A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas

Lucas Melgaço

lucas.melgaco@vub.ac.be

Resumo

O presente artigo discute a tendência de privatização do espaço e de produção de novas fragmentações intraurbanas através da criação dos chamados condomínios fechados. Nele são descritos diferentes tipos de enclausuramento urbano e é questionada a legalidade de alguns desses empreendimentos. O tênue limite entre legalidade e ilegalidade fica evidente através da apresentação de casos de fechamento de ruas em que loteamentos antes abertos são transformados em "loteamentos fechados" ou "cinturões de segurança". A partir de observações em campo, mapas e fotografias da cidade de Campinas (SP) são discutidos os desdobramentos e as consequências que tais formas urbanas podem trazer para a coletividade.

* * *

PALAVRAS-CHAVE: condomínios fechados, segurança, segregação socioespacial, direito urbanístico, privatização do espaço.

Introdução

Atualmente, a forma urbana que mais tem movimentado o setor imobiliário brasileiro são os chamados *condomínios fechados*. Os novos anseios e ideais urbanos de moradia não se limitam mais à casa como propriedade particular, mas se estendem à privatização de seu entorno. Além do desejo de exclusividade, outros motivos que levam os compradores a optarem pelos condomínios são a busca de distinção social junto aos de fora e de homogeneidade social com os de dentro do condomínio, a possibilidade de se habitar em imóveis amplos, o contato com a natureza, as opções de esporte e lazer e, especialmente, a preocupação com a segurança.

A figura arquitetônica que melhor simboliza os condomínios são os altos muros que circundam a propriedade (figura 1). Eles delimitam as partes de dentro e de fora desse tipo de moradia. Além dos muros, há também os portais de entrada onde acontecem a identificação e a autorização de acesso a moradores, funcionários, visitantes e onde é impedida a entrada de toda sorte de intrusos: mendigos, pedintes, vendedores ambulantes, assaltantes e estranhos em geral. Para os visitantes, contudo, não é dada a mesma liberdade de acesso que aos moradores visto que é frequente a exigência de cadastro e conferência de documentos de identidade, além da autorização de um residente para que seja liberada a entrada. Essa rotina assinala ao visitante que ele não faz parte do coletivo de residentes (CAPRON et al., 2006). Rigor ainda maior é dado à triagem dos funcionários, não sendo raros os casos de revista de suas bolsas e sacolas na entrada e na saída desses locais.



Figura 1 – Muro do condomínio Alphaville Campinas. Foto: Tiago Macambira (2007)

Em nossa pesquisa as fotografias, como a mostrada anteriormente, têm servido como importante instrumento de mobilização de imagens e de memórias do leitor. Mais do que uma simples função analítica, elas servem para despertar emoções que podem se transformar em profícuas reflexões sobre os processos de urbanização e suas consequências. É principalmente a isso que se prestam a fotografia anterior e as demais presentes no texto. Nas duas fotos a seguir, por exemplo, podem ser vistas construções da cidade de Campinas cuja similaridade leva a pensar sobre uma possível semelhança em relação às suas funções (figuras 2 e 3).



Figura 2 – Fachada de um condomínio fechado, Campinas. Foto: Tiago Macambira (2007)



Figura 3 – Fachada do presídio Prof. Ataliba Nogueira, Campinas. Foto: Tiago Macambira (2007)

Na primeira foto, o muro e a guarita são de um condomínio fechado, e na segunda, são do maior complexo prisional da região. As formas são praticamente as mesmas e as funções têm apenas uma diferença de direção: enquanto no primeiro caso a arquitetura visa impedir a entrada de quem está do lado de fora,

no segundo, pretende impedir a saída dos que estão do lado de dentro.

Mesmo que o arquiteto responsável pelo projeto do condomínio não tenha se inspirado diretamente na arquitetura prisional e mesmo que as duas formas tenham resultado de processos históricos completamente diferentes, a notável semelhança entre elas, destacada pelas fotografias, evidencia que é preciso refletir sobre a maneira pela qual os espaços urbanos têm sido transformados no Brasil.

Os condomínios fechados recebem nomes os mais diversos nas diferentes partes do mundo: *gated community*, nos Estados Unidos, *ensemble* ou *quartier résidentiel fermé*, na França, *fraccionamiento cerrado*, no México, *barrio privado*, na Argentina, condomínio privado, em Portugal. Vale lembrar que muitas vezes não só os nomes, mas também a forma, o tamanho, os serviços oferecidos e as razões do fechamento são diferentes de um lugar para outro (CAPRON et al, 2006; BILLARD; CHEVALIER; MADORÉ, 2005).

A opção pelos condomínios tem sido uma tendência cada vez mais constante em Campinas, município paulista marcado por profundas desigualdades. Em 2007, seu Produto Interno Bruto (PIB) foi de 27 milhões de reais, o que o posiciona como o 10º maior PIB do país, superior ao de muitas capitais brasileiras. Ao mesmo tempo, Campinas ocupa também a 10ª posição no ranking dos municípios com maior número de moradores de rua, segundo o Ministério do Desenvolvimento Social e Combate à Fome. Além disso, vale lembrar que até a década de 70 não existia em Campinas nenhum condomínio fechado e era muito pequeno o número de favelas. Em 40 anos a cidade deu um salto econômico que trouxe profundas transformações a sua estrutura urbana e que se refletiu na sua paisagem. Ela conheceu um desenvolvimento dialeticamente contraditório e coerente, em que, como nos ensina Richard Peet (1975), a desigualdade não aparece como um fato inusitado, mas como uma condição para a existência do processo de reprodução capitalista.

Essa desigualdade e os problemas que dela decorrem impulsionam a busca por espaços exclusivos na cidade. Os dois exemplos campineiros mais marcantes são os *shopping centers*, quando se fala em consumo e lazer, e os condomínios fechados, no caso da moradia.

Em Campinas, é possível identificar quatro formas principais de condomínios residenciais: os verticais, com torres de edifícios e área de lazer coletiva; os horizontais de pequeno porte, com casas geminadas, normalmente sem muitas áreas comuns e que ocupam terrenos pouco maiores que um lote urbano (figura 4); os grandes complexos urbanísticos, como é o caso do *Swiss Park*, e os cercamentos

de ruas por iniciativa dos moradores, como aqueles do bairro Parque Alto Taquaral. Esses dois últimos exemplos serão tratados em detalhe adiante.



Figura 4 – Condomínio residencial de pequeno porte, Campinas (2010). Fontes: *Google Earth* e foto do autor

O artigo está estruturado de tal forma que na primeira parte será apresentado o caso do *Swiss Park*, empreendimento imobiliário que merece destaque por suas grandes dimensões e impactos na cidade. Em seguida serão discutidas algumas contradições inerentes à escolha por condomínios fechados. Uma delas, a que diz respeito aos embates entre legalidade e ilegalidade desses empreendimentos imobiliários, será trabalhada com mais detalhe. Essa reflexão será ilustrada com o caso do fechamento das ruas do Parque Alto Taquaral em Campinas. O artigo se encerra com uma reflexão sobre os impactos gerados pelos condomínios. Nessa última parte é apresentado o caso do fechamento das ruas no entorno da Pontifícia Universidade Católica de Campinas (PUCC). Mesmo que fortemente embasado em argumentos empíricos, espera-se que este artigo não apenas cumpra o papel de apresentar ao leitor algumas características da situação urbana de Campinas, mas que também possibilite a elaboração de comparações e reflexões sobre as recentes transformações espaciais no cenário urbano brasileiro.

O anseio por uma cidade ideal e exclusiva: o complexo urbanístico *Swiss Park*

As falas de um dos vídeos promocionais do complexo urbanístico *Swiss Park*[1] remetem aos apelos de segurança e contato com a natureza comentados anteriormente. No início da peça publicitária, uma senhora diz: “Eu mudei para uma cidade mais segura”. E em seguida um casal complementa: “A gente mudou para uma cidade com mais verde e natureza”. O desejo de exclusividade e de

1 Disponível em: <www.swisspark.com.br>. Acesso em: 12 out. 2011.

diferenciação fica também evidente quando, na sequência, uma garotinha afirma: "E eu mudei para uma cidade muito mais legal". Um senhor por sua vez acrescenta: "Eu mudei para uma cidade onde o trânsito é maravilhoso". O anúncio termina com um jogral com os personagens do vídeo dizendo: "E sabe o que é melhor, eu nem saí de Campinas. Swiss Park, quase uma cidade, só que melhor."

É importante destacar o uso da palavra cidade nas falas do anúncio. O ideal veiculado pela propaganda não seria a de se ter uma cidade melhor, de se resolver os problemas urbanos, mas sim de criar uma cidade paralela. Há aqui um exemplo claro de que o individualismo, uma das marcas do atual período neoliberal, não se restringe apenas às falas e às ações, mas se materializa em formas espaciais voltadas à exclusividade.

Inaugurado em 2006, o *Swiss Park* é um conjunto de dezenove loteamentos, sendo dois comerciais e dezessete residenciais. Num total de cinco mil lotes, quando finalizado, ele comportará uma população de 35 mil pessoas. Em 2010, dos doze loteamentos colocados à venda, onze já haviam sido totalmente vendidos, o que mostra o grande interesse por esse tipo de moradia.

O mapa a seguir (figura 5) evidencia as grandes dimensões desse projeto, um bairro privado de 5 milhões de metros quadrados que ocupa sozinho 2% da área urbana efetivamente ocupada[2] do município de Campinas.

Batizados com nomes de cidades suíças, tais como Davos, Zurich e Genève, os loteamentos residenciais do *Swiss Park* trazem como concepção de segurança o argumento de que neles a proteção é redobrada, já que trata-se de vários condomínios menores dentro de outro maior. Para chegar a sua casa, o morador passa primeiramente por um dos quatro portais de acesso, onde câmeras de vigilância registram os dados do veículo e, em seguida, identifica-se em uma das portarias de cada um dos condomínios. Cada grupo de moradores só tem acesso às dependências do residencial em que habita, não podendo, por exemplo, utilizar as áreas de lazer dos condomínios vizinhos.

Já em relação ao apelo do contato com a natureza, merece destaque o *slogan* de outra campanha publicitária do complexo que, em lugar de defender o tradicional "preserve a natureza", prefere ter como lema a frase "preserve a sua natureza", o que traz mais indícios dos valores individualistas veiculados por esse tipo de moradia.

2 Segundo levantamento da Embrapa Monitoramento por Satélites, feito a partir de imagens de 2000 e 2001, a área efetivamente ocupada de Campinas é de 238,32 km^2 (MIRANDA; GOMES; GUIMARÃES, 2005).

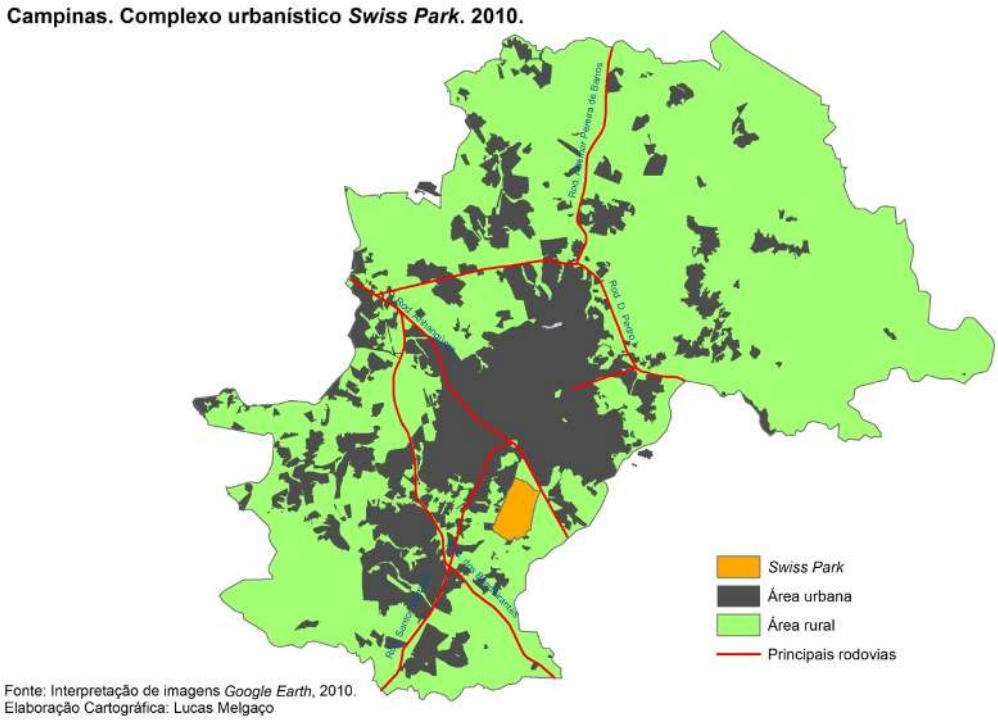

Figura 5 – Mapa destacando a extensão do complexo urbanístico *Swiss Park*, Campinas (2010)

É válido salientar que o complexo está sendo construído ao lado de bairros populares, favelas e ocupações, numa das porções mais pobres de Campinas. O contraste entre o luxo das casas do condomínio e as carências das moradias ao redor (figura 6) possivelmente criará uma situação de tensão.



Figura 6 – Arredores do complexo urbanístico *Swiss Park*, Campinas (2010). Fonte: *Google Earth*

A construção do complexo urbanístico na região não dá indícios de que junto com ele virão melhorias urbanas para o entorno. Ao que tudo indica o *Swiss Park* será uma espécie de "ilha" de serviços privados de alta qualidade em meio a uma vizinhança que historicamente sofre com problemas urbanos como altas taxas de crimes violentos (MELGAÇO, 2010), serviços de saúde e de educação precários e ineficiência dos transportes públicos.

Muros e os aparatos de segurança como os que separam os moradores do *Swiss Park* do restante da população de Campinas fazem com que, muitas vezes, grupos de classes econômicas bastante distintas estejam próximos fisicamente mas afastados socialmente. Situação semelhante àquela identificada por Teresa Caldeira (2000, p. 211) no caso da cidade de São Paulo:

> Sobrepostas ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns.

Em outras palavras, pode-se dizer que vizinhos ricos e pobres estariam próximos geometricamente, porém geograficamente distantes. Esse raciocínio remete às falas de Capron et al. (2006, p. 17, tradução nossa) para quem "não é porque se vive ao lado de uma pessoa que se está próximo dela" e de Bauman (2003, p. 79), ao defender que "a proximidade já não garante a intensidade da interação".

Cria-se, assim, uma privatização do espaço público, no sentido mais amplo do termo. Troca-se a noção de cidade aberta ao que é coletivo e comum por outra que privilegia um ideal de exclusividade. Segurança, lazer, educação, saúde, transportes e moradia se tornam mercadorias acessíveis somente aos que podem pagar por elas. É preciso destacar, entretanto, que junto às novas fragmentações urbanas surgem também inúmeros antagonismos, como será visto a seguir.

Os condomínios e suas contradições

Os condomínios fechados carregam incompatibilidades como aquela referente ao desejo mútuo de segurança e liberdade. Para se sentirem seguros, os condôminos recorrem a um diversificado aparato de equipamentos e arquiteturas securitárias. A suposta segurança é adquirida, porém, à custa de certa perda de liberdade, já que os moradores são frequentemente submetidos a uma constante vigilância eletrônica e a inúmeras regras de comportamento e conduta dentro dos limites do condomínio. Essa contradição é bem assinalada por Bauman (2003, p. 10) quando diz:

> Você quer segurança? Abra mão de sua liberdade, ou pelo menos de boa parte dela. Você quer poder confiar? Não confie em ninguém fora da comunidade. Você quer entendimento mútuo? Não fale com estranhos, nem fale línguas estrangeiras. Você quer essa sensação aconchegante de lar? Ponha alarmes em sua porta e câmeras de tevê no acesso. Você quer proteção? Não acolha estranhos e abstenha-se de agir de modo esquisito ou de ter pensamentos bizarros. Você quer aconchego? Não chegue perto da janela, e jamais a abra. O nó da questão é que se você seguir esse conselho e mantiver as janelas fechadas, o ambiente logo ficará abafado e, no limite, opressivo.

Outra contradição pode ser apontada na associação entre os ideais de exclusividade e de comunidade normalmente vinculados aos condomínios fechados. Muitas das campanhas publicitárias voltadas a esses empreendimentos tentam convencer o comprador de que a aquisição de uma dessas casas traz consigo a possibilidade de compartilhar uma vida em comunidade, de apoio mútuo e de identificação com o grupo. Ao mesmo tempo, tenta-se passar a ideia de que morar em condomínio significa poder usufruir de diversas benfeitorias em exclusividade, sem a incômoda presença de indesejáveis.

O ideal de felicidade vendido pelos agentes imobiliários passa pelo conceito de que é bom aquilo que pode ser usufruído de modo individual ou, no máximo, por um grupo de semelhantes. Algumas campanhas reforçam, por exemplo, o privilégio de se ter praças de lazer exclusivas e sem a incômoda presença de estranhos. Em substituição a ter de lidar com o "outro" em uma praça pública de esportes, prefere-se o privilégio de ter um campo de futebol particular, mesmo que ele corra o risco de ficar a maior parte do tempo subutilizado por falta de jogadores.

O próprio termo comunidade, insistentemente utilizado nas campanhas publicitárias, traz consigo algumas contradições. As referências são, por vezes, a um retorno à calma da cidade no passado. Os condomínios trazem, contudo, muito pouco desse estilo de vida e, ironicamente, anunciam a possibilidade de se ausentar de problemas urbanos que eles mesmos ajudam a produzir. Esse é o caso da relação entre condomínios e transportes, a ser analisada adiante no texto.

A ideia de comunidade aparece mais como um discurso do que como um conceito. A comunidade que se pretende criar nesses casos é artificial, pois nela não existem verdadeiros laços de solidariedade ao molde do que identificou Tönnies (1947). Uma rápida enquete em qualquer condomínio fechado brasileiro constatará que, diferente do que ocorre em muitos dos bairros pobres e favelas, os condôminos muitas vezes não sabem nem mesmo o nome dos seus vizinhos mais

próximos. Isso acontece porque a homogeneidade buscada por esses empreendimentos é alcançada apenas pela seleção econômica: para ter acesso a essa dita comunidade basta que o interessado seja capaz de pagar pela casa e pelo terreno.

Em uma reportagem sobre condomínios fechados da revista Veja (ZAKABI, 2002, sem página), a autora da matéria aponta como uma das vantagens de se morar nesses enclaves o fato de que "os vizinhos possuem condições financeiras similares e, geralmente, o mesmo grau de escolaridade". Ou seja, defende-se abertamente um desejo de não se conviver com as diferenças. Capron et al. (2006, p. 199, tradução nossa) denunciam uma situação ainda mais grave na cidade do Rio de Janeiro:

> [...] na Barra da Tijuca, boa parte dos administradores de condomínios fechados já negociou com o poder público o impedimento da construção de escolas públicas obrigatórias que poderiam promover uma miscigenação considerada grande demais.

A relação entre os condomínios e o urbano também é conflituosa no que diz respeito às distâncias. Eles devem estar suficientemente afastados dos espaços urbanos para que seus moradores possam usufruir de áreas verdes, do contato com a natureza e da calma, silêncio e tranquilidade proporcionados pelo distanciamento dos locais de maior trânsito de veículos. Por outro lado, eles devem estar suficientemente próximos para que seus moradores possam utilizar-se das facilidades oferecidas pelos centros urbanos. Os condomínios não podem estar nem perto, nem longe demais dos centros das cidades. Dessa forma, eles negam a cidade ao mesmo tempo em que dependem dela.

Igualmente contraditório é o fato de que mesmo com toda a preocupação com a segurança, vem aumentando de forma considerável o número de assaltos a esse tipo de moradia. A Revista Residenciais, voltada a moradores dos condomínios fechados de Campinas e região, divulgou uma matéria (A BOLA DA VEZ, 2007, p. 70) em que o autor destaca justamente o crescimento dos assaltos a esse tipo de residência:

> Dezenas de assaltos e invasões a casas em condomínios fechados foram registrados nos últimos meses, algo sem precedente na história dos residenciais da região de Campinas. O número assusta e faz dos condomínios horizontais a "bola da vez" da criminalidade.

Segundo dados obtidos junto à Secretaria de Segurança Pública do Governo de São Paulo, em 2009 foram registradas 32 ocorrências de assaltos a condomínios

fechados no estado. Esse número é, no entanto, certamente inferior ao valor real. Um morador de Campinas relatou, em entrevista, que nas duas ocorrências de assaltos no interior do condomínio em que residia os moradores entraram num acordo de não registrar boletim de ocorrência. Eles temiam que a divulgação do fato viesse a gerar uma desvalorização do imóvel.

Além de não impedir completamente que a criminalidade externa atinja os condomínios, os muros e as câmeras não impedem que haja criminosos dentre os próprios moradores. Prova disso foi a prisão, em 2007, do colombiano Juan Carlos Ramirez-Abadía, um dos narcotraficantes mais procurados dos últimos tempos. Ele foi capturado em sua casa no Aldeia da Serra, condomínio vizinho ao Alphaville de Barueri, na Grande São Paulo. Além disso, pequenos crimes como direção perigosa, direção por menores, tráfico de drogas, agressões e assaltos provocados pelos condôminos também já fazem parte do cotidiano de alguns desses enclaves (CAPRON et al., 2006).

Como será visto a seguir, os condomínios fechados também remetem à contradição existente entre legislação urbanística e usos efetivos do território. A mera existência de leis de ordenamento territorial não é garantia da sua aplicação. A esse respeito, Eduardo Sócrates Sarmento Filho (2009, p. 10) destaca que "é justamente na seara do direito urbanístico que se revela um dos maiores abismos entre a norma e o fato ou, mais especificamente, entre a cidade real e a cidade legal".

O debate entre legalidade e ilegalidade dos condomínios fechados: o caso do Parque Alto Taquaral

O termo condomínio fechado já está devidamente consolidado no imaginário coletivo brasileiro. Essa palavra carrega um valor simbólico que não deve ser desprezado, pois, para muitos, o ideal do morar bem é exatamente morar nessas residências exclusivas. Além disso, conforme o emprego do termo no decorrer do texto até este momento, falar amplamente em condomínio fechado, mesmo sem especificar a que tipo de empreendimento se está fazendo referência, permite uma reflexão mais geral sobre a opção por um urbanismo seletivo e exclusivo.

Para entender o embate entre a legalidade e a ilegalidade dos condomínios fechados é necessário, contudo, que se vá além da concepção vulgar do termo e que se faça algumas referências ao direito urbanístico. A legislação brasileira prevê duas figuras jurídicas referentes a essa questão: o *loteamento* e o *condomínio edilício*. O parcelamento do uso do solo urbano é regulamentado pela lei federal 6.766/79 que, no capítulo 1° do artigo 2°, considera como loteamento (não mencionando em

nenhum momento o termo “fechado”) “a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979). No loteamento, o lote é propriedade exclusiva do adquirente, enquanto as vias são públicas.

Já o condomínio edilício se refere à propriedade mista, em que há, ao mesmo tempo, áreas privativas e áreas comuns, a chamada fração ideal. O condomínio é definido pelos artigos 1.331 a 1.358 do Novo Código Civil (Lei 10.406/02) em modificação à lei federal 4.591/64. A legislação não faz clara distinção entre o condomínio de apartamentos (vertical) e o de casas (horizontal). Diferente do loteamento, nos condomínios não há lotes e todas as áreas internas são privadas:

> No loteamento, o adquirente recebe o lote, com exclusividade, desvinculado daqueles adquiridos pelos seus vizinhos, ao passo que no condomínio de casas, o adquirente tem o domínio sobre uma unidade condominial, a qual corresponde a uma fração ideal sobre o terreno comum, mantendo relação com os demais proprietários, sendo todos regidos por uma convenção. (SARMENTO FILHO, 2009, p. 41).

Há também uma diferença de tamanho entre essas duas figuras legais. Enquanto o loteamento se refere a grandes áreas, até mesmo a bairros inteiros, o condomínio edilício diz respeito à subdivisão de uma pequena gleba e, o mais importante, não altera a circulação da cidade.

A legislação brasileira somente prevê o fechamento dos condomínios edilícios desde que sejam áreas pequenas que não alterem o trânsito, mas não permite o cercamento de loteamentos inteiros. O loteamento fechado é assim algo que, apesar de ser uma realidade nas paisagens brasileiras, não tem existência legal.

O fechamento pode se dar em dois momentos e por dois agentes diferentes: ou ele é feito pelo loteador ainda na planta e antes da constituição do loteamento, ou após o bairro já ter sido constituído, quando moradores se reúnem e decidem pelo cercamento.

O termo condomínio fechado igualmente não aparece na legislação, o que inviabiliza a utilização desse termo para a classificação legal do fechamento de grandes áreas com a privatização de logradouros públicos. Ele também não pode ser entendido como sinônimo de condomínio edilício, até mesmo porque este pode existir de forma aberta. É preciso reconhecer, porém, a existência dos condomínios fechados como fato, mesmo que a norma não o faça.

Com o objetivo de suprir essa carência jurídica, alguns municípios têm alterado suas leis locais. Em Campinas, a lei n° 8.736/96 prevê o uso de áreas públicas e fechamento de vias de circulação para a constituição de loteamentos fechados, que no seu artigo primeiro é definido como "o loteamento cercado ou murado, no todo ou em parte do seu perímetro" (CAMPINAS, 1996). A lei reserva uma parte externa ao loteamento que deverá ser destinada ao uso público e mantida pela associação de moradores do empreendimento. Ademais, ela isenta a municipalidade das obrigações de manutenção das vias públicas e da rede de iluminação, de coleta de lixo e poda de árvores. Na prática, porém, isso nem sempre acontece, pois são frequentes os casos em que os administradores de condomínios campineiros conseguem repassar tais custos à prefeitura.

Em resposta aos altos índices de criminalidade vivenciados em Campinas no final da década de 90, foi promulgada, no ano de 1999, outra lei sobre esse mesmo assunto, a lei municipal n° 10.264/99, que instituiu os chamados "cinturões de segurança" em vias públicas do município. De acordo com seu artigo primeiro, cinturão de segurança seria "um conjunto de vias públicas passíveis de serem controladas através de instalação de guaritas para vigilância e/ou estreitamento e elevação do pavimento do leito carroçável" (CAMPINAS, 1999). Mesmo com a instalação das guaritas, a lei reafirma a garantia de acesso irrestrito às áreas públicas contidas dentro dos cinturões. Não são raros em Campinas, no entanto, os bairros que, após terem se transformado em "cinturões de segurança", passaram também a impedir o acesso de pedestres não identificados.

Sendo assim. enquanto a lei 8.736/96 permite que loteamentos sejam fechados ainda na planta, a lei 10.264/99 garante a possibilidade de cercamento feito pelos moradores após o bairro já ter sido constituído.

É verdade, ainda, que a lei federal 6.766/79 em seu artigo primeiro, parágrafo único, diz que "os estados, o Distrito Federal e os municípios poderão estabelecer normas *complementares* relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta lei às peculiaridades regionais e locais" (BRASIL, 1979, grifo nosso). Para alguns especialistas da área do direito urbanístico isso não significa, todavia, que leis municipais possam se sobrepor às federais. Na existência de legislação federal que trata do tema, caberiam aos municípios outras funções, como as de elaboração de planos diretores e de garantia da execução das leis, enquanto o papel de legislar sobre um tema de tamanha importância seria reservado à Federação.

Pelo raciocínio acima exposto, seriam inconstitucionais as duas leis campineiras que autorizam o fechamento de vias públicas para a formação de

loteamentos fechados. Há mesmo quem defenda que caberiam nesses casos ações civis públicas por improbidade administrativa aos municípios que descumprem a legislação federal (FERREIRA FILHO, 2000, apud, SARMENTO FILHO, 2009). A Procuradoria Geral do Estado de São Paulo, também discordando da validade de leis que permitem o fechamento de loteamentos, moveu uma Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN) contra a lei municipal 8.736/99.

Os tais loteamentos fechados deveriam, portanto, ser tratados como loteamentos ordinários e assim cumprir as determinações da lei federal 6.766/79, como aquela existente no artigo quarto, inciso I, que exige o acesso livre às vias de circulação e que obriga o loteador a reservar pelo menos 35% da gleba para que o Poder Público possa construir equipamentos de interesse coletivo, tais como hospitais, escolas e praças. Segundo o jargão jurídico, essas áreas ficariam, assim, "afetadas" à finalidade pública.

Há, porém, casos particulares em que a "desafetação" precária de vias e áreas públicas é aceita quando são passados a iniciativas privadas o direito de uso e a gerência desses locais. Isso acontece, por exemplo, na autorização do fechamento de ruas para a realização de festas e eventos de interesse da comunidade ou para a realização de feiras livres; ou ainda na permissão do uso de calçadas para a instalação de bancas de revistas e de *trailers* para a venda de produtos alimentícios.

Os condomínios carregam ainda outras ilegalidades, como é o caso da delegação do poder de polícia a guardas privados. Mesmo sem respaldo legal, é comum vê-los exigindo que cidadãos se identifiquem e informem seus destinos. Também ilegal é a cobrança de taxas de manutenção a moradores que não optaram ou concordaram com o fechamento das ruas, mas que têm suas casas dentro de um loteamento em que se tenha decidido pelo fechamento. Conforme esclarece Sarmento Filho (2009), ninguém pode ser obrigado a se tornar membro de uma associação e, consequentemente, ter de pagar as respectivas taxas de filiação.

O caráter ambíguo da legislação, sobretudo federal, favorece a manipulação das ações da municipalidade pelos agentes interessados na promoção dos condomínios fechados. Já quando o assunto são ocupações e usucapião, entretanto, veem-se os governantes muito mais resistentes em utilizar a legislação em favor desses agentes politicamente menos poderosos. Como bem aponta Michel Foucault (1975, p. 281, tradução nossa), "a lei e a justiça não hesitam em proclamar sua necessária dissimetria de classe". Esse tênue limite entre legalidade e ilegalidade também é apontado por Caldeira (2000, p. 142) quando a autora diz que "como a história da polícia e as políticas recentes de segurança pública claramente indicam,

os limites entre legal e ilegal são instáveis e mal definidos e mudam continuamente a fim de legalizar abusos anteriores e legitimar outros novos".

Em Campinas, a maleabilidade da legislação ficou clara numa disputa ocorrida no ano de 2002 entre a então prefeita Izalene Tiene e a Associação de Moradores e Proprietários do Parque Alto do Taquaral (AMPAT). Estes, apoiados num decreto-lei de 2000 do então prefeito Chico Amaral, decidiram bloquear 20 ruas da vizinhança através da construção de guaritas e alambrados que impediam a circulação de veículos. Alguns moradores do bairro, contrários ao fechamento, decidiram entrar na Justiça para garantir o acesso irrestrito àquelas ruas. Com o objetivo de resolver esse embate legal, a prefeita Izalene Tiene optou pela revogação do decreto emitido pelo governo anterior. Amparada em um mandado conseguido pela Administração Municipal junto ao Tribunal de Justiça do Estado, ela ordenou que funcionários da Prefeitura, com o apoio da Guarda Municipal, retirassem as barreiras que fechavam o loteamento.

A reação dos moradores favoráveis ao cercamento foi imediata. Num ato de provocação, e ignorando a determinação da prefeitura, eles fecharam mais uma vez as ruas, agora com a instalação de canteiros, floreiras, plantando grandes palmeiras ou simplesmente depositando entulhos. Esse movimento de reabertura e fechamento do bairro foi repetido diversas vezes, o que evidencia a fraqueza da administração pública perante o poder político daqueles moradores. A pressão levada a efeito por eles fez com que boa parte do loteamento se mantivesse fechada, situação que perdura até o momento atual (figura 7).

O embate travado entre prefeitura e moradores foi assunto constante durante o ano de 2002 no caderno "Cidades" do Correio Popular, principal jornal de Campinas. Muitos leitores reagiram às reportagens enviando cartas à redação do jornal. As mensagens, mesmo tendo passado por uma filtragem conduzida pelos editores, refletem as posições dos diferentes grupos envolvidos nessa questão polêmica. A revolta quanto à abertura das vias é evidente na carta a seguir:

> Realmente vivemos na cidade dos absurdos. Funcionários da Prefeitura derrubaram as proteções colocadas em nosso bairro, Parque Alto Taquaral, sem qualquer aviso à nossa associação, legalmente constituída para defender os interesses dos munícipes. O barulho estrondoso dos tratores protegidos que estavam pela Guarda Municipal que impedia a passagem dos moradores foi lamentável. Famílias assustadas presenciavam mais um ato esdrúxulo de nossa digníssima prefeita. Ela irá derrubar também os muros e cercas de todos os bairros fechados da cidade? O processo já teve decisão final na justiça? (Pedro Galazzo, Correio Popular, 19/05/2002).

Figura 7 – Canteiros bloqueiam o acesso de veículos a uma rua do bairro Alto Taquaral,



Campinas. Foto do autor (2010)

Os mesmos moradores que tipicamente cobram uma ação mais efetiva da polícia não aceitam quando tal rigor é direcionado a combater a ilegalidade dos condomínios fechados. Tem-se aqui um exemplo claro de uso político da noção de legalidade. Segundo a carta abaixo, a ilegalidade a ser combatida deveria ser, na verdade, aquela das invasões:

> Então quer dizer que tropa de choque existe e vontade de empregá-la também? Quanto amor súbito pela ordem legal e jurídica da cidade neste ataque contra o condomínio legalizado Alto Taquaral! Por que os democráticos e populares integrantes do nosso governo municipal não mandam essa tropa de choque fazer uma blitz nas bocas-de-porco do Centro da cidade ou nas invasões, estas sim irregulares sob qualquer ponto de vista legal, jurídico ou seja lá o que for? (Fernando de Pina Figueiredo, Correio Popular, 23/05/2002).

Nem todos os leitores, contudo, manifestaram-se a favor do fechamento do bairro, como pode ser visto na ironia da seguinte carta:

> Entendo o fechamento de ruas como uma grande dose de violência contra a convivência em sociedade. Vi na televisão cenas de violência envolvendo tais moradores que querem fugir da violência. Para isso, ameaçam os moradores que são contra o isolamento das casas. De qual violência estão fugindo? Têm certeza que é fora do condomínio? Ou lutam pela exclusividade da violência? Sinto-me impelido a apoiar o fechamento das ruas em condomínios desde que os moradores sejam proibidos de sair de lá. Eles me parecem muito perigosos. (André Torres, Correio Popular, 24/05/2002).

Alguns leitores, ao se manifestarem contra o cercamento do bairro, fizeram

menção à ilegalidade dos fechamentos, como pode ser visto na carta a seguir:

> Se o advogado da associação de moradores do Alto Taquaral classifica como "grave constrangimento do direito de livre circulação" o fato de os moradores do fechamento serem impedidos de circular nos locais onde estava sendo feito a retirada das cercas durante duas horas, o que dirá então à toda a população circunvizinha ao fechamento, tolhida de seu direito de livre circulação pelos moradores do referido bairro? Será que somente os moradores do Alto Taquaral possuem direitos? Se é assim, o que vale então nossa Constituição Federal? (Vanderlei de Santis, Correio Popular, 25/05/2002).

Esse impasse ocorrido em Campinas, com consecutivas reaberturas e fechamentos do Parque Alto Taquaral, prova, assim, a fragilidade da legislação federal que trata do assunto e a dificuldade política de se fazer respeitar as leis já existentes. A situação não é, porém, exclusividade daquele bairro, havendo em Campinas cerca de mais trinta loteamentos igualmente fechados por iniciativas de associações de moradores. Foi justamente com o intuito de regularizar situações como essas que se elaborou o Projeto de Lei Federal 3.057/00, também conhecido como Lei de Responsabilidade Territorial Urbana, que se encontra em tramitação no Congresso Nacional. O projeto prevê a figura do "condomínio urbanístico" que, em seu artigo terceiro, é definido como:

> [...] a divisão de imóvel em unidades autônomas destinada à edificação, às quais correspondam frações ideais das áreas de uso comum dos condôminos, sendo admitida a abertura de vias de domínio privado e vedada a de logradouros públicos internamente ao perímetro do condomínio. (WANDERVAL, 2000, p. 42).

Nota-se, lamentavelmente, a tendência em transformar a legislação para que esta contemple os condomínios fechados, e não a sua adequação para que fique inquestionável a ilegalidade e as más consequências trazidas por esse tipo de moradia. Os problemas dos loteamentos fechados vão, todavia, muito além desses impasses legais. Mesmo que a legislação federal se torne favorável, isso não diminuirá os impactos que os fechamentos trazem à coletividade urbana.

Alguns impactos do enclausuramento urbano

São notáveis os transtornos que os condomínios fechados trazem ao trânsito das cidades em que foram construídos. Pode-se dizer que eles provocam um triplo impacto na circulação: primeiramente, em razão da construção de um loteamento, seja aberto ou fechado, significar a "criação de cidade", já que áreas anteriormente

rurais são tornadas urbanas, o que aumenta a concentração de habitantes e, consequentemente, a necessidade de circulação. Em segundo lugar, esses empreendimentos são formas, desde sua concepção, planejadas para aqueles que têm carro. Capron et al. (2006, p. 123, tradução nossa) destacam que "nas residências securizadas, mesmo para fazer uma compra cotidiana, quando falta uma cebola ou um pão, é necessário um automóvel". Na maior parte das vezes, o transporte público até esses locais é unicamente utilizado pelos funcionários, sendo que a grande maioria dos moradores utiliza o automóvel para se deslocar. O terceiro e mais importante impacto surge justamente do bloqueio de vias públicas. Isso acontece nos loteamentos que já são fechados na planta, porém é ainda mais grave quando loteamentos já estabelecidos são posteriormente cercados. Essas barreiras comprometem a circulação de veículos ao sobrecarregarem algumas vias de circulação. Conforme explica Sarmento Filho (2009, p. 52):

> Um número reduzido de vias públicas representa uma excessiva sobrecarga em determinados logradouros, afunilando o trânsito, o que ocasiona imensos transtornos para a população. Imagine-se uma ambulância ou um carro de bombeiro deixando de realizar um pronto atendimento em função dos engarrafamentos.

No caso do Parque Alto Taquaral, os moradores mais fortemente contrários ao fechamento são justamente aqueles que residem nas poucas ruas que restaram abertas no bairro. Eles reclamam do incômodo trazido pelo aumento expressivo do tráfego naquelas vias após o cercamento.

Em benefício de alguns poucos moradores, o fechamento de vias públicas traz consequências que vão além dos limites do bairro, gerando prejuízos para o conjunto da população. Uma situação vivenciada pelo autor deste texto quando professor da Faculdade de Geografia da PUCC, mesmo que bastante particular, é uma boa evidência dos efeitos difusos provocados pelo fechamento de ruas. A figura 8, a seguir, mostra em vermelho os pontos em que foram colocados cercas e canteiros com o intuito de impedir a circulação de veículos no bairro vizinho à Universidade. Essas barreiras fizeram com que o tráfego na rotatória marcada por um quadrado azul, que já era congestionada, ficasse ainda mais intenso. Diariamente podiam ser vistos engarrafamentos no período da manhã e especialmente à noite nos horários de início e término das aulas. Os atrasos diários no início das atividades acadêmicas e a necessidade de se encerra–las alguns minutos antes do horário previsto faziam com que os alunos perdessem cerca de trinta minutos de aula por dia.

Como solução para o problema de engarrafamentos nesse ponto de acesso às

duas maiores universidades de Campinas (PUCC e UNICAMP), os dois respectivos reitores, juntamente com a Prefeitura, optaram pela construção de uma via paralela a partir da extensão da Avenida Guilherme Campos (figura 8). Mesmo o congestionamento não tendo exclusiva ligação com o fechamento das ruas, é certo que a reabertura das mesmas distribuiria melhor o tráfego de veículos e economizaria a administração pública dos gastos com a construção de uma nova via de acesso, além de reduzir os problemas secundários causados pelos engarrafamentos.

Não apenas o fechamento de ruas em bairros já estruturados, mas também a construção de grandes loteamentos fechados na planta trazem impactos profundos à vida urbana. Após serem construídos, esses loteamentos passam a ser parte constituinte da cidade e, por mais "autossuficientes" que possam ser, seus moradores obrigatoriamente utilizarão a infraestrutura e os serviços urbanos. Não há, contudo, uma contrapartida à cidade dada pelos moradores de condomínios, já que aos demais cidadãos é impossibilitado o acesso a essas áreas cercadas. Tem-se aqui um caso de injustiça espacial, pois os condôminos usam da cidade aquilo que lhes convém, mas não permitem que os demais cidadãos tenham acesso às vias e áreas públicas internas desses bairros privados.

O individualismo também se mostra presente na opção por construir condomínios como estratégia de segurança. É sabido que essa forma de urbanismo nada interfere nas causas da criminalidade. O raciocínio feito aqui é de que já que o Poder Público é ineficiente nas questões de segurança, contratam-se guardas privados, instalam-se equipamentos de segurança e criam-se espaços de uso exclusivo.



Figura 8 – Ruas fechadas no entorno da PUC Campinas, 2010. Fontes: *Google Earth* e fotos do autor

Os condomínios podem ainda significar uma privatização da segurança pública nos casos em que a polícia privilegia o atendimento aos moradores desses locais em detrimento do restante da população. É isso que denuncia o jornal Folha de São Paulo em matéria de 8 de novembro de 2009 intitulada “Condomínios

pagam para ter ligação direta com a polícia". O jornal aponta que, em pelo menos seis estados brasileiros, condomínios instalaram rádios nas portarias para se comunicar diretamente com batalhões e carros da Polícia Militar e assim driblar o atendimento moroso através do número de telefone 190. Em Campinas, o complexo urbanístico *Swiss Park* traz em sua página na internet a informação de que os serviços de segurança oferecidos incluirão uma "Base Policial Comunitária *Swiss Park*: em parceria com o estado ou município"[3].

Na cidade de São Paulo, como resposta à pressão política feita pelo sindicato do setor imobiliário, o SECOVI-SP, criou-se, em 2009, uma delegacia especializada em crimes contra condomínios. Além disso, a Secretaria de Segurança Pública do Governo de São Paulo publicou em outubro de 2009 a Resolução SSP-240, que institui o Programa de Prevenção e Repressão ao Roubo a Condomínios. Pode-se inferir desses fatos que os condomínios têm realmente se tornado locais visados pela criminalidade e também que os órgãos de segurança pública vêm dando preferência à proteção desses imóveis.

Não conseguindo ultrapassar os muros dos condomínios, a primeira opção dos criminosos é procurar outro imóvel mais vulnerável. Com isso, o crime passa a ser "empurrado" para áreas mais distantes. A criminalidade pode continuar existindo, desde que ela não esteja próxima. É essa a essência da política urbana intitulada *Nimby*, do inglês *Not In My BackYard* (DAVIS, 2006) e que, em português, seria traduzida por "Não no meu quintal". Esses aparatos técnicos não combatem as desigualdades e as violências, mas apenas fazem com que essas mazelas migrem para locais mais afastados.

Não se trata aqui de negar a existência dos riscos reais de se sofrer alguma forma de violência, a ineficiência dos órgãos de segurança pública ou muito menos o direito constitucional à segurança. O que se questiona é o uso político do discurso da violência urbana como justificativa para uma privatização do espaço público e uma criação de espaços segregados.

Não existe, ao menos para Campinas, qualquer estudo que mostre uma correlação entre o crescimento do número dos condomínios e uma diminuição da taxa de crimes. Esse tipo de securização urbana feita a partir da construção de espaços exclusivos de moradia não interfere nas origens do impulso criminoso, pois ela se preocupa menos com as causas do que com as consequências da violência. Ela pode até mesmo criar novas violências ao reforçar as desigualdades. Como aponta Oblet (2008), o cercamento das residências e a securização aumentam as diferenças entre os lugares em razão da disparidade de meios

3 Disponível em: <www.swisspark.com.br>. Acesso em: 12 out. 2011.

disponíveis para se defender os espaços. Opinião semelhante traz Renaud Le Goix (2003) em sua tese sobre as *gated communities* de Los Angeles, nos Estados Unidos. Segundo o autor, esses empreendimentos aumentam as desigualdades e, consequentemente, as tensões no entorno dos locais onde são instalados.

A partir das ideias acima apresentadas, pode-se ousar dizer que quanto mais fechados se tornam os espaços, mais violentos serão os crimes. Em virtude do enclausuramento urbano e dos avanços da securização, tem sido cada vez mais difícil a execução de um furto a uma residência. O criminoso não consegue mais invadir um imóvel simplesmente pulando o muro, como se fazia no passado. A primeira alternativa seria a de procurar outro alvo menos protegido. No momento, porém, em que praticamente todas as residências se tornam securizadas, resta ao assaltante tomar atitudes mais drásticas. Se a invasão à residência não é mais possível quando o morador está ausente, a solução é aproveitar-se do momento em que ele entra ou sai de casa e usá-lo como refém, para que assim seja possível a passagem ao interior do imóvel securizado. A mesma lógica está presente nos roubos a veículos. Se os alarmes e travas impedem o furto quando o motorista não está por perto, a saída encontrada pelos assaltantes tem sido abordar o condutor e usá-lo como via de acesso.

Ao invés de diminuírem o sentimento de segurança, por vezes os condomínios reforçam a sensação de medo (LE GOIX, 2003). Juliana Chammas (2006, p. 110, tradução nossa) evidencia um dos motivos dessa insegurança ao dizer que “os muros, as grades, as barreiras, ao constituírem fachadas cegas e desarticuladas com a rua, impedem que os cidadãos exerçam a vigilância dos espaços públicos”.

O problema, todavia, vai ainda além, pois esse modelo de habitação traz consequências até mesmo nas relações familiares. Por estarem os condomínios geralmente distantes dos centros, os pais muitas vezes não encontram disposição para sair do trabalho, pegar o carro e enfrentar o trânsito para almoçar com os filhos ou para levá-los e buscá-los na escola. Como apontam Capron et al. (2006, p. 133, tradução nossa) ao comentarem sobre a vida em condomínio, “conciliar vida em família e vida profissional se tornou complicado demais visto os deslocamentos longos e cansativos e as agendas complicadas para gerenciar”.

A criação dos filhos num ambiente extremamente segregado envolve riscos, pois aquele que deveria ser um local ideal, onde as crianças estariam seguras da violência urbana, pode se tornar um criadouro de jovens preconceituosos a tudo que é diferente. Os condomínios reforçam a intolerância ao “outro”. Como bem afirma Chammas (2006, p. 23, tradução nossa), "a instalação de barreiras físicas

impede a heterogeneidade dos encontros urbanos e promove a intolerância, a desconfiança e o medo". Tem-se, assim, a criação de espaços que primam pela homogeneidade forçada, em que o "outro" é posto à margem. O mundo da globalização e da competitividade nega o "diferente" enquanto enaltece o "diferenciado": a única diferença valorizada é aquela da maior riqueza e do maior status social.

Considerações finais

A atual tendência à urbanização através de condomínios fechados deve ser revista não apenas pelas questões legais envolvidas, mas, sobretudo, pelas várias consequências trazidas por esse tipo de moradia. Os condomínios, especialmente os de grande porte e aqueles criados a partir do fechamento de ruas já existentes, geram problemas na circulação das cidades ao reforçarem a necessidade do automóvel e ao concentrarem o fluxo nas vias que restam abertas. Além dos impactos no trânsito, o enclausuramento urbano cria ambientes onde os preconceitos e a intolerância à diferença se multiplicam.

Esse modelo de moradia, ao buscar a segurança de alguns, gera novas violências para o coletivo urbano. Além disso, o isolamento reduz as possibilidades de existência de pactos, de ações em conjunto, deixando espaço para práticas individualistas.

A tendência à urbanização em guetos residenciais faz com que a cidade passe de local do encontro a local do confronto. Por multiplicar as barreiras urbanas, promover a privatização do espaço público e reforçar preconceitos, os condomínios podem ser considerados a forma mais clara de uma deliberada segregação espacial. Ao invés de promoverem a existência de uma cidade para todos, os condomínios fechados têm servido como instrumento urbanístico para a construção de uma cidade de poucos.

Bibliografia

A BOLA da vez. *Revista Residenciais*. n. 32, out./nov., 2007, p. 70-71. Disponível em: <http://www.revistaresidenciais.com.br/det_materia.asp?id=529&ids=30>. Acesso em: 9 nov. 2009.

BAUMAN, Zygmunt. *Comunidade:* a busca por segurança no mundo atual. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2003 [2001].

BILLARD, Gérald; CHEVALIER, Jacques; MADORÉ, François. *Ville fermée, ville surveillée:* la sécurisation des espaces résidentiels en France et en Amérique du Nord. Rennes: Presses Universitaires de Rennes, 2005.

BRASIL. Lei n° 6.766/79, de 19 dez. 1979. *Diário Oficial da União*, Brasília, DF, 20 dez. 1979. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6766.htm>. Acesso em: 02 out. 2010.

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

CAMPINAS. Lei n° 8.736/96, de 09 jan. 1996. *Diário Oficial do Município*, Campinas, SP, 10 jan. 1996. Disponível em: <http://2009.campinas.sp.gov.br/bibjuri/lei8736.htm>. Acesso em: 02 out. 2010.

____. Lei n° 10.264, de 01 out. 1999. *Diário Oficial do Município*, Campinas, SP, 02 out. 1999. Disponível em: <http://www.campinas.sp.gov.br/bibjuri/lei10264.htm>. Acesso em: 2 out. 2010.

CAPRON, Guénola (Org). *Quand la ville se ferme:* quartiers résidentiels sécurisés. Clamecy - França: Breal, 2006.

CHAMMAS, Juliana. *Les interfaces de la ségrégation: l*es impacts socio-spatiaux des quartiers privés dans la ville de Belo Horizonte, Brésil. 2006. Mémoire de Master Recherche II (Urbanisme et Aménagement). Université Paris 1 – Panthéon Sorbonne, Paris, 2006.

DAVIS, Mike. *City of quartz:* excavating the future in Los Angeles. Verso: Londres, Nova Iorque, 2006 [1990].

FOUCAULT, Michel. *Surveiller et punir:* naissance de la prison. Paris: Gallimard, 1975.

LE GOIX, Renaud. *Les "gated communities" aux États-Unis:* morceaux de villes ou territoires à part entière. 2003. Thèse (Doctorat en Géographie). Université Paris 1 – Panthéon Sorbonne, Paris, 2003.

MELGAÇO, Lucas. *Securização Urbana:* da psicoesfera do medo à tecnoesfera da segurança. 2010. Tese (Doutorado em Geografia) Universidade de São Paulo e Universidade de Paris 1 – Panthéon Sorbonne. 2010. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-04022011-105832>. Acesso em: 26 set. 2011.

MIRANDA, E. E. de; GOMES, E. G. GUIMARÃES, M. *Mapeamento e estimativa da área urbanizada do Brasil com base em imagens orbitais e modelos estatísticos*. Campinas: Embrapa Monitoramento por Satélite, 2005. Disponível em: <http://www.urbanizacao.cnpm.embrapa.br>. Acesso em: 12 out. 2011.

OBLET, Thierry. *Défendre la ville:* la police, l'urbanisme et les habitants. Paris: Presses-Universitaires de France, 2008.

PEET, Richard. Inequality and poverty: a marxist-geographic theory. *Annals of the Association of American Geographers*, Washington DC, 65 (4), p. 564-575, 1975.

SANTOS, Milton. *A natureza do espaço*. São Paulo: Hucitec, 1999 [1996].

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates. *Loteamento fechado ou condomínio de fato*. Curitiba: Juruá, 2009.

TÖNNIES, Ferdinand. *Comunidad y Sociedad*. Buenos Aires: Losada, 1947 [1887].

WANDERVAL, Bispo. *Projeto de Lei 3.057/00*. Brasília, DF. 2000. Disponível em: <http://www.camara.gov.br/sileg/integras/516752.pdf>. Acesso em: 14 out. 2010

ZAKABI, Rosana. Viver em condomínio: a classe média brasileira descobre um novo endereço: os bairros fechados nos arredores das metrópoles. *Veja*, São Paulo, edição 1751, 15 mai. 2002. Disponível em: <http://veja.abril.com.br/150502/p_094.html>. Acesso em: 01 set. 2007.

Sobre o autor

Lucas Melgaço: bacharel e licenciado em Geografia pela Unicamp (Universidade Estadual de Campinas). Mestre em Geografia Humana pela USP (Universidade de São Paulo) e doutor em Geografia Humana em cotutela de tese entre a USP e a Universidade Paris 1 - Panthéon Sorbonne. Atualmente faz um pós-doutorado em parceria entre a Queen's University, no Canadá e a Vrije Universiteit Brussel (VUB), na Bélgica.

* * *

ABSTRACT

City of few: gated communities and the privatization of public space in Campinas

This article aims to discuss the trend of privatization of space and production of new urban fragmentation through the creation of so-called gated communities. Different types of urban enclosure are presented and the legality of some of these enterprises is questioned. The narrow line between legality and illegality becomes evident through the presentation of cases where streets were closed by residents and transformed into "gated allotments" or "safety belts". Through field observations, maps and photographs of the city of Campinas (SP) it is discussed the consequences that such urban forms can bring to collectivity.

KEYWORDS: gated communities, security, socio-spatial segregation, urban law, privatization of space.

RESUMEN

La ciudad de pocos: bairros cerrados y la privatización del espacio público em Campinas

En este trabajo se discute la tendencia de la privatización del espacio y la producción de una fragmentación urbana con relación a la creación de los llamados barrios cerrados. En él se describen diferentes tipos de comunidades cerradas y se cuestiona la legalidad de algunos barrios existentes. El confuso límite entre la legalidad y la ilegalidad se torna evidente ante el cierre de calles donde las parcelas antes abiertas son transformadas en "parcelas cerradas" o "cinturones de seguridad". A partir de la observación de mapas, fotografías y terreno de la ciudad de Campinas (SP) se analizan la evolución y las consecuencias que tales formas urbanas pueden producir en la colectividad.

PALABRAS CLAVE: barrios cerrados, seguridad , segregación sócio-espacial, derecho urbanístico, privatización del espacio.

BCG: http://agbcampinas.com.br/bcg

Artigo recebido em novembro de 2010. Aprovado em outubro de 2011.