

Diego Rodrigo de Oliveira
Silvio Luiz da Costa

A morfologia urbana do capital imobiliário

expansão dos loteamentos fechados em Taubaté-SP

Resumo

O presente estudo analisa a lógica condicionante dos loteamentos fechados no município de Taubaté. Nos últimos vinte anos, a lógica do mercado imobiliário encontrou condições nesse local para sua inserção no circuito de valorização e reprodução do capital, por meio de empreendimentos comercialmente definidos como condomínios fechados. As situações de violência urbana são apresentadas como motivadoras para a expansão desses empreendimentos, porém não se observa nesse período um aumento nos índices de violência na mesma proporção. Sendo o espaço geográfico dialético e os espaços fechados de habitação portadores de discursos ideológicos, os rebatimentos espaciais oriundos desses enclaves impactam a vida urbana, sobretudo a cidadania e o uso do espaço público, revelando a face antidemocrática desse modelo privativo de habitação.

Capital imobiliário

Loteamentos fechados

Expansão

Taubaté

Abstract

The present study analyzes the conditioning logic of closed lots in the municipality of Taubaté. In the last twenty years, the logic of the real estate market has found conditions in this place for its insertion in the circuit of valorization and reproduction of the capital, by means of enterprises commercially defined as closed condominiums. The situations of urban violence are presented as motivating factors for the expansion of these enterprises, but in this period there has not been an increase in violence rates in the same proportion. Being the dialectical geographic space and the closed spaces of housing, bearing ideological discourses, the spatial refutations from these enclaves impact the urban life, especially the citizenship and the use of the public space, revealing the antidemocratic face of this private housing model.

Real estate capital

Closed lots

Expansion

Taubaté

INTRODUÇÃO

Taubaté protagonizou um boom na expansão de loteamentos fechados na virada de século e mais ainda nas décadas de 2000 e 2010. O crescimento dos espaços fechados costuma ser apresentado como consequência da violência urbana, no entanto, a dilatação desses empreendimentos encontra-se desproporcional à variação das taxas de criminalidade desse período. Nesse sentido, observa-se a estratégia do mercado imobiliário de produzir um discurso, manipulando em especial o medo, como forma de alavancar seus negócios.

O exclusivismo em habitar entre iguais, o status, a negação da cidade, as sensações e seduções de pertencimento a um produto imobiliário exitoso são alguns dos elementos simbólicos e ideológicos que constituem e orientam esse fenômeno urbano, os quais são analisados nesse estudo no contexto da produção capitalista do espaço, uma vez que o capital imobiliário encontra na produção da paisagem urbana condições para o constante crescimento da mais-valia fundiária e, por conseguinte, sua própria valorização e reprodução.

Segundo Sposito (2007), essa mutação na produção do espaço relaciona-se a uma inflexão no capitalismo internacional ocorrida na década de 1970 marcada pela transição do modelo fordista de produção para o modelo flexível de produção. Isso significou em algumas cidades um processo de reestruturação urbana em função da nova divisão regional do trabalho, que, no estado de São Paulo, foi expressa, sobretudo, pelo crescimento de cidades localizadas no interior. Ainda nessa década, segundo Lefebvre (1999, p.143) o capitalismo internacional sinaliza seu esgotamento e encontra “um novo alento na conquista do espaço, em termos triviais, na especulação imobiliária, nas grandes obras (dentro e fora das cidades), na compra e na venda do espaço. E isso à escala mundial”.

Nesse sentido, a reestruturação urbana experimentada nessas cidades resulta também na redefinição da lógica centro-periferia, uma vez que nessas periferias urbanas emergem novas subjetividades e variabilidades de conteúdos sociais. O mercado imobiliário, sensível às mudanças nas dinâmicas de estruturação do espaço urbano, insere seus tentáculos no circuito de valorização e reprodução do grande capital por meio da produção de espaços fechados, que não necessariamente responde às demandas urbanas, e sim aos interesses privados sintonizados com o sistema financeiro (BOTELHO, 2007).

No encontro com essas reflexões questiona-se: a violência urbana em Taubaté, por si justifica o número crescente de loteamentos fechados pela cidade,

sobretudo nos últimos vinte anos? Será a violência ou o medo da violência a causa da fuga para os enclaves fortificados? É possível explicar a expansão dos loteamentos fechados por outros elementos se não a violência urbana? Qual é o impacto dessas formas espaciais para a cidade como um todo? Em que medida essa lógica de expansão dos espaços fechados compromete a construção de uma cidade mais democrática? Essas perguntas norteiam este estudo na busca de reflexões que, por sua vez, potencializem o entendimento dos elementos que constituem a cidade.

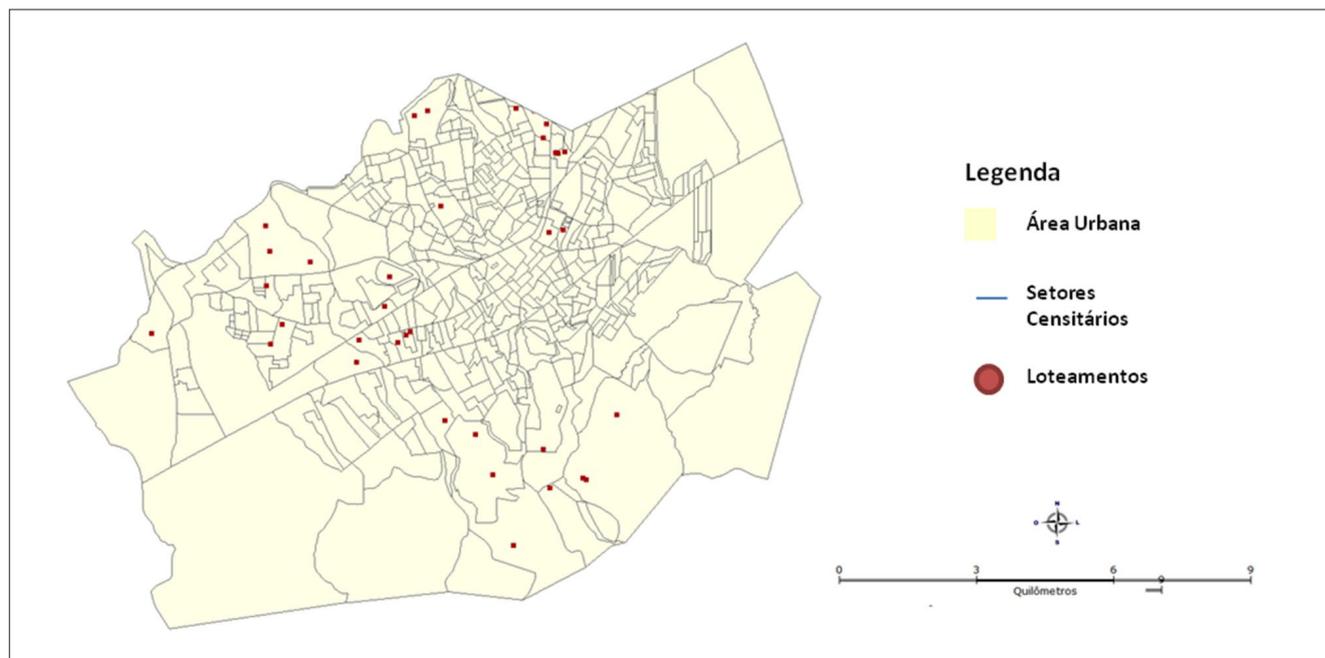
A PRODUÇÃO DO ESPAÇO COMO LOTEAMENTOS FECHADOS

A produção do espaço urbano de Taubaté subordina-se de modo consentido a um específico modelo de expansão urbana, também conhecido nas cidades médias de Marília, Presidente Prudente e São Carlos (SPOSITO, 2013), caracterizado pelo espraiamento do tecido urbano em direção à periferia mediante a produção de loteamentos fechados. Situado no eixo Rio-São Paulo, a aproximadamente 150 km da capital e com uma população em torno de 300 mil habitantes, no município de Taubaté também se observa esses novos *habitats* urbanos em emergência.

Para Sposito (2013, p.62), não se trata de um fenômeno exclusivamente brasileiro, ainda que guarde suas especificidades, mas sim de um processo urbano global que se realiza localmente. Nessa direção, Souza (2008, p.70) afirma que “a proliferação das *gated communities* é um fenômeno internacional”, mesmo que possuam nomes diferentes, “a essência parece ser a mesma, ainda que a complexidade que se alcançou no Brasil, sobretudo em São Paulo, seja bastante impressionante”.

Segundo a Secretaria de Planejamento Urbano de Taubaté, o município possui 44 loteamentos fechados consolidados a partir da década de 1980. Esse dado revela o adensamento de um específico modelo de produção do espaço urbano reflexo de uma específica percepção de cidade. Nesse sentido, os enclaves fortificados são configurações urbanas de uma fração de classes de médio e alto poder aquisitivo que os considera alternativa ao medo da violência, portanto não são exclusivamente reflexos da violência em si, mas de uma construção no imaginário social. O mapa 1 revela a espacialização dos loteamentos fechados sobre a área urbana de Taubaté.

O arranjo espacial dos loteamentos fechados em Taubaté aponta sua condição quase restrita e exclusivamente periférica, apesar de alguns deles estarem localizados em raio menor a partir do centro tradi-



Mapa 1:
Loteamentos fechados na área urbana do município de Taubaté-SP.

cional ou em função das recentes expansões urbanas do setor sul, sudeste e sudoeste (Leis Complementares 238/2011 e 20/2017) que deslocaram os loteamentos que ora localizavam-se no limite urbano para uma posição intermediária, mas ainda contribuindo para a composição de um semiarco periférico em torno do centro tradicional.

Importa ressaltar que Taubaté possui em seus extremos urbanos, leste e oeste, dois distritos industriais. Os conteúdos sociais desses extremos são profundamente significados pelas práticas produtivas que ali se encontram, evidenciando, portanto, que a periferia desse município não se deu exclusivamente devido à formação de loteamentos populares (regulares ou irregulares) ou em função dos novos espaços fechados.

Como observado por Costa (2005, p.147), os condomínios industriais de Taubaté se instalaram na década de 1990 ao lado de bairros precários, produzindo contrastes em uma região semiperiférica. Para esse autor, são ilhas de excelência justapostas às áreas onde predominam a “violência, a marginalidade e a ausência do poder público na garantia de direitos essenciais”. Os loteamentos fechados também representam ilhas, ao passo que, na sua condição periférica, são represados por áreas de alta vulnerabilidade social. Portanto, destaca-se a periferia como lugar de tensões que se dão de modo discreto, calma e friamente, entretanto ainda se desconhece o potencial das ilhas de exclusividade como perpetuadoras e reprodutoras das desigualdades nessa localidade, uma vez observada a aproximação geométrica com distanciamento social entre os diversos sujeitos sociais.

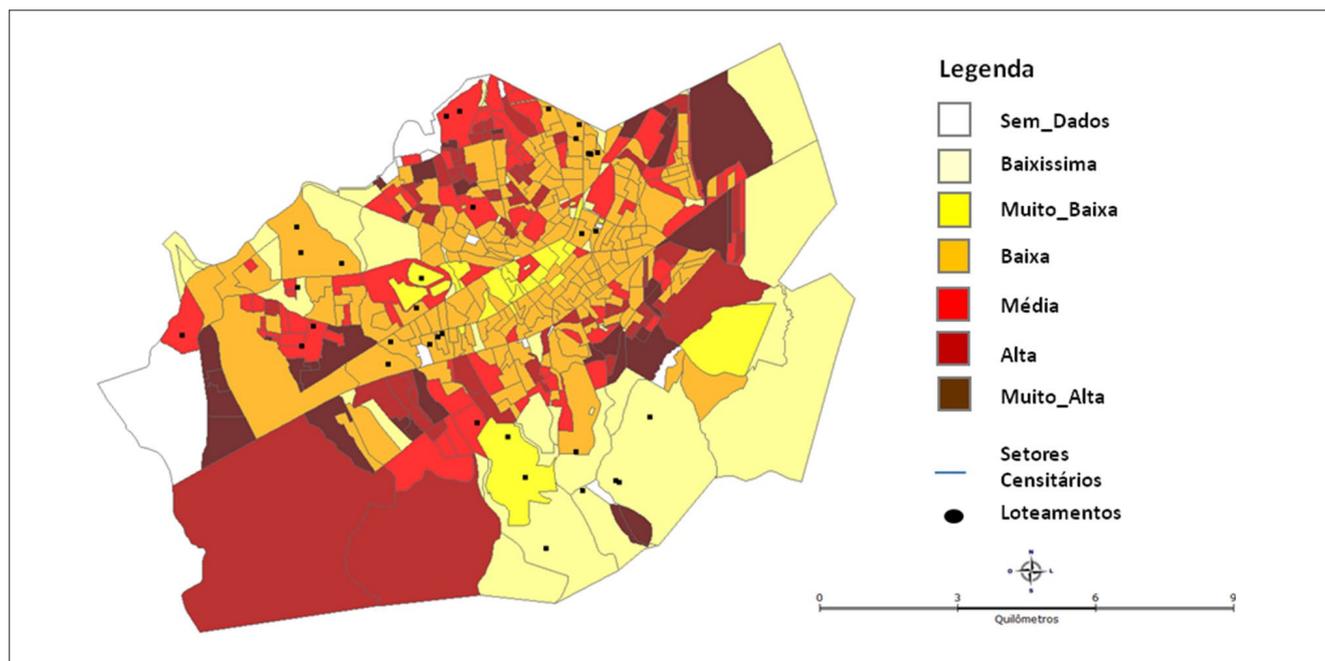
Neste caso, os efeitos de lugar podem comprometer o desenvolvimento urbano de Taubaté.

Se os distritos limitam a expansão urbana para além deles (no setor oeste ainda ocorre a coexistência de loteamentos fechados, de loteamentos populares e de fábricas, diferentemente do setor leste, devido também ali se situar uma área militar), a região de várzea ao norte de Taubaté cria um obstáculo natural para o crescimento da malha urbana nesta direção. Sendo assim, como já citados, os setores que comportam a expansão urbana estão no sudoeste, sul e sudeste do município.

Taubaté está diante de uma fragilização do modelo de cidade compacta e, por outro lado, de recrudescimento de uma urbanização dispersa, descontínua, em função dos vazios urbanos, e cada vez mais fragmentada. Ocorre uma desconcentração concentrada dos munícipes que decidem participar (ou não) da vida urbana por meio dos loteamentos fechados. Ao mesmo tempo, é patente a emergência de novas subjetividades na periferia de Taubaté. No limite, é plausível afirmar a existência de várias periferias.

A expansão urbana e, por conseguinte, a produção capitalista do espaço são justificadas pela necessidade de oferecer abrigo aos grandes projetos de loteamentos fechados. Em que pese a atuação da lógica do capital imobiliário nessa localidade, a expansão territorial tem suas limitações. Isso significa dizer que é sobre os setores sudoeste, sul e sudeste que ainda há relativo banco de terras disponível para a expansão configurada em espaços fechados de habitação.

A lógica de produção e reprodução do capital imobiliário para além da necessidade de banco de



Mapa 2:
Índice Paulista de Vulnerabilidade Social no município de Taubaté-SP.

terras supõe a contradição socioeconômica para se justificar enquanto estrutura. O mapa 2 mostra os loteamentos fechados de médio e alto poder aquisitivo localizados sobre áreas de alta vulnerabilidade social em Taubaté, transformando desigualdade social em valor de terra, ou melhor, em produtos imobiliários exitosos.

Se a lógica de expansão dos loteamentos fechados confunde-se com a lógica do capital imobiliário, é por meio do uso político do medo que o capital imobiliário busca legitimar seu discurso e, consequentemente, aprofundar sua atuação sobre os rumos da cidade.

MEDO, VIOLÊNCIA E PROPAGANDA DA VIOLÊNCIA

O medo é um afeto indissociável da humanidade desde seu aparecimento e sua constante evolução. Como dissera Jean Paul Sartre, “todos os homens têm medo. Quem não tem medo não é normal; isso nada tem a ver com a coragem”. Pode-se dizer que no Brasil, a partir da década de 1970, o medo se intensifica entre os componentes da paisagem urbana, em função também do aparecimento de espaços habitacionais fechados. Refletindo as proporções inéditas com que o medo se dissemina e se reproduz no período atual da globalização, Melgaço (2010, p. 105-106) chega a afirmar que “o medo passa a fazer parte do imaginário coletivo e isso altera o cotidiano das pessoas e a maneira como usam o território”.

Caldeira (2000, p.27) sugere a ideia de ordena-

mento do mundo condicionado a partir das falas sobre a violência. Assim, para essa autora, as narrativas que tangem ou represem o entendimento de violência correspondem a processos de produção de práticas sociais.

A repetição das histórias, no entanto, só serve para reforçar as sensações de perigo, insegurança e perturbação das pessoas. Assim, a fala do crime alimenta um círculo em que o medo é trabalhado e reproduzido, e no qual a violência é a um só tempo combatida e ampliada.

Dessa forma, é perceptível, nas últimas décadas, a existência permanente e generalizada do medo, mais do que em qualquer outro período histórico. Contribui na produção desse medo generalizado a proliferação ideológica da violência vinculada aos grandes centros urbanos e não necessariamente na cidade real de Taubaté. A contaminação do discurso da violência de um território mais violento para outro menos dá-se por meio da difusão de notícias sensacionalistas e apelativas, que aderem intensivamente à campanha de massificação da violência, geometricamente não pertencentes a todos os territórios, entretanto ganham status de violência real e onipresente, e, por consequência, todos vivem em estado de alerta permanente e de iminente ameaça, desconsiderando-se as particularidades e condições de cada território. Desse modo, estar em qualquer lugar que não seja o habitat do cotidiano é estar cercado de insegurança e consequentes cuidados. O lugar diferente do meu é estranho e causa medo.

Segundo Bittencourt (2009, p.2) se o sentimento oriundo do medo é abstrato, sua repercussão na paisagem urbana é concreta, visível e palpável. Assim sendo, a abstração, ou psicosfera do medo, é “uma justificativa para a instalação de uma *tecnoesfera de segurança*. Essa tecnoesfera diz respeito a toda forma de materialidade técnica em torno do ideal de segurança [...]” (MELGAÇO, 2010, p.106).

Destarte, é possível reiterar que a psicosfera do medo procede como mola propulsora da modificação da paisagem urbana, podendo essa ser contemplada a partir da concepção de violência, já que, na perspectiva dessa psicosfera, a violência pode ser assimilada como uma percepção esquizofrênica da realidade, ou melhor, “isso faz com que a paisagem urbana seja transformada não somente por causa da violência, mas também em razão do medo da violência” (*Ibid*, p.107). Desse modo, as narrativas construídas com base no discurso do medo repercutem em formas de segregações, de distâncias, de proibições e de exclusões na cidade (CALDEIRA, 2000).

A violência urbana é tida como expressão concreta de um arranjo de fatores e variáveis, que, por seu lado, também estão intrinsecamente ligados à urbanização excludente que marca a sociedade brasileira desde meados do século XX estendendo-se até os dias atuais. A produção da paisagem urbana também é condicionada pela violência, e, paradoxalmente, essa mesma paisagem pode ser produtora de violências. Parte da expressão dessa violência passa pelos índices de criminalidade. Desse modo, segue os índices de criminalidade em Taubaté do ano de 1999 até 2015.

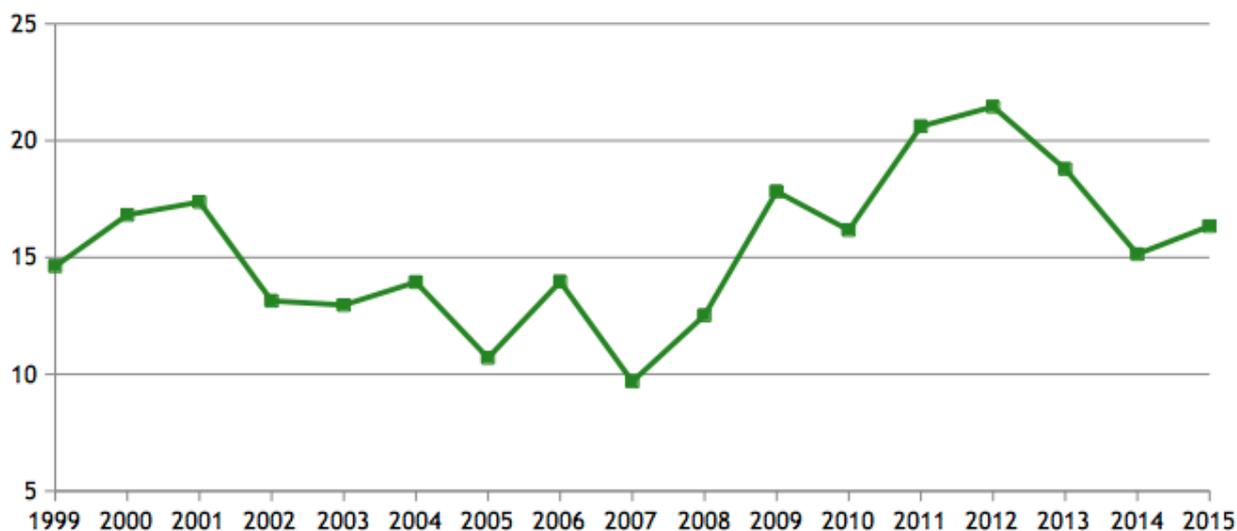
A análise dos gráficos aponta para uma relativa estabilidade nas curvas de criminalidade em Taubaté, com algumas variações pontuais. Esse fato leva a indicação da desproporcionalidade existente entre o

número crescente de espaços fechados e a variação das taxas de roubo, furto e homicídios neste município. Para sustentar a fuga para os enclaves, os interesses privados exploram a cidade construída no imaginário coletivo por meio da canalização e convergência de práticas violentas pertencentes a outras escalas geográficas. Os meios de comunicação são instrumentos poderosos que, ao apresentarem a violência como espetáculo, contribuem para a difusão do medo, que é rapidamente capitaneado pelo mercado imobiliário na forma de loteamento fechado.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO: MERCADORIA E DISTINÇÃO

Modelos específicos de produção da paisagem urbana emergiram nas últimas décadas, mirando a realização do capital na esfera imobiliária, dado que, “um dos indicadores dessas mudanças está no aumento das iniciativas de incorporações imobiliárias muradas, de acesso controlado e/ou vigiadas que estabelecem novas formas de segregação socioespacial” (SPOSITO, 2007, s/p). Por isso, Botelho (2005) entende o espaço como meio de produção por se tratar de condição para a geração de mais-valia, uma mercadoria que pode ser comercializada. Admitindo a premissa que estipula a privatização dos meios de produção um dos pilares do capitalismo, o espaço caminha também para o seu processo de privatização na medida em que o capital se apropria dele como produto a ser consumido. O espaço, para além da reprodução da vida, reproduz o capital. No caso do loteamento fechado, essa privatização do espaço atinge o espaço público das ruas e praças, infraestrutura construída com dinheiro público não

Gráfico 1: Loteamentos fechados na área urbana do município de Taubaté-SP.



Organizado pelos autores. Fonte: SSP - SP

Gráfico 2: Furto por 100 mil habitantes em Taubaté (1999-2015)

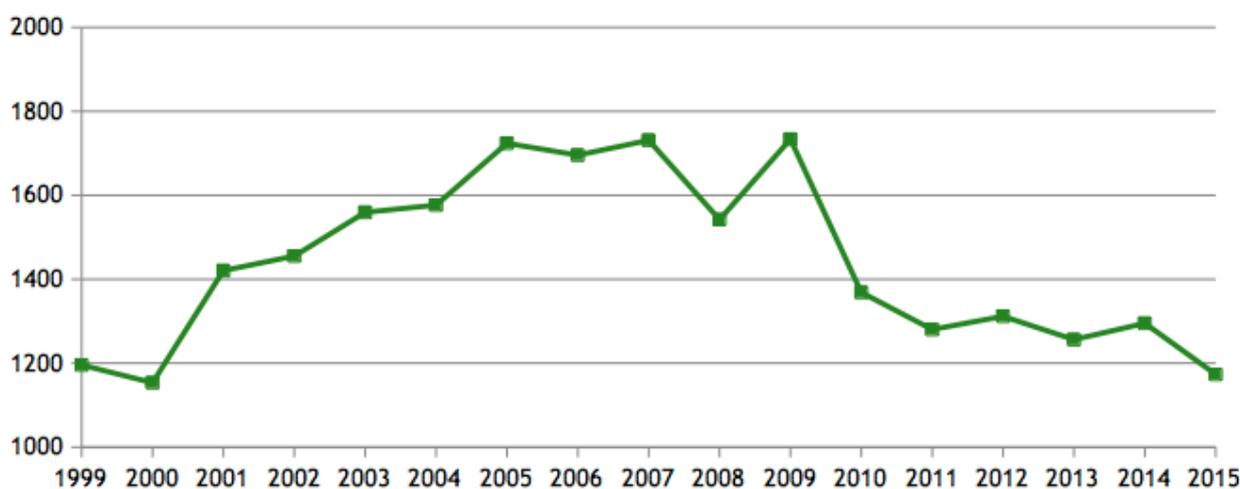
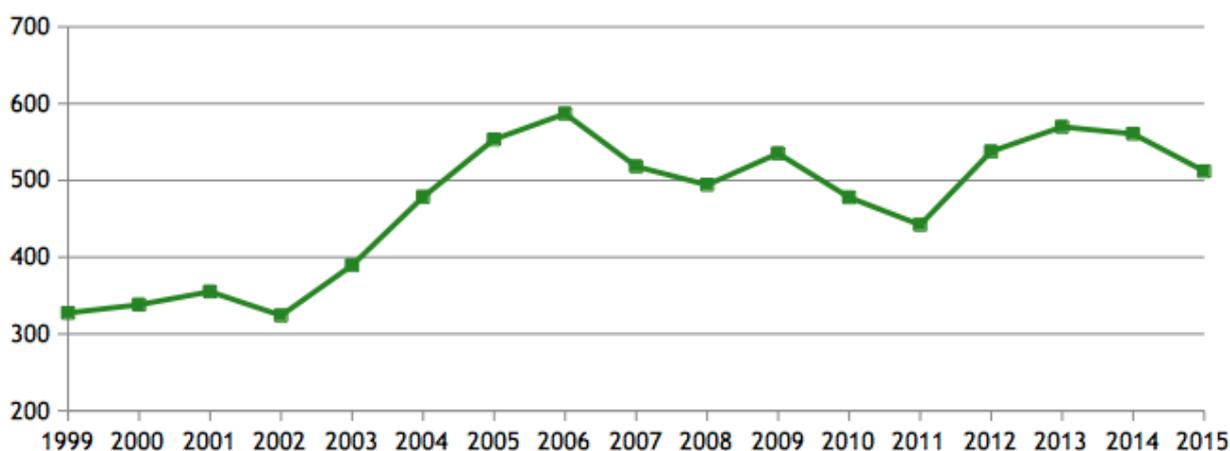


Gráfico 3: Roubo por 100 mil habitantes em Taubaté (1999-2015)



mais acessível à coletividade.

Os loteamentos fechados são, por excelência, nichos de mercado que buscam, por meio da mercantilização e hierarquização do espaço urbano, a valorização e acumulação do capital fixo. Carlos (2008, p.83) esclarece que “a reprodução do espaço urbano recria, constantemente, as condições gerais a partir das quais se realiza o processo de reprodução do capital”. Sposito (2007), ao produzir uma série de pesquisas em municípios médios do interior do estado de São Paulo, estipulou algumas particularidades relativas à implantação de loteamentos fechados, sendo elas: i) disponibilidade de terras com os preços mais baixos, visto que na sua maioria são áreas rurais; ii) distâncias intraurbanas menores em função do porte médio da cidade; iii) proximidade entre os sujeitos sociais que envolvem os contraditórios interesses que tangem a produção desse tipo de paisagem urbana.

O conjunto desses elementos permite anunciar que a lógica da acumulação capitalista a partir do espaço privatizado assume considerável relevância na expansão dos loteamentos fechados, dado que as variáveis estão justapostas de tal modo que objetiva lograr a geração crescente de excedentes financeiros. Por outro lado, se não há uma proporção entre o aumento no número de condomínios e os dados sobre a violência urbana, o mesmo não se pode dizer das representações dessa violência propagandeada e seus poderosos efeitos na produção do medo.

O capital espacializado em forma de loteamentos fechados ao ambicionar conteúdos financeiros para o setor imobiliário não poderia fazê-lo por completo, solitariamente. Carece de instrumentos outros que corroborem com a reprodução e crescimento do capital investido. A criação de um discurso hegemônico fortemente ancorado em ideais padronizados como

novos estilos de vida é permanentemente difundida por meio da publicidade e propaganda, que assumem considerável vigor apelativo, ao passo que ensaiam em suas publicações o surgimento de paraísos munidos com fortes aparatos de segurança, serviços variados, lazer entre quatro muros, exclusividade e conservação da intimidade, expressos na forma de loteamentos fechados. Uma ilusão criada em torno de uma tão sonhada ilha de fantasias. “O objetivo das propagandas é seduzir. Os anúncios usam um repertório de imagens e valores que fala à sensibilidade e fantasia das pessoas, a fim de atingir seus desejos” (CALDEIRA, 2000, p. 265).

Segundo essas propagandas, um novo conceito de moradia surge por meio dos loteamentos fechados, articulando cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. Dessa maneira, esses espaços assumem status de mundos separados, superior ao da cidade. Os “anúncios apresentam a imagem de ilhas às quais se podem retornar ao fim do dia para encontrar um mundo exclusivo de prazer entre pares, onde a ‘convivência sem inconveniência’ seria possível” (*Ibid.*, 1997, p. 160).

Como resposta à lógica de acumulação capitalista, o agente modulador da expansão urbana via loteamentos fechados é o próprio capital imobiliário, que se apropria do discurso ideológico e do ideal de um específico segmento da sociedade, que busca nos enclaves fortificados um mecanismo que seja capaz de produzir distinção, exclusividade e status. Portanto, a expansão desses espaços é alimentada por uma condição de caos permanente e de uma perene desigualdade socioeconômica, dado que essa lógica, além de usufruir do uso político do medo da violência, coopta e canaliza o estilo de vida de um segmento médio e alto da sociedade para a produção de espaços privativos e excludentes, longe do ideal de um espaço para todos, autenticamente democratizado.

Os enclaves urbanos habitacionais são expressões espaciais da lógica de atuação do mercado imobiliário que agem por meio dos agentes moduladores que representam seus interesses, a saber, a própria esfera imobiliária e o poder público, sendo a primeira o grande cimento, uma vez que captura as sensações, emoções, símbolos, formas de distinções e buscas incansáveis por status de um segmento específico da sociedade e as convergem em ilhas de fantasias, ou melhor, em um particular modelo de produção do espaço urbano. Essa forma de apropriação do espaço é encarada por essa pesquisa como parte do circuito de valorização e reprodução do grande capital, que, por conseguinte, não atende às reais demandas urbanas, mas responde aos interesses da especulação imo-

biliária. É a partir da psicosfera do medo, do status e da exclusividade, ou seja, da produção de sentido de uma específica fração de classe social, a saber, proprietária de um copioso capital econômico, portanto de poder simbólico, que a tecnoesfera da segurança encontra substrato para a espacialização da lógica do capital imobiliário no espaço urbano.

“O consumo mais ou menos ostentatório do espaço é uma das formas por excelência de ostentação de poder”, logo de status e de diferenciação social (BOURDIEU, 1997, p.160). O consumo assume quase que uma centralidade no âmbito do mecanismo de distinção social, pois

A tarefa dos consumidores, e o principal motivo que os estimula a se engajar numa incessante atividade de consumo, é sair dessa invisibilidade e imaterialidade cinza e monótona, destacando-se da massa de objetos indistinguíveis “que flutuam com igual gravidade específica” e assim captar o olhar dos consumidores (BAUMAN, 2008, p.21).

A colonização do imaginário que tende a orientar para o consumo de espaços exclusivos repercute violentamente na criação de mecanismos de distinção social, que encaram o território como recurso, logo canalizam as inteligências para o processo de reprodução desse modelo de produção da paisagem. Nesse sentido, é patente o sequestro da alienação dessa fração de classe social em relação à produção do espaço, ou melhor, é no capital imobiliário que se encontra a centralidade da lógica de expansão dos loteamentos fechados, que compreende a psicosfera da camada de médio e alto poder aquisitivo e em seguida a coopta. Essa é a própria natureza de ser e agir dos agentes moduladores dessas formas espaciais. E se, do ponto de vista específico do loteamento fechado, pode ser ele tomado como um empreendimento de sucesso, da perspectiva da vida urbana é um instrumento de fabricação de avarias e fragilidades na sociabilidade e nos afetos que sustentam o modo urbano de ser, sentir, ocupar e pensar o espaço.

O DECLÍNIO DO ESPAÇO PÚBLICO

Não é possível pensar o loteamento fechado somente entre os quatro muros que o represa, dado que se comporta como um considerável exportador de problemas para a cidade, muitos deles com origem no próprio enclave. Na vida urbana comum é que são sentidos os efeitos desse lugar, portanto, existe certo grau de ganho para aqueles que consomem os novos *habitats* urbanos, todavia, o prejuízo de maior

intensidade é socializado entre aqueles que não compartilham dessa estrutura.

Ao referir-se aos elementos básicos da experiência moderna de vida pública urbana, Caldeira (2000, p.302) apresenta as dinâmicas que constituem os princípios básicos desse novo ideal de espaço público: i) a primazia e a abertura de ruas; ii) livre circulação e, subsequentemente, os encontros impessoais e anônimos de pedestres; iii) uso público e espontâneo de ruas e praças; iv) mistura de diferentes grupos sociais.

Nessa acepção, verifica-se relativo rompimento das premissas do ideal moderno de espaço público que dão fôlego e base para o exercício da liberdade na cidade.

Nos enclaves, o objetivo é segregar e mudar o caráter da vida pública, transferindo atividades antes realizadas em espaços públicos heterogêneos para espaços privados que foram construídos como ambientes socialmente homogêneos, e destruindo o potencial das ruas de fornecer espaços para interações anônimas e tolerantes (*Ibid.*, p.313).

Mergulhadas na expansão do consumo de massa e no processo de redemocratização do país, as questões de distinção pertencentes ao segmento médio e alto da sociedade se tornam mais complexas. Esse segmento realiza quase que um movimento de mercado para encontrar novos espaços para consolidar-se, dado que não encontra mais substrato para se afirmar em espaços públicos, uma vez que já estão reconfigurados pela expansão do consumo e pelo processo de redemocratização, outorgando voz àqueles até então marginalizados, garantindo a esses alguma forma de *status* e retirando, em certa medida, os privilégios e o monopólio da cidadania daqueles que, historicamente, são detentores da palavra, do dinheiro e do poder. A socialização parcial de alguns símbolos de exclusividade em espaços públicos anula a caracterização da distinção social até então existente, pois as condições de diferenciação estão rompidas ou enfraquecidas. Para a reversão do empoderamento desses grupos sociais desfavorecidos é preciso criar novos arranjos no espaço, que por seu turno ofereçam uma nova roupagem à distinção social. É por meio dos loteamentos fechados que isso também se efetuará, pois, além de eles serem a própria distinção, é possível por meio deles bloquear qualquer conexão com o outro. “Sinais de distância social são substituídos por muros de concreto” (*Ibid.*, p.325). A negação da cidade passa a ganhar volume e conteúdo.

Observa-se que por um lado as classes média e alta buscam sistematicamente amparo e proteção em soluções escapistas, por outro, é inevitável o declínio

da cidadania. O fenômeno urbano dos enclaves fortificados no “longo prazo colabora para deteriorar a qualidade de vida, a civilidade e as condições de exercício da própria cidadania na cidade, sob determinados aspectos” (SOUZA, 2008, p.73). A cidadania passa obrigatoriamente pela postura ativa frente àqueles que detêm a oferta de serviços públicos, logo o Estado.

Quando é evidenciado o processo inverso, a “solução individualista e escapista exemplifica a sabedoria que reza a maximização de benefícios individuais, agregados, não representa, necessariamente, maximização de benefícios coletivos” (*Ibid.*, p.78). Àqueles desprivilegiados que se encontram excluídos dessa ilha de serenidade resta conviverem com os agravantes típicos da vida urbana acrescidos dos agravantes produzidos pelo próprio loteamento fechado, dado que essa forma espacial não é neutra, como muitos fazem acreditar, mas, pelo contrário, são fábricas que produzem mais insegurança, além de outros tipos de violências, como a intolerância, o preconceito e o distanciamento do outro, corroborando para “dissolver a imagem da cidade como uma entidade geográfica que, apesar da pobreza e da segregação, poderia ser apresentada sem maiores problemas como uma ‘unidade de diversidade’” (SOUZA, 2008, p.72).

Vale ressaltar que o loteamento fechado é contraditório. Recebe intencionalidades e oferta de intencionalidades, um paradoxo. É possível pensar de modo concreto nessa contradição naquilo que se relaciona à segurança, ou melhor, à sensação de segurança. Sendo esse espaço fechado, a tecnosfera resultante da psicosfera pautada em uma percepção de cidade violenta, ele próprio torna-se produtor de mais violência: intolerância, preconceito e negação ou anulação do outro, repercutindo desse modo na negação do uso de espaços públicos.

Esse descompromisso com a cidade se acentua quando o condômino utiliza pouco os serviços públicos como saúde, educação e mantém relação precária com o bairro, praças, igrejas, feiras, tendo supermercados, hipermercados e *shoppings* como espaços privilegiados de compra e também de lazer. Essa segregação e pouca dependência dos serviços públicos fazem com que esse cidadão de condição privilegiada de acesso a informação, locomoção e capital de influência participe pouco dos processos de luta pela melhoria das políticas públicas que poderiam beneficiar o conjunto da população.

A prática espacial da autosegregação pode resultar na nutrição e ampliação de preconceitos, da intolerância e do medo do outro, dado que a compreensão de mundo daqueles que logram habitar em espaços fechados é influenciada pelo próprio meio

que habita. Desse modo, viver entre iguais como símbolo de status e distinção social pouco contribui para o exercício da cidadania, para o fortalecimento da democracia e, sobretudo, para o desenvolvimento humano.

O loteamento fechado, desde sua concepção, é pensado para segregar, conforme indica Melgaço (2012, p.103) e Caldeira (2000, p.313). Nesse cenário de segregação, como é possível pensar nos mesmos direitos para grupos sociais distintos? Como é possível fazê-los acontecer em espaços fragmentados? Para onde vai a cidadania? São perguntas que podem mover as inteligências para melhor compreender esse fenômeno urbano e seus impactos no espaço.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Sobretudo nas duas últimas décadas, a produção e apropriação do espaço urbano de Taubaté tornaram-se escopo privilegiado para atuação de grandes empresas imobiliárias e incorporadoras, reafirmando a patente continuação de aproximação entre um específico modelo de produção do espaço, esse respondendo aos interesses privados, com a paisagem urbana. Mudam-se as roupagens, todavia permanece a lógica, uma modernização conservadora sobre o destino da cidade.

A engenharia por trás da lógica do loteamento fechado revela seu caráter falho ao não corroborar para tocar os desafiantes problemas urbanos presentes em cidades médias e grandes, inclusive no município de Taubaté. Sendo assim, os loteamentos fechados enquadram-se nas falsas soluções e em muitos casos para falsos problemas. O discurso feito pelo capital imobiliário via *marketing* sob a égide da mídia pode ser encarado como um golpe retórico, dado que, em municípios como Taubaté, há um descompasso entre a cidade representada pelo capital imobiliário e a cidade real que acontece todos os dias. Os dados apresentados mostram uma desproporcionalidade entre o crescimento dos condomínios e a evolução dos índices de violência no município.

A desconstrução da narrativa consolidada a partir da construção de um imaginário pautado na ideia de Taubaté como território do crime e consequentemente a solução na fuga para os enclaves fortificados é um dos sentidos deste estudo. Desse ponto de vista, é possível constatar no capital imobiliário a lógica do loteamento fechado que se estrutura e se reproduz, dado que as evidências reveladas aqui apontam para um descompasso entre o número crescente de loteamentos fechados e o crescimento da violência em Taubaté. Logo, observa-se que essa lógica responde à

cartilha do capital imobiliário, que sequestra para si a demanda por proteção do medo, por status e por distinção social, ambicionadas por uma fração de classe, ávida por conservar as gritantes e diversas formas de desigualdade em Taubaté.

Não obstante não lograr benefício para a vida urbana na sua totalidade, os enclaves fortificados impactam negativamente a cidade, por meio do declínio da cidadania, da democracia, dos obstáculos à mobilidade e do aumento da intolerância e do preconceito. No enclave também não é encontrada a solução para a violência, mas, pelo contrário, é por meio dele que outras formas de violência simbólica se difundem.

Conclui-se que a expansão desenfreada e desprovida de contrapartida dos loteamentos fechados na periferia urbana precisa ser repensada e, no limite, combatida. Ao Plano Diretor cabe normatizar e limitar os rebatimentos espaciais negativos provocados por esses espaços fechados, além de criar mecanismos que, ainda com a presença dessas formas de habitação, encolham os impactos degradantes na paisagem urbana. Criar instrumentos que possam capturar parte da mais-valia fundiária proveniente desses produtos imobiliários e direcionar para regiões com precários equipamentos urbanos poderia ser um mecanismo recompensador dos agravantes oriundos dessa autoritária e segregadora forma geográfica. É urgente pensar em formas espaciais que condicionem os encontros, as solidariedades geográficas, o renascimento do espaço público, e, sobretudo, a superação de identidades de classes, e que encontrem na humanidade o verdadeiro sentido do estar no mundo.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- BAUMAN, Zygmunt. **Vida para consumo**: a transformação das pessoas em mercadoria. Rio de Janeiro: Zahar, 2008.
- BITTENCOURT, Renato Nunes. “O medo na era da liquidez”. **Ciência e Vida Filosofia**. Ano III, nº36, p. 19-27, 2009.
- BOTELHO, Adriano. **O financeiro e a financeirização do setor imobiliário**: uma análise da produção do espaço e da segregação socioespacial através do estudo do mercado de moradia na cidade de São Paulo. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005.
- _____. “A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo”. **Cadernos Metrôpoles 18**,

- p.15-38, 2007.
- BOURDIEU, Pierre. “Efeitos do lugar”. In: Bourdieu, P. (org.) **A miséria do mundo**. Rio de Janeiro: Vozes, 1997.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: EDUSP, 2000.
- _____. “Enclaves fortificados: a nova segregação urbana”. **Novos Estudos CEBRAP**, nº47, p. 155-157, 1997.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008, 270p.
- COSTA, Silvio Luiz. **Taubaté: o local e o global na construção do desenvolvimento**. Taubaté-SP: Cabral Editora e Livraria Universitária, 2005.
- LEFEBVRE, Henri. **Revolução urbana**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999. 178p.
- MELGAÇO, Lucas. **Securização urbana: da psicofesfera do medo à tecnosfera da segurança**. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.
- _____. “A cidade de poucos: condomínios fechados e a privatização do espaço público em Campinas”. **Boletim Campineiro de Geografia**. v.2, nº1, p. 81-104, 2012.
- SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1999 (1996). 308p.
- SOUZA, Marcelo Lopes de. **Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.
- SPOSITO, M. E. B; Góes, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1.ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.
- _____. “Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista”. **Revista Electronica de Geografia Y Ciencias Sociales**, vol. XI, nº. 245 (11), 2007. ■