



A produção de condomínios-clube na cidade de São Paulo no século XXI – O caso da Vila Andrade

The production of condominiums club in São Paulo in the XXI century - The case of Vila Andrade

Maria Laura Sonna* e Maria Carolina Maziviero**

Resumo

O objetivo deste trabalho é analisar a produção de condomínios-clube, visando entender a relação do modelo com o espaço público na Vila Andrade, distrito da cidade de São Paulo. A partir dos levantamentos realizados e do mapeamento dos empreendimentos construídos no distrito ao longo da década de 2000, analisa-se a relação do modelo com três aspectos: 1) a segregação espacial; 2) o aumento da violência no espaço público; 3) os espaços livres públicos de lazer. Utilizou-se como base para análise, as condições defendidas por Jane Jacobs para garantir a diversidade de pessoas e o uso dos espaços públicos nos distritos. Deflagrou-se com isto, que o Condomínio-Clube entendido como uma tipologia urbana, no sentido de que suas configurações espaciais no contexto local têm induzido novas dinâmicas territoriais guiadas pela segregação espacial e pela exclusão social, tem colaborado para a redução da oferta de espaços abertos pelo município. Primeiramente analisaram-se as novas dinâmicas espaciais ocorridas na Vila Andrade e se fez uma caracterização do distrito; posteriormente analisou-se a relação do Condomínio Villaggio Panamby com o espaço público.

Palavras-chave: Mercado Imobiliário, Condomínio-Clube, Espaço Público, São Paulo, Vila Andrade.

Abstract

The objective of this work is to analyze the production of club-condominiums, aiming to understand the relation of the model with the public space in Vila Andrade, district of the city of São Paulo. Based on surveys and mapping of the projects built in the district during the 2000s, the relationship of the model with three aspects is analyzed: 1) spatial segregation; 2) the increase of violence in the public space; 3) public leisure spaces. The conditions used by Jane Jacobs to ensure the diversity of people and the use of public spaces in the districts were used as a basis for analysis. It was thus revealed that the Condomínio-Clube, understood as an urban typology, in the sense that its spatial configurations in the local context have induced new territorial dynamics guided by spatial segregation and social exclusion, has collaborated to reduce the supply of spaces Opened by the municipality. First, the new spatial dynamics occurred in Vila Andrade and a characterization of the district was analyzed; Later the relationship of the Villaggio Panamby Condominium with the public space was analyzed.

Keywords: Real Estate Market, Condominium-Club, Public Space, São Paulo, Vila Andrade.

*Arquiteta Urbanista formada pela Universidade São Marcos em 2001. Membro do corpo docente do ensino profissionalizante no curso de paisagismo do Senac, desde 2008. Mestranda no programa de pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade São Judas Tadeu. Integrante do grupo do CNPQ na linha de pesquisa Urbanismo Insurgente: novas formas de ação na cidade.

**Professora Tempo Integral da Universidade São Judas

Tadeu de São Paulo. Membro do corpo docente da Graduação e do Programa de Pós Graduação em Arquitetura e Urbanismo (Stricto Sensu). Graduado em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Estadual de Londrina (UEK/2003) especializada pela Universidade Católica de Santos-UNISANTOS (2005), Mestre (2008) e Doutora (2013) em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo, FAUUSP.

Introdução

1 Entre as medidas adotadas pelo governo Lula, destaca-se a valorização da mão-de-obra de base e o crescimento do mercado formal de trabalho, a população economicamente ativa empregada aumentou 9% no período de 2003 a 2010 e os trabalhadores registrados em carteira de trabalho aumentou em 18% no mesmo período (FIX, 2011).

2 Segundo Alas (2013), a Lei 9.514 de 1997 foi alterada pela Medida Provisória 2.223 de 2001 e pela Lei 10.931 de 2004 que instituiu a alienação fiduciária para bens imóveis, instrumento que permite maior segurança jurídica a instituições financeiras. Consiste na venda sob reserva de domínio. Isto é, o vende-

dor conserva a propriedade em seu nome até que seja integralmente quitada pelo comprador, sem precisar de hipoteca o que torna o processo judicial muito demorado. Na alienação fiduciária, o processo em caso de inadimplência corre extrajudicial, tornando-o mais ágil.

3 Entre 1983 e 2005 o SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) financiou anualmente 56.949 unidades em média. Em 2002 o Governo Lula obrigou os bancos a gradativamente retomarem o financiamento habitacional com recursos captados com caderneta de poupança até cumprirem a exigência de aplicação de pelo menos 65% destes fundos neste tipo de crédito (FIX, 2011).

Na segunda metade da década de 2000 a capital paulista quase dobrou o número de unidades habitacionais. A produção passou de 175.103 para 278.056 no período de 2007 a 2014. Um aumento de 58% em relação ao período anterior. A possibilidade de aquisição da casa própria se estendeu a quase todas as camadas sociais devido a influência de três fatores: 1) aumento da renda e a diminuição da desigualdade econômica, a partir das políticas implementadas no governo Lula (2003 a 2010)¹; 2) Revisão do marco jurídico imobiliário, com a introdução do patrimônio de afetação e da alienação fiduciária²; 3) O crescimento do crédito habitacional, com a progressiva flexibilização dos parâmetros de financiamento³.

Estes fatores deram mais segurança aos trabalhadores e criaram as condições para demanda por habitação; o que exigiu mudanças no setor imobiliário. Entre estas, destaca-se a abertura de capital em bolsa por parte das empresas do se-

tor imobiliário, medida que as obrigou a desenvolver projetos de grande porte. Foi necessária a criação de um banco de terra para dar credibilidade às operações perante os investidores. A inexistência de terrenos para a construção dos grandes empreendimentos nos tradicionais bairros das elites, obrigou às incorporadoras a disputar terrenos em áreas periféricas e municípios vizinhos da cidade. Tanto os tradicionais bairros industriais, pela disponibilidade de grandes lotes, infraestrutura e boa localização, como bairros de antigas chácaras que possuíam estoques de terrenos a espera de sua valorização e as áreas de periferia consolidada da cidade, passaram a abrigar os novos empreendimentos. Somando-se a este quadro o conjunto da legislação municipal, estadual e federal, possibilitou-se a criação de um modelo residencial vertical com ampla área de lazer que se denomina aqui “Condomínio-clubes”, modelo que vem sendo seguido nas cidades brasileiras contemporâneas.



Figura 1 - Condomínio-clubes Jardins Do Morumbi. Vila Andrade, São Paulo. Fonte: Google maps. Acesso em 2016.

Os empreendimentos caracterizam-se por apresentarem duas ou mais torres de apartamentos, amplo lazer nas áreas comuns das edificações, grandes perímetros murados que formam ilhas destacadas do tecido urbano e do entorno (Figura 1). Configuram espaços privados, exclusivos, protegidos por barreiras de segurança (muros, cercas elétricas, guaritas 24 horas, segurança privada, etc.). Recriam intramuros, verdadeiras cidades dentro da cidade pela infinidade de usos de lazer e serviços, distanciando-se do ideal de vida em sociedade. Tornam-se privativo, não só os espaços internos do condomínio, se não também, as calçadas, as praças, os parques e tudo que esteja a sua volta. Homogeneízam o espaço da rua, já que, os seus habitantes são seletos. Embora os empreendimentos sejam residências coletivas, são direcionados a pessoas que apresentam o mesmo poder aquisitivo. Os muros, os edifícios voltados para o seu interior e as fachadas cegas, apresentam uma interface que prejudica a relação do edifício com a calçada, criando um ambiente árido e hostil que pode inibir o uso pelas pessoas que transitam pelo bairro e aumentar a sensação de insegurança da rua. Comprometendo assim, a função da rua como lugar de encontro, de convivência, de troca, de tolerância às diferenças, dos múltiplos usos que ocorrem na relação cotidiana com a cidade, de trabalho, transporte e lazer. A forma como os condomínios-clubes se inserem no entorno, cria uma nova dinâmica nos espaços pela segregação que provocam. Vêm internalizando-se como objeto

de desejo e consumo de todas as camadas sociais, correspondendo a um suposto “novo modo de morar”, legitimado pela sensação de medo e insegurança dos moradores da cidade. Surgem como sintomas de evasão dos conflitos sociais e urbanos da cidade contemporânea.

Desde 2013, período no qual, diversas manifestações sociais retomam as ruas das cidades brasileiras para reivindicar direitos sociais, vive-se um processo de ressignificação do espaço público pela sociedade civil. Diversos coletivos artísticos e arquitetônicos plantam projetos de reconfiguração urbana à margem do poder público e buscam se apropriar da rua e dos espaços livres de uso comum. Há uma retomada da cidade como palco dos encontros, das trocas sociais, da diversidade social e da diversidade de atividades e usos. Esta revalorização do espaço público pelo público, ou seja, pelas pessoas que moram, trabalham e se divertem diariamente na cidade, opõe-se à vida intramuros propostas pelos condomínios. O Plano Diretor de São Paulo elaborado em 2015 incorpora esta revalorização do espaço público e propõe pela primeira vez, instrumentos de desenho urbano como a fachada ativa e a fruição pública, para reverter a lógica como a cidade vinha sendo planejada. Visando entender esta contradição, o artigo busca compreender a questão da permanência da produção e reprodução da cidade a partir dessa “forma de morar intramuros” no momento de retomada do espaço público.

Apesar do condomínio-clubes, ser um modelo de empreendimento que vem sendo observado em todas as cidades brasileiras, optou-se por analisar a produção na metrópole paulista por concentrar ao longo da década de 2000 aproximadamente 40% da produção do mercado imobiliário formal nacional⁴ (ALAS, 2010). Para tal, analisam-se as dinâmicas territoriais na Vila Andrade por ser o distrito que corresponde às novas áreas de expansão da cidade e de maior concentração de condomínios-clubes ao longo da década de 2000 na capital paulista. Apresentam-se os resultados obtidos da pesquisa realizada em campo, a partir do exemplo de um dos condomínios de maior porte encontrado no distrito da Vila Andrade: o condomínio-clubes “Villaggio Panamby”, com área de 230.000 m², equivalente a 20 quarteirões. Como critérios de análise buscou-se entender a relação dos condomínios-clubes com o espaço público sob três aspectos: 1) a segregação espacial; 2) a violência urbana; 3) o uso das áreas de lazer existentes no distrito. Para tal, foi utilizado o método comparativo. Utilizaram-se como instrumentos analíticos, os princípios defendidos por Jane Jacobs, necessários para o desenvolvimento da vida pública e da diversidade nas ruas, nos distritos e cidades.

Apesar das diferentes circunstâncias de contexto entre as cidades americanas e brasileiras, os problemas urbanos que decorrem do urbanismo e planejamento moderno, que resultaram em cidades sem vitalidade urbana, são semelhantes.

As mudanças no âmbito político, econômico, social e cultural ocorridas desde a década de 1961 em que foi lançado o livro de Jacobs, “Morte e Vida de grandes cidades”, não invalidam alguns princípios urbanos defendidos pela autora e que continuam vigentes na atualidade. Entre os acontecimentos mais relevantes, segundo Maricato (2001) destacam-se:

- 1) o movimento ambientalista, que criou uma nova consciência social e numa nova institucionalidade e 2) a reestruturação produtiva internacional, conhecida por globalização, que, impulsionada pelas novas tecnologias, concentradas em determinadas mãos, trouxe mudanças nas relações de poder sobre o território. (MARICATO, 2001. P.1).

Jacobs (2000), ao aproximar a sua análise das questões comuns e cotidianas sobre o funcionamento das cidades, é capaz de desvendar quais ações de planejamento e iniciativas de reurbanização que conseguem promover a vitalidade socioeconômica das cidades e quais ações ou iniciativas a inviabilizam. Parte da observação dos problemas urbanos que decorrem da setorização espacial dos principais usos da cidade (habitar, trabalhar, recrear e circular), da especialização das cidades ou de sua reestruturação através de vias expressas como as propostas por Robert Moses.

As críticas realizadas em 1961 por Jacobs (2000), somavam-se às críticas que se intensificavam ao

4 Pesquisa realizada em 2010 pela imobiliária Lopes. Com base neste estudo a RMSP respondeu por 76.000 das 202.000 unidades comerciais e residenciais lançadas. Disponível em: http://blogdemercado.lopes.com.br/2011_02_01_archive.html.

5 A Cidade Jardim consistia num pequeno núcleo urbano de 32.000 habitantes cujo crescimento era contido por um cinturão agrícola que rodeava a cidade. As atividades residenciais, econômicas e administrativas seriam separadas por áreas verdes, e no centro da cidade estariam dispostos os edifícios públicos, para todos terem acesso e desenvolvessem o espírito cívico. As casas deviam estar afastadas da rua considerada insalubre e perigosa, e viradas para dentro do lote permeadas por área verde. O traçado urbano deve seguir a unidade básica da quadra e não o da rua. O comércio devia ser separado das residências e das áreas verdes. As áreas residenciais deviam ser tranquilas, isoladas para garantir a privacidade como nos subúrbios. A presença de um grande número de pessoas só se fazia necessário nas áreas de comércio e serviço. O planejamento devia garantir que a comunidade seja ilhada como uma unidade autossuficiente.

longo da década de 1950 e se dirigiam principalmente a um dos princípios básicos contidos na Carta de Atenas - documento que sintetizava o pensamento urbanístico do CIAM: a organização espacial da cidade segundo suas funções. Nesse sentido, Jacobs, se opõe ao modelo de Cidade Jardim ideado por Ebenezer Howard em 1898, que remete aos subúrbios americanos e ingleses e a Ville Radieuse de Le Corbusier, por serem propostas que contêm uma ideia bucólica de cidade, descentralizada e reintegrada à natureza.

Segundo Caldeira (2000), as ideias contidas no modelo de Cidade Jardim⁵, inspiraram os atuais condomínios fechados construídos tanto na Inglaterra e nos Estados Unidos, como nas cidades latino-americanas e em especial no Brasil. Porém, a influência do modelo de “Cidade Jardim” nos condomínios fechados não se dá de forma a manter suas características originais e sim com uma série de modificações:

Entre estas, destacam-se os muros e o caráter privado dos empreendimentos atuais, a ausência de preocupação com uma ordem urbana como um todo, e o estilo de vida exclusivo e excludor contradizem diretamente os ideais originais” (CALDEIRA, 2000. P. 309).

Entre as semelhanças, Caldeira (2000), cita o caráter autocontido (mais não fechado, ideado por Howard), o planejamento geral e o desprezo pelo tecido urbano.

Contrariamente às ideias de Howard, Le Corbusier introduz a verticalização e a torna viável em locais de adensamento populacional da cidade. Propõe uma cidade formada por altos edifícios dispostos no meio de um parque, com o solo livre das edificações, levantadas em “pilotis”, a circulação de pedestres separada do trânsito rápido de veículos, a setorização monofuncional das atividades como: trabalho, moradia, recreação, transporte, administração e cívica. Embora, como afirma Caldeira, a Ville Radieuse de Le Corbusier, mantinha alguns elementos em comum com a Cidade Jardim:

Antipatia pela rua e destruição de sua unidade; segmentação espacial das funções; ênfase na cidade como um parque e na existência de áreas verdes intercaladas a áreas construídas; e necessidade de um plano integral continuamente controlado por autoridades públicas (CALDEIRA, 2000, p.310).

Alguns dos elementos propostos na Cidade Jardim e na Ville Radieuse estão presentes nos condomínios-clubes: as torres de apartamentos separadas e voltadas para dentro do lote e dispostas em meio a uma grande área livre de lazer; a circulação de pedestres é desestimulada pela falta ou más condições das calçadas e pelos grandes perímetros murados dos empreendimentos e as tecnologias de segurança que colaboram para desencorajar a interação pública. Os muros têm por objetivo isolar o espaço do condomínio das

pessoas indesejadas, selecionar os grupos homogêneos dentro do seu espaço e produzir desigualdade. A ideia de comunidade presente nas propostas do movimento moderno em arquitetura e urbanismo, não faz parte dos condomínios-clubes, não são associados a valores de vida em comunidade e nem anunciados como comunidades, como é o modelo americano que é denominado de “gated communities”.

Contrariamente a este modelo de “antidade” que se opunha à modernidade; condenava a cidade; expressava uma enorme antipatia pela rua e contribuía para sua desvitalização; Jacobs, defendia a metrópole, a vida intensamente urbana. Defendia um urbanismo pensado na escala do pedestre, um desenho urbano que traduzia um ideal de cidade capaz de aproximar pessoas e cidades. Desta forma, este ideal de cidade, apesar de ter sido desenvolvido em espaço e tempo diferentes, por ser universal pode ser aplicado a todas as cidades.

O objetivo é analisar uma das áreas de expansão das dinâmicas imobiliárias formais que mais concentraram lançamentos da tipologia de condomínios-clubes ao longo da década de 2000, assim como analisar a relação do modelo com o espaço público e desta forma identificar as iniciativas de planejamento que inviabilizaram a diversidade e vitalidade do espaço público das calçadas e parque no distrito da Vila Andrade. Para tal, utilizaram-se os instrumentos de análise com base

nos princípios que Jacobs (2000), desenvolve como necessários para a vitalidade urbana. Os critérios de análise foram:

1- Caracterização do distrito da Vila Andrade

- Para analisar as características físico-espaciais do distrito da Vila Andrade, foram utilizados como instrumentos de análise comparativa as quatro condições necessárias para gerar diversidade abundante nas ruas e nos distritos defendidas por Jacobs (2000): 1) a necessidade de usos principais combinados - o distrito deve atender a mais de uma função principal para garantir um certo número de pessoas nas ruas em todos os horários do dia; 2) a necessidade de quadras curtas – “as oportunidades de virar as esquinas devem ser frequentes”; 3) a necessidade de prédios antigos – “o distrito deve ter uma combinação de edifícios com idades e estados de conservação variados”. 4) a necessidade de concentração – “determinada densidade é necessária para o florescimento da diversidade”.

2- Relação dos condomínios-clubes com o espaço público da Vila Andrade.

Este critério foi dividido em três categorias:

1) A segregação espacial: para analisar a relação dos condomínios-clubes com a segregação espacial no distrito da Vila Andrade, utilizou-se como método a elaboração de mapas de uso e

ocupação do solo e de fluxos de pedestres. Este último, com o objetivo de avaliar as distâncias percorridas a pé pelos moradores desde as áreas internas ao condomínio até os estabelecimentos comerciais, institucionais e de serviços como: supermercado, escolas, parques, praças e pontos de ônibus próximos aos condomínios.

2) A violência urbana: Para analisar a relação dos condomínios-clube com a violência urbana no distrito da Vila Andrade, foram utilizados como instrumentos de análise as três características, que segundo Jacobs (2000), a rua deve possuir para ter segurança: 1- a demarcação clara do que é público e privado; 2- os chamados “olhos da rua” que são os donos de padarias, mercearias, lojas, pequenos serviços que controlam o comportamento dos habitantes e dos visitantes e propiciam um ambiente urbano seguro pela “vigilância espontânea” que exercem sobre a rua; 3- a rua deve ter a calçada com trânsito ininterrupto de pedestres na maior parte do dia, tanto para aumentar o número de olhos atentos, quanto para induzir as pessoas de dentro dos edifícios a observarem as calçadas.

2) Foi realizado um levantamento de dados sobre assaltos e roubos no espaço público do Distrito da Vila Andrade junto ao 89º Departamento de Polícia do Morumbi, com o objetivo de mapear os pontos de maior incidência de assaltos e roubo na região.

3) O uso das áreas de lazer existentes no distrito. Para analisar a relação dos condomínios-clube

com os espaços livres públicos, foram utilizados como instrumentos de análises para o uso do parque Burle Marx: 1- entrevista de campo: foi realizada uma entrevista em 17 de julho de 2016 para verificar os motivos que levam os moradores da Vila Andrade e visitantes de outros bairros a fazerem uso do parque Burle Marx. Foi aplicado um questionário a 15 pessoas em dois períodos: durante a manhã e à tarde. A escolha destes períodos deveu-se a que o parque durante os finais de semana é frequentado de manhã pela classe média e alta da região e no período da tarde pela classe baixa que mora nas favelas do distrito. Desta forma seria possível conhecer os motivos que levam a maioria das classes sociais da região a frequentar o parque. 2- Foram utilizados como instrumentos de análise os princípios defendidos por Jacobs (2000), para que os parques garantam o uso frequente em todos os períodos do dia: a) a necessidade de um entorno com variedade de usos dos edifícios. Os usos exclusivamente residenciais ou exclusivamente comerciais dos edifícios do entorno do parque, impactam no seu uso negativamente, devido a que, a frequência dos usuários se dá apenas em determinados horários do dia, esvaziando o lugar na maior parte do tempo. b) condições visuais. c) mudanças de nível no piso. d) agrupamento de árvores. e) espaços que abrem perspectivas variadas. f) sol no inverno e sombra no verão. g) construções que envolvam a área. 3- Foi feito um levantamento da relação das áreas verdes do município de São Paulo por habitantes junto à Secretaria do verde e do Meio

Ambiente (SVMA) e aplicou-se um questionário no Parque Burle Marx para verificar a frequência de uso pelos moradores.

Jacobs (2000), desenvolve a teoria sobre os princípios necessários para garantir a diversidade nas cidades, em oposição aos projetos que vinham sendo realizados nas cidades americanas e que consistiam na renovação e recuperação de áreas urbanas que implicavam na remoção da população dos seus lugares de moradia, para implantar monótonos conjuntos habitacionais, ao invés de valorizar revitalizações, que considerassem a participação dos moradores, a reciclagem dos edifícios e a manutenção dos habitantes no local. O desenho urbano e o planejamento moderno denominados por ela de ortodoxo, seriam responsáveis pela monotonia, padronização, espaços monumentais, sem vida, “da cidade sem cidade” que desprezam a vitalidade urbana e a interação de usos.

A Vila Andrade apresentou a partir de 1997 um grande crescimento imobiliário e populacional. Porém, o crescimento do distrito derivou num espaço funcionalmente segregado, com baixa densidade habitacional, com enormes e monótonos conjuntos habitacionais, que apresentam as torres viradas para dentro do lote, negando o uso do espaço da rua como lugar de convívio social. Apresenta um espaço público sem vitalidade. As ruas e parque não possuem um uso intenso em todos os períodos do dia, as pessoas dependem

do automóvel para realizar as atividades cotidianas pelas grandes distâncias a serem percorridas a pé. Os roubos e assaltos contra o patrimônio são frequentes na região. Desta forma, as configurações físico-espaciais do distrito possibilitaram a aplicação do método comparativo, utilizando como instrumentos analíticos os princípios defendidos por Jane Jacobs, necessários para o desenvolvimento da vida pública e da diversidade nas ruas, nos distritos e cidades.

O Distrito da Vila Andrade: Uma análise das novas dinâmicas espaciais

Ao analisar a produção residencial vertical na cidade de São Paulo, verifica-se que a partir da década de 2000 o espaço da capital paulista é palco de novas dinâmicas imobiliárias derivadas da produção habitacional em grande escala.

Entre 2004 e 2010 houve uma inversão da concentração da produção dos empreendimentos imobiliários na capital, passando a se concentrar nos Municípios vizinhos da Região Metropolitana de São Paulo como: Guarulhos, Alphaville, Santo André, Osasco e São Bernardo do Campo. Segundo Sígolo (2014), a produção nestes municípios, anteriormente era limitada pela reduzida disponibilidade de crédito habitacional para as camadas de classe média e baixa. Motivo pelo qual a produção se concentrava em áreas consolidadas e valorizadas da capital, já que o crédito habitacional era direcionado para as camadas de renda alta.

A expansão territorial do mercado formal de habitação ocorreu também dentro da área do município de São Paulo. Bairros que no período de 1998 a 2004 apresentavam reduzido número de lançamentos de unidades habitacionais, passaram no período seguinte a concentrar uma produção significativa de UHs. lançadas entre 2005 e 2014. Enquanto que nos bairros tradicionais da região sudeste da capital como Perdizes, Jardim Paulista, Morumbi e Pinheiros, na zona oeste, Moema, na zona sul, Santa Cecília, e Consolação na zona central, e no Tatuapé na região leste, o número de UHs. não cresce de forma considerável ou até diminui. Isto se deve a que a nova escala das incorporações obrigou as empresas do setor imobiliário a procurarem terrenos de grandes dimensões, dificilmente encontrados nas áreas consolidadas das elites. Já os investimentos, se mantiveram estáveis ou cresceram significativamente nos bairros industriais e periféricos da cidade como: Vila Andrade, Barra Funda, Vila Prudente e Sacomã, que por apresentarem grandes lotes das antigas fábricas e terrenos a espera de valorização, dobraram ou triplicaram as UHs. lançadas (Figura 2).

O distrito da Vila Andrade dobrou a produção em 7 anos. Passou de 9.025 UHs no período de 1998 a 2006 para 15.950 no período de 2007 a 2014. Por ser uma das áreas de expansão imobiliária que apresentou maior número de UHs lançadas foi definido como estudo de caso para análise do espaço público.

Distritos	UHs 1998 a 2006	UHs 2007 a 2014
Vila Andrade	9.025	15.950
Santo Amaro	4.117	6.212
Vila Mariana	8.161	8.376
Sacomã	3.851	8.069
Campo Grande	4.918	7.309
Campo Belo	4.085	6.816
Saúde	7.139	5.391
Tatuapé	7.903	7.089
Mooca	5.058	5.538
Vila Prudente	3.467	5.974
Itaim Bibi	11.050	14.180
Barra Funda	1.112	8.720
Vila Sônia	5.205	6.125
Lapa	4.749	5.581

Figura 2. Distritos com concentração acentuada de UHs lançadas entre 2007 e 2014. Fonte: elaboração da autora a partir de dados da EMBRAESP.

Caracterização da Vila Andrade

A Vila Andrade pertence ao distrito da Subprefeitura do Campo Limpo, localizado na zona sul da cidade de São Paulo, perto da Marginal Pinheiros (Figura 3). Faz divisa ao norte com o distrito do Morumbi, o cemitério do Morumbi e o Parque Burle Marx. Compreende os bairros de Jardim Ampliação, Jardim Fonte do Morumbi, Jardim Parque Morumbi, Jardim Santo Antônio, Jardim Vitória Régia, Panambi, Paraíso do Morumbi, Paraisópolis, Parque Bairro do Morumbi, Parque do Morumbi, Retiro Morumbi, Vila Andrade, Vila Ernesto, Vila Palmas, Vila Plana, Vila Suzana.

A retificação do Rio Pinheiros na década de 1940, possibilitou a chegada dos empreendimentos das classes altas ao bairro que vinham ocupando a cidade no sentido sudoeste, partindo dos bairros nobres das áreas centrais como: Campos Elíseos, Santa Cecilia, Pacaembu, Jardim Améri-

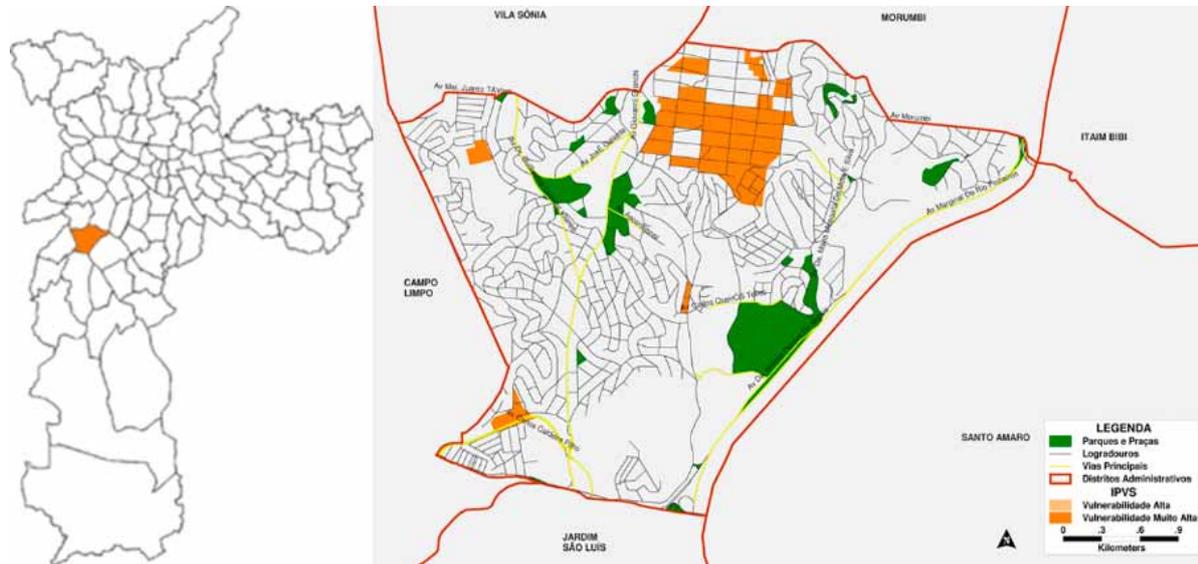


Figura 3. Mapa do Município de São Paulo. Em destaque o distrito da Vila Andrade. Fonte: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU).

ca, Jardim Europa e Jardim Paulistano. Segundo Gonçalves (1998), a Várzea do Rio Pinheiros e a região do Morumbi eram compostas por grandes chácaras, cujos proprietários reservaram os terrenos esperando a valorização das terras até a década de 1990, ano em que começa a ser construída a região. A partir do ano de 2000 o distrito apresentou um crescimento populacional de 72%, passou de 73.649 habitantes para 127.015 habitantes em 2010, dos quais 33,21% residem na favela de Paraisópolis (FERREIRA, 2012).

Caracteriza-se por uma ocupação residencial de alto padrão e favelas. O bairro nobre de Panamby convive ao lado do bairro de baixa renda, Jardim Santo Antônio, localizado perto da Avenida João Dias. Detém uma renda média de 17,94 salários mínimos, sendo que 26,2% dos chefes de família

ganham mais de 20 salários mínimos e 30,02% ganham menos de 3 salários mínimos.

A infraestrutura da área é bastante precária, apenas 57,6% dos domicílios estão ligados à rede de esgoto, muitas das ruas em que são construídos os novos empreendimentos não tem calçadas. O trânsito é intenso, e os congestionamentos cada vez mais frequentes. A via de acesso ao distrito se dá pela Marginal Pinheiros que o liga às áreas centrais da cidade, porém é insuficiente, e o transporte coletivo é de baixa qualidade. Os moradores dependem do automóvel para realizar todas as atividades cotidianas, como abastecimento de alimentos, transporte das crianças e adolescentes para a escola, etc.

A desigualdade social que apresenta a Vila Andrade, a infraestrutura escassa e o congestionamento das principais vias de acesso, caracteriza as novas áreas de expansão imobiliária, onde os apartamentos de luxo estão sendo construídos ao lado de favelas e bairros pobres, com baixa densidade habitacional e urbanização precária. Situação semelhante foi encontrada nos distritos que apresentam grande crescimento imobiliário no período mencionado como: Sacomã, Campo Grande, Vila Pudente e Barra Funda.

No mapeamento dos condomínios-clubes realizado na Vila Andrade constatou-se a existência de empreendimentos de Condomínios-clubes em terrenos acima de 2.500 m², com duas tor-

res; em terrenos de 10.000 m² com 3 torres de apartamentos; em terrenos acima de 20.000 m², com 4 a 9 torres de apartamentos e em terreno de 230.000 m² com 15 torres de apartamentos como o condomínio-clubes Villaggio Panamby. Os empreendimentos possuem cercamento de áreas significativas do tecido urbano e espaços de lazer privativos no térreo das edificações. Os edifícios diferenciam-se por apresentarem alto ou médio padrão.

O traçado urbano sinuoso do distrito da Vila Andrade apresenta quadras acima de 20.000m², ruas em cul-de-sac e os edifícios construídos em grandes lotes, afastados da rua e com as torres voltadas para as áreas verdes e de lazer.

Isolados em verdadeiras ilhas muradas do comércio local e da diversidade social em um distrito homogêneo de classe média alta, os condomínios-clubes da região impedem que seus moradores estabeleçam qualquer contato com seus vizinhos pobres que moram nas favelas. O acesso é controlado por guaritas e segurança privada que solicitam a identificação dos visitantes e prestadores de serviços que desejam ingressar ao local.

Segundo Jacobs (2000), para que as ruas, os distritos e as cidades possam ter diversidade, é necessário que atendam a quatro condições concomitantemente: 1) Combinação dos usos principais – “para garantir um certo número de

pessoas nas ruas em todos os horários do dia”; 2) Quadras curtas - “para que as oportunidades de virar as esquinas sejam frequentes”; 3) Combinação de edifícios com idades e estado de conservação variados; 4) Densidade necessária para o florescimento da diversidade.

Utilizando-se como instrumento de análise a comparação destas quatro condições defendidas por Jacobs, com o distrito da Vila Andrade. Verificou-se que o mesmo apresenta uma situação inversa às condições necessárias para gerar diversidade:

1) não apresenta mistura de usos que permitam a circulação ininterrupta de pessoas a pé pelas ruas; 2) apresenta um uso predominantemente residencial; 3) os usos residenciais, comerciais, institucionais, lazer e serviços estão segregados por setores, geograficamente distantes entre si. São acessados unicamente por automóvel desde as áreas residenciais. Desta forma, as pessoas não têm motivos para circularem pelas calçadas; 4) não existem estabelecimentos de interesse que as atraia. Mesmo que estes estabelecimentos existissem, não poderiam ser frequentados a pé. O trajeto que uma pessoa pode realizar a pé confortavelmente é de quatro quarteirões ou 400m. O que não é possível no distrito devido ao grande tamanho dos quarteirões existentes (300m x 100m em média); 5) as quadras longas, que abundam no distrito, impedem a mistura de usos, já que, automaticamente separam as pessoas por trajetos, que raras vezes se cruzam. De modo que usos diversos geograficamente próximos são inibidos.



Figura 4. Condomínio Villaggio Panamby. Fonte: Site VillaggioPanamby.net. Acesso em 2016.

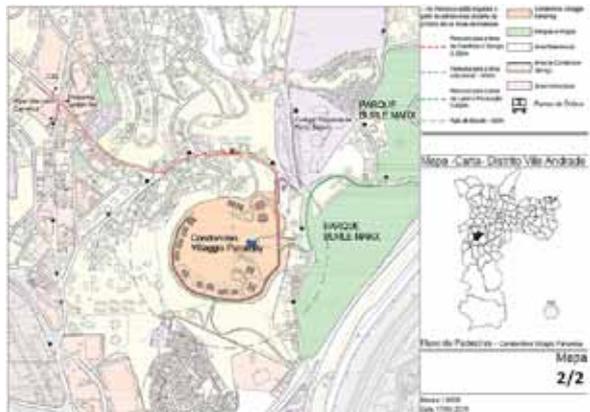


Figura 5. Mapa Fluxos de pedestres – Condomínio Villaggio Panamby. Vila Andrade, São Paulo. Fonte: Autora. 2016.

Chegar ao empreendimento de transporte coletivo não é uma tarefa fácil, apenas duas linhas de ônibus⁶ e van circulam pelas ruas próximas ao condomínio. As calçadas do empreendimento, apre-

sentam obstáculos, falta de pavimentação, falta de acesso para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida, demonstrando a falta de prioridade para a circulação de pedestres.

Como observado por Jacobs, “[...] é a influência de usos e a confluência de trajetos, não a homogeneidade arquitetônica, que fazem as vizinhanças constituírem combinações de usos urbanos, mesmo que estas áreas sejam predominantemente de trabalho ou de moradia” (JACOBS, 2000 P.201). As quadras longas e o uso predominantemente residencial da Vila Andrade, são incapazes de formar as complexas combinações de usos que atraem o pequeno comércio local, o qual, precisa de cruzamentos abundantes de pedestres para atrair fregueses.

A Relação dos Condomínios-clubes da Vila Andrade com a segregação espacial

Para analisar a relação dos condomínios-clubes com a segregação espacial no distrito da Vila Andrade, utilizou-se como método, a elaboração de mapas de uso e ocupação do solo e de fluxos de pedestres nos quais foi possível avaliar as distâncias a pé desde as áreas internas ao condomínio até os estabelecimentos comerciais, institucionais e de serviços próximos aos condomínios. Apresenta-se o caso extremo dos condomínios analisados: o condomínio-clubes Villaggio Panamby, por ser o de maior impacto no espaço público do distrito da Vila Andrade.

Os grandes perímetros murados deste condomínio e os edifícios recuados da calçada, assim como a inexistência nas quadras do uso misto de comércio, serviço e espaços públicos de la-

zer, colabora para o aumento da sensação de insegurança da rua e a torna um espaço a ser evitado pelas pessoas. A realização de atividades cotidianas no distrito como: levar as crianças à escola, fazer compras no supermercado, frequentar os parques, praças, bares ou restaurantes, depende do automóvel, devido a segregação espacial destes locais das áreas de residência (Figura 5).

Tomando-se como exemplo o edifício do condomínio Villaggio Panamby mais distante da portaria, observa-se que é necessário fazer um percurso de 300m da residência só para chegar à calçada. Para acessar à área de comércio e serviço é necessário percorrer 2.500m e caminhar mais de 1,5 quilômetros para chegar ao Parque Burle Marx. A distância até o colégio mais próximo (Visconde de Porto Seguro) é de 1.600m, o que impossibilita ao estudante morador do condomínio ir e voltar a pé.

Chegar ao empreendimento de transporte coletivo não é uma tarefa fácil, apenas duas linhas de ônibus⁶ e van circulam pelas ruas próximas ao condomínio. As calçadas do empreendimento, apresentam obstáculos, falta de pavimentação, falta de acesso para deficientes físicos e pessoas com mobilidade reduzida, demonstrando a falta de prioridade para a circulação de pedestres.

A relação dos condomínios-clubes com a violência urbana

O medo e a violência são as principais peças do marketing imobiliário e das razões que levam ao consumidor a desejar este tipo de moradia. Porém, se por um lado as pessoas se sentem mais seguras dentro do condomínio, por outro, a maneira como a tipologia se isola provocando cisões no tecido urbano e nas relações sociais, contribui para o aumento da violência urbana.

Os índices de criminalidade da cidade de São Paulo são alarmantes. A maioria dos crimes são praticados contra pessoas. Este é o tipo de crime que faz com que a população tenha medo de sair às ruas. No período de 2014 ao primeiro semestre de 2016 foram registrados índices de furto de 443.034 por cada 100 mil habitantes e um índice de roubos de 380.228 por cada 100 mil habitantes. Os índices de homicídios dolosos representam 2.497 por cada 100 mil habitantes e os de estupro de 5.251 por cada 100 mil habitantes, segundo dados da Secretaria de Segurança Pública do Governo do Estado de São Paulo, o que representa uma média de 14.768 furtos, 12.672 roubos e 1 homicídio devido a roubo por mês! Enquanto que no Estado de São Paulo o índice de criminalidade por cada 100 mil habitantes no mesmo período era de 1.225,000 para furto, 752.000 roubos, 9.441 para homicídio doloso e 23.216 estupros.

A Vila Andrade também apresentou elevados índices de criminalidade nos últimos anos. Só no primeiro semestre de 2012 foram noticiados

1.382 furtos, e em 2013 o número aumentou 20%. O que significa que os moradores do distrito foram furtados em média mais de uma vez. De janeiro a setembro de 2015 a 89° DP Portal do Morumbi, registrou 11.843 ocorrências nos distritos da Vila Andrade e Morumbi. Os delitos incluem assaltos a mão armada, arrastões, roubos de carros. Principalmente os assaltos acontecem nas ruas onde se localizam os condomínios analisados no trabalho.

O setor compreendido entre o cruzamento das ruas Itapaiúna e a Rua Doná Helena Pereira de Moraes, tem sido apontado como o mais inseguro da região pelos assaltos a pedestres e motoristas. Neste trecho estão localizados empreendimentos de grande porte que abarcam grandes perímetros murados, como: o condomínio-clubes Villagio Panamby (230.000m²), o condomínio-clubes Parque Brasil (40.875m²) e o colégio Visconde de Porto Seguro (63.75m²).

As ruas do distrito no geral, possuem uma demarcação clara do que é público e privado. A área das calçadas está bem delimitada por cercas e muros dos edifícios. Isto significa que o espaço público a ser vigiado está fisicamente diferenciado do espaço privado. Porém, os muros não apresentam transparência que permita o contato visual entre as pessoas que circulam na calçada e os moradores dos edifícios, impedindo a relação entre o espaço público e o privado e consequentemente os "olhos atentos"

voltados para o espaço público. Por outro lado, os edifícios estão isolados no meio do lote e virados para as áreas de lazer, o que dificulta a observação dos moradores dos edifícios para as calçadas por mais delimitadas que estejam. Com base no segundo critério de análise, as ruas do distrito também não possuem em toda sua extensão um número substancial de estabelecimentos e locais públicos que deem as pessoas motivos concretos para utilizarem a rua em diferentes períodos do dia. O uso residencial é predominante.

As ruas do distrito também não atendem ao terceiro critério de análise, pois as calçadas não apresentam um grande número de usuários transitando ininterruptamente durante todos os períodos do dia pelas calçadas, tanto para aumentar a vigilância da rua como para induzir as pessoas dos edifícios a observarem as calçadas. A integração entre os edifícios e a calçada cria oportunidade de estabelecer contatos físicos e visuais entre o espaço público e o privado. Porém, esta integração acontece pelos usos diversificados da área do térreo dos edifícios. Sem eles, não há entrada e saída de pessoas que aumente a circulação de pessoas nas calçadas e ajude na segurança. A maioria dos moradores do distrito não realiza as atividades cotidianas a pé, sem necessidade de utilizar o espaço da calçada para ir ao mercado, a padaria, realizar compras no comércio local, levar as crianças à escola ou ao parque, somando-se isto, a falta de

diversidade de usos no térreo das edificações e da falta de proximidade das mesmas com a rua, tem-se como resultado ruas desertas em quase todos os períodos do dia.

A rua Itapaiúna, por exemplo, onde se localiza o condomínio-clubes Villaggio Panamby, foi apontada pelo policial da 89ª Departamento de Polícia Portal do Morumbi, como uma rua perigosa em toda sua extensão e principalmente o trecho perto do condomínio. Os assaltos acontecem tanto a pessoas que andam na rua como aos carros, na grande maioria por assaltantes que passam em moto. Segundo o policial, as pessoas que moram neste condomínio relatam sentirem-se seguras dentro do condomínio, mas não quando saem das suas casas, já que, alguns moradores sofreram assaltos dentro do carro do lado de fora da portaria do condomínio.

Podemos apontar alguns fatores que atuam de forma simultânea no distrito da Vila Andrade e podem ter colaborado para a insegurança no espaço público: 1) a monotonia das ruas analisadas no distrito, pelos contíguos trechos residenciais as destitui de motivos concretos para serem utilizadas e observadas; 2) a inexistência de estabelecimentos nas ruas do entorno do condomínio Villaggio Panamby que obriguem as pessoas a passarem por áreas que por si só não tem interesse público, mas que se tornam frequentados apenas por serem caminhos para outros lugares; 3) edifícios implantados com as

torres viradas para dentro do lote; 4) áreas institucionais que ocupam grandes perímetros e não se integram ao tecido urbano; 5) a escassa ou nenhuma presença de pequenos comerciantes nas ruas do distrito, aumenta a sensação de insegurança nas calçadas por romper a “vigilância natural” descrita por Jacobs.

As ruas mencionadas como perigosas durante a pesquisa de campo, dão oportunidades para que aconteçam os crimes devido a inexistência de usos por um grande número de pessoas. Os muros altos dos condomínios e os recuos dos edifícios com relação à rua, impedem as pessoas, vítimas de assaltos, de serem vistas pelas janelas dos apartamentos, e desta forma, os moradores tomarem providências a respeito. Por outra parte, os moradores do bairro mantêm entre si um isolamento ao invés de um contato que favoreça as amizades ou oferecer eventualmente ajuda. “Como resultado disso deixam de realizar as obrigações públicas comuns” (JACOBS, 2000 p. 70).

A Relação dos Condomínios-Clube com os Espaços Livres Públicos

O distrito da Vila Andrade conta com escassas áreas verdes para uso recreativo. Apenas cumprem esta finalidade o Parque Burle Marx e a praça Vinicius de Moraes, que possuem equipamentos comunitários e espaços para recreação, descanso e lazer da população.

O Parque Burle Marx é utilizado como um dos elementos atrativos da região para a valorização dos empreendimentos imobiliários, o que fica visível nos anúncios publicitários dos empreendimentos anunciados no site da empresa Camargo Corrêa: “Respire mais verde em uma região com ruas arborizadas, praças a poucos minutos do Parque Burle Marx”⁷.

O Parque recebe um público de 20.000 usuários por mês, entre pessoas do bairro, de outros bairros da cidade e frequentadores dos eventos que acontecem para manutenção do parque, como filmagens publicitárias, fotos, eventos sociais, culturais e corporativos.

Como é um parque residencial, é bastante frequentado por mães que levam as crianças ao playground ou para tomarem sol da manhã ou à tarde no gramado central. Durante os dias de semana o parque fica vazio em períodos em que as mães se ausentam durante os horários de almoço e descanso das crianças e pela falta de tempo que elas dispõem para estas atividades. Ficam aproximadamente de duas a três horas com as crianças no parque. Diferente dos finais de semana, que é frequentado por pessoas de vários bairros da cidade para lazer das crianças, encontros com amigos, fazer caminhadas, piquenique, ou para conhecer o lugar. Dentre os entrevistados, 13% não frequentam o parque e 27% o frequentam às vezes, principalmente aos finais de semana.

⁷ Camargo Corrêa Empreendimentos Imobiliários. Site: ccdi.com.br. Acesso em 24. Agosto. 2016.

Os motivos que levam a frequentar o parque nos finais de semana, segundo os entrevistados, são principalmente, porque o parque constitui um lugar agradável, bonito e arborizado para 91% dos entrevistados, enquanto que para 25% é a única opção de lazer perto da residência e é frequentado com a finalidade de lazer das crianças.

Chama a atenção a frequência dos usuários do parque. 25% frequentam-no uma vez por mês, 4% todos os finais de semana e uma vez por semana, enquanto 1% dos entrevistados o visitava pela primeira vez ou realizava atividades a cada 2 meses ou uma vez por ano.

Os dados obtidos nas entrevistas realizadas aos usuários do parque, demonstraram que a frequência não se dá todos os finais de semana. A maioria o frequenta uma vez por mês. É utilizado no período da manhã desde o horário de abertura até as 11h, por adultos, pela terceira idade e pelas mães que levam as crianças entre o horário das 9 ou 10 horas, após este período fica vazio. O parque volta a ter uso à tarde quando as mães voltam para levar as crianças e permanecem durante 3 horas. O período de utilização do parque se resume a 5 horas por dia. A utilização do parque em períodos curtos de tempo em apenas determinados horários do dia se deve ao uso exclusivamente residencial do seu entorno. A Vila Andrade caracteriza-se por ser um distrito com uso e ocupação do solo predominantemente residencial e segregado. As calçadas do

distrito ficam vazias a maior parte do dia devido em grande parte às grandes distâncias que os moradores precisam percorrer para realizarem as atividades cotidianas.

Podemos apontar como motivo para esta baixa frequência do Parque Burle Marx nos finais de semana, a pouca atração que ele exerce devido ao número restrito de atividades de lazer, dificuldade de acesso ao local e de frequentadores potenciais. Isto segundo Jacobs (2000), torna o lugar entediante, pela falta de animação e pela monotonia provocada pela ausência de uma mistura funcional do entorno, e a presença ampla de frequentadores que povoem o parque o dia inteiro. Os parques localizados em áreas da cidade onde há movimentação de pessoas devido aos escritórios, atividades culturais, residenciais e de comércio, são mais propícios a terem seu uso intensificado durante todos os períodos do dia durante os dias de semana e serem mais frequentados nos finais de semana. “Só uma conjuntura genuína de diversidade econômica e social, que resulta em pessoas com horários diferentes, faz sentido para um parque e tem o poder de conceder-lhe a dádiva da vida” (JACOBS, 2000 p.110).

Os demais princípios defendidos por Jacobs, como condições visuais, mudanças de nível no piso, agrupamento de árvores, espaços que abrem perspectivas variadas, sol no inverno e sombra no verão, construções que envolvam a área, estão presentes na planta do parque e são



Figura 6. Calçadas de pequenas dimensões e mal estado de conservação. Vila Andrade. Fonte: Autora, 2016

atrativos de permanência principalmente para os visitantes nos finais de semana. A maioria dos usuários entrevistados fez referência a estas qualidades como atrativos do lugar.

Observa-se que, a maioria das áreas livres públicas como praças, parques e ruas da Vila Andrade, resultam num espaço público de baixa qualidade de uso. A exceção da Praça Vinicius de Moraes, a maioria das praças do distrito encontram-se muradas, descuidadas e resultam de retalhos do sistema viário e dos loteamentos. As calçadas além de serem estreitas, encontram-se em situação irregular, dificultando o acesso de pedestres (Figura 6).

Muitas ruas do distrito ainda não estão asfaltadas, terrenos desocupados utilizados como depósito de lixo e entulho das obras, praças não implantadas e utilizadas pelos moradores para cortar caminho, compõem o espaço público da região.

Embora esta situação não seja homogênea, pode ser identificada em todo o distrito. Dados do levantamento das áreas verdes do município de São Paulo por habitantes obtidos junto à Secretaria do Verde e do Meio Ambiente (SVMA), foram cruzados com o número de unidades habitacionais lançadas fornecido pela EMBRAESP e o número de habitantes por distrito. O resultado revelou que nos distritos que concentraram maior número de lançamentos entre as décadas de 2004 a 2015 apresentaram menor área verde

por habitante. Estabelecendo uma relação direta entre os empreendimentos e a falta de espaços públicos de lazer.

Conclusão

As análises sobre a produção de condomínios-clube e sua relação com o espaço público no distrito da Vila Andrade, demonstraram que a segregação espacial e o desestímulo ao uso destes espaços públicos estão associados a uma condição de contexto específico deste distrito. Porém, o número expressivo de lançamentos nos últimos 15 anos, com as características tipológicas que o condomínio-clube assumiu, agravou ainda mais essa condição de contexto já hostil. A maneira como estes empreendimentos se inserem no tecido urbano, pelos grandes perímetros murados que ocupam para viabilizar a enorme quantidade de itens de serviço e lazer, sua relação com o impacto na segregação, desmotivação ao uso dos espaços públicos das ruas e parque e na colaboração com a insegurança urbana, dependendo do contexto em que forem inseridos, podem ser estendidos aos espaços públicos dos demais distritos das cidades brasileiras, participantes das novas dinâmicas imobiliárias formais que vierem a concentrar grande número de empreendimentos. Observou-se que as críticas desenvolvidas por Jacobs, às ideias de cidade que permearam o planejamento ortodoxo, encontram-se presentes nas análises realizadas sobre a relação entre os condomínios-clube estudados e o espa-

ço público da Vila Andrade com algumas diferenças: no século XXI, isolamento, homogeneidade social e enclausuramento dos espaços privados, fortemente murados em relação aos espaços públicos das ruas, conferem status e distinção social aos condomínios-clube, respondendo aos anseios de determinadas camadas sociais de se distanciar das pessoas indesejadas e de evasão dos problemas urbanos.

Neste sentido, a falta de cuidado com o espaço público parece refletir a impossibilidade dos moradores de alta e média renda do bairro conviverem com os vizinhos mais pobres, uma vez que a região da Vila Andrade conta com várias favelas espalhadas no tecido urbano, tais como Paraisópolis. A baixa tolerância com o outro da cidade, com o diferente, reafirma o discurso do medo através dos condomínios, e os moradores acabam por realizar suas atividades de lazer dentro das áreas privadas dos condomínios-clube.

Segundo Leite (1993), o poder público agrava ainda mais a situação ao colocar muros, grades ou procedimentos de vigilância nos espaços de uso público, em atendimento a argumentos discriminatórios como a falta de segurança nos parques e praças ocasionada pelos usuários ‘desocupados’ ou ‘suspeitos’. Segundo a autora:

Ao mesmo tempo em que morar perto de um parque ou praça significa uma valorização do imóvel, estes espaços significam lugares peri-

gos porque permitem o acesso de desempregados, moradores de rua e todo tipo de marginalidade social, os quais serão evitados ao máximo pelos moradores dos condomínios-clube. De maneira geral, o paulistano se restringe cada vez mais à própria residência em seus momentos livres, o que traz como resultado o abandono do espaço público, a diminuição da diversidade de situações vividas, das possibilidades de encontro, das experiências culturais” (LEITE, 2011 p.171).

Referencias

ALAS, Paulo. **O Fenômeno dos Supercondomínios: Verticalização na Metrópole Paulista no início do século XXI.** Dissertação (Mestrado em Paisagem e Ambiente) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo. São Paulo, 2013.

CALDEIRA, Tereza P. Do Rio. **Cidade de Muros: Crime, segregação e cidadania em São Paulo.** São Paulo: Edusp, 2000.

FIX, Mariana de Azevedo Barreto. **Financeirização e Transformações Recentes no Circuito Imobiliário no Brasil.** Tese (Doutorado em Desenvolvimento Econômico) - Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia. Campinas. São Paulo, 2011.

HADDAD, Emílio; MEYER, João F.P. The financial crisis and Brazil's expanding market. In: Bard-

nhan, A.; Edelstein, R.; Kroll, C. (eds). **Global Housing Markets -Crises, Policies and Institutions**. New Jersey: John Wiley & Sons, 2012. p. 491-510. (Robert W. Kold series in finance).

FREITAS, Eleusina Lavôr Holanda de. **Loteamentos Fechados**. Tese (Doutorado em Habitat) Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 2008.

GONÇALVES, F. M. **O Desenho da Paisagem: a relação entre os padrões de urbanização e o suporte físico**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) Universidade de São Paulo, Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. São Paulo, 1998.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

LEITE, Maria Angela F. Pereira. A natureza e a cidade: Rediscutindo suas relações. In: **Natureza e sociedade de hoje: Uma leitura geográfica**. São Paulo: Hucitec, 1993.

LEITE, Maria Angela Faggin Pereira. **Um sistema de espaços livres para São Paulo**. Estud. av., São Paulo, v. 25, n. 71, p. 159-174, abr. 2011 . Disponível em: <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S010340142011000100011&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: 23 July 2016. <http://dx.doi.org/10.1590/S0103-4014201100010001>

MARICATO, Ermínia. **Morte e vida do urbanismo moderno**. Resenha do livro: Jane Jacobs “Morte e vida de grandes cidades. Jornal de Resenhas, Folha de São Paulo. São Paulo, 2001. Disponível em: <http://labhab.fau.usp.br/biblioteca/index.html>

MEYER, João. **Transformações das Incorporações residenciais verticais na RMSP na década de 2000**. (Mimeo). Actas do PNUM 2013. Coimbra, Portugal, 2013.

RUFINO, Maria Beatriz Cruz. **Incorporação da metrópole: centralização do capital no imobiliário e nova produção do espaço em Fortaleza**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Área de concentração: Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo. São Paulo, 2012

SÍGOLO, Leticia Moreira. **O boom mobiliário na metrópole paulistana: O avanço do mercado formal sobre a periferia e a nova cartografia da segregação socioespacial**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo. Área de concentração: Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo – Universidade de São Paulo. São Paulo: 2014

