

1199300726



1

NT

41

CONDOMÍNIOS DE LUXO NA PERIFERIA DE SÃO PAULO



Banca examinadora:

Prof.

Prof.

Prof.

Carlos

| | |
|---|--|
| Escola de Administração de Empresas de São Paulo | |
| Data 18-10 | N.º de Chamada 351.778.531.4 (816-1) |
| N.º Volume 726/93 | A553C Registrado por JCR |

DIS.
e.1

351.778.5 (816-1)

316.42

Para Carlos e Marina com amor

FUNDAÇÃO GETÚLIO VARGAS

ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO DE EMPRESAS DE SÃO PAULO

Renata Paiva de Andrade

CONDOMÍNIOS DE LUXO NA PERIFERIA DE SÃO PAULO

Orientador: Prof^{ma} Regina Silvia Viotto Monteiro Pacheco

São Paulo - 1993

Dissertação apresentado ao Curso de Pós-Graduação da FGV/EAESP Área de Concentração: Administração e Planejamento Urbano, como requisito para obtenção de título de mestre em Administração

SUMÁRIO

| | Pág. |
|--|--------|
| INTRODUÇÃO | 7 |
| 1. Apresentação do Tema | 8 |
| 2. As condições do surgimento dos condomínios | 12 |
| 2. O Percurso Metodológico | 22 |
| CAPÍTULO I: Breve caracterização dos condomínios de luxo na periferia | 32 |
| 1. Subindo a Serra da Cantareira | 35 |
| 2. Eixo da Raposo Tavares em direção à Cotia | 36 |
| 3. A ocupação ao longo da Castelo Branco | 37 |
| 4. Conclusões | 40 |
| CAPÍTULO II : Em busca de uma explicação teórica | 51 |
| 1. Segregação | 53 |
| 2. Cidadania e Civilidade | 66 |
| 3. Conclusões | 71 |
| CAPÍTULO III: Granja Viana e Alphaville | 80 |
| 1. Motivação para a mudança | 82 |
| 2. Formas de sociabilidade | 85 |
| 3. Controles sociais | 100 |
| CONCLUSÃO | 108 |
| BIBLIOGRAFIA | 112 |

Agradecimentos:

Várias e valiosas colaborações e contribuições tornaram possível a realização deste trabalho.

Gostaria de agradecer especialmente a:

- Carlos, Marina e Mamãe pelo afeto, apoio e presença;
- Regina que apoiando e animando foi muito mais que orientadora;
- Régis pelas "facilidades dispensadas" e Andréia pela ajuda na digitação;
- Aos amigos que contribuíram no processo de elaboração, particularmente Ricardo, Claudete e Ana;
- Ao CNPq e à CAPES pelo apoio.

INTRODUÇÃO

1. Apresentação do Tema

A realidade urbana atual do município de São Paulo tem se constituído em tema de pesquisa e reflexão sob múltiplas óticas.

Entretanto, o processo recente de ocupação de sua periferia por condomínios residenciais voltados para classes de renda média alta foi ainda pouco estudado.

Esse tema, condomínios de luxo na periferia, poderia ser objeto de análise, basicamente, segundo três pontos de vista diferentes.

O primeiro deles seria aquele que aproximaria a análise do enfoque da economia e finanças públicas onde apareciam reflexões acerca de: influência da implantação desses empreendimentos no crescimento do número de empregos, na arrecadação de tributos, no surgimento de atividades terciárias complementares nos municípios escolhidos; a lógica capitalista dos empreendedores desses condomínios; a relação entre esses empreendimentos com as administrações municipais; as possibilidades do mercado para o acesso à moradia dessas classes.

O segundo ponto de vista diz respeito à legislação e normas de uso e ocupação do solo onde a análise poderia recair em temas como: a polêmica jurídica resultante do

prejuízo das municipalidades que não têm acesso às áreas ditas de uso público nos interiores desses empreendimentos, quando são murados e cercados; as restrições urbanísticas (recuos, frente mínima, altura máxima) e de cunho estético (especificações de cobertura, altura de muros, etc...) para cada um deles, as formas de controle visando o seu cumprimento e, os resultados obtidos na ocupação e nos padrões da construção distintos ; finalmente, as possíveis consequências da lei de zoneamento do Município de São Paulo, promulgada em 1972, no surgimento e expansão dos condomínios na periferia.

Por fim, o terceiro ponto de vista identificado seria aquele que se aproximaria da antropologia urbana e da sociologia do comportamento, quando a abordagem privilegiaria temas como: motivações para a mudança; tipologia dos moradores; padrão da arquitetura; novas relações de sociabilidade; modos de vida; segregação espacial; comunidade; etc...

Acredito que esses três pontos de vista poderiam ser trabalhados concomitantemente em um projeto de pesquisa amplo, com a participação de uma equipe multidisciplinar.

Nesta dissertação, vou centrar a análise do tema nos aspectos relativos à terceira linha de possibilidades, enfocando a análise dos condomínios de luxo na periferia à

partir das motivações que levam as famílias a procurar essa alternativa de moradia, das novas relações de sociabilidade que estabelecem entre seus moradores e das formas de segregação presentes. Essa escolha deveu-se inicialmente aos seguintes aspectos:

Em primeiro lugar, por entender que todos os movimentos sociais no espaço urbano, não podem ser explicados somente pela análise marxista clássica, que consegue dar conta dos determinismos econômicos e sociais a nível geral, mas precisa construir mediações teóricas para as análises de aspectos políticos e culturais mais específicos.

Em segundo lugar, pela importância atual de que se revestem os estudos ligados a sociologia e antropologia urbana, pouco numerosos e em geral referentes às áreas centrais urbanas ou a classes de renda baixa. Como observou Ruben George Oliven.

"Se lembrarmos a intensidade com que se está consolidando uma ordem burguesa no Brasil, fica claro que o estudo da cultura de diferentes classes sociais em nossas grandes cidades, é não só fundamental para a compreensão da atual sociedade brasileira, mas também um campo privilegiado no qual se refletem e através do qual são mediadas as contradições desta sociedade. Por se constituírem nos centros mais dinâmicos do capitalismo no Brasil, suas grandes cidades representam espaços nos quais suas

contradições se tornam mais evidentes. É preciso estudar como estas contradições são refletidas e mediadas pela cultura. É por esta razão que surpreende o número relativamente pequeno de estudos dedicados a entender como vivem as diversas classes sociais que partilham o espaço no qual se desenrola a vida urbana. Em comparação com outros temas das ciências sociais brasileiras, conhece-se pouco sobre os modos de vida, as estratégias de sobrevivência, os comportamentos, as representações simbólicas e as orientações práticas das diferentes classes urbanas" . (1)

Se entendermos que o espaço urbano não é designado somente por um volume determinado de pessoas, reunidas segundo uma dada densidade em um local provido de equipamentos variados; que a atividade econômica e suas múltiplas determinações não são suficientes para explicar todos os processos que aí ocorrem, que a vida na grande cidade tem a capacidade de moldar determinados caracteres de vida social e política à sua forma especificamente urbana; cabe perguntar que urbano é esse idealizado e construído à partir de uma determinação empresarial que, previamente, segrega espacial e socialmente seus moradores, tentando anular as tensões inerentes às cidades que as tornam em locus privilegiado de trocas e disputas econômicas e sociais.

Cabe afirmar, por hipótese, que diferentes espaços urbanos construído na forma de condomínios fechados e distantes da área urbanizada, segundo lógicas diferentes, engendrarão diferentes formas de sociabilidade.

Os condomínios existem em função do sistema urbano do qual fazem parte e são por ele produzidos e sustentados a nível material e simbólico. Representam uma tentativa de anular as tensões inerentes ao urbano, enquanto o campo de trocas, disputas e interações econômicas, sociais e culturais. Na medida em que se propõem, a comunidade contra a cidade, passam a constituir-se em séria ameaça às cidades enquanto local privilegiado de possibilidade de enriquecimento pessoal e social, através do contato com a diversidade de experiências e do exercício da cidadania.

O crescimento do número desses empreendimentos na periferia à partir de meados dos anos 70, e o aumento do famílias que aí buscam a solução para sua moradia, está associado à dinâmica sócio-econômica da "período do milagre" e da crise do início dos anos 80 e, principalmente às suas consequências para as classes de renda média e média alta.

2. As condições do surgimento dos condomínios

Embora existam alguns importantes exemplos antigos de planejamento suburbano, principalmente na Inglaterra, e nos

Estados Unidos que a casa na sua versão suburbana constitui-se na encarnação das aspirações da classe média a nível nacional.

A suburbanização americana inicia-se à partir de 1850 com o advento da cidade industrial, como alternativa de moradia para a classe média urbana, que aspirava uma casa própria em bairros distantes, a idealizada aldeia bucólica próxima da cidade, esse processo é reforçado pela produção em massa do automóvel e subsídios governamentais para a moradia depois da Primeira Guerra Mundial. Entre 1950 e 1980 a população suburbana passou de 25 para 44 por cento do total da população americana e, o deslocamento para fora dos velhos centros urbanos passa a não se limitar principalmente às habitações, acentuando-se a descentralização das atividades econômicas, notadamente os complexos industriais de alta tecnologia, alguns ligados à indústria de defesa sustentada pelo Estado e, grandes equipamentos de comércio e serviços. (2).

No Brasil, a mudança de setores da classe média, média-alta para o estabelecimento definitivo de sua moradia na periferia das grandes cidades, em loteamentos ou condomínios é um processo que acentua-se à partir dos anos 70. Inicialmente ele se dá com maior expressão em São Paulo e no Rio de Janeiro, mas atualmente pode ser observado como

modelo para várias cidades médias onde a realidade de ocupação urbana é bem diferente das grandes cidades..

Apesar do processo de suburbanização de São Paulo remontar ao início deste século, inicialmente associado aos eixos ferroviários e posteriormente às rodovias, sua preocupação preferencial foi por estabelecimentos industriais e residenciais para a população de baixa renda e classe média baixa. (3).

Desde o final da década de 50 já existiam empreendimentos residenciais voltados para classes de renda média e média alta na periferia de São Paulo, mas será a partir de meados dos anos 70, principalmente depois do lançamento em 1975 do Alphaville Residencial, que eles passarão a ser implantados em maior número e segundo uma nova lógica empresarial. Nessa nova lógica ocorre a produção programada de um novo espaço, materializada na construção de um empreendimento loteamentos residenciais cercados e/ou murados em terras baratas nas periferias metropolitanas dotados de equipamentos de infra-estrutura realizados pelo empreendedor. (4).

Ao associarmos o crescimento do número desses empreendimentos à partir de meados dos anos 70 à dinâmica social e econômica, devemos abordar dois momentos distintos, o chamado "período do milagre" (final dos anos 60 e início

dos 70) e a crise do início dos anos 80. Não pretendendo mapear o processo de modernização capitalista brasileira, pois isso exigiria uma exposição longa que transcende os objetivos do trabalho, entretanto considero importante compor o panorama dessa dinâmica pois ele elimina o tema que despertou meu interesse para análise. (5).

No fim dos anos 60 e início dos anos 70 assistimos a profundas mudanças no cenário sócio-econômico brasileiro, o chamado "período do milagre", onde o avanço da modernização capitalista completa e incrementa o setor secundário, diversifica e sofisticada o terciário.

Seus reflexos no processo de urbanização e, notadamente, na região metropolitana de São Paulo, que apesar de perder sua posição relativa no cenário industrial nacional face às políticas incentivadoras da desconcentração industrial, continua palco privilegiado desse avanço, são a extensão de forma explosiva e caótica em direção à periferia, com os conseqüentes problemas de moradia, transporte e infra-estrutura; a elevação do número de cortiços e favelas e, a expansão de área verticalizada explicada pelos recursos provenientes do BNH.

A política urbana do governo autoritário não vai enfrentar essas questões sociais e urbanas de forma global. De caráter nitidamente fragmentário, privilegia o aspecto habitação. Cria em 1965 o Banco Nacional da Habitação (BNH)

e o Sistema Financeiro de Habitação que, implantam nos primeiros anos, diversos programas dirigidos às populações de baixa renda mas, gradativamente, os recursos vão sendo transferidos para programas que possibilitavam sua capitalização, principalmente à partir de meados dos anos 70 com o crescimento inflacionário resultante da crise econômica. (6).

Mas, a ascensão social e o progresso material associados ao desenvolvimento sócio-econômico nesse período não se dão de forma uniforme para todas as classes de renda. As classes de renda média e média-alta foram as mais beneficiadas, atingindo um patamar de consumo cujos parâmetros estavam calcados na classe alta. Serão eles os beneficiários do BNH, os consumidores das mercadorias da crescente indústria cultural, do lazer, da gastronomia, dos Shopping-Centers e dos condomínios de luxo na periferia.

Segundo ALDRIGHI (1983), "houve de fato, neste país, uma classe média urbana, ou um segmento específico de classe média, que conheceu, basicamente durante a década de setenta, uma rápida e extraordinária ascensão, porque pode se beneficiar de um período excepcional de crescimento da economia e da expansão e melhora qualitativa das oportunidades de trabalho para a classe média. Trata-se de uma geração que estava, por coincidência, bem preparada profissionalmente para poder se beneficiar do milagre

econômico brasileiro", eram os indivíduos de formação universitária, cujos pais se sacrificaram para que seus filhos estudassem.

A cidade cada vez mais passa-se a constituir numa barreira para usufruto de seus cidadãos. O aumento da marginalidade e da violência; das distâncias a serem percorridas; da diferenciação social; e do bloqueio político; levou as famílias de classe média a se fecharem para dentro de suas casas em torno da televisão.

A indústria cultural e predominante a televisão têm incrementos significativos no período. Se por um lado observamos o crescimento do mercado consumidor, construído por novos setores da classe média, por outro aumenta significativamente os gastos com publicidades que visam agilizar o tempo das circulações das mercadorias e vão financiar a maioria dos meios de comunicação.

O desenvolvimento das cidades tornou a terra desejável e cara, quase proibitiva. Os núcleos congestionados oferecem condições de vida que não são mais compatíveis com as aspirações de certas camadas. O capital lhes oferecerá uma solução para dois problemas: uma fórmula que permite acesso à propriedade e a realização de um estilo de viver e de morar qualificado de "exclusivo" e "especial" .

Os grupos de população urbana, tornados poderosos pelo "milagre", desejam ficar conspícuos. Querem a sua fronteira clara e bem expressa". (7)

A partir do final dos anos 70 e início dos anos 80, a conjuntura era de crise econômica crescente. Na Grande São Paulo, as taxas de crescimento da produção industrial passam a ser negativas, o setor terciário sofisticava-se e deversificava-se mas, se surgia paralelamente um crescente setor informal para absorver os desempregados pouco qualificados. A expansão urbana continuava apesar da diminuição do ritmo da construção civil.

A crise econômica do início dos anos 80 e a deliberada política de achatamento salarial para os assalariados dos setores médios, ao frustrar a expectativa de mobilidade social ascendente da classe média, vivenciados no "período do milagre", leva um choque de realidade, a uma tomada de consciência, que significa não só contenção no consumo, redefinição de prioridades de consumo, como também mudanças mais profundas nos valores com os quais havia procurado construir sua identidade.

Os trabalhos de Aldrighi (1981 e 1983) e Bonelli (1989) ressaltam o desprezo pelo supérfluo e novas prioridades de consumo (educação, moradia, lazer); dentro da hierarquia de necessidades a família ganha importância como fator de

integração, harmonia, proteção e segurança; aumento do trabalho feminino fora do lar; aumento da participação do homem no trabalho doméstico; e propagação de novos valores: movimento ecológico, naturalismo, trabalho feminino, sindicalismo.

Se no período do milagre a classe média se identificou como avalizadora do regime autoritário, com a abertura e a conseqüente ampliação dos espaços de atuação política, ela vai ressurgir como atora coletiva para defender seus interesses. Veremos a participação de assalariados de classe média em movimentos grevistas, à partir de 1978, como um marco nas mudanças comportamentais verificadas no estilo de vida dessa classe social.

O BNH deixa de se constituir em alternativa para acesso à casa própria. À partir de 75 ocorre uma reestruturação que impõe novas restrições ao mercado que atendia as classes média e alta, aumentando o investimento em empreendimentos populares. As famílias de renda média passarão a procurar sua moradia em bairros distantes do centro (Butantã, Campo Limpo, Morumbi), ou de infra-estrutura de lazer e serviço (Brás, Tatuapé, Moóca). Outra opção foi sair do município de São Paulo par os vizinhos como Cotia, Embu, Itapequerica, Mauá, Diadema; comprando um terreno para construir ou pagando um aluguel mais baixo por uma casa maior em loteamentos ou condomínios.

As crise econômica e a falta de vontade política de enfrentar os problemas urbanos na metrópole paulista podem expulsar um número cada vez maior de famílias de classe média e média alta par os condomínios na periferia. Essas se diversificam cada vez mais para oferecer novas possibilidades de moradia a uma ampla gama de setores de renda média; em Alphaville por exemplo, existem prédios residenciais de apartamentos de tamanhos variados e até um núcleo de casas construídas segundo as antigas vilas, o UPTOWN HOUSINE são 50 sobrados geminados igualzinhos em terreno de 5000 m² encravado em Alphaville.

Essa solução representa por uma lado um aumento de qualidade de vida para aqueles que por ela podem optar, mas por outro lado significa o abandono, a segregação do universo social e cultural dinâmico das grandes cidades, importante par o desenvolvimento psicossocial sadio das pessoas.

"A falta de domínios sem dono definitivo, de significantes sem significado não propicia nem promete mudanças. Sendo um sucesso no que se refere à segregação espacial e desagregação urbana, o Condomínio talvez seja a maior ameaça já enfrentada pelas cidades brasileiras."

"Os condomínios podem ser ótimos, limpos, seguros, propícios ao lazer, fáceis de controlar, fornecedores de status, produtores da ordem.

Podem garantir a separação de pessoas, coisas e atividades. Seu único defeito é serem pouco urbanos. É negarem a contradição, o conflito e a ambiguidade. É sacramentarem o imobilismo espacial urbano tanto no espaço, quanto em suas representações. É responderem à tensão característica da vida, com o falso equilíbrio do que já está para sempre resolvido, isto é morto." (8).

Nos Estados Unidos a tendência recente é a transformação dos subúrbios em um mosaico de comunidades cada vez mais especializadas segundo modos de vida e idade, através de assentamentos residenciais de aposentados, solteiros, professores universitários, etc..., a maioria definidos por abruptas fronteiras territoriais. Segundo MULLER, (1987), o professor de geografia da Universidade de Miami, que aponta essa tendência, "se como disse o falecido escritor italiano Italo Calvino, "as cidades como os sonhos, são feitos de desejos e temores", o que uma civilização urbana sem grandes cidades - uma condição em direção à qual a sociedade contemporânea está avançando com certeza - pode revelar de si mesma? Sempre uma arena de luta, às vezes em campo de violência assustadora, a grande cidade fornecerá, não obstante, o único território comum para a multiplicidade

de culturas que se acotovelam dando forma e feição aos Estados Unidos." (9).

Como diz SENNETT (1988), "aquilo que precisamente se perde com a celebração do gueto é a idéia de que as pessoas só podem crescer através de processos de encontro com o desconhecido. O amor pelo gueto, especialmente o gueto de classe média, tira da pessoa a chance de enriquecer as suas percepções, a sua experiência, e de aprender a mais valiosa de todas as lições humanas: a habilidade para colocar em questão as contradições já estabelecidas de sua vida." (10).

3. Percurso Metodológico

O trabalho começou com uma pesquisa que tentava identificar o universo dos condomínios de luxo na periferia, classificando-os quanto à: localização, data de lançamento, tamanho médio dos lotes, grau de ocupação, restrições urbanísticas, padrão das construções e preço atual por metro quadrado dos terrenos e das residências à venda.

Essa pesquisa esbarrou em uma série de dificuldades. A principal delas foi a ausência de dados sistemáticos de todos os loteamentos nos vários órgãos da administração municipal ou regional consultados. Seria necessário proceder ao levantamento de cada um deles junto aos vários cadastros

municipais, completando as informações com visitas e entrevistas em imobiliárias.

Chegou-se a tentar esse caminho que apontava para um trabalho exaustivo e demorado. Refletindo que na verdade, apesar de importante, esse não era o foco maior do trabalho, optamos por realizar uma pesquisa qualitativa com visitas, entrevistas com corretores de imóveis, consulta a artigos de jornal, entrevistas com moradores antigos, o que resultou num painel a respeito desses vários empreendimentos, apresentados no capítulo I.

A segunda etapa da pesquisa propunha-se a identificar o perfil dos moradores quanto a renda, ocupação e número de componentes da família, tendo esbarrado na ausência de dados censitários desagregados. Para a análise da segregação sócio-espacial seria importante levar em conta as estruturas de emprego, do mercado de trabalho local e regional, a posição dos indivíduos nesse mercado; mas, face às dificuldades de levantamento de dados sistemáticos a esse respeito, optamos pela abordagem qualitativa, através de entrevistas com moradores cujas conclusões serão apresentadas no capítulo III e pela busca de referências bibliográficas a respeito da classe média.

Essas referências foram principalmente os trabalhos de ALDRIGHI (1981 e 1983) e BONELLI (1989), a respeito do

comportamento e aspirações da classe média no "período do milagre e na crise do início dos anos 80. Eles contribuíram para compor o perfil dos moradores e notadamente na abordagem referente às modificações de caráter subjetivo nas suas estratégias de vida, advindas com as dificuldades econômicas. Os novos valores na visão de mundo da classe média apontados, tais como: educação, moradia e lazer como prioridade de consumo; a família como fator de integração e segurança; um novo sistema de idéias em que possam acreditar, do qual fazem parte: qualidade de vida, contato com a natureza, solidariedade, luta pela defesa de seus interesses; podem ser associados à mudança para os condomínios da periferia e, não sem razão fazem parte da estratégias de marketing utilizadas pelos empreendedores.

O próximo passo constitui-se na definição do universo a ser pesquisado e na técnica de investigação. Nessa etapa foram realizadas uma série de visitas a campo e entrevistas com corretores de imóveis e profissionais ligados ao mercado imobiliário. Essas observações, à luz das hipóteses referenciais desse trabalho, levaram à centralização da pesquisa em torno de dois condomínios diferenciados: Granja Viana e Alphaville. Ambos situam-se num raio aproximado de 30 quilômetros do município de São Paulo e são interessantes para comparações pois tem desenhos urbanos variados, diferenças na data de implantação e na dotação de equipamentos de comércio e serviços.

A Granja Viana é um loteamento lançado na década de 60, ocupado inicialmente com casas de fins de semana, consolidando-se a partir de meados dos anos 70, com opção de moradia para famílias paulistanas de classe média, que buscavam distanciar-se das tensões da vida cotidiana metropolitana. Alphaville, realizado a partir de uma lógica empresarial que urbanizou e equipou grandes glebas no município de Barueri e Santana do Parnaíba, lançadas em 1975 como condomínio residencial de segurança máxima, com estratégias agressivas de marketing.

Dos núcleos residenciais de Alphaville optou-se por concentrar a pesquisa nos núcleos 1 e 2 em função de terem sido implantados em lotes próximas e com perfil dos moradores selecionados.

Prossigui-se levantando junto a amigos e parentes, uma listagem de possíveis moradores a serem entrevistados. Essa listagem foi a seguir submetida a uma análise visando selecionar aqueles que pudessem compor um quadro com algumas semelhanças: famílias compostas por pai, mãe e filhos, moradoras em casa própria, há no mínimo dez anos nesses condomínios.

Foram realizadas inicialmente duas entrevistas-teste, segundo um roteiro pré-estabelecido de temas a serem abordados. A análise dos dados coletados a partir dessa

amostra revelou a necessidade de se rever os indicadores das formas de sociabilidade, bem como aspectos relativos a formas de abordagem do pesquisador. O pesquisador era no caso uma pessoa "de fora" e impulsionado por dúvidas às vezes bastante pessoais, bem como por sua vontade de situar-se diante das questões levantadas de forma não preconceituosa.

Essa pesquisa amostral foi importante na definição dos três grandes temas a serem privilegiados na análise: motivação para a mudança, formas de sociabilidade e controles sociais e, na forma de condução do pesquisador. A seguir foram realizadas outras entrevistas em profundidade e suas conclusões agrupadas de forma temática, encontram-se no capítulo III.

Notas da Introdução

(1) OLIVEN, Ruben George - Por uma Antropologia em cidades brasileiras in "Desafio da Cidade: novas perspectivas da antropologia brasileira", Gilberto Velho (Coord.), Rio de Janeiro, Campus, 1988, pág 28.

(2) A respeito do processo de suburbanização norte-americano veja-se, entre outros: Walker, R. "A theory of suburbanization" in Dear, M. e Scott, A. "Urbanization and urban planning in capitalist society". Nova Iorque, Methuen, 1981; Gottdiener, M. "Planned sprawl: private and public interests in suburbia". Beverly Hills, Sage, 1977; Storper, M. e Walker, R. "The theory of labor and the theory of location" in Journal of Urban and Regional Research, 7:1-41, 1983.

(3) A respeito do processo de suburbanização paulista, ver entre outros: Langenbuch, Juergen Richard. A estruturação da Grande São Paulo: estudo de geografia urbana, Rio de Janeiro, FIBGE, 1971; Singer, Paul. Desenvolvimento Econômico e Evolução Urbana, São Paulo, Ed. Nacional, 1977; Bonduki, Nabil e Rolnick, Raquel, "Periferia da Grande São Paulo - Reprodução do Espaço com Expediente de Reprodução da Força do Trabalho" in A Produção Capitalista da Casa (e da cidade) no Brasil Industrial, Maricato, Ermínia (org.), Alfa-Omega, 1982.

(4) Alain Lipietz in "Le Capital et son espace" associa a produção do espaço à periodização semelhante a lei do valor, destacando o estágio concorrencial e o estágio monopolista. Sua descrição do estágio monopolista aponta semelhança com essa nova lógica empresarial associada aos condomínios de luxo na periferia. Assim, no estágio monopolista ocorre a produção programada de um novo espaço, materializada na construção projetada integralmente, que substitui o espaço social concreto pré-existente. Os empreendimentos internalizam parte do planejamento e da produção de equipamentos, porém sempre em estreita articulação com o Estado. (pág 126 a 139). Os dois condomínios estudados Granja Viana e Alphaville, poderiam ter suas lógicas de produção pensadas enquanto estágio concorrencial e estágio monopolista respectivamente. A vinculação com o Estado em Alphaville nos remetam a informações referentes a empréstimos concedidos pelo governo federal ao empreendedor, que precisariam ser confirmadas.

(5) Veja-se, entre outros: CANO, Wilson, "Perspectivas da Região Metropolitana de São Paulo no Contexto Econômico Nacional e Mundial in Anais do Seminário Internacional São Paulo Metrópole - Planejamento e Gestão, 1990; CARDOSO DE MELLO, João Manuel. O Capitalismo Tardio. São Paulo, Brasiliense, 1982; COUTINHO, Luciano e REICHSTUL, Henri Philippe. "O setor Produtivo Estatal e o Ciclo" in MARTINS, Carlos Estevam (org.), Estado e Capitalismo no Brasil. São

Paulo, HUCITEC/CEBRAP, 1977; BELUZZO, Luiz G. M. e COUTINHO, Renata (org.) Desenvolvimento Capitalista no Brasil: Ensaio sobre a crise. São Paulo, Brasiliense, 1982.

(6) "O mercado de casa própria, contudo, foi segmentado em dois grandes subsetores, operados por agentes distintos e dirigidos a públicos diferentes. Um, dirigido aos setores de renda média e alta, foi objeto de operação dos agentes privados do sistema. O outro, voltado para os setores de baixa renda, seria operado por agências estatais - especialmente constituídas para essa finalidade, na qualidade de agentes promotores - em associações com empresas privadas de construção" in *Estruturação intra-urbana, regimes de acumulação e Sistemas Financeiros da Habitação: Brasil em perspectiva comparada*, Marcus André B.C. de Melo. São Paulo, Espaço e Debates, 31 NERU, 1990 pg 23.

O BNH destinou 30 % de total de recursos para o mercado de renda média e alta no período 1964-1969 e 63% no período 1970-1974; a partir de 1975 ocorre uma reestruturação que impõe novas restrições ao mercado que atendia as classes média e alta, aumentando o investimento em empreendimentos populares.

(7) SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos "Loteamentos Fechados: o mito de uma solução", trabalho apresentado à disciplina Introdução às técnicas quantitativas no planejamento urbano", curso de pós-graduação, FAU/USP, 1981, pág 17.

(8) SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos, opus cit., págs. 20 e 22.

(9) MULLER, Peter O. - "A transformação dos subúrbios" in Revista Diálogo nº 2, vol. 20, 1987.

(10) SENNETT, Richard O Declínio do Homem público: as tiranias da intimidade. São Paulo, Companhia das Letras, 1988 pág 359 e 360.

Capítulo I: Breve caracterização dos condomínios de luxo na periferia.

A ocupação da periferia de São Paulo com empreendimentos voltados para classes de renda média alta surgiu em fins da década de 50, calcados nos modelos dos subúrbios americanos (1) e, na sua maioria estavam associados a atrativos de convívio com o campo (zona rural) ou a natureza (presença de um clima agradável ou algum marco: serra, represa, reserva florestal, etc...). Inicialmente foram ocupados, na sua maioria por europeus e seus descendentes que construíram casas de fim de semana, com grandes jardins, piscina, churrasqueira e às vezes uma pequena horta. Poucos eram moradores e os loteamentos não eram cercados, nem murados, as ruas não eram pavimentadas, nem contavam com equipamentos exclusivos de comércio e serviço. Vários desses empreendimentos tem um clube como centro aglutinador dos moradores e/ou proprietários de lotes através das práticas esportivas e do convívio social. Muitos desses empreendimentos tem hoje uma ocupação maior com moradias permanentes, e foram sendo adaptadas a novas necessidades.

Num segundo momento, após o "período do milagre", esses empreendimentos passam a se constituir em alternativa para a construção da casa própria para a classe média. Os projetos lançados já prevêem a ocupação com moradia definitiva, o que pode ser constatado pela preocupação na previsão de equipamentos voltados a segurança, ao comércio e serviços; a

presença da natureza deixa de ser marcante como critério para sua localização, substituída pela fácil acessibilidade. Esses empreendimentos são concebidos na sua maioria como condomínios fechados dotados de equipamentos de segurança, de lazer e de comércio e serviço, conforme a lógica empresarial explicitada na Introdução.

Atualmente, podemos prever a existência de cerca de oitenta empreendimentos, com graus de ocupação, dotação de equipamentos, características e preços diferenciados. Localizam-se basicamente ao norte do município de São Paulo (Serra da Cantareira), e na zona à oeste, seguindo dois eixos distintos como parâmetros de localização: a Rodovia Raposo Tavares entre o quilômetro 21 e 31 e a Rodovia Castelo Branco.

Na região à sudoeste do município observamos alguns poucos empreendimentos localizados já nos municípios de Itapequerica da Serra e Embú. Na região sul, associados à represa de Guarapiranga comparecem também alguns empreendimentos. A região leste do município e municípios vizinhos não tem se constituído atrativo para esse tipo de empreendimento; devido à sua vocação de ocupação para população de baixa renda, à produção hortifrutigranjeira e, a dificuldade de acessibilidade, observa-se apenas um número reduzido de loteamentos de chácara de lazer com baixa ocupação.

1. Subindo a Serra da Cantareira

Desde o final da década de 50, muitos paulistanos preferiam subir a Serra da Cantareira, ao norte da cidade, e plantaram ali, em vários condomínios, casas espaçosas, muitas delas de alto padrão, rodeadas por árvores e plantas de todos os lados.

Existem nas encostas da Serra, do lado em que pertence ao Município de Mairiporã, cerca de trinta loteamentos, onde viviam aproximadamente 5000 pessoas. O grande atrativo dos condomínios da região são a Mata da Cantareira, composta de vegetação nativa reconhecida por lei como área de preservação permanente e uma altitude que chega a 1200 metros que assegura a quem vive na região um clima de montanha.

A presença marcante da natureza e os custos atraentes dos terrenos (2) não tem sido suficientes para garantir uma ocupação predominante por famílias moradoras; cerca de 60% da ocupação dos loteamentos ainda é por casas de fim-de-semana (3). Isso pode ser explicado pela precária acessibilidade à região que se dá através de ruas e avenidas congestionadas da zona norte de São Paulo, pela ausência de comércio local e exíguos serviços.

A ocupação imobiliária da região iniciou-se em meados da década de 50 com o loteamento cercado "Jardim da Montanha" com cerca de 200 lotes em grande parte ocupados por emigrantes alemães que faziam a rota Brooklin, Tremembé, Serra da Cantareira. O início dos anos 60 foi marcada pela implantação do Parque Petrópolis, destinado inicialmente à residências de fins de semana com lote médio de 1000 m². Em 1975 foi aberto o Alpes da Cantareira, o maior condomínio da região com cerca de 1000 lotes. À partir dos anos 80 prevalecem os empreendimentos do tipo condomínio fechado que oferecem equipamentos esportivos e esquemas de segurança; entre eles destacam-se: Alpes de Caieiras, The Lakes e Vivenda das Hortências.

2. Eixo da Raposo Tavares em direção à Cotia

A região envolve os municípios de Cotia, Carapicuíba e Jandira, entre os quilômetros 21 ao 31 da rodovia Raposo Tavares. Ao todo, hoje, há cerca de 40 loteamentos e condomínios, segundo estimativa do corretor Mário Antônio Kignore, da Imobiliária Rabello.

O movimento começou em 1965 com a abertura da Granja Viana e foi se alastrando. No início a Granja Viana era ocupada por residências de fim-de-semana. Atualmente esse loteamento e todos os demais (alguns exemplos: Granja Velha,

Palos Verdes, Chácara dos Lagos, Residencial Fazendinha, Forest Hills, Vila São Fernando, Residence Park) são ocupados basicamente por residências permanentes.

O acesso a infra-estrutura de comércio e serviços atualmente já foi em parte solucionado. Filiais das melhores ou mais tradicionais escolas de São Paulo, como o Colégio Rio Branco, Pueri Domus, Objetivo, Escola Chácara Crescer e Mutirão instalaram-se ao longo da rodovia ou no "miolo" da Granja Viana, onde há também comércio e bons restaurantes. Os condomínios à frente do km 25 dispõem de um acesso rápido à Alphaville, onde a diversidade e sofisticação dos equipamentos de comércio e serviços existentes transformaram o Centro Comercial em polo regional.

Um dos maiores problemas enfrentados pelos moradores de loteamentos não cercados nessa região é a segurança. Das pessoas entrevistadas, uma já teve sua casa assaltada três vezes quando estava viajando, as outras duas tem vários cães de guarda e caseiros. Em reportagens na Folha de São Paulo de 24 de abril de 1990 é revelado um novo "hobby" de mais de 20 moradores dessa região: a criação de filhotes de tigre e leão para fazer segurança de suas propriedades. (4). A maioria das residências é cercada por muros altíssimos.

3. A ocupação ao longo do eixo Castelo Branco

Em 1972, a Construtora Albuquerque Takaoka encomenda uma pesquisa sobre o mercado imobiliário que aponta: recessão nesse mercado, preço muito alto de terrenos urbanizados dificultando a viabilidade de projetos para fins habitacionais. Sua resposta a essa pesquisa é o lançamento, no início de 73 de um Centro Empresarial para comércio, serviços e indústrias não poluentes no município de Barueri. Esse município contava com um acesso dinâmico a Rodovia Castelo Branco -, uma prefeitura aberta para um programa que previa um crescimento inédito e, a possibilidade de compra de uma gleba de 3 milhões de m² de um só proprietário que possuía um laudêmio - concessão por 99 anos de terras da União.

O projeto do empreendimento previa o lançamento seguido de várias glebas que seriam setorizadas no sentido de aglutinar tipos de serviços ou indústrias semelhantes, com uma série de normas de uso de ocupação do solo. A estratégia de lançamento previa que paralelamente à construção do loteamento seria feita a construção de um clube. Para esse clube, dotado de equipamentos de esporte e de um restaurante e boate na área social, foram convidados empresários e profissionais liberais para almoços, festas, jantares e boates de 5^a feira à domingo. Do convívio social de frequentadores do clube onde parte eram empresários que tinham adquirido terrenos no Centro Empresarial, surgiu a

idéia da construção de uma área residencial próxima e altamente segura, que acabou sendo encampada pela construtora que lançou em 1975 o Alphaville Residencial I.

O Alphaville Residencial I tinha 1008 lotes com área média de 560 m², dotados de infra-estrutura (água, luz, esgoto, telefone, guias e sarjetas e ajardinamento), financiados em 36 vezes sem acréscimo e a preços inferiores a terrenos bem menores em bairros como Pinheiros em São Paulo. Foi um sucesso de vendas tal que levou a Construtora a lançar em 1977 o núcleo residencial 2 e em 78 o 3, com lotes menores - 360 m² na média.

A Construtora adquire mais glebas e começa a se preocupar com o abastecimento da população moradora e trabalhadora, lançando em 1981 uma grande quadra para comércio e serviços. O sucesso e o crescimento de Alphaville surpreendeu até seus idealizadores. "Imaginamos uma expansão da ordem de 5 ou 6 milhões de m². Hoje já chega a 20 milhões de m². Mais de 90 mil pessoas circulam lá por dia", afirma Renato Albuquerque, um dos donos da Construtora (5).

Atualmente Alphaville conta com 11 núcleos residenciais, 3 núcleos empresariais, centro comercial e 2 centros de apoio. A população fixa pode ser estimada em 3971 famílias (6).

Paralelamente ao crescimento de Alphaville, o eixo da Rodovia Castelo Branco, viu surgir outros empreendimentos semelhantes como Nova São Paulo, Tamboré e Aldeia da Serra. Em Tamboré lançado em 1989, o sucesso não foi o mesmo: "o condomínio não se consolidou para concorrer diretamente com Alphaville, apesar de possuir áreas maiores e dar maior status aos moradores", afirma o engenheiro João Freire da Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliação. Os terrenos são mais caros do que os de seu vizinho famoso.

Aldeia da Serra, outro empreendimento da Construtora Albuquerque Takaoka, apesar de mais distante de São Paulo e das dificuldades maiores de acesso, vai sendo ocupada aos poucos, com grandes incentivos da própria Construtora que para ali transferiu parte de sua administração e, negociou a instalação de um grande colégio.

4. Conclusões

A definição de condomínio nos remete a duas idéias básicas: a noção de um domínio compartilhado por vários proprietários e ao nome da contribuição para as despesas comuns em edifícios de apartamentos.

No âmbito deste trabalho comparecem empreendimentos urbanísticos destinados a residenciais unifamiliares de classe de renda média, localizados na periferia de São Paulo

e, descritos ao longo deste capítulo. Esses empreendimentos podem ser loteamentos que, consistem tão somente no parcelamento em lotes de glebas, com sistema viário, guias e sarjetas; ou condomínios que são loteamentos cercados ou murados que internalizam os espaços de uso público (ruas áreas verdes, áreas públicas) e a gestão da infra-estrutura e equipamentos. (7) Exemplos conhecidos dessa diferença, a Granja Viana e o Alphaville, serão objeto de uma análise pormenorizada no Capítulo III.

"As unidades do capital envolvidas em atividades imobiliárias, pelo menos as que pretendem monopolizar o setor, gostam muito dos condomínios exclusivos. Eles são a chave que lhes permite fazer entrar em um ciclo de consumo de alto nível, terras disponíveis e fáceis de ocupar nas periferias metropolitanas. Os empresários ressaltam as facilidades técnicas de produção de moradias em grandes descampados, as vantagens da acessibilidade e dizem-se interessados em complementar as ações do Estado, executando, a nível privado, o que o Governo faz a nível público."

Para os moradores, os condomínios parecem perfeitos. Mostram-se entusiasmados com seu pioneirismo, querem construir a sua comunidade entre iguais. As categorias mais citadas são: família, lazer e natureza. Nem é preciso dizer que a natureza aqui é representada na sua versão domesticada: jardins, parques, bosques."(8)

A breve caracterização dos condomínios de luxo na periferia, segundo sua localização preferencial na metrópole, apontou diferenças básicas entre cada um deles do ponto de vista de: acessibilidade, grau e tipo de ocupação, dotação de equipamentos de comércio e serviços.

Alphaville, desde logo, não pode ser considerada como uma realidade única. Na verdade, cada um de seus residenciais (do zero ao 12) constitui núcleos estanques, com administração própria e características diferenciadas em relação à acessibilidade ao eixo da Castelo Branco, tamanho dos lotes, grau de ocupação, padrão das residências, perfil dos moradores.

Em entrevista recente com o engenheiro Yojivo Takaoka, da Construtora Albuquerque e Takaoka ele ressaltava como fatores primordiais de localização de empreendimentos do tipo Alphaville Residencial, a fácil e segura acessibilidade a importantes áreas de comércio e serviço no município de São Paulo e, o acesso a área não cruzar bolsões de pobreza que transmitem insegurança aos possíveis clientes interessados. Afirmou também a importância dos investimentos em segurança como atributo para o sucesso nesse tipo de empreendimento.

As opiniões desse empresário nos dá pistas sugestivas para o entendimento da distribuição dos condomínios de luxo na periferia, ou seja, o predomínio da ocupação da zona sudoeste de São Paulo.

Finalmente gostaria de apresentar a seguir o Quadro Comparativo dos Preços de Terrenos e Imóveis Residenciais em Condomínios de Luxo na Periferia de São Paulo que se constitui em tentativa de apontar as diferenças entre cada um deles no mercado imobiliário. Esse quadro começa com a reprodução de um esquema, veiculado no Caderno de Imóveis do Jornal Folha de São Paulo, em 24 de janeiro passado. À partir desse, pesquisou-se as informações para outros condomínios e algumas opções em bairros ocupados pela mesma classe de renda em São Paulo. As dificuldades de levantamento em relação ao município de São Paulo remetem à pouquíssima oferta de terrenos à venda.

Assim, os condomínios cujo preço dos lotes estão entre os mais elevados são: Tamboré, Alphaville, Granja Viana e Aldeia da Serra. Gostaria de observar que Alphaville apresenta uma variação maior do que aquela apresentada no quadro (80 a 150 US\$/m²). Uma breve pesquisa em anúncios de jornais apontou preços variando de US\$ 60/m² nos Alphavilles Residenciais 5,6 e 9 até US\$ 200/m² no Residencial 1.

É importante observar que, mesmo os lotes mais caros dos condomínios na periferia tem preços inferiores aqueles pesquisados no município de São Paulo. Se a escolha para a compra de um terreno tivesse apenas componentes econômicos, os condomínios seriam a melhor alternativa, pois oferecem uma grande variedade a preços relativamente bem menores que aqueles poucos encontrados em alguns bairros de São Paulo.

Para se ter uma idéia, um bairro de São Paulo que oferece terrenos ao preço semelhante aqueles dos mais caros em Alphaville, cerca de US\$ 150/m² e o Jabaquara, onde existe uma relativa disponibilidade de lotes vazios situados na proximidade dos limites entre os municípios de São Paulo e Diadema.

O preço para venda de imóveis residenciais não enfatiza grandes diferenças entre os condomínios na periferia e alguns bairros de município de São Paulo. Talvez isso possa ser explicado pela forma que é feita a composição desses preços, onde comparecem fatores como a idade do imóvel, o padrão de acabamento, as instalações disponíveis e outros índices qualitativos que podem dificultar a comparação.

Quadro comparativo dos Preços de Terrenos e Imóveis Residenciais e Condomínios de Luxo na Periferia de São Paulo.

| Municípios e Empreendimentos | Preço para venda à vista em US\$/m ² | |
|------------------------------------|---|----------------------|
| | Terrenos | Imóveis Residenciais |
| 1. Cotia (*) | | |
| Granja Viana | 60 a 100 | 700 a 900 |
| São Fernando | 15 a 25 | 700 a 850 |
| Residence Park | ----- | 700 a 900 |
| Forest Hill | 15 a 25 | 700 a 850 |
| 2. Barueri (*) | | |
| Alphaville | 80 a 150 | 800 a 1300 (A) |
| Tamboré | 120 a 160 | 900 a 1400 |
| Aldeia da Serra | 60 a 80 | 800 a 1200 |
| 3. Itapeverica da Serra | | |
| Royal Park | 20 a 40 | ----- |
| Chácara da Lagoa | 15 a 30 | ----- |
| Região Chácaras | 8 a 20 | ----- |
| 4. Embu (*) | | |
| Bosque do Embu | 8 a 10 | 300 a 450 |
| Embu Colonial | 5 a 7 | 200 a 350 |
| Jardim Itatiaia | 6 a 8 | 250 a 350 |
| 5. Mairiporã (**) | | |
| Pque. Petrópolis | 8 a 40 | média 450 |
| Alpes da Cantareira | média 20 | média 600 |

| | | | | |
|------------------------|--|-----------|--|------------|
| Reserva das Hortências | | média 20 | | ----- |
| 6. São Paulo (***) | | | | |
| Alto Pinheiros | | média 300 | | média 900 |
| City Butantã | | média 250 | | média 600 |
| Jardim Guedala | | média 250 | | 900 a 1500 |
| City América | | média 140 | | ----- |

Fonte de Informações:

(*) Folha de São Paulo - Caderno Imóveis, 24 de janeiro de 1993, pg 8-1 e 8-3

(**) Adiplan Imobiliária e Pepron Petrópolis Promoções s/c Ltda.

(***) Camargo Dias Imóveis e Companhia City

Observações:

- Os dados referem-se a preços à vista mas, as condições de pagamento variam bastante entre cada um dos empreendimentos e, entre terrenos, que geralmente tem prazos maiores, e residências.

- Os dois últimos anos registraram uma redução dos preços em dólar de 20 a 30 %

(A) Essa faixa de preços para residências em Alphaville resultou bastante alta se comparada às ofertas de classificados em jornais. Os diversos Alphaville (de 9 a 12) tem variações no tamanho do terreno e no padrão das residências (ver quadro da nota 6) acarretando variações no preço. Foram encontradas em classificados várias ofertas de

residências variando de US\$/m² 500 a 700 por área construída para os residenciais 3,4,5,6,9,10 e 11.

Notas do capítulo I

(1) "O subúrbio é uma arcádia atingível, habitável, na forma de uma vila, a apenas alguns minutos de carro da cidade, onde a família pode viver em seu templo - casa - individual", citação do arquiteto Robert A. M. Stern in Revista Diálogo nº 2 volume 20, 1987.

(2) Segundo artigo publicado na revista Veja em 8 de agosto de 1990, cada terreno na Serra da Cantareira é duas vezes maior e tem um custo três vezes menor do que os oferecidos em Alphaville.

(3) Sr. Flávio Ramos Gianisella realizou em 1982 um levantamento dos proprietários de casas em cerca de 20 loteamentos da região, segundo a classificação "moradores" e "fim de semana". Foi à partir desse levantamento que pude concluir essa taxa, que pode ser confirmada em entrevistas com corretores e visitas.

(4) Folha de São Paulo de 24 de abril de 1990, caderno cidades, pag 1 "Segundo o criador de cavalos, Alberto Tushardi, os tigres e leões garantem a segurança de uma casa muito melhor do que cães treinados ou seguranças armados".

(5) Folha de São Paulo, 24 de janeiro de 1993, Vida nos Arredores, página 8-3

(6) Quadro comparativo dos Diversos Núcleos Residenciais em Alphaville.

| Núcleos Residencial | Ano do Lanç. | Lote Padrão (em m ²) | Número de Lotes | Nº de famil. morando |
|---------------------|--------------|----------------------------------|-----------------|----------------------|
| Residenc. 0 | 1987 | 560 | 550 | 74 |
| Residenc. 1 | 1975 | 560 | 1010 | 580 |
| Residenc. 2 | 1976 | 560 | 800 | 658 |
| Residenc. 3 | 1980 | 360 | 834 | 523 |
| Residenc. 4 | 1981 | 360 | 950 | 871 |
| Residenc. 5 | 1984 | 360 | 650 | 320 |
| Residenc. 6 | 1985 | 360 | 703 | 400 |
| Residenc. 8 | 1983 | 800 | 105 | 19 |
| Residenc. 9 | 1984 | 360 | 870 | 380 |
| Residenc. 10 | 1986 | 360 | 680 | 128 |
| Residenc. 11 | 1989 | 360 | 720 | 18 |
| Residenc. 12 | 1990 | 390 | 430 | -- |

Fontes das informações: Administrações dos Vários Núcleos Residenciais e Construtora Albuquerque Takaoka

(7) Isso nos remete as colocações já feitas em notas da introdução a respeito dos conceitos de espaço concorrencial e espaço monopolista de Alain Lipietz.

(8) SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos - "Loteamentos Fechados: o mito de uma solução" - trabalho apresentado em curso de pós-graduação FAU/USP, 1981.

Capítulo II - Em busca de uma explicação teórica

Os princípios e referenciais teóricos que norteiam os objetivos desse trabalho remetem a uma série de conceitos relativos a uma sociologia e antropologia urbanas.

Na ausência de uma corrente teórica única e estruturada que pudesse responder às indagações desse trabalho, fez-se necessário recorrer a vários referenciais para a composição de um quadro teórico apropriado.

Ao abordar os condomínios de luxo na periferia da nossa cidade como objeto de análise, desde logo nos remetemos à idéia de apropriação de um espaço segregado espacialmente e socialmente.

Para entender e qualificar essa apropriação, e seus rebatimentos nas formas de sociabilidade observada nos condomínios, será enfocado o conceito de segregação, à partir dos postulados da Escola de Chicago, dos teóricos marxistas franceses e de análises recentes relativas ao tema.

Por entender que nos dois Condomínios estudados, a segregação entre iguais em espaços fechados, põe em risco o exercício da cidadania enquanto realização plena dos individuais na cidade, procuraria especificar os conceitos

de cidadania segundo T.H. Marshall e, de civilidade segundo Richard Sennett.

1. SEGREGAÇÃO

Segregação espacial, segregação urbana ou segregação residencial, são algumas expressões utilizadas para apontar diferentes condições de separação de atividades ou grupos sociais no espaço, que se confundem e alternam, sem contudo clarear o conceito de segregação. Para isso analisaremos a seguir como a segregação espacial era vista pela Escola de Chicago, pelos marxistas franceses e em alguns estudos mais recentes que apontam para um novo paradigma na sociologia urbana.

A sociologia clássica que se organiza em torno da Escola de Chicago nas primeiras décadas do século, aborda a segregação espacial como um fator de integração de grupos sociais que se restringem num determinado espaço por questão de sobrevivência; já os estudos desenvolvidos em sua maior parte da França, a partir da década de 60, numa perspectiva marxista, vão privilegiar a segregação como advinda do processo de produção do espaço que é um processo de exclusão.

"Nessas perspectivas, integração e exclusão aparecem como processos restritos e objetivos. Estas diferentes

abordagens, referenciadas em bases filosóficas e epistemológicas diversas trazem implícitas diferentes concepções do espaço urbano"(1).

A ESCOLA DE CHICAGO

No final do século passado, com o intenso crescimento dos núcleos urbanos industrializados, surgiram alguns estudos a respeito do crescimento e condições de vida nas cidades americanas e européias. Mas a penetração da problemática urbana no meio acadêmico se dá com o trabalho desenvolvido pelo Departamento de Sociologia da Universidade de Chicago, cuja produção ficou conhecida como Escola de Chicago.

A partir da necessidade de enfrentar questões práticas decorrentes do crescimento das cidades americanas com o desenvolvimento do capitalismo, Park, Burgess e Wirth entre outros, analisam a cidade nos moldes de uma ecologia humana ou social - a ecologia urbana, assim definida por Park como a "ciência que procura isolar as forças atuando dentro dos limites da comunidade urbana, e descrever as constelações típicas de pessoas e instituições produzidas pela operação conjunta de tais forças".

"Nesta óptica, a cidade era vista como um corpo social específico, com certas leis de crescimento, caracterizada por um certo volume, densidade e proximidade da população, e dando origem a relações sociais novas sejam as de vizinhança, seja as resultantes de novas funções necessárias

pela divisão e especialização do trabalho, seja pelo surgimento da massa (a multidão disforme e impessoal), e outras" (2).

O desenvolvimento social é visto como um processo em constante busca de equilíbrio que contrabalança a população, a organização social, o meio ambiente e a tecnologia disponível. As inovações tecnológicas, principalmente em transporte e comunicações, são importantes na organização ecológica da cidade pois, como diz PARK (1967) "tendem a ocasionar a um mesmo tempo maior mobilidade e maior concentração de populações urbanas".

Essas inovações tecnológicas "acentuaram o papel das cidades como elementos dominantes na nossa civilização e estenderam enormemente o modo de vida urbano para além dos limites da própria cidade" (3).

Importante também na formulação dos pensadores e pesquisadores da Escola de Chicago era a caracterização da cidade, e principalmente da grande cidade, a partir do que é específico do modo de vida urbano face ao rural e o surgimento de uma cultura urbana.

Se o modo de vida urbano nos remete à partir de Wirth para os aspectos relativos a volume, densidade e heterogeneidade da população, a cultura urbana diz respeito

a valores morais da natureza humana com as idiossincrasias de seus tipos sociais, que segundo Park mereceriam ser estudados pelos antropólogos.

O conceito de segregação espacial, que nos interessa particularmente, "é visto como um dos elementos necessários à harmonia e ao equilíbrio e, "cada espaço diferenciado da cidade é entendido como uma área natural, produto de um ajustamento" cada espaço tem suas funções no contexto urbano, e é expressão de agrupamentos espontâneos" (4).

"Gostos e conveniências pessoais, interesses vocacionais e econômicos tendem infalivelmente a segregar e por conseguinte a classificar as populações das grandes cidades. Dessa forma a cidade adquire uma organização e distribuição da população que nem é projetada nem controlada" (5).

A crítica que se faz em relação aos postulados da Escola de Chicago remonta à fragilidade do corpo teórico mobilizado pela "ecologia urbana", que supõe "uma tendência ao equilíbrio, não se ampara em conceitos sociológicos e ignora os processos sociais mais gerais que cercam a cidade ou se exercem dentro dela, como a dominação, a exploração do trabalho, a estrutura sócio-econômica geral, etc..."(6)

Os trabalhos da Escola de Chicago caracterizam-se também pela ausência de análises do papel do Estado, fato este que é explicado por Maria Flora Gonçalves no artigo supra citado por dois motivos: em primeiro lugar porque nessa época a influência do Estado na vida urbana não se fazia sentir com tanta força e, em segundo lugar, porque o próprio modelo teórico adotado, "ao tratar a comunidade humana como um ciclo ecológico, interpretava processos sociais por analogia a processos físicos que repõem o equilíbrio na comunidade ecológica, inibindo, assim que despontasse para análise a dimensão política desses processos".

No entanto, a Escola de Chicago, apesar de suas limitações em suas formulações teóricas, cumpriu um relevante papel na pesquisa urbana e, a grande atenção dada às ações individuais ou de grupos sociais dentro dos contextos urbanos, será retomada nas pesquisas urbanas notadamente à partir dos anos 80.

TEORIAS MARXISTAS FRANCESAS

Em contraposição à posição analítica da Escola de Chicago onde o urbano produz uma organização social e moral nova, os trabalhos desenvolvidos nas décadas de 60 e 70

pelos chamados teóricos marxistas vão condicionar a análise da cidade à lógica da produção capitalista que engendra a concentração urbana e desenvolve e renova o meio social a partir de suas necessidades para o avanço da acumulação.

"Deixa-se de aceitar o ambiente urbano como um dado ao qual os cidadãos deveriam se adaptar individualmente, e passa-se a considerá-lo como um produto social, que resulta ao mesmo tempo da dinâmica da acumulação capitalista e da ação coletiva" (7).

Por força de uma série de particularidades político-administrativas apontadas por TOPALOV (1988), a França dos anos 60 e 70 criará um ambiente profícuo à pesquisa urbana, financiada pelo Estado e com grande autonomia na orientação de sua realização.

O conjunto de trabalhos produzidos remeterá a seus autores a imagem de uma "escola francesa de sociologia urbana marxista" e se imporá como uma tendência internacional.

Politiza-se a questão urbana e novas questões brotam dessa discussão: o papel do Estado na urbanização, a questão dos movimentos sociais urbanos, a questão dos meios de consumo coletivo, a estruturação social do território na sociedade capitalista.

A especificidade do desenvolvimento urbano sob o capitalismo monopolista de Estado passa a ser dada pelos mecanismos sociais que se desenvolvem tendo em vista a articulação entre Estado e processo de acumulação, engedram desigualdades sociais e na estrutura social do território.

Um dos efeitos importantes dessa nova organização social, derivada do processo de urbanização no contexto do capitalismo desenvolvido, é o surgimento de movimentos sociais urbanos, forma nova de manifestação da luta de classes.

"O desenvolvimento urbano resulta do desenvolvimento das forças produtivas e do desdobramento de novas necessidades para a realização dos diferentes momentos de produção - produção, circulação, distribuição e consumo individual e coletivo - tendo em vista a produção ampliada do capital e da força de trabalho" (8).

O papel do Estado é importante tanto por ser o principal agente como o regulador desse processo geral, na acumulação, na reprodução da força de trabalho e na gestão urbana.

"Em resumo, a cidade não é mais definida como um dado da natureza, um conjunto de mecanismos de mercado, um objeto

de planejamento ou uma cultura: é o produto social em sua totalidade, ao mesmo tempo o resultado e o desafio das contradições entre classes ... tudo deve ser analisado simultaneamente como parte de um mesmo processo, a urbanização capitalista" (9).

"A segregação espacial é abordada como um processo que adquire características específicas a cada conjuntura da dinâmica social, e que subentende as desigualdades e os conflitos de interesses que determinam a produção dos espaços. A segregação espacial não é, contudo, abordada em seus aspectos particulares, mas como parte integrante dos processos mais gerais que determinam a produção e a apropriação dos meios de consumo coletivo e de habitação, e dos mecanismos de formação de preço de solo: as diferentes capacidades de consumo consubstanciam processos de exclusão que se manifestam nas disparidades de condições urbanas dos bairros ocupados pelos diferentes grupos sociais" (10).

NOVAS ANÁLISES URBANAS: MÚLTIPLAS ENTRADAS

A partir da segunda metade dos anos 70 começam a delinear-se as novas tendências da pesquisa urbana, que serão afirmadas nos anos 80.

Observamos a decomposição dos objetos e do rigor teórico da corrente marxista dos anos 70 que não é substituído por um novo paradigma (11).

A diversidade disciplinar e teórica prevalece na pesquisa urbana que se inclina para objetos variados à partir de novas concepções teóricas. A releitura dos postulados da Escola de Chicago, dos teóricos marxistas franceses, de uma nova visão política à partir de Michel Foucault principalmente em "Microfísica do poder" e, da própria dinâmica capitalista apontam para novos objetos de análise, dos quais ressaltaremos alguns exemplos.

A leitura da raiz da crise atual como sendo uma mutação do regime de acumulação, deslocou vários pesquisadores urbanos para os problemas industriais: análise do processo de trabalho, em particular a automação, e análise do conceito de regulação, em particular sobre a crise do fordismo; "mas segundo TOPALOV (1988) não resultaram ainda em trabalhos coerentes sobre a história da urbanização fundada nestes novos conceitos".

O deslocamento das análises globais da política do Estado para o processo político-administrativo de formação das políticas públicas e sua legitimação a nível das práticas cotidianas, levou os estudos a se debruçarem sobre

o poder local e, sobre as relações entre a vida cotidiana, vida associativa e vida política a nível local.

Os trabalhos de Foucault passam a ser considerados de grande importância, ainda que não tenha se dedicado especificamente ao estudo do espaço urbano, ao retratar relações de denominação até então impensadas, contribuiu para uma série de pesquisas que irão abordar o espaço como uma das instâncias de dominação entre grupos sociais.

O retorno do indivíduo como principal, agente da ação social, levou a uma série de trabalhos e análises considerando seriamente os agentes, procurando desvendar a força com que esses atores operam no processo do desenvolvimento urbano, não apenas seguindo imperativos estruturais ou lógicos"(12). Redescobriu-se os "modos de vida" e as práticas cotidianas que voltam a ser estudadas visando interpretar sua diversidade, ligando a análise das posições de classe à análise das mudanças de conjuntura histórica e à formação dos destinos individuais.

Nesse sentido, o trabalho de GOTTDIENER e FEAGIN (1989) ressalta que "os sociólogos que trabalham na nova área urbana trouxeram as pessoas de volta à análise urbana, de uma maneira, porém, muito diferente daquela dos campos de estudos tradicionais de ética e de grupos comunitários locais, ainda que sem impedir o estudo destes. A tendência

característica a esta nova perspectiva abstém-se do estruturalismo da ecologia tradicional e do estruturalismo da política econômica marxista, em favor de uma apresentação equilibrada da articulação entre estrutura e agente".

Se por um lado os estudos mais recentes que abordam a segregação, tendem a considerá-la como determinada pela divisão do trabalho e da estrutura das classes sociais, por outro, apontam a necessidade de especificar as diferentes formas desse processo no tempo - historicamente - e no espaço - localização.

Todas as grandes metrópoles têm, como efeito, suas próprias formas de segregação e de fragmentação, sociais, étnicas e demográficas. Isso no entanto passa cada vez mais a não significar processos de exclusão.

"A questão da integração é retomada como resultante de estratégias de resistência de grupos sociais submetidos a processos de exclusão. Desse modo, resistência e exclusão aparecem como duas dimensões nos processos de segregação espacial"(13).

Isso pode ser visto em estudos recentes citados em FELDMAN (1989), de Remy e Voyé que apontam que a separação residencial pode não se constituir necessariamente um processo de exclusão e marginalização; ao contrário, permite

aos diversos grupos sociais a constituição de universos alternativos onde detêm o domínio. Já Castells em seu estudo sobre a comunidade gay de São Francisco, mostra a concentração espacial como opção do grupo, para se tornarem visíveis, expressarem sua sexualidade e reconstituírem sua sociabilidade. Guattari (1985) destaca a apropriação de territórios como uma forma de constituir o que denomina "territórios de subjetivação", que resgatem identidades mutiladas por processos de dominação.

Uma série de estudos do CSU - Centre de Sociologie Urbaine - de Paris, vão procurar analisar as formas de segregação espacial em Paris e seus arredores. Contrariamente às grandes cidades da Europa do Nordeste, Paris não foi desertada pelas residências dos "bem nascidos" até recentemente, só nos últimos quinze anos que se verifica mais intensamente a tendência mundial de suburbanização das classes média, média-alta (14).

Cada vez mais, a análise da segregação espacial tende a ser vista como um fenômeno não linear, mas de múltiplas faces, onde interesses diversificados se sobrepõem reforçando ou diluindo a demarcação de territórios nas cidades (15).

O antropólogo Carlos Nelson Ferreira dos Santos, no trabalho já citado sobre os condomínios, explicita uma outra

abordagem, que de forma dualista, investiga essa novidade urbanística da década de 70, a partir da fusão de dois modelos: o racionalista e o culturalista.

"O condomínio é racionalista porque investe em uma versão totalizante do meio urbano. Sua concepção é autoritária e visa a eficiência. O espaço é concebido para um homem padrão e pretende responder a seus requisitos básicos. A solução é universalizante e independe das condições locais.

O condomínio é culturalista porque propõe, desde o início um mundo fechado, com medidas automaticamente limitadas. Há uma população cuidadosamente prevista, impossível de ultrapassar, já que as construções são determinadas por regras pré-fixadas. O número de moradias condiciona a oferta de infra-estrutura e dimensiona os equipamentos. Completando tudo, há um muro, uma cerca com entradas vigiadas".

2. CIDADANIA E CIVILIDADE

A colocação desses dois conceitos, cidadania e civilidade, reveste-se de particular importância para o tema abordado nesse trabalho na medida em que, ambos nos remetem

ao papel da cidade enquanto fórum para a vida social ativa, para o conflito, o jogo de interesses.

A noção da cidadania surge com a ordem capitalista, e associa-se a três elementos: civil, política e social. O elemento civil é composto dos direitos necessários à liberdade individual: liberdade de ir e vir, de imprensa, pensamento e fé, direito à propriedade e à justiça. O elemento político é o do direito de participar no exercício do poder político, como um membro de um organismo investido da autoridade política ou como um eleitor dos membros de tal organismo. O elemento social se refere a tudo o que vai do direito a um mínimo de bem-estar econômico e segurança, ao direito de participar, por completo, na herança social e viver segundo um ser civilizado, de acordo com os padrões que prevalecem na sociedade, as instituições mais intimamente ligadas a ele são o sistema educacional e os serviços sociais.

Assim, segundo a hipótese de Alfred Marshall, há uma espécie de igualdade humana básica, associada com a participação efetiva na comunidade, a cidadania, que não é inconsistente com uma superestrutura de desigualdade econômica (classes sociais). Começando do ponto no qual todos os homens eram livres, em teoria, capazes de gozar os direitos, a cidadania se desenvolveu pelo enriquecimento do conjunto de direitos de que eram capazes de gozar. Mas esses

direitos não estavam em conflito com as desigualdades da sociedade capitalista, ao contrário, eram necessários para a manutenção daquela forma de desigualdade. A explicação reside no fato de que o núcleo da cidadania, nesta fase, se compunha de direitos civis. E os direitos civis eram indispensáveis a uma economia de mercado competitivo" (16).

Por outro lado, salienta Marshall, o enriquecimento do status da cidadania oferece maior probabilidade de que as desigualdades econômicas sejam contestadas.

Nas cidades brasileiras, temos assistido, desde o final dos anos 70, ao crescimento da notoriedade das organizações de base urbana, os chamados movimentos sociais urbanos. No primeiro momento, a consciência das necessidades, fez com que inscrevessem as carências no campo dos direitos." A categoria dos direitos é amplamente utilizada como recurso simbólico pelos participantes dos movimentos sociais: direito a água, luz, esgoto, assistência médica, habitação, transportes, etc ... Trata-se de um processo de construção coletiva de uma nova cidadania, definida por um conjunto de direitos tomados como auto-evidentes, que é pressuposto da atuação política e fundamento de avaliação da legitimidade do poder" (17). Em um segundo momento, com a crise do "milagre" a classe média leva um choque de realidade, tomando consciência dos problemas que mais a atingem e, "até nos bairros de gente rica começavam a chover protestos e a aparecer representações coletivas, aí os movimentos

começaram a ficar muito notórios, o assunto virou notícia nacional" (18).

A preocupação com esses movimentos só se justifica se acreditarmos que aí existam as sementes de uma nova consciência da cidadania. "Cidade ideal seria a do cidadão ideal - o homem que decidisse que o assunto é relevante e tivesse opiniões a respeito. Depois, só seria necessário que compreendesse os mecanismos que regem o mundo urbano, tão cheio de promessas libertárias e inventasse arenas para fazer valer seus direitos" (19).

A consecução dessa nova cidadania esbarra na ausência de mecanismos jurídico institucionais que regulamentem o direito de participação política abrangendo a capacidade de escolher, julgar e participar da gestão da coisa pública e, a descrença face às formas instituídas da prática política (20).

"As cidades modernas, inclusive as nossas, vivem uma situação inédita favorável. Abrigam massas que, pela primeira vez, têm acesso a informações, à troca de experiências diferenciadas e à consciência de si mesmas. Possibilitam representações coletivas efetivas. Abrem suas promessas de convivialidade e de prazer ao grande número. Nunca a festa esteve tão próxima de todos, e alguns não querem festejar.

"Surtem os embriões do participante esclarecido acerca dos lugares em que vive. Alguém capaz de, pensando nesses lugares, refletir um pouco sobre si mesmo e começar a decidir sobre o que vale a pena conservar ou mudar nos dois. Pode ser que, pela primeira vez, tenhamos o produto de mais de dois mil anos de conquista popular e histórica no ocidente: um cidadão, conhecedor de seu papel nos jogos do poder e disposto a desempenhar neles um papel respeitável"(21).

Richard Sennett em O Declínio do Homem Público vai trabalhar com o conceito de civilidade. "Cidade" e "Civilidade" têm uma raiz etimológica comum. O sentido mais antigo do termo conecta "civilidade" com os deveres da cidadania, e civilidade é por ele definida como a atividade que protege as pessoas uma das outras e ainda assim permite que elas tirem proveito da companhia uma das outras. "Civilidade é tratar os outros como se fossem estranhos que forcem um laço social sobre essa distância social. A cidade é esse estabelecimento humano no qual os estranhos devem provavelmente se encontrar. A geografia pública de uma cidade é a institucionalização da civilidade"(22) e a comunidade territorial é a celebração da incivilidade.

A celebração da comunidade territorial contra os males do urbanismo capitalista apoia-se na suposição de que a impessoalidade é uma soma, um resultado, um efeito tangível

de todos os piores males do capitalismo industrial. O problema fundamental do capitalismo é a dissociação, também chamada de alienação, e para sobrepujá-lo tenta-se tornar a escala da experiência humana íntima e local ou seja, tornar-se o território local moralmente sagrado.

O rebatimento desses conceitos para a análise dos condomínios será apresentado no item seguinte.

3. Conclusões

A segregação espacial dever ser vista como um fenômeno multifacetado. Não é bastante sabê-lo como consequência do processo de produção do espaço que subentende desigualdades e conflitos de interesse determinados pela divisão do trabalho e pela divisão do trabalho e pela estrutura das classes sociais. É necessário analisá-lo segundo suas especificidades localizadas no tempo e no espaço e, as conclusões não serão mais dualistas: exclusão ou integração.

Os condomínios de luxo na periferia se por um lado representam uma tentativa de anular as tensões inerentes ao urbano; por outro, não se constituem unidades autônomas, independentes, devem ser percebidos como parte de algo mais amplo, mais articulado. Mesmo constituindo um espaço segregado entre iguais, eles se reportam ao sistema urbano e

a moderna e complexa sociedade capitalista brasileira que os produz e sustenta a nível material e simbólico.

O exercício da cidadania representa a possibilidade de apropriação da cidade, da integração na cidade fragmentada.

Nos condomínios o espaço urbano perde sua característica mais específica: não tem significado coletivo, nem possibilita, por esta abertura, as mais diversas apropriações. No condomínio, até o que é público (ruas, praças, parques) é privado, porque exclui e separa. Não se trata mais da propriedade potencial de todos que assim a representariam, ainda que nunca a usassem de fato" (23).

Seus moradores são elevados à categoria de "especiais" e "exclusivos", serão sempre um igual entre os de sua classe e, deixam de exercer seu papel de cidadãos.

Muitos dos moradores entrevistados declararam ter transferidos seus títulos eleitorais para o município sede de seu condomínio. O título eleitoral tomado aqui como um dos instrumentos de exercício da cidadania, tem um importante papel para os moradores da Granja Viana que pertencem ao município de Cotia. Para os moradores dos núcleos residenciais 1 e 2 de Alphaville o município de Barueri representa tão somente uma taxa de imposto predial e

territorial urbano - IPTU - baixa, resultado de uma política expressa do município e, não de qualquer reivindicação dos moradores.

No caso da Granja Viana, onde a dependência da administração municipal e estadual para dotar e manter os equipamentos de infra e super estrutura no local, a participação dos moradores, intermediada, pela Associação de Moradores, constitui-se um canal para viabilizar algumas de suas demandas: melhoria dos acessos, manutenção de um zoneamento municipal que proíba prédios e estabelecimentos de comércio e serviço construção da delegacia regional, etc.... Mas não podemos esquecer que a lógica que permeia essas relações é aquela pautada pela defesa de seus interesses locais.

"Quando uma comunidade "combate" a prefeitura, ela o faz para ser deixada em paz, para ficar isenta ou protegida do processo político. Eis porque a lógica emocional da comunidade, começando como uma resistência aos males do capitalismo moderno, resulta numa espécie bizarra de retraimento despolitizado; o sistema permanece intacto; mas talvez consigamos fazer com que o nosso torrão não seja afetado" (24).

No caso de Alphaville, muitos também transferiram seus títulos eleitorais para o município de Barueri, mas as

relações com esse município cada vez mais limitam-se ao fornecimento de mão-de-obra para serviços domésticos ou de segurança.

Os jovens o chamam de "Barueba", numa referência ao caráter dito "brega" do município e, definitivamente ninguém é cidadão barueriense mas moradores do Alpha 1,2,3
""

Vários entrevistados comentaram a grande polêmica atual nesse condomínio: "com uma população de aproximadamente 20.000 pessoas, há grupos que já pensam no isolamento completo: fazer de Alphaville um município. As teses separatistas ganham corpo e já foram objeto de uma resposta no jornalzinho por parte do Albuquerque da Construtora que acha que não há maturidade para isso" (25). A defesa do intramuros chegou a seu ponto máximo com a proposta de institucionalizar a cidade dos iguais. O GEMA - Grupo para Emancipação do Município de Alphaville/Tamboré, criado em janeiro de 1993 por um grupo de moradores, almejam a realização de um plebiscito para decidir a emancipação da área e seu desmembramento dos municípios de Barueri e Santana do Parnaíba.

Notas do Capítulo II

- (1) FELDMAN, Sarah in As segregações espaciais da prostituição feminina em São Paulo. Espaco & Debates 28, NERU, 1989, pág 59.
- (2) GONCALVES, Maria Flora "Processo de Urbanização no Brasil: delimitação de um campo de pesquisa". Espaco & Debates 28, NERU, 1989, pág 69.
- (3) WIRTH, Louis "O Urbanismo como modo de vida" in O Fenômeno Urbano, VELHO, Otávio Guilherme (org.), Zahar, 1967, pág 93.
- (4) FELDMAN, Sarah opus. cit., pág 59.
- (5) PARK, Robert Ezra "A cidade: Sugestões para a Investigação do Comportamento no Meio Urbano in O Fenômeno Urbano, opus. cit., pág 29.
- (6) GONCALVES, Maria Flora opus. cit., pág 70.
- (7) TOPALOV, Christian "Fazer a História da Pesquisa Urbana: a experiência francesa desde 1965" in Espaco & Debates 23, NERU, 1968, pág 11.
- (8) GONCALVES, Maria Flora opus. cit., págs.71 e 72.

- (9) TOPALOV, Christian opus. cit., pág 12.
- (10) Sarah Feldman, opus. cit., pág 60.
- (11) GOTTDIENER, M. e FEAGIN, Joe R. "Uma Mudança de Paradigma na Sociologia Urbana". Espaco & Debates 28, NERU, 1989.
- (12) GOTTDIENER, M. e FEAGIN, Joe R., op. cit., pág 54.
- (13) FELDMAN, Sarah, op. cit., pág 60.
- (14) Entre esses estudos podemos destacar: Catherine RHEIM, "Formes de Segregation et Evolution de Structures Urbaines: Paris et ses Banlieues"(1940 - 1980); Jean Claude BOYER "La Proche Banlieue Face aux Tension Du Marche Parisien de L'Habitat"; e, Michel PIÇON e Monique PIÇON - CHARLOT "Le Triangle D'or: Prestige Social et Symbolic De La Localization Dans L'espace Parisien".
- (15) Veja a respeito Jean Remy e Lilian Voyé, "Ville. Ordre et Violence". Paris, Presses Universitaires de France, 1982, pág 123.
- (16) In Marshall, T.H.. "Cidadania, classe social e status". Rio de Janeiro, Zahar, pág 79.

(17) DURHAM, Eunice R. "Movimentos sociais a construção da cidadania". Novos Estudos CERRAP 10, 1984.

(18) SANTOS, opus cit., pág 108.

(19) SANTOS, opus cit., pág 115

(20) Veja a respeito o artigo de BORJA, Jordi A Participação cidadina in Espaco & Debates 24, NERU, 1988 onde o autor coloca que a participação é o encontro entre as instituições representativas, partidos e administração, por um lado, e os movimentos e organizações sociais de outro e; a participação é um método de governo, um estilo de fazer política no Estado e na sociedade, que supõe fazer cumprir um conjunto de requisitos, especialmente a racionalização e a descentralização do Estado.

(21) SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos "Metrópoles e outras Cidades Brasileiras - bem antes de 60, muito depois de 80". São Paulo, Espaco & Debates 13, NERU, 1984, pág 107.

(22) SENNETT, Richard, "O declínio do homem público: as tiranias da intimidade". São Paulo, Companhia das Letras, 1988, págs 323 e 324.

(23) SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos "Loteamentos Fechados: O mito de uma solução" - trabalho apresentado no curso de pós-graduação, FAU/USP, 1981, pág 20.

(24) SENNETT, Richard - opus cit., pág 360.

(25) Trecho de uma entrevista realizada com morador de Alphaville 1.

Capítulo III: Granja Viana e Alphaville

Ao longo desse capítulo retratarei os resultados obtidos à partir das entrevistas realizadas com moradores da Granja Viana e Alphaville, núcleos residenciais 1 e 2.

Esses resultados foram agrupados segundo três temas: motivações para a mudança, formas de sociabilidade e controle social, que são remissivos ao objetivo central desse trabalho e às hipóteses iniciais.

Granja Viana é praticamente um bairro resultante de um loteamento, não concebido como um condomínio. O que a torna compatível com outros condomínios, foi o processo no qual seus moradores foram investindo, reivindicando melhorias naquilo que se constituíra em busca de um novo modo de vida. Difere-se dos bairros de São Paulo, para a mesma classe de renda, por situar-se em local arazível, de aparência bucólica, com a presença de componentes rurais.

Alphaville, como ressaltado em capítulo anterior, foi concebido segundo uma nova lógica empresarial e outros modelos de urbanização. Dada a diversidade existente entre os próprios núcleos residenciais de Alphaville optou-se, nesse trabalho, por centrar a análise nos núcleos 1 e 2, que foram os primeiros a serem implantados, possuindo semelhanças entre si, no que diz respeito a perfil dos

moradores, padrão das habitações, época de lançamento do empreendimento, etc.

Os moradores entrevistados nos dois condomínios mudaram-se há mais dez anos; são famílias compostas por pai, mãe e filhos; a ocupação do chefe da família é predominantemente de assalariados ou proprietários de pequenos estabelecimentos de comércio ou serviços.

1. Motivações para a Mudança

Os motivos que levaram os entrevistados mudarem-se para os condomínios são basicamente de ordem econômica, social e cultural, que comparecem de forma entrelaçada.

A ordem econômica é aquela mais enfatizada por todos os entrevistados, sempre associada a outros fatores e, trata da possibilidade de morar em casas em terrenos grandes com qualidade de vida, a preços inferiores aos encontrados em São Paulo, em bairros considerados como opção para essas faixas de renda.

Os primeiros moradores dos Alphavilles Residenciais 1 e 2 eram na sua maioria profissionais liberais assalariados(1), eventualmente com participação nas empresas, cuja trajetória de mudança obedecia a uma mecânica enfatizada nas entrevistas: eram casais com mais de 7 anos

de vida em comum, a maioria já com filhos, que moravam em apartamentos adquiridos através do Sistema Financeiro da Habitação. Compraram o terreno em Alphaville em 36 prestações fixas, pagando com parte de seus salários; venderam seus imóveis para levantar os recursos para a construção da casa, moraram por dois ou três anos na fase da construção, de forma precária, em imóveis alugados ou com parentes e, com a casa semi-pronta, mudaram. Na maioria das famílias, nessa fase da mudança, só os homens trabalhavam e são eles que passam agora a ser o contato com o mundo exterior.

Na Granja Viana, a partir dos anos 70, os fatores de ordem econômica associam-se à possibilidade de distanciamento dos problemas da metrópole e convívio com a natureza que aqui aparece de forma, não diria agreste, mas silvestre. É a busca de uma solução de meio termo: a vida bucólica, pastoral, contemplativa dos subúrbios, associada ao acesso rápido à metrópole.

Do ponto de vista social, o fator de segregação entre os iguais de uma mesma classe de renda que é muito importante, comparece associado à valorização da posição individual mais facilmente reconhecida num universo menor. "Aqui em Alphaville eu não sou zero" disse uma das moradoras entrevistadas, "muitos me conhecem, não só os moradores, mas o gerente do banco, a cabeleireira, o caixa da farmácia."(2)

"O morador do condomínio é "homogeneizado" antes mesmo de existir. Os especialistas projetam o seu gosto e prevêm as suas atividades. Junto com os espaços, é vendida uma fórmula de vida urbana. É fácil constatá-lo, através dos prospectos de propaganda que prometem verde, lazer, segurança, ordem, conforto, etc... tudo racionalmente programado. Quem entrar em um destes nirvanas irá se sentir à vontade e protegido. Será um igual entre os de sua mesma classe". (3)

Essa afirmação de Carlos Nelson Ferreira dos Santos é parcialmente verdadeira. No desenvolvimento do trabalho, as observações e as entrevistas apontaram dois aspectos que a relativizam, o primeiro deles diz respeito às possibilidades de valorização individual, mesmo entre seres iguais, pelo resgate de contatos primários de uma realidade comunitária; o segundo diz respeito aos controles sociais e morais que se estabelecem, terminando por expulsar aqueles que apesar de terem nível de renda não têm "classe" ou de padrão moral "duvidoso" (desquitados, homossexuais, etc...), segundo a ótica dos moradores. (4)

Finalmente, os fatores de ordem cultural nos remetem às análises de Richard Sennett em relação ao declínio da cultura pública, onde o mito predominante de que os males da sociedade podem ser todos entendidos como impessoalidade,

alienação e frieza, vai ser combatido com a crença de que a aproximação entre as pessoas é um bem moral. Dentro dessa crença, comparece a celebração da comunidade territorial contra as agruras do urbanismo capitalista impessoal, tornando-a o território local moralmente sagrado, para a realização da experiência humana íntima.

A celebração da comunidade territorial visa recuperar a plena e aberta comunicação emocional com os outros, perdida na sociedade moderna; mas esse processo revela-se contraditório pois ao mesmo tempo em que as pessoas tentam ser emocionalmente abertas, são vigilantes uma com as outras; e destruidor do desejo das pessoas de experimentar os solavancos que podem ocorrer num terreno menos familiar:

"Esses solavancos são necessários para que o ser humano lhes dê o sentido de tentativas a respeito de suas crenças próprias, que cada ser civilizado precisa ter. A destruição de uma cidade feita de guetos é uma necessidade tanto política quanto psicológica". (5)

2. Formas de sociabilidade

Inspirado em Georg Simmel (1983), para quem a noção de sociabilidade pode ser entendida como um jogo simbólico, uma forma lúdica de associação e interação entre integrantes de um mesmo grupo social; e nas colocações de Gilberto Velho

(1988), sobre os diferenciados papéis que os indivíduos assumem em sua vivência no contexto urbano, busquei recortar a dimensão da sociabilidade segundo as relações sociais formadas no interior desses dois condomínios, ligados à vizinhança, práticas cotidianas, lazer e vivência familiar.

Embora nos últimos anos venha ocorrendo um expressivo crescimento de moradores de Alphaville que transferiram suas atividades profissionais para a proximidade de suas moradias, implantando escritórios, consultórios e estabelecimentos comerciais no Centro Comercial, a análise das relações sociais formadas no interior dessas atividades de trabalho serão aqui abordadas apenas nos aspectos referentes ao recorte acima anunciado.

ALPHAVILLE

Segundo Park (1967), "proximidade e contato entre vizinhos são as bases para a mais simples e elementar forma de associação com que lidamos na organização da vida citadina" e "o que a princípio era simples expressão geográfica converte-se em vizinhança, isto é, uma localidade com sentimentos, tradição e história sua". Para que isso pudesse acontecer e o grau em que isto se deu será analisado a seguir, foi necessário um proceder de (re) construção do ritual social, ou seja, "o que se deve fazer a fim de evitar ser encarado com suspeita ou ser considerado um estranho". Afinal as pessoas estavam vindo da metrópole e, se agora

moravam em condições que facilitavam as relações sociais entre vizinhos, traziam com elas uma bagagem onde essas relações eram marcadas pela heterogeneidade e desconfiança. Foi necessário um período de adaptação para que os moradores formassem seus pequenos grupos sociais, ou seja, que os interesses deixassem de ser aqueles dispersos pelos vários mundos diferentes, para se voltarem à preservação da intimidade e solidariedade dos grupos de vizinhança.

As relações de vizinhança não se restringirão àqueles que moram a seu lado. (ii). Pelo contrário, a maioria das entrevistadas apontou problemas em relação aos vizinhos de muro: a casa era alugada e as pessoas mudavam sempre, os terrenos ao lado ficaram muito tempo desocupados, os filhos eram de idades diferentes, ou ainda, "foi necessário um tempo para que nós duas soubéssemos que nossas cozinhas (que traduzo pela intimidade familiar) não seriam invadidas e, à partir daí nos tornamos amigas" (7).

Em Alphaville, as relações de vizinhança, propiciadas até pelo traçado urbanístico da implantação que contempla amplas aberturas visuais, são pautadas por interesses que extravasam os limites dos vizinhos contínuos; estendendo-se cada vez mais para os novos núcleos.

"Aqui, os casais amigos, amigos mesmo, são alguns vizinhos próximos que têm filhos com idades semelhantes aos

meus, outros que conheci através de compras e, outros que já conhecia de São Paulo". (7)

No início da ocupação deste condomínio, a precariedade de equipamentos voltados ao comércio e serviços ligados ao abastecimento básico das primeiras famílias moradoras, criou uma solidariedade e proximidade entre elas, tratava-se da "solidariedade da necessidade".

Segundo depoimento de uma moradora em Alphaville, desde 1979, "o isolamento propiciava um maior contato entre os poucos moradores, que se uniam no rodízio para levar os filhos no colégio em São Paulo, no grupo de compras quinzenal no CEASA, para apoiar as pequenas dificuldades cotidianas; esse maior contato levava a ir formando a comunidade".

A maioria das mulheres nessa época, não trabalhavam fora. Levavam seus filhos para escolas em São Paulo e, enquanto esperavam as aulas terminarem, faziam compras e tudo o mais que fosse necessário: o sapateiro, a farmácia, o bazar, o conserto de eletrodomésticos. Se um filho fizesse algum curso ou precisasse de médico ou dentista, isto significava uma segunda viagem a São Paulo. Os vínculos com essa cidade eram ainda muito grandes, do trivial ao sofisticado, tudo deveria ser procurado aqui e, geralmente próximo aos antigos endereços de moradias.

Os maridos que trabalhavam em São Paulo, eram conclamados a participar em práticas que até então não eram de seu hábito, como pequenas compras esquecidas, pegar os filhos na casa dos avós, etc...

Os primeiros estabelecimentos implantados: o banco, o cabeleireiro, o supermercado e a escola maternal, constituem-se em locais onde se pode travar contato com outros moradores que não sejam vizinhos próximos. O clube revela-se como um importante centro aglutinador e promotor de atividades sociais e esportivas. As mulheres fazem ginástica, tomam sol na piscina e vão a chás beneficentes com desfile de modas, os filhos jogam futebol, as filhas fazem ballet e os maridos jogam tênis. Várias entrevistas apontam o começo ou retomada de alguma prática esportiva depois da mudança e, o fato disso constituir uma forma de aumentar o convívio social e familiar.

O lançamento do Centro Comercial em 1921, e sua crescente ocupação por estabelecimentos de comércio e serviços e, a abertura de filiais de colégios tradicionais, tiveram um papel importante em relação a alguns aspectos que nos interessam particularmente, na medida em que propiciaram a diminuição da necessidade de deslocamentos para São Paulo, a criação de oportunidades de negócios e empregos para os

moradores, e a abertura de estabelecimentos que vão se transformar em pontos de encontro para diversos públicos.

O depoimento de uma das entrevistadas, apesar de longo, ilustra muito esse processo bem como a constituição de um pequeno grupo social ligado ao seu estabelecimento comercial.

"Quando mudamos para cá estávamos na maior dureza, a casa era pelada. Todo dinheiro que tínhamos foi gasto no projeto e construção da casa, não sobrou nada para os móveis.

Meu marido apesar de ser engenheiro, tocava a fábrica de sacos plásticos da mãe e eu para ajudar resolvi encher o porta-malas do carro de sacos de lixo e vender na porta da escolinha das crianças, na entrada e na saída. Os sacos eram bons e baratos e todo mundo comprava; me paravam até na rua para pedir.

Como aqui não tinha nada resolvi abrir uma boutique na garagem. No começo tinha peças básicas e baratas (camisetas, conjuntos, biquínis do Rio, cintos) e bugigangas para presentes. Quando o centro comercial se consolidou um pouco resolvi alugar uma loja e mudar a boutique para lá. Foi um sucesso, terça-feira à tarde que era o dia que eu chegava de São Paulo com as mercadorias, já tinha a mulherada esperando e mal dava tempo de tirar as coisas e o pessoal já ia pegando. A boutique era sempre cheia de gente, tinha umas

que compravam e outras que vinham à tarde bater papo e tomar café.

Aqui em volta umas amigas abriram outras coisas: do lado a mãe e a filha da Nova Osasco (Alphaville 3) abriram a loja de sapatos, em cima uma amiga montou a confecção de caixas para presentes que depois virou consultório de cirurgia plástica conhecido que vinha a cada quinze dias.

Depois de uns três anos já deu para comprar um terreno ao lado e construir a loja com a minha cara, com mais variedade de marcadoras e até roupas para festas. Quando abriu o shopping eu já tinha minha freguesia formada que até hoje me acompanha, entre altos e baixos, é lógico, mas graças a Deus está dando tudo certo".

Atualmente o Centro Comercial de Alphaville tem características tão diversificadas e sofisticadas quanto as da metrópole; os estabelecimentos comerciais e de serviço atendem a população moradora e suas próprias necessidades de apoio (xerox, copiadora, aluguel e conserto de equipamentos, despachante e contadores, etc....). O Shopping Center tem estabelecimentos comerciais que representam quase todas as "grifes" principais de artigos de vestiário, áudio e vídeo, alimentação e lazer; vários moradores transferiram para cá suas atividades, fazendo com que haja opções na escolha de médicos, dentistas, massagistas, pedicures, etc...; proliferam uma variedade enorme de cursos de línguas, culinária, atividades manuais.

O crescimento do setor terciário nesse condomínio trouxe consigo transformações nas relações sociais e familiares.

Muitas mulheres voltaram a trabalhar, todas as entrevistadas que não o faziam antes abrindo seus próprios negócios, ou como empregadas no comércio ou serviços, no dizer de uma delas: "Os filhos já estavam crescidinhos e os gastos também, a oportunidade era trabalhar com alguém conhecido a um pulinho de casa, dá para almoçar em casa, olhar um pouco as crianças e levá-los para alguma atividade. E depois, não ficava só saracoteando por aí, vendo as coisas e não podendo comprar; as coisas melhoraram bastante lá em casa depois disso, meu marido discute as prioridades do orçamento familiar, e ajuda quando preciso, as crianças estão mais responsáveis, fazem as lições sozinhas, se viram, pegam carona".

Ampliaram-se também as oportunidades de lazer e o acesso a atividade que dificilmente fariam em São Paulo (curso de ikebana, línguas estrangeiras ou culinária, terapêuticas e caminhadas), agora próximas e com fácil acessibilidade. "As saídas dos casais para São Paulo, para o cinema, o teatro ou restaurante, que antes eram práticas frequentes pelo menos uma vez por semana, diminuíram e foram substituídas pelos encontros nas casas dos amigos para um

vídeo, um fondue em volta da lareira se estava frio, a gente se acomodou e agora só vai para São Paulo para alguma coisa especial" (7).

Os adolescentes são uma preocupação sempre apontada pela maioria dos entrevistados, cujos filhos se encontram hoje nessa faixa etária. Os pais fazem esforços redobrados no sentido de proporcionar oportunidades de lazer e, ainda evitar qualquer desvio comportamental, conversando e controlando, na medida do possível, o acesso a uma dupla considerada perigosa: drogas e sexo.

Segundo uma moradora há três anos, "os adolescentes tem aqui maior liberdade do que lá fora, chegam tarde da noite em casa, andam de moto e carro se carteira e não estão sujeitos à violência". "Meus filhos só convivem com gente de mesma classe social", "acho saudável essa espécie de "socialismo Beverly Hills" onde todo mundo tem um tênis bom, uma moto, um carro; onde não existe desigualdade e ninguém corre o risco de se sentir culpado ou frustrado" (8).

Os adolescentes se dividem basicamente em dois grupos. O primeiro deles é formado basicamente por aqueles que nasceram e foram criados no condomínio, esses se sentem o dono do mundo, criando suas próprias leis e modismo, circulando de carro e moto sem carteira de motorista, muitas vezes pondo em risco a segurança dos moradores. O outro é

formado por jovens que odeiam o lugar e só pensam em fugir de casa. Os depoimentos de alguns adolescentes, em reportagem recente da Folha de São Paulo, ilustram suas insatisfações em relação a vida em condomínio: "Aqui é tudo fechado, não tem danceteria legal, você vê sempre as mesmas caras e todo mundo faz fofoca", ou "Aqui é bom para velho, é o maior asilo". Segundo psicoterapeuta Içami Zita, na mesma reportagem, a insatisfação dos adolescentes com a vida em condomínio decorre do fato dele reproduzir o esquema familiar: tem regras estabelecidas, papéis definidos e todo mundo se conhece; como na adolescência tudo o que o jovem quer é se libertar da família, nada mais natural do que se rebelar contra o condomínio.

Os universitários solteiros Também se ressentem pelo fato de morarem no condomínio, onde a oportunidade de lazer e encontros são menores e, em muitos casos, acabam por mudar para São Paulo dividindo apartamentos com amigos ou morando com parentes. "Trabalho em São Paulo, à noite saio com os amigos para um cinema, um barzinho, e fica difícil para mim voltar sozinha tarde da noite para cá, para no dia seguinte logo cedo voltar ao trabalho", disse uma moça de 27 anos que mora em São Paulo com a avó e passa o fim-se-semana em Alphaville com a família.

"Nos subúrbios americanos, a necessidade de contato humano é satisfeita ao se recorrer à formação voluntária de

associações, com a desculpa de estarem engajados numa tarefa comum, ou tendo uma experiência única, as pessoas têm a oportunidade de sobrepujar os males da geografia imposta pelos planejadores de sua comunidade".(9)

Apenas uma das entrevistadas afirmou participar de associações. O marido participa do Rotary e do Conselho de Administração do Alphaville (10), o casal participa de duas associações de caráter pára-religioso: Associação Pró-Família Cristã de Alphaville e Equipes de Nossa Senhora, cujas reuniões são realizadas nas casas dos participantes.

No início de 1992, alguns moradores de Alphaville começaram um movimento pela implantação de uma escola pública estadual no condomínio. O movimento sagrou-se vitorioso com a abertura em prazo recorde da escola; localizada em prédio do Alphaville Empresarial, cujo aluguel é rateado entre os pais e onde o Estado cobre os custos de infra-estrutura e salário dos professores.

Esse movimento tem três aspectos interessantes a serem analisados: o primeiro deles diz respeito às dificuldades crescentes da classe média, em arcar com os custos da educação de seus filhos, que atinge também esse condomínio; o segundo aponta que a solução será de segregação, os filhos de Alphaville não irão estudar nas escolas públicas em Barueri e, terceiro aspecto é que muitas das professoras

dessa escola são moradoras do condomínio que vão retomar seu trabalho como funcionárias públicas do Estado.

GRANJA VIANA

O número menor de moradores, dispersos por vários loteamentos não cercados ou murados com características de implantação diferentes daquelas encontradas em Alphaville, a presença da natureza enquanto valor a ser preservado e a pouca opção dos equipamentos de comércio e serviço, entre outros fatores, farão com que as formas de sociabilidade encontradas nesse condomínio sejam diferentes das de Alphaville e de São Paulo.

As relações de vizinhanças próximas são influenciadas pelas condições do local, assim definidas por uma entrevistada: lotes grandes, ruas de acesso difícil, tracado não regular das vias, topografia acentuada. Segundo o depoimento de uma moradora, "Você mora em áreas grandes, vizinhos você mal vê. Não tem aquela história de pedir uma xícara de açúcar emprestada para o vizinho. Isso é muito diferente de São Paulo. Praticamente não conheço os vizinhos próximos. Tinha amizade com a vizinha da frente e ela mudou-se, o do fundo é uma casa alugada e muda muito, o do lado eu praticamente não conheço. Não existe aquilo de sair correndo

e procurar o vizinho. Aqui se vai correndo ao supermercado ou se for alguma coisa chama a polícia”.

As formas de sociabilidade são pautadas, por um lado, pela necessidade de lutar pela defesa e melhoria das condições do condomínio e da região e, por outro, pelo fechamento de pequenos grupos unidos em torno de interesses comuns. Os locais de encontros restringem-se a dois clubes, o comércio e os serviços se resumem ao básico; a comunidade se fecha em ninhos que se encontram dentro das casas.

Os depoimentos de alguns moradores entrevistados compõem bem esse painel.

“Você vem para cá procurando sossego, quer essa tranquilidade, mas ao mesmo tempo você tem que lutar. Lutar contra os interesses imobiliários imediatistas que agora querem construir prédios na avenida São Camilo, a favor que a prefeitura de Cotia faça um Plano, um projeto de ocupação do solo mais racional. Nós temos dois vereadores que são daqui e trabalham por essa região, mas são poucos. Eu participo da Sociedade de Amigos do Bairro da Granja Viana que tem força no município; mas eu acho que este bairro está tendendo a uma degradação como todas as regiões de São Paulo. Se não houver uma política mais firme, uma conscientização, quer dizer, um cuidado melhor, eu tenho medo”.

"Quando eu mudei para cá, há 17 anos atrás, tudo era precário, o correio era precário, não tinha ônibus circulando por aqui, o telefone era um horror, ameaçava um temporal e faltava luz, não tinha iluminação nas ruas. Mas depois foi um crescente e tudo foi melhorando pouco a pouco. Supermercado sempre teve e atualmente tem o Sé e Carrefour, mas para o resto das compras todo mundo prefere São Paulo. Primeiro porque o pessoal daqui abusa um pouco no preço, não tanto em supermercado pois são coisas cotidianas e você sabe o preço; segundo pela variedade, pelas opções".

"Eu conheço muita gente. Tenho amizades mas conviver é outra coisa, conviver na sua casa. Os núcleos são pequenos, 4 ou 5 casais, não se mesclam muito, acabam por se encontrar na casa de um ou outro, não sei como explicar".

"Não participo muito dos grupo daqui. A coisa é assim muito aninhada-de-ninhos e eu não gosto muito. Dou aula na escola e quando vou ao clube jogar tênis, quem eu vou encontrar são os alunos da escola e seus pais, eu não procuro muito me entrosar. Temos um grupo de casais amigos que são do tênis. Você tem mais tênis por aqui, o pessoal joga muito mais tênis nessa região, muitas casas têm quadras e o pessoal se agrupa nas casas nos finais de semana. Aqui a vida esportiva é muito mais ativa que a social, a noturna".

A preocupação com os filhos adolescentes foi também ressaltada nesse condomínio e, para alguns pais a situação é grave, pelo fato deles terem sido criados fechados e isolados no mundo da Granja Viana e não terem como extravasar suas energias e necessidades a não ser no esporte.

"Lazer para jovem é triste, só tem o clube. Você não tem lugares para eles se encontrarem. A gente acaba tendo que se desdobrar em muitas idas para São Paulo para proporcionar algum divertimento para eles".

Outra entrevistada tem como princípio colocar os filhos para estudarem o colegial em São Paulo, "para ter um mundo maior, conviver com outras cabeças, pessoas que gostam de outras coisas que não só o convívio com a natureza e o tênis". Mas ela ressalva que essa opção tem duas faces, "se por um lado abre a cabeça dos jovens, por outro eles se aproximam cada vez mais de São Paulo; muitas amigas voltaram para São Paulo por causa dos filhos adolescentes".

O depoimento de um adolescente de 14 anos, em recente reportagem do jornal A Folha de São Paulo, afirma a tendência de formação de "panelinhas" nos condomínios e seu desejo de fuga de sua "gaiola dourada", "não foram com a minha cara e eu sobreí, mas não têm importância pois assim

que eu fizer 18 anos vou vender o prometido carro que ganharei do meu pai e me mandar para os Estados Unidos”.

A cidade de São Paulo é ainda um referencial de vida muito importante para os moradores da Granja, é o local de trabalho, do lazer, e das atividades dos filhos como o curso de inglês e a academia de tênis, é local preferencial das compras, do médico, do dentista.

“Você tem uma outra filosofia de vida, mais voltada para o esporte e o convívio com a natureza, o sossego e o isolamento são importantes mas devem ser contrabalançados com a presença de um centro cultural maior, senão você fica alienada”.

3. Controles Sociais

Os controles sociais existem na comunidade para frearem os impulsos, os desvios individuais. “Se as pessoas tiverem novos impulsos, então a comunidade se despedaçará, não estarão compartilhando dos mesmos sentimentos, a pessoa que se transformar trairá a comunidade, e o desvio individual ameaça a força do todo, as pessoas precisam por isso, ser vigiadas e testadas” (11).

Durante o processo de pesquisa, dadas as dificuldades percebidas nas entrevistas de pessoas assumirem o fato de

vigiarem e serem vigiadas, pela comunidade, a forma encontrada para abordar os controles sociais presentes nos condomínios foi através dos casos de segregação, muitos dos quais terminados em expulsão, pois esses apareciam nas conversas com frequência.

"Na comunidade pequena, o homem normal, sem excentricidades ou gênio, é o que parece mais tendente a se realizar. Poucas vezes comunidade tolera a excentricidade. A cidade, pelo contrário, a recompensa" (12).

A comunidade tentará sempre impor seus padrões de ordem moral e tradicional, aos indivíduos a ela pertencente, no sentido de refazê-lo de acordo com o modelo socialmente aceito; desse processo resultará uma grande parcela reprimida, uma parcela ferida e alguns suprimidos.

Segundo depoimento de uma moradora de Alphaville, "vive-se numa comunidade e conseqüentemente fala-se muito das pessoas. Não que por exemplo o índice de separação de casais ou o número de adolescentes com problemas em relação a drogas, seja maior em Alphaville, a diferença é que sabe-se mais. Ao perceber mais esses problemas, a comunidade se une para trabalhar, como por exemplo a relação entre drogas e jovens, que foi objeto de uma série de palestras e conversas com figuras expoentes ligadas ao esporte, a

música, a psicologia, como parte da programação do movimento PRÓ-JOV ligado à Associação Pró-Família Cristã".

"Isso aqui é um verdadeiro mundinho, sabe-se de tudo, quem separou, quem está desempregado, quem precisa de empregada e quem tá dando em cima de quem, é pior que Presidente Prudente. Mesmo que você não queira fazer parte das fofocas, acaba sendo falada: aquela lá é muito estranha, nunca conversa com ninguém, e você viu como ela se veste", diz uma outra moradora de Alphaville.

Em Alphaville os valores morais percebidos como constituintes do modelo comunitário são: a família cristã unida, a educação dos filhos e a mobilidade social ascendente recoberta com um certo "verniz". Mesmo que não se tenha a "classe" correspondente à posição social atingida, o importante é estar aberto e ser capaz de ir adquirindo-a, caso contrário acabará sendo excluído do grupo a ponto de preferir deixar o condomínio e voltar às origens.

O consumo de certos grupos sociais do condomínio é pautado por toda uma série de modismo nos mais variados aspectos, a maioria deles em sintonia com aqueles veiculados pela indústria cultural, mas todos capazes de conferir status a quem dele não possa prescindir: a casa cheia de tapetes persas, as viagens a Disney, as jóias. Quem não

participa em pelo menos algum dos modismos torna-se cada vez mais o diferente (13).

Na Granja Viana, os controles sociais também existem mas em grau muito menor que aqueles observados em Alphaville, como consequência das próprias diferenças entre os condomínios apontadas principalmente nas formas de sociabilidade. Os valores morais remetem à família, à educação dos filhos, ao contato com a natureza, aos esportes, ao isolamento com acesso rápido ao centro cultural de São Paulo.

Segundo depoimento de uma moradora entrevistada "mudei para cá para ter sossego, me isolar, se preciso de alguma coisa eu tenho apoio dos caseiros. A gente chega aqui praticamente na hora de dormir e passar os fins de semana quando sempre temos o que fazer. Antes nessa casa morava um casal de homossexuais, por isso que tem essas coisas estranhas, eles me disseram que não estavam aguentando a "paradeira" daqui e voltaram para São Paulo, mas é dessa "paradeira" que eu preciso para compensar os desgastes do meu trabalho; não vim aqui procurar amigos, os vizinhos eu nem vejo e o da frente que eu vejo é muito estranho, a casa é sempre fechada e as pessoas só aparecem nos fins de semana para lavar os carros. Também não somos procurados por ninguém". As visitas são de meus pais que moram aqui perto e de um outro casal vizinho que descobrimos que moravam aqui

perto pois a mulher trabalha com os nicos no hospital.

Notas do Capítulo III

(1) Uma pesquisa realizada pela Construtora em 1979 sobre o perfil dos adquirentes dos lotes em Alphaville 1 e 2 apontou 35% de engenheiros.

Isso pode ser explicado pelas estratégias de marketing utilizadas no lançamento, junto a escritórios de planejamento e consultoria, etc... Mas aponta também o perfil dos moradores.

(2) Depoimento de uma entrevistada.

(3) SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos - (1981), pág 17.

(4) "Manter a comunidade se torna um fim em si mesmo; o expurgo daqueles que realmente não pertencem a ela se torna a atividade da comunidade". SENNETT, Richard, 1988, pág 319.

(5) Ver a esse respeito SENNETT, Richard, opus cit., pág 366.

(6) "Seguramente um dos mais notáveis de todos os fatos sociais é que, remontando a eras imemoriais, devesse existir esse entendimento instintivo de que o homem que estabelece seu lar a seu lado começa a fazer jus ao seu senso de camaradagem." PARK, (1967), pág 31.

(7) Segundo depoimento de uma moradora entrevistada.

(8) Jornal Folha de São Paulo, 14 de março de 1993 - "Teens se rebelam contra vida em condomínio" - pág 4-6

(9) SENNETT, opus cit, pág 362 e 363

(10) Cada núcleo residencial de Alphaville tem uma administração própria na forma de uma sociedade, composta por um presidente, um vice-presidente, vários diretores e um conselho de administração.

(11) SENNETT, opus cit pág 379.

(12) PARK, opus cit, pág 63.

(13) "Em situações mais cotidianas, sabe-se por exemplo, que as mulheres jovens de grupo sociais em ascensão econômica e social são muito ansiosas em vestir-se ocultando a classe social de onde partiram". DURAND, José Carlos in Moda, Luxo e Economia, São Paulo, Babel Cultural, 1988, pág 12.

CONCLUSÃO

Gostos e convivências pessoais, interesses vocacionais e econômicos tendem a segregar e por conseguinte a classificar as populações das grandes cidades; os moradores dos condomínios de luxo, na periferia, segregados espacial e socialmente de forma projetada, terão formas de sociabilidade pautadas por gostos, convivências pessoais e interesses, como também situações específicas criadas pelos próprios.

Nos dois condomínios analisados, as formas de sociabilidade recortada segundo a vizinhança, as práticas cotidianas, o lazer e o convívio familiar foram diferenciadas, comprovando as hipóteses previstas.

Em Alphaville observamos um dinamismo social maior que na Granja Viana, possibilitado em grande parte pela presença de equipamentos de comércio e serviços diversificados e sofisticados. O desenvolvimento do setor terciário significou a abertura de oportunidades ao trabalho feminino, a possibilidade de transferência de escritórios e consultórios para proximidade do local de moradia, uma oferta grande de bens e serviços variados inclusive de lazer. Isso por um lado significou possibilidades maiores de

encontro entre os moradores, e de outro uma autonomia cada vez maior em relação a São Paulo.

Na Granja Viana isso não acontece. A dependência em relação a São Paulo para compras, lazer e serviços ainda é grande, e os locais geradores de encontros são restritos. Os grupos sociais são pequenos e fechados.

Em Alphaville, os grupos sociais são constituídos principalmente a partir das relações femininas estabelecidas nas práticas cotidianas ligadas às atividades dos filhos e ao consumo. Na Granja Viana os entrevistados enfatizam as práticas esportivas e os interesses comuns como fatores aglutinadores.

As diferenças entre eles do ponto de vista da implantação e do traçado urbanístico, compareceram nas entrevistas para explicar as diferentes relações de vizinhança. Alphaville é projetado segundo um desenho urbano de quadras e lotes, em traçado reticulado sobreposto ao terreno terraplanado, um esquema de segurança tal que permitiu ao empreendedor exigir de seus moradores muro baixos entre lotes vizinhos e ausência de muros na frente dos lotes. Assim, fica difícil não conhecer e vigiar seus vizinhos mas, isso na maioria das vezes não significa convívio íntimo.

Na Granja Viana este quadro é bem diferente, as casas são protegidas por muros altos que aliados à presença da vegetação, fazem com que, muitas vezes os vizinhos não se conheçam. O traçado do loteamento é irregular, as vias são de difícil acesso, na maior parte das vezes sem pavimentação, sem calçadas definidas. Agrega-se a isto a afirmação da maioria dos entrevistados, da busca do isolamento e do sossego como motivação para mudança, resultando uma comunidade fechada em pequenos ninhos.

As semelhanças apresentadas entre os dois condomínios, apontadas por todos os entrevistados são a melhora qualitativa no convívio familiar advinda com a mudança, e a capacidade de organizar o tempo cotidiano para atender aos variados interesses dos membros da família, isso facilitado pelo acesso rápido aos vários lugares em Alphaville e, pelas vindas programadas à São Paulo no caso da Granja Viana.

Outro aspecto comum entre os dois condomínios foi a preocupação dos pais com os filhos adolescentes, cujas formas de sociabilidade não se limitam àquelas do universo restrito dos condomínios.

Partindo do estudo de formas de segregação espacial como capazes de engendrar formas de sociabilidade diferentes, ao longo da análise foi definida uma outra forma de segregação, o distanciamento observado do exercício da

cidadania, enquanto forma de realização política dos indivíduos. Isto é muito presente em Alphaville que acaba sendo vista por seus moradores como uma ilha de segurança, a ponto tal que alguns propuseram a criação de um município isolado. Na Granja Viana, a necessidade de lutar pela manutenção e melhoria dos equipamentos de infra-estrutura e pela configuração do bairro, junto à Prefeitura de Cotia e ao Estado fez com que seus moradores se unissem em torno de uma Sociedade de Amigos de Bairro e tivessem assim uma necessária participação política.

Bibliografia

AGLIETTA, Michel - "Fases da expansão capitalista nos Estados Unidos da América" in Espaco & Debates 28. SP, NERU, 1989.

ALDRIGHI, Vera - "A Classe Média sai do paraíso ou os órfãos do milagre" in Mercado Global 57, Ano X, nov/dez 83.

- "O novo consumidor da Classe Média" in Mercado Global 51, Ano XIII, 1981.

ANDRADE, Luiz Aureliano Gama de - "Política urbana no Brasil: o paradigma, a organização e a política." SP, Estudos CEBRAP nº 18, 1976.

ALBUQUERQUE, J.A. Guilhaon - "A nova classe média: caráter, orientações e consciência social" in Debate e Crítica nº4 - revista quadrimestral de ciências sociais, 1974.

BONELLI, Maria da Glória - "A classe média do "milagre" à recessão" - IDESP. SP - Série Monografias nº 4, 1989.

CASTELLS, Manuel - A questão urbana - Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1975

DELLE DONNE, Marcella - Teorias sobre a cidade. SP, Martins Fontes, 1983.

FAINSTEIN, Norman e FAINSTEIN, Susan - "A mudança do caráter da política comunitária nas cidades norte americanas: Nova York 1968-1988" in Espaco & Debates 26. SP, NERU, 1989.

FELDMAN, Sarah - "As segregações espaciais da prostituição feminina em São Paulo". SP, Espaco & Debates 28, NERU, 1989.

FERREIRA, Nádia Someck Martins - "A verticalização de São Paulo: um elemento de segregação urbana?", SP, Espaco & Debates 21, NERU, 1987.

FOLHA DE SÃO PAULO - "Classe Média sai do centro para ter um imóvel" - 02 de dezembro de 1989 - pág I-2.

- "Casas em São Paulo agora são protegidas por leões" - 24 de abril de 1990 - pág C-1.

- "Alphaville vive o fim da segurança" - 24 de fevereiro de 1991 - pág 4-3.

- "Alphaville vive o dia de 'Twin Peaks' em debate sobre drogas e violência" - 10 de abril de 1991 - pág 4-1.

- Morar próximo a São Paulo custa até 50% menos - 03 de maio de 1992 - pág 8-1.

- Preço da casa de campo perto SP cai 30% - 26 de julho de 1992 - pág 1-1.

FORTI, Reginaldo, org - Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos. SP, Livraria Editora Ciências Humanas, 1979.

FRUGOLI JR., Heitor - Os Shopping - Center de São Paulo e as formas de sociabilidade no contexto urbano - dissertação de mestrado, apresentada à Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Sociais da Universidade de São Paulo, 1989.

GUATTARI, Félix - "Espaço e Poder: a criação de territórios na cidade." SP, Espaço & Debates 16, NERU, 1985.

GOTTDIENER, M. e FEAGIN, Joe R. - "Uma mudança de paradigma na sociologia urbana." SP, Espaço & Debates 28, NERU, 1989.

GUGLIELMI, Pascoal Mário Costa - Habitação, Ordem e Progresso, Dissertação de mestrado apresentado à FGV, SP, 1985.

HARVEY, David - A justiça social e a cidade. SP, HUCITEC, 1980.

JORNAL DA TARDE - Mais segurança para o sossego de Alphaville. SP, 19 de agosto de 1991 - pág 17.

JORNAL DO BRASIL - Ricos rebeldes do Praia Guinle, Rio de Janeiro, 07 de abril de 1992 - pág C-1.

LOJKINE, Jean - O Estado capitalista e a questão urbana. SP, Martins Fontes, 1981.

LEFEBVRE, Henri - O diretor à cidade. SP, Documentos, 1969.

- O pensamento marxista e a cidade, Povoá de Varzim, Tipografia Camões, 1972.

MATTA, Roberto da - O que faz o Brasil, Brasil?, Rio de Janeiro, Rocco, 1989.

MELO, Marcus André B.C. de - "Estruturação intra-urbana, regimes de acumulação e Sistemas Financeiros da Habi-

tação: Brasil em perspectiva comparada." SP, Espaco & Debates 31, NERU, 1990.

MINDIRSZ, Moacir Paulo - Política Habitacional e Habitação popular, dissertação de mestrado apresentada à FGV. SP, 1981.

MORSS, Susan Buck - "O flâneur, o homem sanduiche e a prostituta: a política do perambular." SP, Espaco & Debates 29, NERU, 1990.

MULLER, Peter O. - "Transformação dos subúrbios", revista Diálogo 2, volume 20, 1987.

OHTAKE, Maria Flora Gonçalves - O processo de urbanização em São Paulo: dois momentos duas fases. Dissertação de mestrado, PUC/SP, SP, 1982.

- "Processo de urbanização no Brasil: delimitação de um campo de pesquisa." SP. Espaco & Debates 28, NERU, 1989.

PARK, Robert Ezra - "A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano" in Otávio Guilherme Velho (org), O Fenômeno Urbano, Rio de Janeiro, Zahar, 1967.

QUEIROZ, Maria Isaura Pereira de - "Histórias de vida e depoimentos pessoais" in revista Sociologia volume XV nº 1, 1953.

REMY, Jean e VOYE, Liliane - La ciudad y la urbanización, Madrid, Instituto de Estudios de Administración Local, 1976.

REVISTA VEJA - Subindo a serra: mais dois lançamentos fortalecem a vida imobiliária na Cantareira. SP, 08 de agosto de 1990.

- A história de Cristiane, nascida para ser feliz. SP, 27 de fevereiro de 1991.

SAES, Décio - Classe Média e sistema político no Brasil. SP, T.A. Queiroz, 1984.

SALEM, Tânia - "Entrevistando famílias: notas sobre o trabalho de campo" in A Aventura Sociológica (coletânea) Rio de Janeiro, Zahar, 1978.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos e VOGEL, Arno - Quando a rua vira casa: a apropriação de espaços de uso coletivo em um centro de bairro. Rio de Janeiro, IBAM/FINEP, 1981.

SANTOS, Carlos Nelson Ferreira dos - "Metrópoles e outras cidades brasileiras - bem antes de 60, muito depois de 60", SP, Espaco & Debates 13, NERU, 1984.

SCHIMIDT, Benício V. - O Estado e a política urbana no Brasil. Porto Alegre, Ed. Universidade, 1983

SENNETT, Richard - O declínio do homem público: as tiranias da intimidade. SP, Companhia das Letras, 1988.

SILVA, Ana Amélia da - A luta pelos direitos urbanos in Espaco & Debates 30. SP, NERU, 1990.

SLATER, David - "Capitalismo e urbanização na periferia: Problema de integração e análise referentes a América Latina" in Espaco & Debates 23. SP, NERU, 1986.

TOPALOV, Cristian - "Fazer a história da pesquisa urbana: a experiência francesa desde 1965" in Espaco & Debates 23. SP, NERU, 1986.

VELHO, Gilberto (Coord.) - O Desafio da Cidade - Novas Perspectivas da antropologia Brasileira. Rio, Campos, 1980.

VIVIESCAS, Fernando - "Identidade Municipal e Cultura Urbana" in Espaco & Debates 24. SP, NERU, 1988.

WIRTH, Louis - "O urbanismo como modo de vida" in O Fenômeno Urbano, Otávio Guilherme Velho (org). Rio de Janeiro, Zahar, 1967.

WRIGHT, Mills - A nossa classe média. Rio de Janeiro, Zahar, 1979.

- A elite do poder. Rio de Janeiro, Zahar, 1981.