Oliveira, 2019, p. 51.

<sup>3</sup> Sabidamente o Brasil registra enorme concentração de renda. Levantamento do IBGE de 2020 revelou que 1% da população com maior renda detinha quase 35 vezes mais do que 50% dos mais pobres. Os segmentos de alta renda são proporcionalmente pequenos, mas numericamente expressivos. Nas cidades aqui analisadas, com base no Censo IBGE 2010 – tomando como critério um padrão elevado de renda superior a 15 salários mínimos –, Ribeirão Preto contabilizava 14.973 pessoas (2,1 % da população da cidade), Jundiá tinha 9.209 (2,1%) e Bauru registrava 5.838 pessoas (1,5%) Em resumo, nessas cidades existe um significativo público de alta renda disponível para o mercado imobiliário e apto a consumir enclaves fortificados residenciais horizontais.

A região sul também abriga maior quantidade de oferta de serviços e outras modalidades de enclaves fortificados direcionados ao atendimento da população de alta renda, notadamente shoppings centers e escolas privadas. Essa tendência de adensamento ratifica o que consta na legislação urbanística local, cujo Plano Diretor a define como “vetor de crescimento de área urbanizada”. E como as franjas das periferias das regiões sul e leste têm descontinuidades urbanas e enclaves residenciais e vazios urbanos intercalados, há notáveis mudanças nas formas de percepção e de usos do espaço urbano:

A presença desses empreendimentos gera situações de profunda desorientação, criando um sistema de ruas interligadas por rotatórias genéricas que eventualmente chegam a alguma rodovia. Esse problema, somado ao cenário das vias públicas margeadas por muros, deixou o setor sul sem pontos de referência, monofuncional e sem vida, já que os dois grandes complexos formados pelo Ribeirão Shopping e pelo Shopping Iguatemi centralizam serviços de comércio, lazer e consumo (GOULART; GONÇALVES, 2019, p. 56-57).

A regularização dos enclaves fortificados residenciais é controversa no Direito Urbanístico, pois as normas de parcelamento do solo remontam à Lei Federal nº 6.766/1979. A legislação não prevê a figura dos “condomínios fechados” (assim denominados pelo mercado imobiliário) à medida que implicam restringir áreas públicas para uso privado. A norma legal que disciplina os condomínios é a Lei Federal nº 4.591/1964, na qual se baseia a legislação local de uso e ocupação do solo. O Executivo municipal tentou conferir legalidade a esses empreendimentos por meio da Lei Municipal nº 2.505/2012, mas esta foi declarada inconstitucional pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo. Portanto, a legalidade desses empreendimentos ainda é contestada.

No caso de Jundiaí, a expansão urbana nas últimas décadas tem sido direcionada para os territórios próximos à Serra do Japi e na zona rural por meio de novos parcelamentos do solo para além do perímetro urbano. Essa tendência foi motivada pelos limites de adensamento impostos ao território urbano e pela demanda por terras mais baratas, tanto pela população de baixa renda, quanto pelos estratos sociais mais ricos.

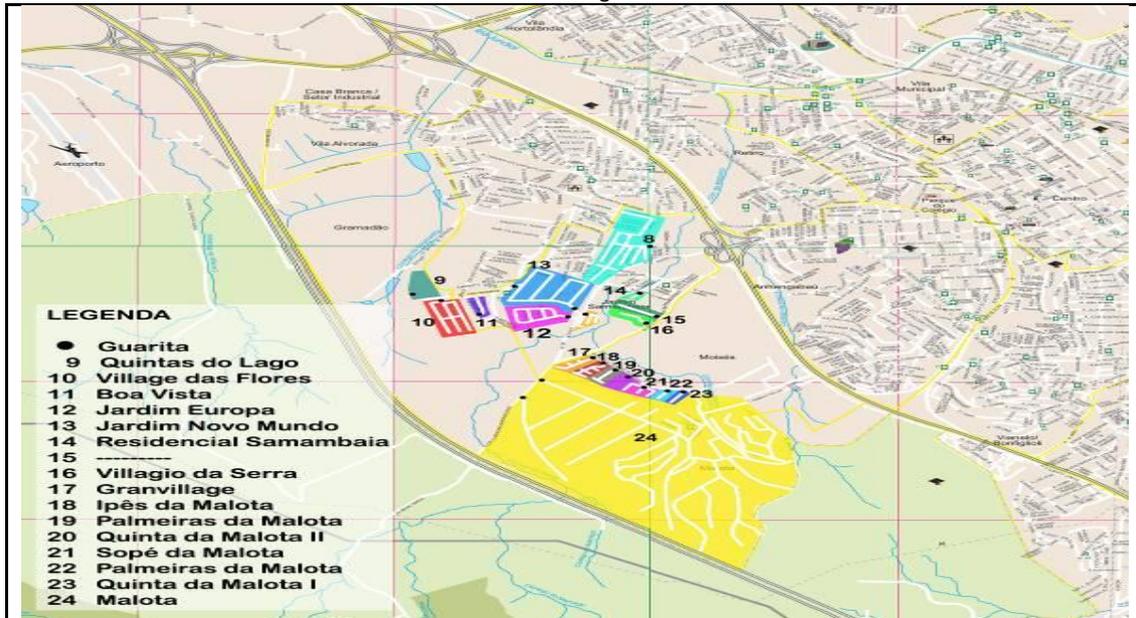
Nos termos de legislação urbanística local, os loteamentos fechados são regulamentados pela Lei Municipal nº. 416/2004 e o Plano Diretor do mesmo ano prevê a obrigatoriedade de realização de Estudo de Impacto de Vizinhança para este tipo de empreendimento. Ainda na esfera da normativa urbanística, o município tem uma particularidade porque está situado em uma Área de Proteção Ambiental (APA), regulamentada pela Lei Estadual nº 4.095/84 e pelo Decreto Estadual nº 43.284/84, de modo que a cidade é considerada “unidade de conservação ambiental”, visando à proteção da Serra do Japi e dos mananciais contíguos.

A disseminação dos enclaves fortificados horizontais remonta à década de 1990, e a maior concentração desses empreendimentos de alto padrão ocorreu especialmente na região oeste do município (Figura 4), onde estão os bairros Jardim Samambaia, Malota, Vila Alvorada, Casa Branca-Setor Industrial, Gramadão e Moisés. Assim, “o recorte [territorial] vem se mostrando um importante imã para investimentos, pois seus moradores possuem alto poder aquisitivo, além de contar com infraestrutura urbana completa e localização privilegiada” (GOULART; BENTO, 2011, p. 191).

Esse movimento espacial explica-se por sua localização logisticamente privilegiada entre as rodovias Anhanguera e Bandeirantes (os dos principais eixos de ligação entre a cidade

de São Paulo e o interior) e pela proximidade com a Serra do Japi, área ambientalmente singular e propícia para o isolamento da malha urbana através de suas barreiras físicas naturais.

Figura 4. Município de Jundiaí / Localização e delimitação dos condomínios e loteamentos fechados no recorte territorial da região oeste



Fonte: Goulart; Bento, 2011, p. 189.

A busca por homogeneidade social e por distanciamento de outros grupos societários ocupam lugar destaque entre as motivações de seus moradores, contudo, a contradição é que “os enclaves também atraem a população pobre, que, para evitar deslocamentos, se instala em áreas adjacentes. Essa demanda populacional – prestadora de serviços aos condomínios em funções como limpeza, segurança, jardinagem etc. – se dirige a áreas ambientalmente frágeis” (GOULART; BENTO, 2011, p. 192).

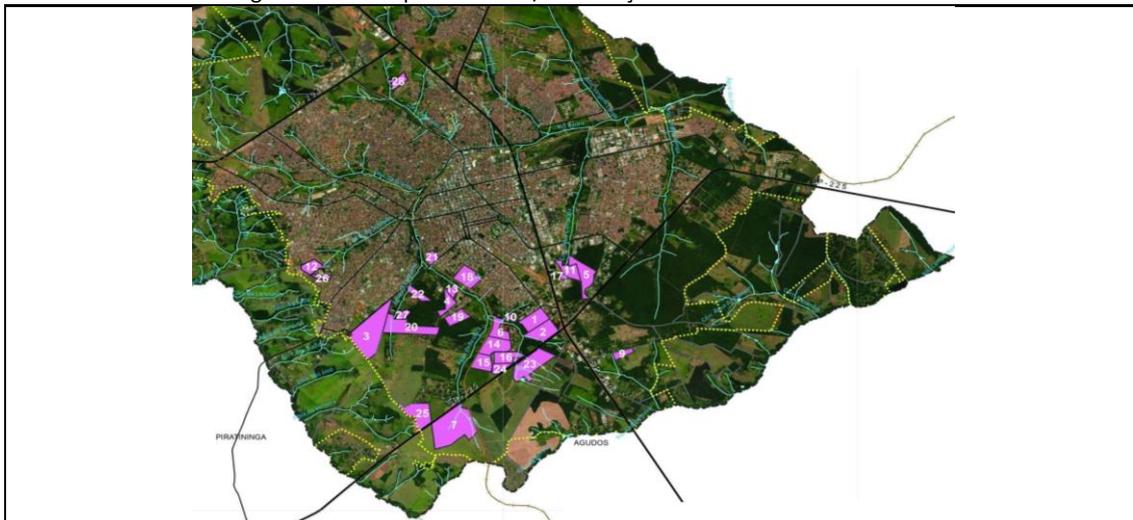
Finalmente, no caso de Bauru, jamais se consumou a aposta das elites locais de transformar a cidade em um grande polo industrial no auge do desenvolvimentismo (LOSNAK, 2004), de modo que o município afirmou-se com um importante polo regional no setor de serviços. A esse perfil econômico somam-se os efeitos da decadência do modal ferroviário no Brasil, o qual marcou o desenvolvimento da cidade tornando-a o maior entroncamento férreo da América do Sul a partir da década de 1930 por integrar três importantes ferrovias: a Estrada de Ferro Noroeste do Brasil, a Estrada de Ferro Sorocabana e a Companhia Paulista de Estradas de Ferro.

Contudo, essas mudanças não limitaram a intensa expansão do território urbano por meio de parcelamentos do solo e incorporações imobiliárias, produzindo profundas desigualdades “da infraestrutura que compõem as redes de pavimentação e drenagem pluvial, bem como de equipamentos como áreas de lazer, centros de saúde e creches, e serviços urbanos como limpeza de áreas públicas, serviços de saúde, de educação” (CATELAN, 2008, p. 74). Nas últimas décadas, a “atividade imobiliária consistiu, sobretudo, na produção de loteamentos fechados, implantados sobretudo no setor sul da cidade, mas também por uma produção verticalizada para o mercado tradicional ao longo de importantes eixos viários localizados na mesma região” (DAMASCENO, 2021, p. 101).

Intensificados nas últimas duas décadas, os enclaves fortificados residenciais concentram-se predominantemente na região sul da cidade (Figura 5), território no qual já se

agrupava a população de maior renda, dotada de melhor infraestrutura, abundante em oferta de terras e muito bem servida de serviços em suas proximidades (centros comerciais, universidades, equipamentos de lazer, serviços de saúde).

Figura 5 – Município de Bauru / Localização de condomínios fechados



Fonte: Krause; Goulart, 2022, p. 143.

As contradições socioespaciais aqui também se repetem, pois a localização desses empreendimentos nas franjas da cidade coincide com muitos assentamentos precários e favelas em seu entorno, como é o emblemático caso da favela do Jardim Nicéia, contígua a três condomínios fechados de alto padrão (Residencial Sauípe, Residencial Odete Tavano e Jardim Colonial), caracterizada institucionalmente como “ocupação irregular” (KRAUSE; GOULART, 2022).

Sobre a normativa urbanística, a Lei Municipal nº 7.028/2017, que dispõe sobre o licenciamento de obras e edificações, não aborda nem disciplina loteamentos ou condomínios fechados, e a Lei Municipal nº 5.631/2008 (Plano Diretor) também não aborda diretamente essa modalidade, embora tenha instituído as Zonas Especiais de Interesse Social para promover padrões diferenciados de urbanização e de produção de habitação social. Em síntese, a legislação municipal tolera a difusão de enclaves fortificados horizontais sem restrições.

## 5 CONCLUSÕES

As cidades contemporâneas se deparam com dramáticos e crescentes problemas urbanos, e a violência urbana e o medo combinam-se a mudanças sociais rumo a novas formas de segregação socioespacial. Nesses termos, a histórica clivagem centro-periferia, embora persista, já não é suficiente para explicar os padrões de expansão e produção do espaço urbano à medida que a disseminação de enclaves fortificados, ironicamente, produz aproximação física entre ricos e pobres ao mesmo tempo em que lhes impõem barreiras ainda mais altas.

O discurso do medo e a expansão de práticas de autosegregação – mesmo em espaços urbanos em que os indicadores de criminalidade estão dentro dos padrões convencionais – se entrelaça com processos de transformação social marcados pela evitação social. Viver, consumir e trabalhar em espaços socialmente homogêneos traz à luz as contradições da frágil democracia brasileira e seu caráter disjuntivo (CALDEIRA, 2000), ou seja, o exercício de direitos – sobretudo direitos sociais e civis. A consequência dessa configuração revela-se latente em Ribeirão Preto, Jundiá e Bauru.

A produção imobiliária sob essa nova lógica vem afetando significativamente as cidades do interior paulista, pois as regras que organizam o espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e separação. Com isso cria-se uma estética de segurança que pauta transformações em todos os tipos de habitação e determina o que confere mais prestígio aos estratos solváveis. Com o uso de meios ostensivos de separação, ratificam-se o isolamento, a restrição e a vigilância por meio de símbolos de status social.

Assim, a narrativa do medo se impõe e obstrui as possibilidades de convivência: ruas, praças e demais espaços públicos são abandonados e remetem à insegurança precisamente porque são socialmente plurais. Os enclaves fortificados residenciais horizontais constituem um fenômeno que caracteriza a dispersão residencial, forjando elementos fundamentais no processo de reestruturação urbana. Esses empreendimentos impactam as estruturas urbanas consolidadas, alterando as relações e fluxos, constituindo novas centralidades e abandonando os centros antigos. A reestruturação urbana se aprofunda, impondo profundas transformações no espaço intraurbano (OTERO, 2016).

O poder público local oferece um decisivo suporte para essa nova forma de reestruturação urbana, pois molda o arcabouço jurídico de suas políticas urbanas de modo a viabilizar e incentivar essa produção imobiliária, garantindo a necessária infraestrutura, vias de acesso e equipamentos públicos fundamentais à sua exequibilidade. Não por acaso, as legislações urbanas de Ribeirão Preto, Jundiaí e Bauru têm sido rigorosamente permissivas com esses empreendimentos imobiliários. Nessa nova configuração urbana, o enclausuramento e os instrumentos de segurança ostensivos oferecem meios não só de esvaziar o espaço público, mas de criar uma nova esfera (semi)pública fragmentada. Ocorre, porém, que, entre as condições necessárias para democracia, reside a exigência de que todos, indistintamente, se reconheçam como cidadãos, com os mesmos direitos à cidade apesar das diferenças (CALDEIRA, 2000).

Notável também que essas mudanças em curso contrariam frontalmente todos os protocolos urbanísticos, notadamente os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável da Agenda 2030, afinal, não só não promovem igualdade como ratificam e ampliam desigualdades. Cidades segregadas por muros fortalecem o sentimento de que os grupos sociais diferentes pertencem a universos separados. Cidades de muros, além de não serem um espaço democrático, contribuem para a corrosão da cidadania (CARVALHO, 2001).

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Ed. 34, 2000.

CARVALHO, José Murilo. **Cidadania no Brasil: o longo caminho**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2001.

CATELAN, Marcio José. **A Produção do Espaço em Bauru: do subterrâneo à superfície**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista, 2008.

DAMASCENO, Bárbara Caetano. **Políticas Públicas de Habitação Social em cidades médias do interior paulista – 2000-2020**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Estadual Paulista, 2021.

GOULART, Jefferson Oliveira; GONÇALVES, Camila. Enclaves fortificados e segregação urbana: a dinâmica contemporânea de urbanização de Ribeirão Preto. **Risco – Revista de Pesquisa em Arquitetura e Urbanismo** (Online), 17(2), 41-59, 2019.

GOULART, Jefferson Oliveira; TERCI, Eliana Tadeu; OTERO, Estevam Vanale. **Desenvolvimento e planejamento urbano em cidades médias**. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.

GOULART, Jefferson Oliveira; BENTO, Patricia. Enclaves fortificados e segregação urbana: o caso de **Sociedade e Cultura**, 14(1), 181-193, 2011.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, (2005).

KOWARICK, L. **A espoliação urbana**. São Paulo: Paz e Terra, 1979.

KRAUSE, Anna. Beatriz Pianca; GOULART, Jefferson Oliveira. Contrasts of urban development in Bauru city (SP): slum and fortified enclaves in Jardim Nicéia. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, 10(76), 136-150, 2022.

LOSNAK, Célio José. **Polifonia urbana**: imagens e representações – Bauru 1950-1980. Bauru: Edusc, 2004.

MARICATO, Erminia. Urbanismo na periferia do mundo globalizado: metrópoles brasileiras. **São Paulo em Perspectiva**, 14(4), 21-33, 2000.

NEGRI, Barias. As políticas de descentralização industrial e o processo de interiorização em São Paulo: 1970-1985. In: TARTAGLIA, J. C.; OLIVEIRA, O. L. (orgs.). **Modernização e desenvolvimento do interior de São Paulo**. São Paulo: Ed. Unesp, 1988.

OTERO, Estevam Vanale. **Reestruturação urbana em cidades médias paulistas: a cidade como negócio**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo. Biblioteca Digital USP, 2016.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

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

VALLADARES, Licia. Cem anos pensando a pobreza (urbana) no Brasil. In: BOSCHI, Renato (org.), **Corporativismo e Desigualdade** – a construção do Espaço Público no Brasil. Rio de Janeiro: IUPERJ/Rio Fundo Editora, 1994.