



## Condomínios residenciais fechados na cidade de Limeira/SP: uma análise da localização e consequências na dinâmica socioterritorial do município

Noan Sallati<sup>1</sup>

**Resumo:** O presente artigo visa demonstrar a disposição e a localização dos condomínios residenciais fechados da cidade de Limeira, município de médio porte do interior do estado de São Paulo. Por meio de informações obtidas via Lei de Acesso à Informação (LAI), foram confeccionadas representações cartográficas através do software de SIG ArcGIS 10.8.1 em sua versão ArcMap, que permitiram observar a distribuição dos 53 condomínios identificados pela cidade de Limeira, e as regiões de principais ocorrências. Como resultado, se observou que dois vetores do espaço urbano apresentam dois terços dos empreendimentos totais: as regiões norte e oeste, contendo, juntos, 35 condomínios fechados, enquanto os outros locais da cidade recebem os 18 restantes. Esta modalidade de moradia e a excepcional concentração observada causam consequências para a dinâmica territorial, social, e para o município em sua totalidade, visto que os mesmos implicam grandes aglomerados privatizados no espaço urbano, exercem inconscientemente uma lógica mercadológica e privatista para os habitantes da cidade, e acarretam segregações e regiões inseguras pelo território.

**Palavras-chave:** Condomínios fechados; Segregação Socioespacial; Limeira.

### Closed condominiums in the city of Limeira/SP: an analysis of the location and consequences for the territorial and social dynamics of the city

**Abstract:** This article aims to demonstrate the arrangement and location of gated residential condominiums in the city of Limeira, a municipality in the state of São Paulo. Using information obtained by the Access to “Information Law”, cartographic representations were created using the GIS software ArcGIS 10.8.1 in ArcMap version, which allowed observing the distribution of the 53 condominiums identified in the city of Limeira, and the regions where their main occurrences. As a result, it was identified that two vectors of urban space present two thirds of the total developments: the north and west regions, together containing 35 gated condominiums, while the others places of the city receives the remaining. This type of housing and the exceptional concentration show consequences for the territorial and social dynamics, and for the municipality as a whole, since they imply in large privatized clusters in urban space, unconsciously exercising a market and privatist logic for the inhabitants of the city, and result in segregation and unsafe regions throughout the territory.

**Keywords:** Gated Communities; Socio-spatial Segregation; Limeira.

### Introdução

O primeiro condomínio residencial fechado construído no Brasil foi o Alphaville, no ano de 1973, nas proximidades da cidade de Barueri/SP, segundo narram Hara e Pochapski (2021, p.

---

<sup>1</sup> Mestre em Ciências Humanas e Sociais Aplicadas pela Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP) e Bacharel em Administração Pública pela mesma Universidade. ID ORCID: 0000-0003-2052-9502. E-mail: [noansllt@gmail.com](mailto:noansllt@gmail.com).

141). Com o passar dos anos, o número de condomínios horizontais residenciais fechados cresceu significativamente nas cidades brasileiras, transformando a paisagem urbana, o relacionamento entre as classes sociais, o estilo de vida e a dinâmica social destas localidades, aponta Azevedo (2019, p. 840). Estes movimentos de surgimento e amadurecimento dos bairros murados são explicados por Caldeira (2011) na exposição dos três padrões de segregação espacial que se observaram na cidade de São Paulo, e que também são verdadeiras para inúmeras outras localidades do país.

Segundo a autora, o primeiro padrão observado no desenho urbano das cidades brasileiras perdurou do final do século XIX até a década de 1940. Nele, a cidade apresentava suas estruturas e moradias concentradas em uma parte do território, e os diferentes grupos sociais se diferenciavam somente pelo tipo de moradia – quanto maior sua metragem, mais bem construída e rebuscada, maior o poder aquisitivo dos moradores. A segunda forma de organização urbana, denominada de centro-periferia, esteve presente no desenvolvimento das cidades entre os anos de 1940 a 1980; neste padrão, os diferentes grupos sociais estão separados por grandes distâncias: as classes média e alta concentram-se nos bairros centrais com boa infraestrutura, e os pobres vivem nas precárias e distantes periferias (CALDEIRA, 2011, p. 211).

Desde o final dos anos 1980, entretanto, um padrão diferente emerge: a distância geográfica de habitação das diferentes classes sociais se reduz, com os diferentes grupos sociais se encontrando muitas vezes próximos geograficamente, mas separados por muros e tecnologias de segurança, não dividindo mais as ruas e outras áreas comuns. O principal instrumento deste novo padrão são os condomínios fechados, espaços privatizados, reservados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho (CALDEIRA, 2011, p. 211). Esta nova característica e forma de ocupação iniciaram-se décadas atrás e perduram até o tempo corrente, deixando como uma de suas principais características a exibição da abissal desigualdade social existente na sociedade.

O município de Limeira possui na história de seu processo de urbanização uma grande similaridade com os fatos narrados por Teresa Caldeira. Se até a década de 1940 a cidade ainda era concentrada em torno de seu centro, anos depois há uma grande expansão para terras distantes do centro da cidade, fato esse bastante incentivado pelo poder público municipal, que a partir de 1967 iniciou a construção de conjuntos habitacionais para classes de baixa renda, sempre dispostos geograficamente distantes da área consolidada.

O terceiro momento de organização do espaço urbano na localidade se inicia a partir dos anos de 1980. Barbosa (2007) cita que bairros nobres para classe média e alta são planejados e realizados em Limeira desde o final da década de 1970, mas, o fechamento de alguns destes e a configuração próxima às observadas nos condomínios residenciais atuais, só ocorreram ao final dos anos de 1980, e principalmente, 1990.

Entretanto, apesar da existência, o cenário dos condomínios horizontais neste período ainda era incipiente, com ocorrência que limitava-se ao extremo sul e ao oeste da municipalidade. O crescimento exponencial destes empreendimentos acontece nos primeiros anos do século XXI, fruto de uma conjuntura onde indivíduos buscam nos espaços privatizados uma suposta maior segurança e lazer, e também explicada pela conjuntura de financeirização da terra, a qual o solo urbano passa a ser visto cada vez mais como mercadoria e fonte de renda, e atrai a atenção de empreendedores que utilizam de especulação e da promessas de uma vida melhor como ferramentas para a valorização de áreas periféricas e como maneira de acumular mais capital.

No tempo corrente, a cidade caracteriza-se pelo considerável número destes empreendimentos em seu espaço, os quais implicam em grandes aglomerados privatizados no espaço urbano, exercem inconscientemente uma lógica privatista para os habitantes da cidade, acarretam segregações e regiões inseguras pelo território, além de demonstrarem visualmente, trafegando-se pelos diferentes bairros da cidade, a desigualdade existente entre seu espaço intraurbano.

Conhecendo este cenário, a presente pesquisa apresenta como objetivo demonstrar, de maneira pormenorizada, a conjuntura de surgimento destes condomínios residenciais, bem como sua localização e distribuição atual. Posteriormente, na segunda parte do trabalho, serão apontados os modos como estes empreendimentos alteram a dinâmica socioterritorial da cidade. Para tais objetivos, foram elaborados representações cartográficas e considerações por meio de revisões da literatura, as quais serão apresentadas nos próximos capítulos.

### **Metodologia e caracterização da cidade objeto de estudo**

O primeiro procedimento necessário para elaboração do estudo foi identificar a disposição dos condomínios residenciais fechados na cidade de Limeira. Para isso, foi solicitado, por meio da ferramenta de Lei de Acesso à Informação (LAI), a localização destes espaços no município. A requisição foi protocolada via endereço eletrônico da Prefeitura Municipal no ano de 2021, originando o Processo Administrativo n.º 23.605/2021. Em virtude de o documento

oficial apresentar-se incompleto e parcialmente impreciso, algumas informações foram corrigidas e adicionadas mediante adendos empíricos.

Com o levantamento finalizado, os dados foram organizados em uma planilha do *software Microsoft Excel*, favorecendo a sua organização e possibilitando análises preliminares, como, por exemplo, relacionadas à quantidade e regiões de ocorrência dos empreendimentos. A planilha também permitiu a materialização destas informações em representações cartográficas, mediante transformação do documento *Excel* em arquivo de formato “kml”, por intermédio do site “*Google Earth*”, e, posteriormente, a transformação deste ficheiro nos mapas definitivos, importando o arquivo kml gerado para o *software* de SIG *ArcGIS* 10.8.1, em sua versão *ArcMap*<sup>2</sup>.

Com os referidos mapas, foi possível observar a localização destes locais de moradia e realizar uma análise minuciosa do panorama do espaço urbano de Limeira. Este material é o ponto central da pesquisa.

Ademais, foi realizado uma revisão da literatura – com a utilização de atores de variados campos do conhecimento –, para conceituar os condomínios fechados e elucidar as suas consequências e decorrências nas cidades médias e grandes do Brasil, buscando sempre relacionar estes conteúdos com a cidade objeto de estudo.

A referida cidade, Limeira, é um município de médio porte que está situado na região centro-leste do estado de São Paulo, integrante da Região Metropolitana de Piracicaba (RMP), localizada próxima à Região Metropolitana de Campinas (RMC), e distante cerca de 140 quilômetros da capital do estado.

A localidade está inserida em um ponto estratégico no complexo viário do interior do estado de São Paulo – às margens da Rodovia dos Bandeirantes (SP-348) e da Rodovia Anhanguera (SP-330). Sua população no último Censo somava 291.869 habitantes, divididos em uma extensão territorial de 580,711 km<sup>2</sup>, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2023).

Economicamente, predomina-se no município o setor de serviços e a atividade industrial. Seu Produto Interno Bruto (PIB) no ano de 2018 foi de R\$ 13.192.024,80 mil reais, representando aproximadamente 0,6% de todos os bens e serviços produzidos no estado de São Paulo (SEADE, 2022). Limeira, para além de suas fronteiras, ficou conhecida no século passado

---

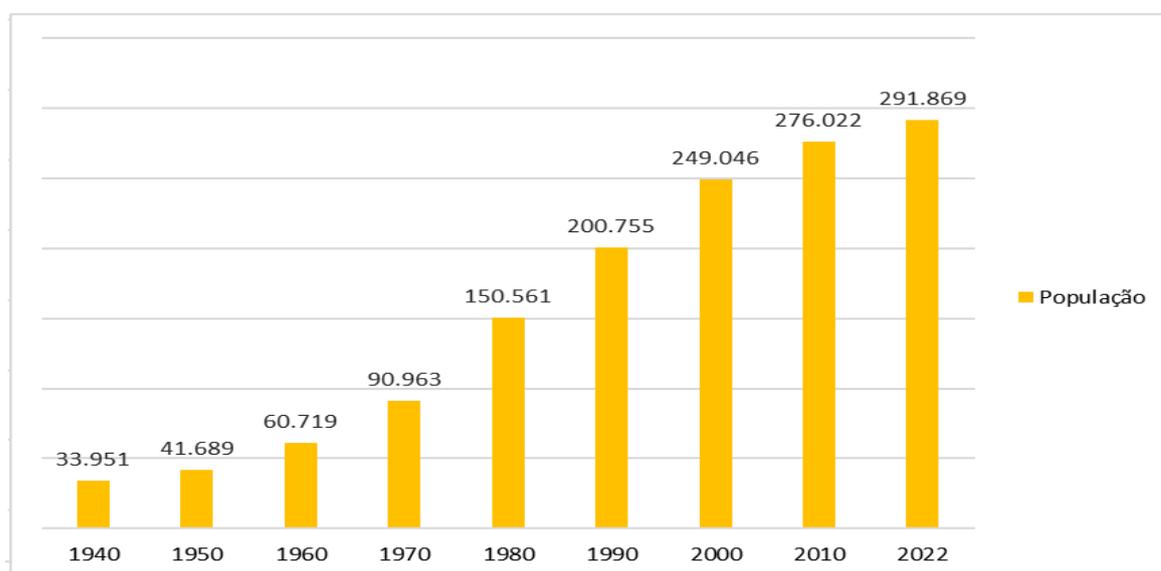
<sup>2</sup> No ArcMap foram inseridos detalhes e elementos importantes, como a legenda, escala geométrica, rosa-dos-ventos, localização da área de estudo em relação ao município e suas divisas, entre outros detalhes. A Referência Espacial utilizada foi o CGS SIRGAS 2000, elipsoide GRS80.

pela relevância no setor da citricultura e da metalurgia, no segmento de autopeças. Atualmente, se destaca pela produção e comercialização de semijoias, apresentando-se como referência neste segmento.

### Dinâmica urbana de Limeira e amadurecimento e localização dos conjuntos residenciais fechados

Este município, relevante regionalmente, apresentou o crescimento e consolidação de sua urbanização no século XX. Acompanhando a conjuntura nacional, a cidade apresentou um expressivo crescimento demográfico a partir de 1940, e, principalmente, nos anos de 1970 a 2000<sup>3</sup>.

Gráfico 1: Evolução populacional de Limeira (1940-2022).



Fonte: Elaborado pelo autor, a partir de IBGE (1948, 2022, 2023) e SEADE (2022).

O florescimento ocasionou, conseqüentemente, a expansão de sua mancha urbana, com o incremento de novos bairros e o surgimento de diferentes tipos de ocupações, para absorver a demanda por novas moradias, comércios, indústrias e espaços públicos.

Analisando a expansão urbana de Limeira no século passado, observa-se que os anos de 1970 a 1980 foram de grande expansão desta área, com a ocupação de terras antes empregadas para agricultura, e com crescimento acelerado de assentamentos no sentido das duas rodovias que cortam o município: em um primeiro momento em direção à Rodovia Anhanguera e, posteriormente, em direção à Rodovia dos Bandeirantes (D'ANTONA et al., 2012, p. 78).

<sup>3</sup> Milton Santos (2018, p. 87) narra que o crescimento considerável da população e a mudança do modo de vida para o meio urbano no Brasil se iniciou nas primeiras décadas do século XX; mas, nas cidades pequenas e médias e regiões longínquas dos grandes centros, essa ocorrência ocorreu efetivamente somente alguns anos depois, após 1950.

Entre os idos de 1980 e 1990, a expansão urbana continuou aceleradamente e caracterizou-se pela construção e constituição de vários bairros populares pelo espaço de Limeira: ao noroeste do território há o surgimento do tradicional bairro Nossa Senhora das Dores, aproximando ainda mais a área urbana da Rodovia dos Bandeirantes; ao leste, os loteamentos seguem o mesmo fenômeno, mas se aproximando da Rodovia Anhanguera. Na coordenada sul eram entregues milhares de residências populares resultantes de conjuntos habitacionais promovidos pelo Poder Público.

No período de 1990 a 2000, observou-se a continuação da expansão urbana em direção ao noroeste, sendo, neste período, entregues milhares de casas populares dos Parques Residenciais Abílio Pedro e Belinha Ometto. Houve também crescimento significativo nos vetores sul e sudoeste.

No que tange à localização das classes mais abastadas financeiramente, as poucas unidades dos condomínios murados existentes se localizavam no vetor oeste da cidade, próximos à Rodovia Limeira-Piracicaba (SP-147), e a norte e ao vetor sul – neste último, longínquos da malha urbana consolidada e com a característica de haver algumas chácaras de recreação dividindo espaços com as construções exclusivamente residenciais. Barbosa (2007, p. 276) relata que até o ano 2000, existiam apenas 16 enclaves fortificados em Limeira. A partir deste momento, entretanto, se inicia a difusão e multiplicação destes empreendimentos, ocasionando a alteração do padrão de moradia e da organização urbana, a qual se observava até então.

Analisando a disseminação nas regiões da cidade, ao norte da área urbana emergem novos condomínios fechados na metade da primeira década do século XXI. Ao Oeste, no mesmo período, também houve expressivo aumento do número de condomínios residenciais fechados. Estes ocuparam quase a totalidade dos vazios urbanos existentes naquela extensão, formando um grande espaço privatizado na região.

A localidade sul foi a que apresentou menores modificações na sua configuração ao se analisar os enclaves fortificados; em números absolutos, não houve o surgimento considerável de novos empreendimentos. Essa localidade se caracterizou, historicamente, pela existência de bairros populares nas proximidades, inclusive com a construção de vários conjuntos habitacionais pela região, característica esta que perdura até o tempo corrente. Em suma, poucos condomínios murados surgiram na região, e os existentes desde a década de 1990 estão ligeiramente mais integrados aos bairros, devido à expansão urbana observada em sua direção nas últimas décadas.

Outros vetores da área urbanizada na cidade, como o sudeste, noroeste e nordeste, também receberam empreendimentos, entretanto, em menor quantidade. Estas metamorfoses e a prosperidade deste tipo de habitação transformaram Limeira como um dos municípios com a maior quantidade de enclaves fortificados da sua região e do estado de São Paulo: são 53 condomínios residenciais em sua área urbana.

Realizando uma comparação com alguns municípios da Região Metropolitana de Campinas – a qual detém cidades com vultosa presença destes espaços –, Limeira só fica atrás, em números absolutos, das cidades de Campinas e Valinhos, caracterizadas e célebres no interior do estado pela expressiva presença destes empreendimentos, e ainda se situa consideravelmente a frente de localidades com similaridades urbanas, como Americana e Itatiba, por exemplo.

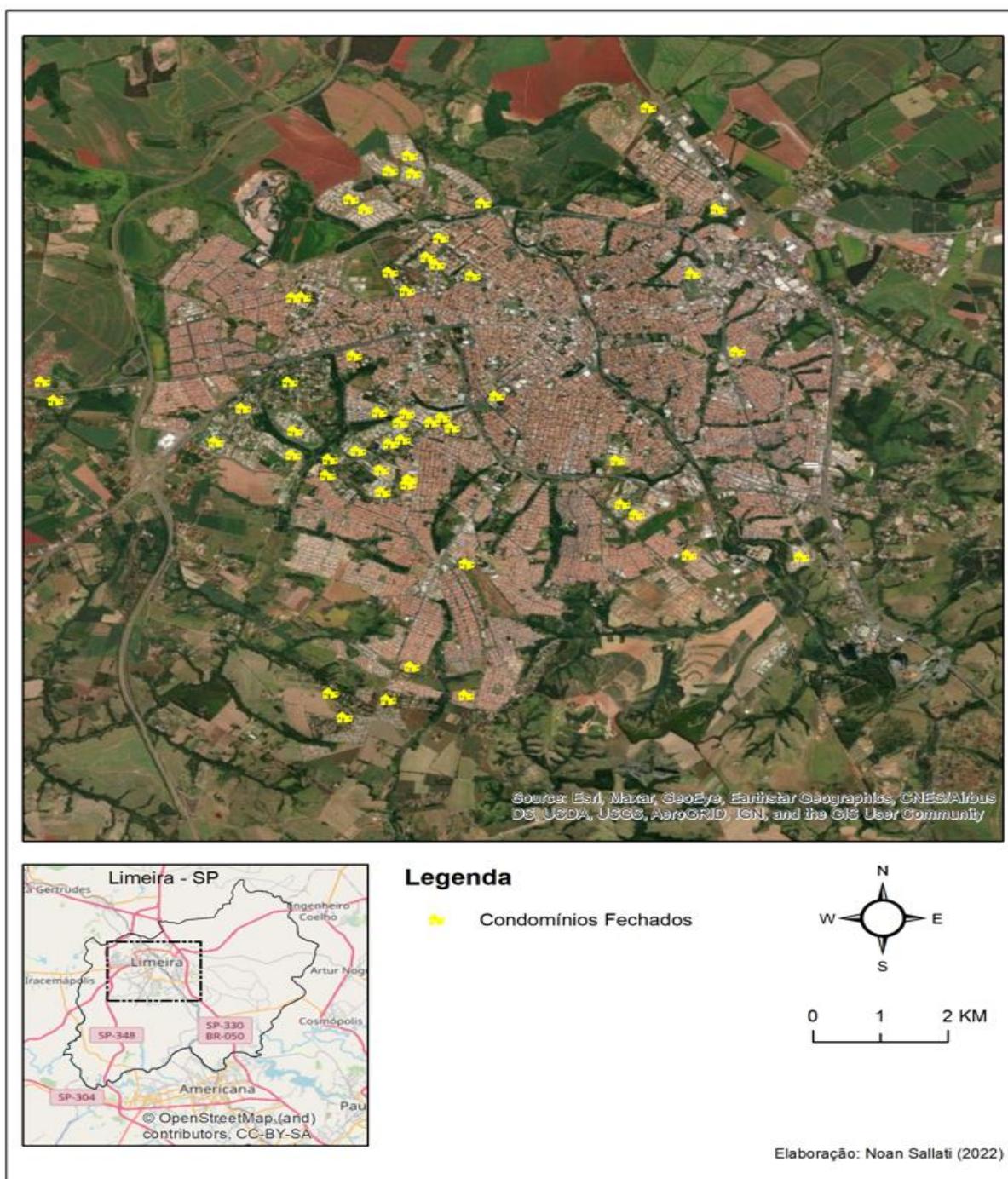
**Tabela 1: Número de condomínios fechados de alguns municípios da RMC, em comparação com Limeira.**

Município	Quantidade de CFs
Campinas	166
Valinhos	71
<b>Limeira</b>	<b>53</b>
Indaiatuba	51
Vinhedo	32
Itatiba	28
Paulínia	26
Americana	22
Jaguariúna	14
Artur Nogueira	12

Fonte: Elaborado pelo autor (2022), a partir de Baldam (2019).

A seguir, na figura 1, apresenta-se o panorama da disposição destes empreendimentos na cidade.

Figura 1: Condomínios Residenciais Fechados na mancha urbana de Limeira.



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Examinando-se o mapa, é possível verificar, instantaneamente, o fato de todas as regiões da cidade possuírem condomínios fechados em seu espaço; mas, apesar da constatação, duas regiões se destacam pela expressiva quantidade em relação ao restante do espaço urbano: os vetores oeste e norte.

A aglomeração dos condomínios no vetor oeste do espaço urbano é significativa: da totalidade de 53 empreendimentos existentes na cidade, 23 se encontram praticamente juntos na

região, se observando uma excepcional concentração das classes de mais alta renda neste local. A região norte é a segunda com maior concentração, totalizando 12 ocorrências. Somadas, correspondem a dois terços do total de empreendimentos do município. Este cenário caracteriza tais espaços como predominantemente residenciais, marcados pela privatização e com valores de glebas elevadas em relação às proximidades ou a regiões similares.

A contraposição ocorre com o vetor leste da cidade, no qual observa-se ser incomum este tipo de empreendimento. A territorialidade se destaca por bairros populares e grande ocorrência de indústrias e serviços, bastante influenciada pela proximidade geográfica com a Rodovia Anhanguera<sup>4</sup>. Outros vetores, como o sudoeste, noroeste, nordeste e o centro também contam com enclaves fortificados, mas, juntos, somam somente 8 casos, cerca de 15% da ocorrência total na cidade.

**Tabela 2: Divisão dos Condomínios Fechados por região de Limeira.**

Região	Quantidade de CFs
Leste	2
Norte	12
Oeste	23
Sul	6
Sudeste	4
Noroeste	2
Nordeste	3
Centro	1
Total	53

Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

No que lhe concerne às características e *status*, Barbosa (2007) demonstra que existem variados tipos enclaves fortificados destinados à moradia no espaço urbano objeto de estudo: os de altíssimo e alto *status*, médio *status* e os “Enclaves Residenciais Simplificados e Fortificados”; cada categoria com distintas peculiaridades e público alvo.

Sobre as distribuições no território, nas regiões oeste e norte prevalecem os empreendimentos de alto e médio *status*, com ocorrências destes também no vetor nordeste, sudeste e sul. No que lhe concerne, os enclaves simplificados, destinados a uma classe média de menor renda, ocupam partes da região leste, sudeste e sul. Nesta distribuição, é relevante observar o fato de as regiões com maior incidência de empreendimentos – os vetores oeste e

<sup>4</sup> Villaça (2017, p. 85) aponta que as vias regionais de transporte constituem o mais poderoso elemento na atração da expansão urbana; entretanto, no que tange às classes sociais, num primeiro momento estas grandes estruturas atraem às novas localidades a população de baixa renda.

norte – praticamente não possuem enclaves de *status* mais simples, caracterizando estes aglomerados como localidades de segregação de alto rendimento.

A presença destes empreendimentos de menor valor vai ocorrer em localidades de vizinhança popular, como a região sul e leste; e, apesar de murados, diferenciam-se dos empreendimentos mais abastados por não possuem espaços comuns de lazer e convivência, áreas verdes, pelo menor tamanho do terreno e das construções, e também por suas residências se assemelharem a de bairros de urbanização popular.

Não coincidentemente, os condomínios de *status* mais elevados estão, por norma, mais bem localizados no espaço urbano do município. Os empreendimentos dos vetores norte e oeste, por exemplo, se assemelham por possuírem fácil conexão às regiões centrais, de comércio e de ensino, acessados, respectivamente, pela Avenida Maria Thereza Silveira de Barros Camargo e pela Avenida Comendador Agostinho Prada, com o auxílio dos veículos particulares.

Apesar das diferentes especificidades, estes empreendimentos de moradia têm como característica comum o fato de suas presenças modificarem toda a dinâmica e os arredores do tecido urbano. Segundo Rodrigues (2018, p. 160), os loteamentos murados representam uma nova forma de segregação socioespacial, que têm na propriedade da terra e na apropriação privada sua base fundamental.

Os mesmos,

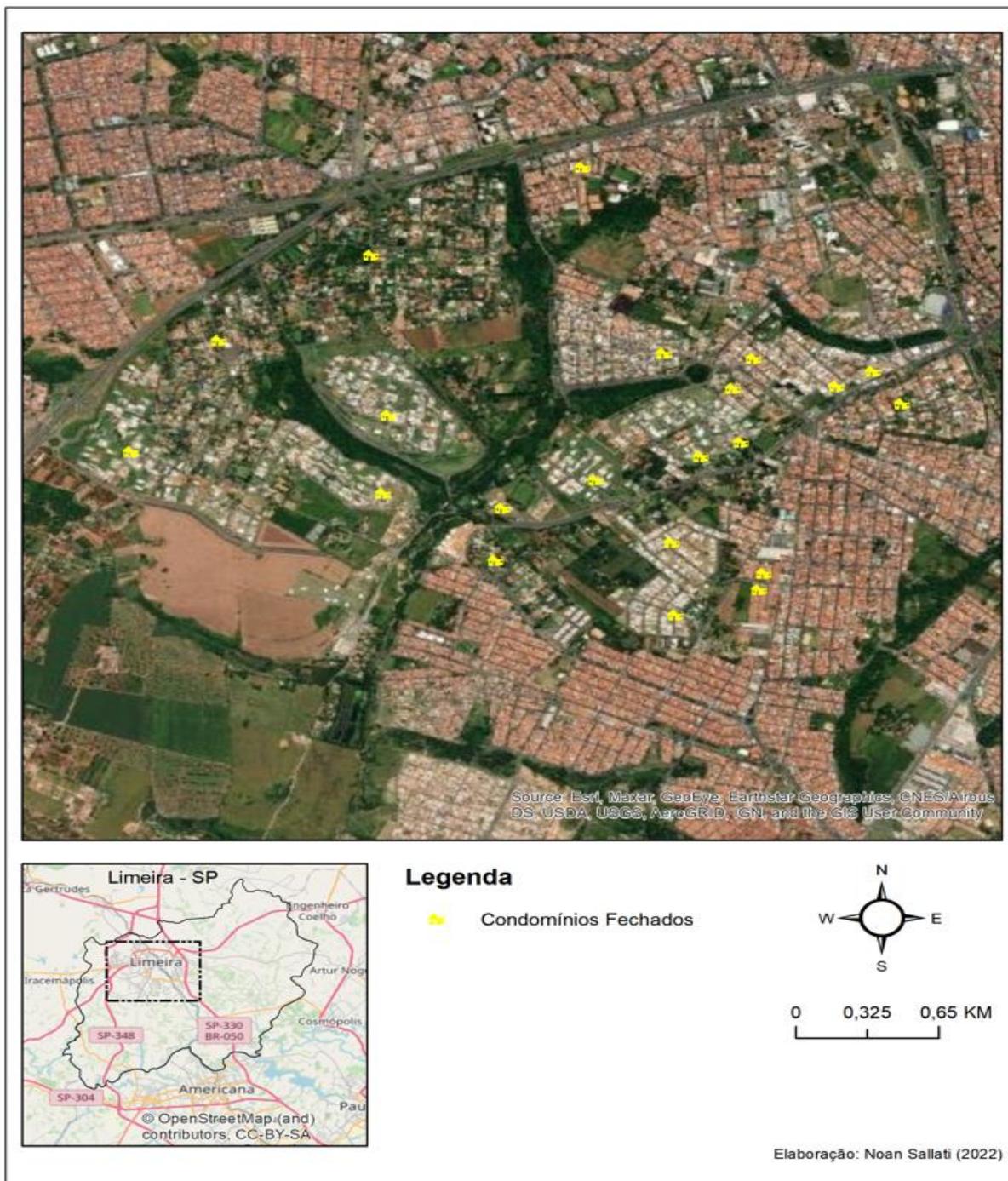
[...] marcam a paisagem urbana de modo diverso de formas pretéritas pelo fato de se murar a propriedade do imóvel e da área circundante. (...) Nas imagens de satélites, dão a impressão de uma paisagem contínua e formando um conjunto. Quando, porém, se circula pelas ruas e avenidas, na escala 1:1, os muros se sucedem formando uma paisagem que dá mesmo a sensação de que cada um deles está “embalado” entre muros (RODRIGUES, 2018, p. 162).

A área extremamente fortificada e vigiada por aparatos de segurança, deixa evidente a separação e segregação entre as classes sociais que eventualmente se encontram nas fronteiras. Nesse sentido, o fenômeno é retratado de maneira categórica na literatura:

Os muros segregam os que estão de fora e são proibidos de entrar. Os que estão inseridos na lógica do morar em áreas fechadas procuram se preservar do perigo, real ou imaginário, que os outros representam. Não há autosegregação porque os de dentro podem sair quando lhe for conveniente, sem que sejam barrados. A segregação é imposta ao outro, aos que não podem entrar, sem serem devidamente autorizados (RODRIGUES, 2018, p. 162-163).

Tais características são mais perceptíveis na região oeste da mancha urbana de Limeira, em virtude da grande aglomeração existente – 23 empreendimentos –, e da proximidade existente entre eles. A figura 2 demonstra detalhadamente este panorama.

Figura 2: Condomínios Residenciais Fechados a oeste da mancha urbana de Limeira.



Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Em virtude da privatização destes espaços, ao trafegar pela região, o cidadão se depara somente com os muros e instrumentos de segurança, que isolam as construções e as deixam sem contato com o passeio público, em uma lógica orientada pela busca de segurança intramuros, em

detrimento da qualidade da arquitetura ou do impacto no espaço público, deixando como resultado ruas mais feias, desertas e inseguras, repletas de grades, cercas elétricas e muros elevados.

Estas características resultam em espaços sem equipamentos comunitários públicos, vivências e integração social, características marcantes das cidades e da sociedade. Em virtude desta ausência do tráfego de pessoas e do convívio social, tais localidades extramuros se caracterizam como espaços com potencial ou efetivamente violentos. Jacobs (2011) defende serem os cidadãos que conseguem manter verdadeiramente uma rua e uma vizinhança segura – e manter até mesmo a ordem pública –, com sua ocupação e utilização pelos indivíduos e nativos:

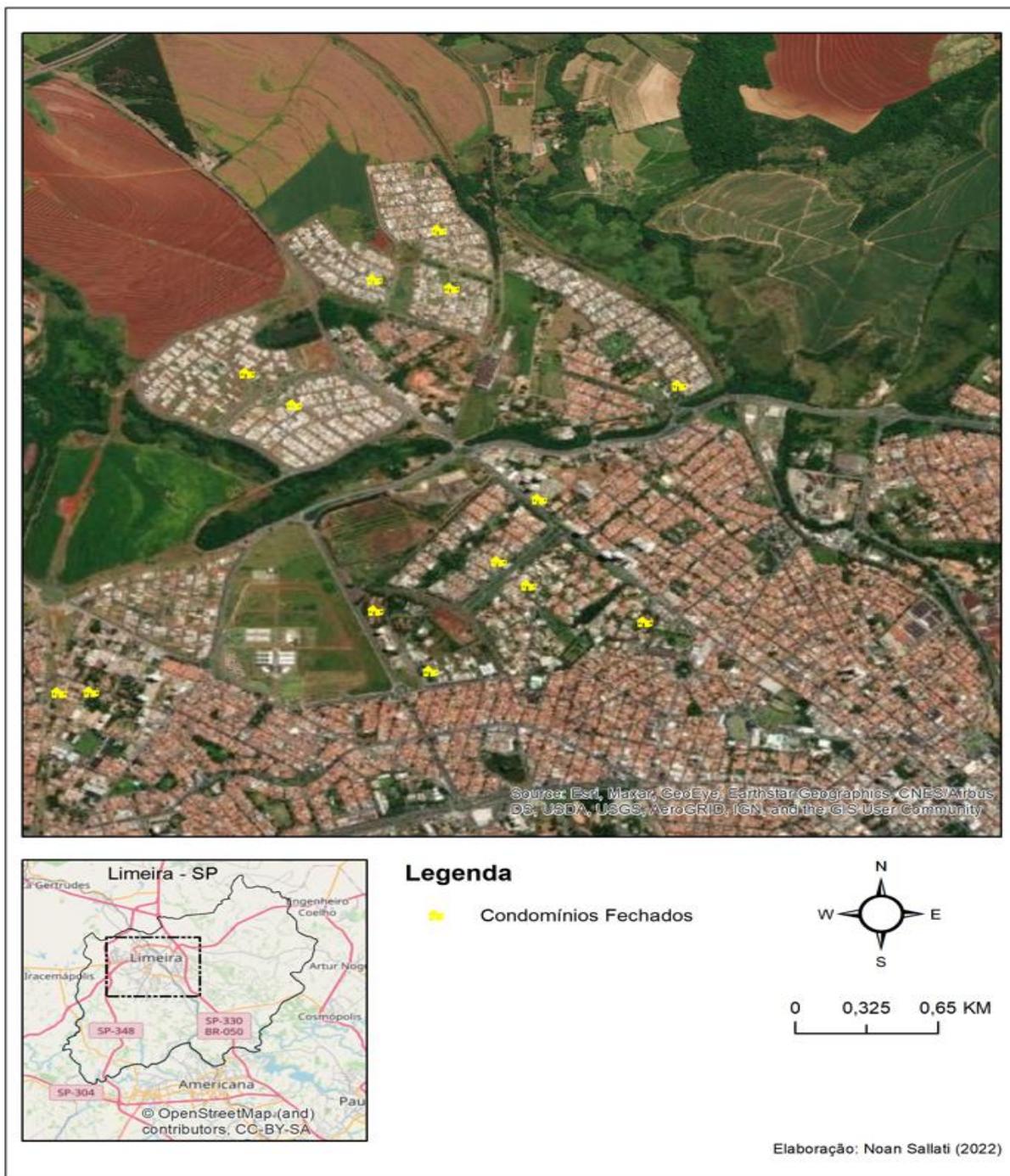
Uma rua movimentada consegue garantir a segurança; uma rua deserta, não. Mas como é que isso ocorre, na verdade? (...) A segurança das ruas é mais eficaz quando as pessoas as utilizam e usufruem espontaneamente. O requisito básico da vigilância é um número substancial de estabelecimentos e outros locais públicos dispostos ao longo das calçadas do distrito; deve haver entre eles sobretudo estabelecimentos e espaços públicos que sejam utilizados de noite (JACOBS, 2011, p. 32-35).

Na referida localidade, de grandes aglomerados de condomínios, ocorre efeito contrário, pois os mesmos inibem estabelecimentos, moradias e a conseqüente movimentação de pessoas e suas várias externalidades positivas.

No que tange aos equipamentos públicos, esta região da cidade é a que detém menor quantidade destas infraestruturas, em comparação aos outros vetores do município. Os poucos equipamentos de educação, saúde e assistência social, por exemplo, localizam-se nas faixas de habitação popular da região oeste, fato explicado, principalmente, pelo grande espaço privatizado que os enclaves fortificados constituem, e pela sua população intramuros não utilizar dos atendimentos e serviços públicos, conforme demonstra Sallati (2022).

Na região norte também se observa algumas destas características citadas e presentes no vetor oeste, especialmente nos espaços murados desconexos. A figura 3 exhibe com minúcias essa região da cidade e seus empreendimentos.

Figura 3: Condomínios Residenciais Fechados a norte da mancha urbana de Limeira.

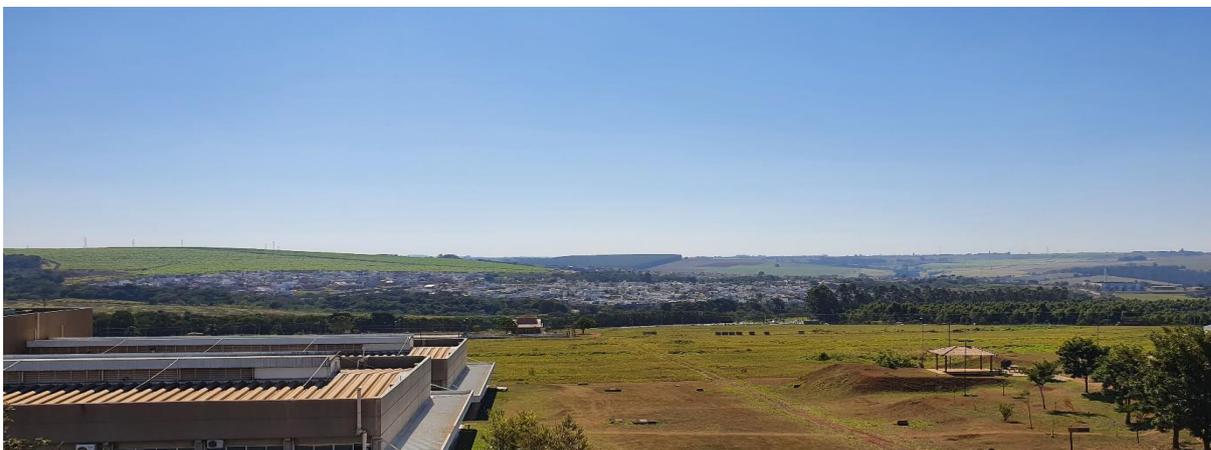


Fonte: Elaborado pelo autor (2022).

Observa-se, neste vetor, a existência de condomínios murados conexos ao espaço urbano, e também dos empreendimentos desconexos. Ambos os casos se assemelham por serem locais de

moradia de alto padrão, e localizados geograficamente próximos à Faculdade de Ciências Aplicadas (FCA) da Unicamp, o campus II da universidade no município.

**Imagem 1: Condomínios Terras de São Bento I e II, observados através da Faculdade de Ciências Aplicadas (FCA/Unicamp).**



Fonte: Autor (2022).

Apesar de aparentemente remotos, são locais de fácil acesso ao centro, aos serviços e ao comércio, por intermédio de veículos particulares. Contam, ainda, com outros locais próximos que agregam valor a territorialidade, como, por exemplo, supermercado de alto padrão e um batalhão da Polícia Militar. Os empreendimentos desconexos possuem algumas centenas de casas populares entre seus limites; estas, entretanto, existentes antes da constituição destes espaços privatizados.

Barbosa (2014), em estudo sobre a vida cotidiana nos condomínios de Limeira, constatou ser incomum relações sociais entre moradores dos enclaves e seus vizinhos instalados nos bairros populares. Estas relações sociais ocorrem exclusivamente no contexto do trabalho, como por exemplo, no uso de comércios como farmácias, supermercados, padarias, oficinas e postos de combustíveis, fato este que reforça os condomínios como símbolos do domínio individual e coletivo, e traduzem os anseios das classes de mais alta renda de tentarem fugir de problemas que afligem a sociedade, e da convivência com aqueles indivíduos dos quais se consideram diferentes.

### **Caracterização dos espaços murados e consequências para a cidade de Limeira**

Conforme pôde ser observado em Limeira, os enclaves fortificados constituem uma das formas de segregação social presentes nas cidades contemporâneas. Este fenômeno é explicado como um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar

cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros da metrópole (VILLAÇA, 2017, p. 142), e, no caso dos condomínios fechados, este movimento é observado dada a tendência iniciada décadas atrás das elites não ocuparem mais as áreas centrais, mas as novas áreas abertas pelo capital imobiliário nas regiões periféricas, conforme descreveu Caldeira (2011, p. 211). A segregação também ocorre na forma como estes empreendimentos são realizados: com fortes aparatos de segurança e fronteiras bem delimitadas e robustas, numa incontestável mensagem de separação entre os locais públicos e o novo espaço privado.

As classes sociais mais abastadas financeiramente são atraídas para estes ambientes, segundo Melgaço (2012, p. 82), pelo desejo de exclusividade, pela busca de distinção social dos indivíduos de seu exterior, de homogeneidade social com os indivíduos de dentro do condomínio, e pela possibilidade de se habitar em locais com promessas de opções de esporte e lazer e, especialmente, de segurança. Hara e Pochapski (2021), em consonância, escrevem que os muros indicam o reconhecimento da desigualdade social e um modo de enfrentar esse problema, “reforçando e valorizando a desigualdade entre a cidade suja e caótica e o condomínio, mundo exclusivo de prazer entre pessoas que se percebem como iguais na riqueza” (HARA; POCHPSKI, 2021, p. 144).

Em estudo sobre o cotidiano nestes empreendimentos, Barbosa (2014, p. 133) relata as razões que motivaram a mudança dos Limeirenses para um enclave, que são, segundo os próprios munícipes, a segurança e a tranquilidade, exatamente os motivos citados por Melgaço. Considera-se ainda que os moradores dos condomínios se deixam influenciar pelo *status* de morar nestas áreas.

Nesta conjuntura, o enclave aparece como uma fortaleza, ideal para sanar problemas como o crime, a poluição e a convivência com a pobreza. Para esta finalidade, privatiza-se o espaço público e “Troca-se a noção de cidade aberta ao que é coletivo e comum por outra que privilegia um ideal de exclusividade” (MELGAÇO, 2012, p. 88).

Estes empreendimentos, caracterizados pelos altos muros, ferramentas de monitoramento e portarias de controle de tráfego,

[...] transformam profundamente o caráter do espaço público. Na verdade, criam um espaço que contradiz diretamente os ideais de heterogeneidade, acessibilidade e igualdade que ajudaram a organizar tanto o espaço público moderno quanto as democracias modernas. Privatização, cercamentos, policiamento de fronteiras e técnicas de distanciamento criam um outro tipo de espaço público: fragmentado, articulado em termos de separações rígidas e segurança sofisticada, e no qual a desigualdade é um valor estruturante (...) o novo meio urbano reforça e valoriza desigualdades e separações e é, portanto,

um espaço público não democrático e não-moderno (CALDEIRA, 2011, p. 12).

Os empreendimentos são uma tendência que beneficiam somente uma pequena parte da população – aquela que pode pagar pelos serviços; entretanto, suas externalidades são perceptíveis e refletem nos demais indivíduos e classes sociais residentes nas cidades.

[...] esse padrão possui reflexos importantes para toda a sociedade, especialmente no que se refere à reestruturação do espaço urbano. Por um lado, altera as tensões sociais dentro do tecido urbano, tornando os espaços intra-urbanos mais fragmentados e segregados. Por outro lado, e, talvez, o mais importante, dinamiza e orienta os processos de estruturação urbana, pois passa a ser o parâmetro para o padrão de consumo do espaço urbano (OJIMA, 2008, p. 52).

Este tipo de ocupação ainda pode ser responsável pelo fenômeno de gentrificação. Quando empreendimentos de condomínios fechados passam a se estabelecer nas periferias, se observa uma reorganização do espaço, e o conseqüente aumento do preço das glebas e do custo de vida da população ali residente. Com referido entendimento, FREITAS (2008) afirma:

A viabilização de empreendimentos voltados para a elite nas periferias restringe ainda mais a oferta de terras usualmente destinadas às camadas populares, isto é, a possibilidade de se implantar um loteamento fechado em qualquer parte da cidade deflagra um processo inflacionário no preço dos terrenos da cidade como um todo (FREITAS, 2008, p. 86).

Em Limeira, estes processos podem ser observados nas duas regiões de maior quantidade de condomínios de seu espaço urbano: os vetores oeste e norte. Ao se localizarem distantes geograficamente do centro consolidado, estes espaços murados aumentaram o valor das glebas próximas, e funcionaram como “ímãs”, fomentando o surgimento de outros enclaves na região. Após consolidados, inibiram o advento de bairros populares nas proximidades, alterando, desta forma, o espaço urbano e as especificidades territoriais.

É justamente na região norte do município que se observa a tendência de construção de novos empreendimentos, explicados pela citada proximidade a comércios, fácil acesso via veículos particulares, e atraídos por outros enclaves existentes. Como exemplo, se observa geograficamente ao lado dos condomínios retratados na Imagem 1, a constituição de novo enclave, o qual carrega, inclusive, o mesmo nome dos constituídos anteriormente.

**Imagem 2: Loteamento do Condomínio Terras de São Bento III, observado através da Faculdade de Ciências Aplicadas (FCA/Unicamp).**



Fonte: Autor (2022).

O processo de aumento generalizado dos preços de imóveis e do custo de vida em geral podem causar uma nova onda de expulsão das populações que já estavam inseridas naquele entorno – impossibilitadas de arcar com o custo de vida –, para novas regiões da cidade, geralmente mais dispersas e longínquas em relação à sua última moradia e ao centro consolidado. Os muros configuram, assim, formas de segregação socioespacial (RODRIGUES, 2018, p. 157), seja para população localizada em seu interior, ou no seu exterior. Hara e Pochapski (2021, p. 147) discorrem que os mesmos tornam a desigualdade um fator estruturante.

Além dos fenômenos sociais, a alteração no padrão de ocupação do espaço causado pelos condomínios privatizados representa, segundo Ojima (2008, p. 54), externalidades ao meio ambiente, como a degradação de áreas verdes para instituição de novos lotes residenciais, aumento do consumo de água e uma maior demanda pelo uso de transportes, decorrentes das maiores distâncias necessárias a serem percorridas entre as distintas esferas da vida cotidiana, como trabalho, residência e estudo, que significa o aumento das emissões de gases de efeito estufa (OJIMA, 2008, p. 53).

Rodrigues (2018, p. 156-158) expõe que os loteamentos murados trazem muitas vantagens para o setor imobiliário e, simultaneamente, desvantagens para a cidade e o poder público municipal, na medida em que oneram os cofres públicos, privatizam áreas de âmbito municipal, realizam especulação imobiliária e promovem a segregação.

O município de Limeira está integralmente envolto nestes processos sociais oriundos dos surgimentos dos condomínios fechados, iniciados na urbe na década de 1980, e enfrenta, com intensidades variadas, os mesmos problemas e desafios.

Considerando que a existência destes empreendimentos são uma tendência da sociedade brasileira e do atual estágio do capitalismo, não sendo passivo de descontinuação, é papel do Estado, na figura da administração pública, encontrar soluções para que os enclaves fortificados não causem intensas externalidades negativas para a população, ao meio ambiente e para o próprio poder público. Essa busca também é relevante para as consequências destes empreendimentos não serem normalizadas e incorporadas na sociedade, ou seja, suas relações sociais e de produção precisam ser repensadas, para que não se estabeleçam como cultura (BARBOSA, 2014, p. 113).

Não se estabelecer como cultura é demasiadamente importante, visto que os condomínios fechados impõem às cidades um futuro incerto e excludente para a maioria dos residentes urbanos, e “induzem a ideia da habitação como produto e mercadoria” (BARBOSA, 2014, p. 112-124). Ademais, fomentam esses problemas servindo como local de moradia para uma parcela ínfima da população. O rompimento com essa política excludente, e o advento de uma administração pública preocupada e compromissada com o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade, e com o bem-estar e a qualidade de vida de sua população, é dever do Estado e direito dos cidadãos.

Deste modo, a administração local deve se encontrar comprometida e preparada para o processo de formulação, implementação e avaliação de políticas públicas que confrontem e mitiguem as consequências dos condomínios residenciais fechados. Tais ações são essenciais para uma cidade mais justa, democrática, que respeite os direitos fundamentais e o direito à cidade de todos os seus habitantes, não limitando esta prerrogativa somente para aqueles que podem pagar.

### **Considerações finais**

A expansão urbana e o desenvolvimento das cidades brasileiras nos últimos decênios contam com um elemento relativamente novo, mas bastante presente: os espaços fechados e privatizados de moradia; e este fenômeno também é verdadeiro para a cidade de Limeira.

A partir de um estudo de caso, foi demonstrado que Limeira possui 53 condomínios fechados, espalhados por todo seu espaço urbano. Suas regiões norte e oeste são as que despertam maior atenção e curiosidade, por apresentarem elevado número de ocorrências: 12 e 23 condomínios, respectivamente, significando quase dois terços do total da cidade. Outras localidades, como a região sul, leste e sudeste, também contêm estes empreendimentos, mas sem grandes aglomerações e com quantidade consideravelmente menor à observada anteriormente.

Estes condomínios se diferem pelo *status* das moradias e pelo tipo de serviço que oferecem aos seus moradores. Constatou-se, na pesquisa, a predominância de condomínios fechados de alto e médio *status* nos vetores norte e oeste, caracterizando estes aglomerados como localidades de segregação de alto rendimento. Outros empreendimentos de médio *status* estão presentes nas regiões região sul, leste e sudeste; estes, também contando com empreendimentos de menor valor, destinado a uma classe média menos abastada financeiramente.

Foi observado que a busca pela habitação em condomínios ocorre pelo desejo de exclusividade, pela busca de distinção social dos indivíduos de seu exterior, e pela possibilidade de se habitar em locais com promessas de opções de esporte e lazer e, principalmente, de segurança. Todavia, os condomínios murados têm consequências negativas para o restante do espaço urbano e para a população situada extramuros: gentrificação, insegurança próximo aos aglomerados de muros (em Limeira, especialmente nos vetores oeste e norte da cidade), transformação do caráter do espaço público – criando um espaço que contradiz diretamente os ideais de heterogeneidade, acessibilidade e igualdade –, além de externalidades não benéficas para o meio ambiente.

É perceptível em determinadas localidades do espaço urbano do município o fomento e a continuidade deste padrão de construção – como a região norte citada no texto, por exemplo. Diante da conjuntura de um alto número dos empreendimentos existentes na cidade objeto de estudo, e das suas implicações, torna-se necessário um acompanhamento e estudo permanente sobre as tendências deste segmento do mercado imobiliário e as novas construções em Limeira, entendendo, deste modo, como a cidade se organiza e quais as implicações para seus cidadãos. Somente com uma agenda de pesquisa como a tal, que identifique os novos empreendimentos, suas localidades e consequências, será possível compreender e atuar na dinâmica socioterritorial da localidade.

É obrigação da administração local estar comprometida e preparada para investigar, formular e implementar políticas públicas que visem mitigar ou reverter estas consequências e proporcionar a todos os seus cidadãos o direito de viverem em uma cidade com segurança, lazer, sem grandes assimetrias sociais, e não pautada pela lógica mercadológica e privatista, exercida pelos condomínios fechados e seus empreendedores.

## Referências

- AZEVEDO, Lilian Mara de Castro. Implantação de Condomínios Fechados na cidade de Alfenas/MG: uma análise socioespacial. **Anais do XVI Simpósio Nacional de Geografia Urbana - XVI SIMPURB**, nov. 2019.
- BALDAM, Rafael. **Medo e segregação na cidade: sociabilidades em jogo em um contexto de enclaves fortificados**. Dissertação (Mestrado em Teoria e História da Arquitetura e do Urbanismo) - Instituto de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Carlos, 2019.
- BARBOSA, Luciana Antunes. **Faces da produção do espaço urbano em cidades médias: os enclaves residenciais fortificados em Limeira - SP**. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, 2007.
- BARBOSA, Luciana Antunes. Espaço e tempo da vida cotidiana nos “enclaves residenciais fortificados” em Limeira-SP. **Revista Geografia e Pesquisa**, Ourinhos, v. 8, n. 1, p. 110-141, 2014.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 3ª Ed. Editora 34/Edusp, São Paulo, 2011.
- D’ANTONA, Álvaro de Oliveira. A Expansão Urbana de Limeira-SP entre 1970 e 2010. In: Baeninger et al. (Org). **Região de Limeira**. Campinas-SP: Núcleo de Estudos de População-Nepo/Faculdade de Ciências Aplicadas/Unicamp, 2012.
- FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. **Loteamentos fechados**. Tese de doutorado – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2008.
- FUNDAÇÃO SISTEMA ESTADUAL DE ANÁLISE DE DADOS – SEADE. Perfil dos Municípios Paulistas: Limeira. **SEADE**, 2022. Disponível em: < <https://perfil.seade.gov.br/#> > Acesso em: 13 abr. 2022.
- HARA, Tony; POCHAPSKI, Gabriel. Condomínio Fechado: Paraíso Cínico. **História: Questões & Debates**, [S.l.], v. 69, n. 2, p. 137-154, jul. 2021.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Limeira: Panorama. **IBGE**, 2023. Disponível em: < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/limeira/panorama> > Acesso em: 10 out. 2023.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. Censo – Séries históricas: Limeira. **IBGE**, 2022. Disponível em: < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/limeira/pesquisa/43/30281?ano=1970&tipo=grafico&indicador=30281> > Acesso em: 06 out. 2022.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Sinopse Estatística do Município de Limeira**. Rio de Janeiro: Serviço Gráfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 1948.
- JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. 3ª Ed. São Paulo: Editora WMF Martins Fontes, 2011.
- MELGAÇO, Lucas. A Cidade de Poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas. **Boletim Campineiro de Geografia**, v. 2, n. 1, 2012.

OJIMA, Ricardo. Novos contornos do crescimento urbano brasileiro? O conceito de Urban Sprawl e os desafios para o Planejamento Regional e Ambiental. **GEOgraphia**, v.10, n. 19, p.46-59, 2008.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos Murados e Condomínios Fechados: Propriedade Fundiária Urbana e Segregação Socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Orgs). **A Cidade Contemporânea: Segregação Espacial**. 1ª Ed. São Paulo: Contexto, 2018.

SALLATI, Noan. **Produção do espaço urbano e equipamentos comunitários públicos de educação, saúde e assistência social: um estudo da dinâmica urbana de Limeira/SP**. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Ciências Aplicadas, 2022.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. 5ª Ed, 4ª reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2018.

SANTOS, Milton. **O Espaço do Cidadão**. 7ª Ed, 3ª reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2020.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2ª Ed. São Paulo: Studio Nobel, Fapesp, Lincoln Institute, 2017.

*Recebido em: 05/12/2023.  
Aprovado em: 21/03/2024.*