



## CONDOMÍNIOS FECHADOS E A SEGMENTAÇÃO SOCIESPACIAL URBANA EM BIRIGUI/SP

Luiz Alexandre De Oliveira Polatto<sup>1</sup>

Profª. Drª. Edima Aranha<sup>2</sup>

Para citar este artículo puede utilizar el siguiente formato:

Luiz Alexandre De Oliveira Polatto y Edima Aranha (2018): "Condomínios fechados e a segmentação socioespacial urbana em BIRIGUI/SP.", Revista Caribeña de Ciencias Sociales (mayo 2018). En línea:  
[//www.eumed.net/rev/caribe/2018/05/segmentacao-socioespacial-urbana.html](http://www.eumed.net/rev/caribe/2018/05/segmentacao-socioespacial-urbana.html)

### RESUMO

Este artigo está incluso na dissertação de mestrado de Geografia e consiste na inquietação em compreender a cidade como mercadoria, sendo apresentada em diferentes produtos, para diferentes classes sociais, perdendo assim sua essência e função social, deixando de servir como local de moradia e relações, tornando-se fonte de lucro e acúmulo de riquezas.

Entre os diversos produtos que os agentes construtores da cidade oferecem, os espaços residenciais fechados vêm se destacando a partir da ideia da insegurança nas cidades e qualidade de vida. Os primeiros empreendimentos dessa categoria ocorreram no Brasil a partir da década de 1970, na região metropolitana de São Paulo; porém hoje verificamos esses empreendimentos nas cidades de porte médio do interior.

A cidade de Birigui, no interior do Estado de São Paulo, apresenta-se como uma cidade porte médio, fragmentada, com grande número de espaços residenciais fechados e forte segmentação social. A legalidade dos empreendimentos imobiliários na cidade, mais precisamente os dos espaços residenciais fechados, é questionada, pois os instrumentos jurídicos que dariam base para tal não estão de acordo com a realidade da cidade, prestando-se apenas para o cumprimento burocrático.

---

<sup>1</sup> Aluno do Programa de Pós Graduação em Geografia/UFMS-CPTL.  
professorpolatto@yahoo.com.br

<sup>2</sup> Professora do Programa de Pós Graduação – Mestrado/Geografia/UFMS  
Membro da CTAA/INEP/MEC - Brasília  
Grupo de Pesquisa Espaço Urbano e Produção do Território/CNPq/UFMS  
edimaranha@gmail.com

A mudança da relação entre centro e periferia não resultou na diminuição das distâncias sociais; a auto segregação acompanhou a segregação, em que os muros separam as diferentes classes sociais.

**Palavras Chaves:** Auto segregação, Espaços Residenciais Fechados, Segmentação Social e Birigui.

## ABSTRACT

This article is included in the master's dissertation and it consists in the inquietation in comprehending the city as a product, being presented in different ways for different social classes, losing its essence and social function, so that it stops serving as place of residence and working as a source of profit and wealth accumulation.

By the diverse products that the city constructors agents can offer, the closed residential spaces is getting more popular because of the insecurity in the cities and the quality of life. The first enterprises in this area started in the decade of 1970, in the metropolitan region of São Paulo; but nowadays we can see this kind of enterprises in medium-size cities in the interior of the state

The city of Birigui, in the interior of São Paulo, is presented as a medium-size city, fragmented with a lot of closed residential places and a lot of social segmentation. The legality of the real estate developments, most precisely the closed residential places, is questioned, because the legal instruments that would work as a base for these projects are not according to the reality of the city, working only to the bureaucratic

The relationship change between the center of the city and the periphery hasn't resulted in the distance decrease in the social classes; the self-segregation accompanied the segregation, where the walls separate social classes

**Key words:** Self-segregation, closed residential spaces, social segmentation, Birigui

## RESUMEN

Este artículo está incluido en la tesis de Maestría en la Geografía para comprender la ciudad como mercancía, representada por diferentes productos, para diferentes clases sociales, perdiendo básicamente su esencia y función social, dejando de servir como local de vivienda y relaciones, para convertirse en una fuente de lucro y acumulación de riquezas.

Entre los diversos productos que los agentes constructores de la ciudad ofrecen, los espacios residenciales cerrados se han destacado a partir de la idea de la inseguridad en las ciudades y calidad de vida. Los primeros emprendimientos de esa categoría ocurrieron en Brasil a partir de la década de 1970, en la región metropolitana de São Paulo; no obstante hoy verificamos esos emprendimientos en las ciudades menores del interior.

La ciudad de Birigui, en el interior del Estado de São Paulo, es caracterizada como una ciudad mediana, fragmentada, con gran número de espacios residenciales cerrados y fuerte

segmentación social. La legalidad de los emprendimientos inmobiliarios en la ciudad, principalmente aquellos relacionados con los espacios residenciales cerrados, es cuestionada, pues los instrumentos jurídicos que darían base para ello no están de acuerdo con la realidad de la ciudad, mostrándose solamente como uno requisito burocrático.

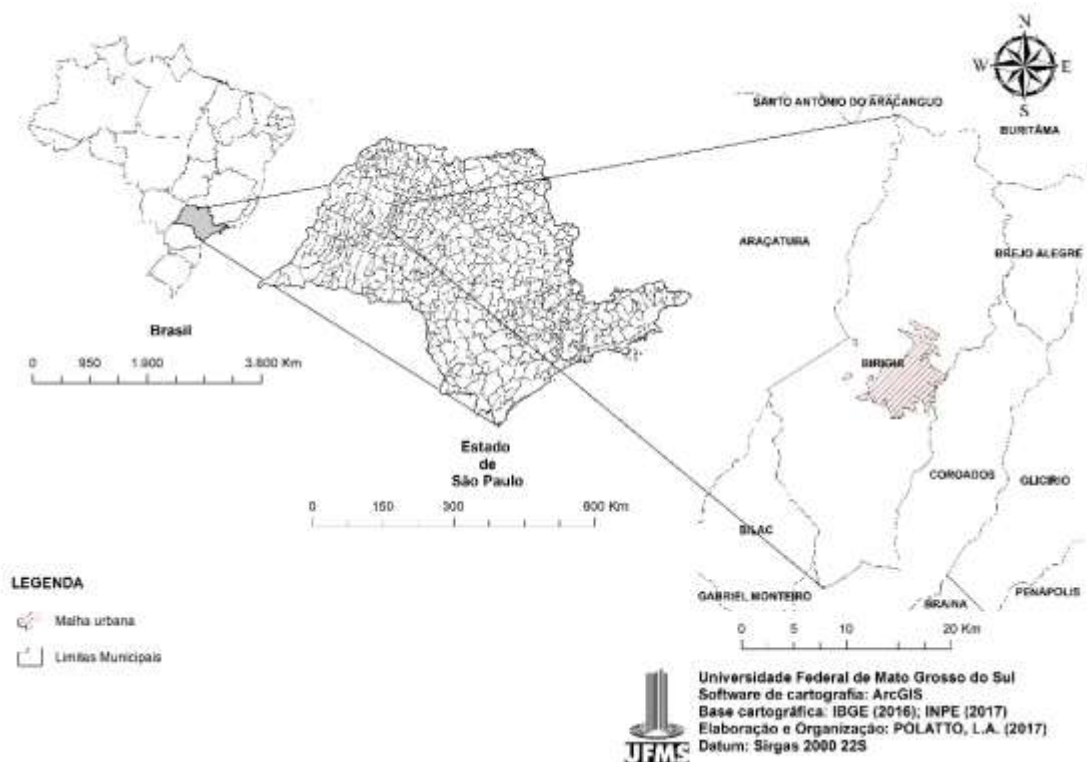
El cambio de la relación entre centro y periferia no resultó en la disminución de las distancias sociales; la auto-segregación fue incrementando la medida en que los muros fueron separando las diferentes clases sociales.

**Palabras clave:** Auto-segregación, Espacios Residenciales Cerrados, Segmentación Social e Birigui.

## RESULTADOS ESPERADOS

A cidade de Birigui está localizada no Noroeste do estado de São Paulo, na sub-região de Araçatuba/SP, e obteve a condição de município em 1911.

Imagem 1: Localização de Birigui-SP.



Com uma população de 118.352 habitantes (IBGE, 2015), economicamente se destaca pela produção de calçados infantis e de sistemas de aquecimento solar.

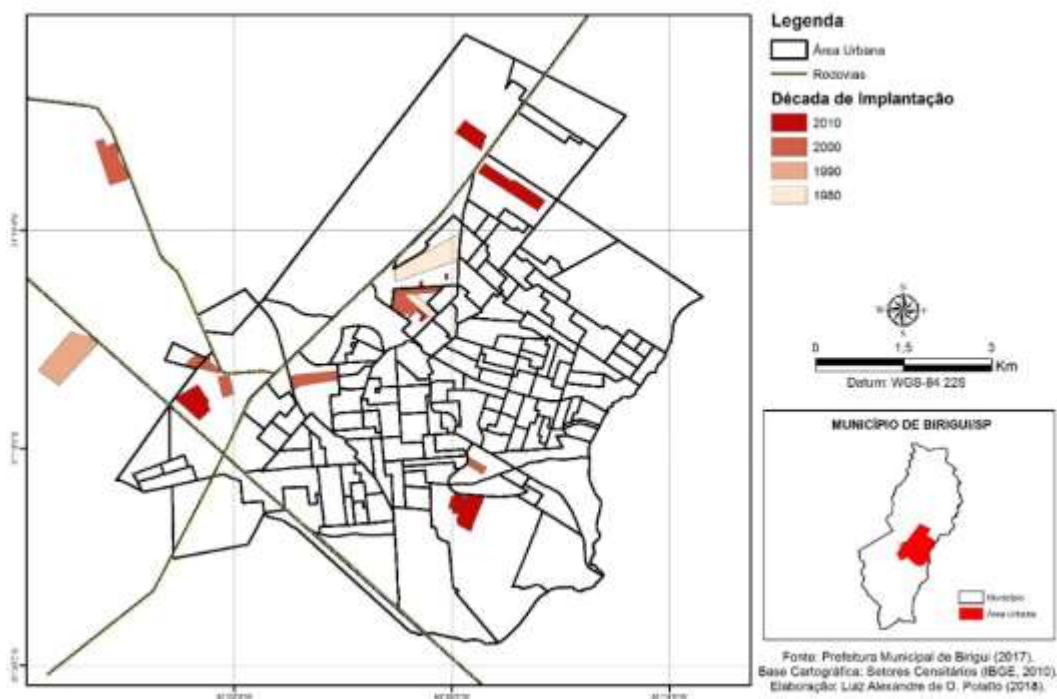
A partir da década de 1940, a industrialização foi fundamental para o crescimento de Birigui e para a geração de emprego, sendo que, até então, a economia pautava-se nas

atividades agropecuárias, com destaque para a produção de café e pecuária bovina. Atualmente, pelo contingente populacional e o papel que exerce no contexto em que se insere, admite-se que a mesma se caracteriza como uma cidade de porte médio.

Observamos que Sposito (2001) pondera que cidades de porte médio possuem entre 50 e 500 mil habitantes, embora as cidades médias não possam ser definidas apenas pelo número de habitantes, pois em regiões de baixa densidade demográfica, as cidades com menos de 50 mil habitantes são consideradas médias, pela sua importância e representatividade para a região, como por exemplo, na Amazônia.

Nas últimas décadas, assim como ocorreu no Brasil, intensificou-se a formação de espaços residenciais fechados na cidade de Birigui/SP, uma tendência cada vez mais comum em grandes cidades, assim como em cidades de porte médio, como é o caso de Birigui. O primeiro condomínio dessa categoria, na cidade em estudo, foi o residencial Passaredo (1980), no setor Sudeste da cidade, área esta que concentra o maior número desse tipo de empreendimento imobiliário, assim como verificados na Imagem 2.

Imagem 2: Localização dos Espaços Residenciais Fechados em Birigui SP



Vejamos o que esclarecem as autoras Sposito & Góes acerca da temática desse estudo:

O que merece nossa atenção especial é o crescimento da tendência de produção desses espaços murados, tornando importante a presença deles no conjunto das áreas loteadas, nos últimos anos, bem como o aumento do interesse pela aquisição de imóveis residenciais associados a esse novo jeito de viver nas cidades (2013, p. 103).

Vale salientar, que em 2003 havia em Birigui 8 Espaços Residenciais Fechados e a cidade possuía 96 mil habitantes. Hoje, (2018) com cerca de 119 mil habitantes (IBGE), registram-se 18 empreendimentos dessa natureza, esses dados revelam o vertiginoso crescimento dos referidos residenciais. Considerados a nova forma para se morar, os condomínios fechados dinamizaram o mercado imobiliário local. Esses empreendimentos estão praticamente em todos os setores da cidade, porém se concentram mais na porção Oeste, ao longo da rodovia Gabriel Melhado (SP-461), que se constitui no eixo de expansão da malha urbana, em direção à cidade de Araçatuba, cujo limite se dá pela rodovia Marechal Rondon (SP-300), como mostra a Imagem 2.

Os Espaços Residenciais Fechados em Birigui, conforme já exposto, tiveram seu início em 1984. Na década de 1980 foram dois empreendimentos, na década de 1990 mais dois e a partir dos anos 2000 houve um aumento considerável no número de empreendimentos dessa categoria.

O fato chamou a atenção levando-nos a aprofundar a questão com antigos moradores de espaços residenciais fechados, ou da cidade, e agentes imobiliários. A resposta dos antigos moradores à indagação foi que não haviam muitos empreendimentos na época, que a cidade era calma e segura, sem a necessidade de se auto enclausurar e muito menos ter que pagar por isso.

Quando questionados, tanto os moradores quanto os agentes imobiliários, sobre o local de moradia das famílias com maior poder aquisitivo em décadas passadas, nos informaram que era no centro da cidade.

Ao ser indagado sobre as transações imobiliárias na cidade de Birigui, o agente imobiliário destacou que trabalha com imobiliárias desde meados da década de 1990, e que até a década de 1990 o centro da cidade ainda era atrativo para as famílias com maior poder aquisitivo morarem, sustentando assim, um alto status social. Mas a partir do momento em que se apresentaram as vantagens dos ambientes fechados, gradualmente o centro deixou de ser atrativo, e que além desse fato, foi acrescido pela supervalorização econômica do metro quadrado, levando essas famílias a procurarem os novos empreendimentos, que lhes dão maior status social na cidade e o convívio com pessoas da mesma condição socioeconômica, ou seja, entre os iguais.

Também ao se questionar um agente imobiliário sobre a necessidade de se morar em espaços residenciais fechados em Birigui, o mesmo respondeu que o Brasil é violento, e a mesma preocupação e realidade também ocorre na cidade de Birigui. Todavia, entende que as pessoas se engrandecem, ou seja, se sentem superiores em relação a outros moradores que não moram nesse tipo de empreendimento, ou seja, morar em loteamentos fechados dá status e prestígio. Na concepção do referido agente imobiliário é muito raro aparecer um negócio com pessoas de classe social privilegiada da cidade fora dos espaços residenciais fechados. Nessa perspectiva, Caldeira elucida:

Os enclaves fortificados conferem status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdade sociais. Os enclaves são literais na sua criação de separação. São claramente demarcados por todos os tipos de barreiras físicas e artifícios de distanciamento e sua presença no espaço da cidade é uma evidente afirmação de diferenciação social. Eles oferecem uma nova maneira de estabelecer fronteiras entre grupos sociais, criando novas hierarquias entre eles e, portanto, organizando explicitamente as diferenças como desigualdade. O uso de meios literais de separação é complementado por uma elaboração simbólica que transforma enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância em símbolos de status. Essa elaboração é evidente nos anúncios imobiliários (2000, p. 259).

O Poder Público municipal, por sua vez, dotou esses espaços com a infraestrutura necessária, principalmente as vias urbanas que possibilitam a fluidez no e do espaço, pois o centro deixou de ser atrativo para morar. Todavia, continua a ser o local de trabalho e em alguns casos, de consumo, daí a necessidade de deslocamento fácil e rápido, ou seja, que haja uma mobilidade urbana eficaz.

Ressalta-se também, que o Poder Público Municipal atua na regularização desses empreendimentos. No caso de Birigui, o Plano Diretor tem inúmeros pontos contraditórios, pois foi elaborado no limite dos prazos previstos pelo Ministério das Cidades. Em sendo assim, não houve debate com a comunidade e de certa forma o mesmo é descumprido, prevalecendo a lógica do mercado imobiliário e não a dos moradores da cidade. Nesse sentido, revela-se que a legislação urbana não abarca a realidade do cotidiano da cidade de Birigui, ou seja, o Plano Diretor não contemplou a participação dos moradores, prevalecendo os interesses do mercado imobiliário e do poder de decisão do Estado, representado pelo governo municipal.

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

Averiguou-se que em Birigui, a exemplo do que se pratica em outras cidades, o metro quadrado de terras situadas nessa porção da cidade se apresenta como o mais valorizado, pois a partir da sua estruturação com redes de energia elétrica, esgoto, água e pavimentação das ruas foi fragmentado em loteamentos abertos e também em dois novos espaços residenciais fechados. Nesse caso, o empreendedor imobiliário é o próprio dono da terra, antes agrícola, sem a intermediação de empresas imobiliárias, contando com apoio financeiro do BNDES, fato este que aumentou ainda mais o seu ganho real.

Nessa mesma perspectiva, Côrrea (2010, p. 131) elucida que a segregação é um processo que origina a tendência a uma organização espacial em áreas de “forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas”.

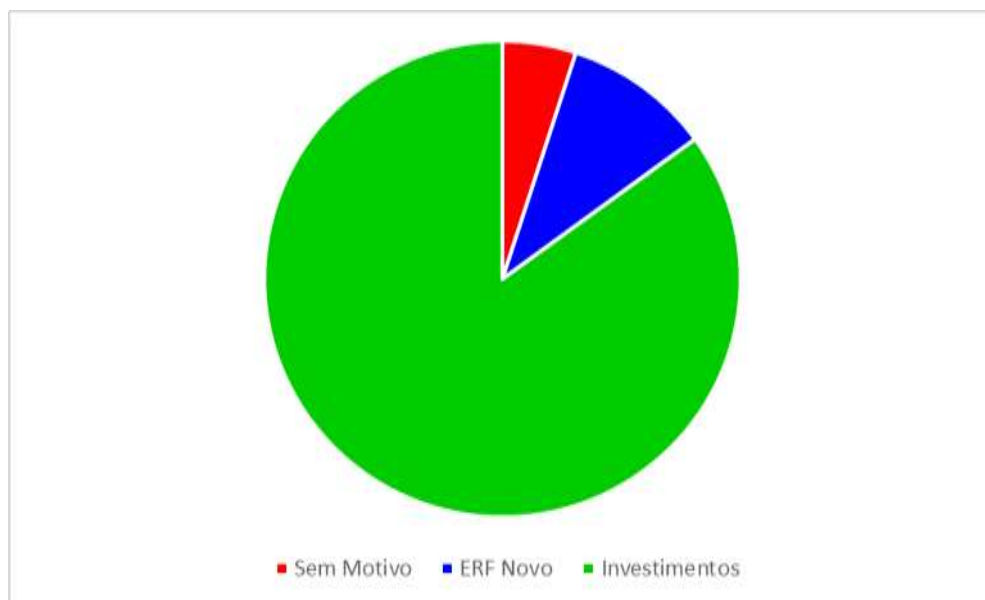
O autor também alude que a expansão da cidade se dá pelo desmembramento de glebas de terras rurais para ampliar a área urbana, o que privilegia os proprietários fundiários, os quais tem uma renda diferencial da terra, outrora rural, pois o valor do m<sup>2</sup> da terra urbana é muito superior ao preço da terra rural.

Os Espaços Residenciais Fechados ERF, na cidade de Birigui-SP mostraram-se como uma ótima opção de investimento, com uma média de valorização de 1.000%, entre o valor de lançamento e o valor atual, sendo relativo de acordo com o tempo de existência do empreendimento. Os ERF Passaredo e Alphaville, os mais antigos na cidade de Birigui-SP, não registraram os valores de lançamento.

Um bom exemplo disso é o Residencial Gávea, cujo lançamento ocorreu em 2003, com valor de médio de R\$30.000,00, tem valor atual de R\$300.000,00, assim, o ganho anual foi de 70% e o mensal de 5%. Ao consultar a taxa de juros e rendimentos de poupança no mesmo período, verificamos que ficou abaixo de 1% ao mês.

Em 100% dos ERF estudados, há lotes não edificadas, nos quais foram apontados três motivos pelos entrevistados, com diferentes frequências, como verificados no Gráfico 1

Gráfico 1: Justificativas de lotes não edificadas nos Espaços Residenciais Fechados.



Fonte: Polatto. L.A. 2017

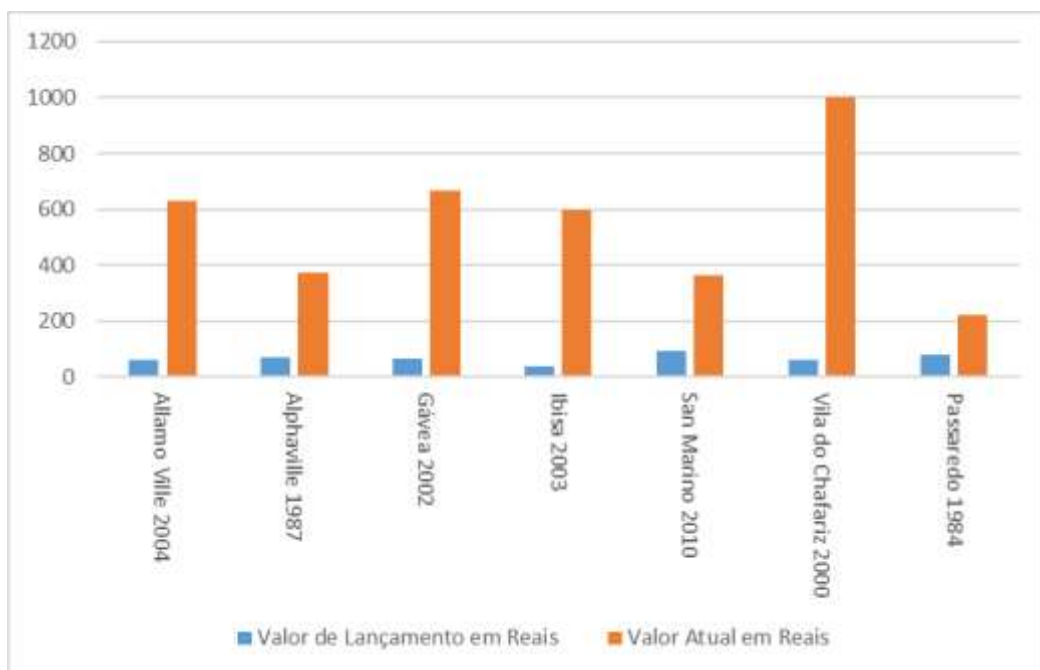
O Gráfico1, deixa claro o propósito de investimentos, seguindo assim uma tendência de mercado.

Como já mencionado anteriormente, os ERF aparecem como um novo produto imobiliário, que através da teoria do caos, principalmente na segurança, tornam-se procurados, assim atraindo diversos investidores.

Esses investidores adquirem a maior parte dos terrenos no lançamento dos ERF, que se apresentam com preço reduzido e valorização rápida a partir do momento que começa a ser construído e habitado.

O Gráfico 2 mostra a evolução entre o valor de lançamento e os atuais de alguns ERF em Birigui-SP. Trata-se de uma valorização na maioria superior a 1000%, em um curto período, sendo superior a investimentos como a poupança, por exemplo.

Gráfico 2: Valorização do metro quadrado nos ERF em Birigui, no período de 2000-2017



Fonte Polatto, L.A. 2017

O Gráfico 2, demonstra a valorização do metro quadrado nos ERF em Birigui, no período de 2000 a 2017, sendo assim, nos ERF Alphaville e Passaredo, os valores considerados são os de 2000, pois estes tiveram seus lançamentos na década de 1980.

### A segmentação socioeconômica

A segmentação social, que se verifica no modo e lugar de se morar, evidencia-se quanto a outras atividades, como compras, escola, locais de entretenimento.

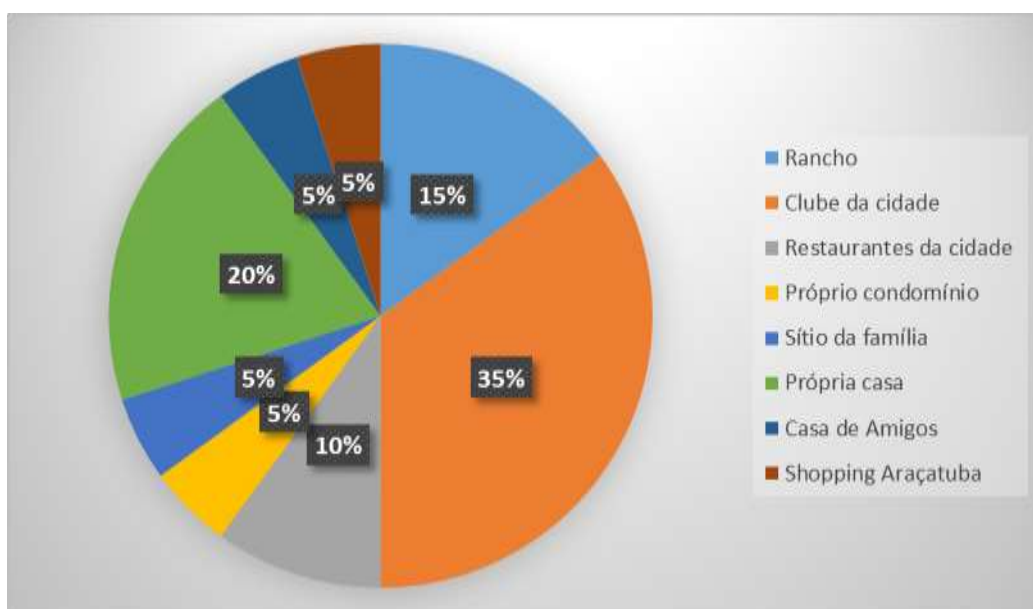
Todos os entrevistados citaram o Shopping Center como local de compras e entretenimento, o fato é que Birigui não possui esse tipo de empreendimento, sendo necessário o deslocamento dos moradores até a cidade de Araçatuba.



Quanto às compras em Birigui, todos os entrevistados disseram comprar em lojas do centro, salientando que optam por comprar em lojas que oferecem artigos de marcas sem se importar com o preço. Essas lojas contam com clientes seletivos e em muitos casos disponibilizam acesso a estacionamento privado e agentes de segurança.

Os locais lazer citados pelos moradores dos ERF, representados no Gráfico 3 pode parecer comum, independente da classe social, porém, quando aprofundamos os esclarecimentos e para quem conhece a cidade, percebe que se trata de lugares com certa exclusividade e com alto custo.

Gráfico 3: Espaços de lazer dos moradores dos Espaços Residenciais Fechados.



Fonte: Pesquisa de campo, 2017.  
Org.: Polatto, L. A., 2017

O clube da cidade, neste caso o Pérola Clube, foi mencionado por 35% dos entrevistados como opção de lazer e recreação, como pode se verificar no Gráfico 3, e ainda, mencionaram outros ambientes noturnos, requintados e com público também seletivo, tais como restaurantes da cidade, como mencionaram 10% dos entrevistados. Salienta que houve entrevistados que disseram que promovem o lazer em suas próprias casas, pois dispõem de piscina, *home theater*, como explicita o exemplo: “Tenho uma filha adolescente, então peço que convide alguns amigos para assistirem a um filme em casa, brincarem na piscina e degustarem de um churrasco, assim, fico tranquilo, pois sei que aqui é seguro” (Morador A).

Esse mesmo morador, quando questionado se a filha não teria a necessidade de sair para encontro com os amigos, ele respondeu que regularmente ela frequenta festas dos

filhos de amigos, quase sempre em condomínios, pois considera que “a cidade muito violenta, não é mais possível frequentar lugares abertos”.

A opção de lazer na própria casa apareceu em 20% dos entrevistados, mostrando que estas são equipadas com piscinas, área de churrasco e até quadras esportivas, unindo assim a “segurança” com opções de lazer.

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

Alguns moradores citaram certos eventos que participam, sempre em clubes ligados à Maçonaria, CREA (Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura), OAB (Ordem dos Advogados do Brasil), UNIMED (Confederação Nacional das Cooperativas Médicas) sempre em ambiente fechado e monitorado. Esses eventos não constam nos questionários e foram citados a partir de conversas informais.

Ressalta-se que Milani (2016) discute a segmentação sócioespacial, envolvendo os moradores dos espaços residenciais fechados com os Shopping Centers. Chama atenção para a relação entre São José do Rio Preto e Catanduva, uma vez que esses empreendimentos são mais numerosos na primeira cidade, atraindo os moradores da segunda. Essa mesma tendência também ocorre entre Birigui e Araçatuba, pois muitos moradores de Birigui realizam suas compras no shopping center em Araçatuba, como já citado.

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

Sob esse prisma, Bauman corrobora com nossa análise:

As mensagens dirigidas dos centros do poder político tanto para os ricos como para os infelizes apresentam "mais flexibilidade" como a única cura para uma insegurança já insustentável - e assim retratam a perspectiva de mais incerteza, mais privatização dos problemas, mais solidão e impotência e, na verdade, mais incerteza ainda. Elas excluem a possibilidade de uma segurança existencial que se baseie em alicerces coletivos e assim não oferecem incentivos a ações solidárias; em lugar disso, encorajam seus ouvintes a se concentrarem na sua sobrevivência individual ao estilo "cada um por si e Deus por todos" - num mundo incuravelmente fragmentado e atomizado, e, portanto, cada vez mais incerto e imprevisível. (2007, p.20)

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

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A disponibilidade de terras não edificadas e o custo baixo do m<sup>2</sup>, se comparado ao centro ou a outros loteamentos, assim como a possibilidade de viver uma casa espaçosa com diversos equipamentos, além dos atrativos disponíveis em alguns condomínios e, o mais importante, a falta de segurança alegada pelos moradores, se constituem como um diferencial em qualidade de vida, pois esses atrativos, são em sua maioria, fatores que justificam a expansão desse tipo de empreendimento imobiliário na cidade de Birigui.

Quando se analisa o Plano Diretor da cidade de Birigui percebe-se que o mesmo consiste em uma cópia fiel do Estatuto da Cidade, sem, contudo, levar em consideração as especificidades locais, ou seja, sua aplicação não é praticada no município, pois apesar de usar o termo participativo, não o foi. O referido Plano Diretor não é de conhecimento dos moradores, o que revela que apenas se cumpriu a formalidade e este importante instrumento do ordenamento territorial urbano está engavetado. Enquanto que a segmentação sócioespacial se acentua na medida em que cada vez mais pessoas passam a residir em loteamentos fechados ou em condomínios residenciais.

Observamos que no documento original, no caso, no Plano Diretor, não consta nenhuma norma ou item sobre os espaços residenciais fechados, mesmo que na época de elaboração desse documento esses empreendimentos já eram realidade e com tendência de aumento. Porém, se for considerado o artigo 36 do referido Plano Diretor, que trata do cumprimento da função social da propriedade, em relação a área superior a 10 mil metros quadrados não parcelados. Senão vejamos do que trata o documento: “a) gleba com área superior a 10.000 (dez mil) metros quadrados, não parcelada, situada dentro do perímetro urbano e que esteja totalmente circundada por arruamentos” (BIRIGUI, 2006).

Assim, todos os Espaços Residenciais Fechados localizados dentro do perímetro urbano de Birigui/SP estão irregulares por obstruírem o arruamento, tornando o caminho mais longo, pois se constituem em obstáculos aos usuários das vias públicas.

Por fim, inferimos que os Espaços Residenciais Fechados ferem o que preconiza a Constituição Federal e próprio Estatuto da cidade, acerca da segmentação socioespacial, além da precariedade da mobilidade urbana.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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

BIRIGUI. **Lei complementar nº 26, de 13 de dezembro de 2007**. Uso do solo urbano de Birigui. Projeto de Lei Complementar nº 7/07. Birigui: Prefeitura Municipal, 2007.

BRASIL. Lei no 10.257, de 10 de julho de 2001. Estatuto da Cidade e Legislação Correlata. 2. ed., atual. Brasília : Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2001.

\_\_\_\_\_. Perfil dos municípios brasileiros. Brasília: IBGE, 2015.

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

CORRÊA, Roberto Lobato. **Trajetórias geográficas**. 5. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

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

SPOSITO, M. E. B. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: \_\_\_\_\_. (Org.) **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: UNESP, 2001. p. 609-642.

\_\_\_\_\_. **O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no estado de São Paulo**, 2004, 508 p. Tese (Livre Docência) Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

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

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