



**Universidade Estadual de Campinas  
Faculdade de Ciências Aplicadas**



**ANDRÉ DA SILVA CRUZ**

Expansão dos Loteamentos e Condomínios Fechados em Limeira, SP.

**Limeira  
2016**



**Universidade Estadual de Campinas  
Faculdade de Ciências Aplicadas**



**ANDRÉ DA SILVA CRUZ**

Expansão dos Loteamentos e Condomínios Fechados em Limeira, SP.

O presente Artigo é apresentado como requisito parcial para a obtenção de título de bacharel em Gestão de Políticas Públicas à Faculdade de Ciências Aplicadas da Universidade Estadual de Campinas.

Orientador: Prof. Dr. Eduardo Marandola Junior

**Limeira  
2016**

Ficha catalográfica  
Universidade Estadual de Campinas  
Biblioteca da Faculdade de Ciências Aplicadas  
Renata Eleuterio da Silva - CRB 8/9281

C889e Cruz, André da Silva, 1981-  
Expansão dos loteamentos e condomínios fechados em Limeira, SP / André da Silva Cruz. – Limeira, SP : [s.n.], 2016.

Orientador: Eduardo Marandola Junior.  
Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Ciências Aplicadas.

1. Urbanização. 2. Políticas públicas. 3. Plano diretor. I. Marandola Junior, Eduardo, 1980-. II. Universidade Estadual de Campinas. Faculdade de Ciências Aplicadas. III. Título.

Informações adicionais, complementares

**Titulação:** Bacharel em Gestão de Políticas Públicas

**Banca examinadora:**

Álvaro de Oliveira D'Antona

**Data de entrega do trabalho definitivo:** 13-12-2016

Autor: André da Silva Cruz

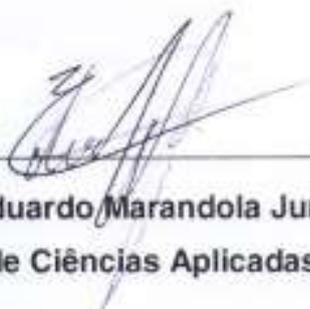
Título: Expansão dos Loteamentos e Condomínios Fechados em Limeira, SP

Natureza: Trabalho de Conclusão de Curso em Gestão de Políticas Públicas

Instituição: Faculdade de Ciências Aplicadas, Universidade Estadual de Campinas

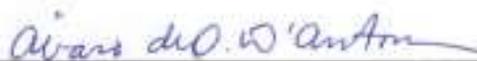
Aprovado em:

## BANCA EXAMINADORA



---

**Prof. Dr. Eduardo Marandola Junior - Presidente  
Faculdade de Ciências Aplicadas (FCA/UNICAMP)**



---

**Prof. Dr. Álvaro D'Antona - Avaliador  
Faculdade de Ciências Aplicadas (FCA/UNICAMP)**

Esse exemplar corresponde à versão final de monografia aprovada



---

**Prof. Dr. Eduardo Marandola Junior – Orientador  
Faculdade de Ciências Aplicadas (FCA/UNICAMP)**

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por tudo e pela oportunidade de realizar este trabalho, que me propiciou grande crescimento acadêmico e pessoal, e também a minha esposa Jilene, pelo companheirismo, carinho, força e compreensão.

Agradeço ao Prof. Dr. Eduardo Marandola Junior pelos ensinamentos dados durante este longo processo, que resultaram na construção de conhecimentos, que enriquecem minha vida acadêmica e profissional. Enfim, agradeço a todos, que de maneira direta ou indireta contribuíram com este trabalho.

"A adversidade tem o efeito de despertar talentos que em circunstâncias prósperas teriam continuado adormecidos" (Horácio)

CRUZ, André da Silva. **Expansão dos Loteamentos e Condomínios Fechados em Limeira, SP**. 2016. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Gestão de Políticas Públicas) – Faculdade de Ciências Aplicadas, Universidade Estadual de Campinas, 2016.

## RESUMO

O presente artigo trata da recente urbanização da cidade de Limeira - SP e da expansão dos condomínios e loteamentos horizontais fechados nesse município. Assim como em outras cidades do interior de São Paulo, morar em condomínio ou loteamento fechado vem se tornando um dos principais objetivos das classes econômicas mais favorecidas, da sociedade limeirense. Esse tipo de moradia não é novidade no processo de urbanização. Desde a década de 1970, há vários exemplos desse tipo de empreendimento no país, principalmente nas grandes metrópoles. Entretanto, o presente estudo refere-se ao crescimento desses empreendimentos em cidades médias, como Limeira, principalmente após a década de 1990, e os conflitos resultantes entre os diversos atores sociais envolvidos. Procurei analisar autores que estudaram e descreveram situações semelhantes em cidades do mesmo porte populacional e econômico de Limeira, também utilizo dados do crescimento populacional e da expansão mancha urbana aliados à legislação municipal, principalmente os planos diretores, para observar a atuação e a influência dos diversos atores sociais na elaboração das políticas públicas de uso e ocupação do solo urbano. Nesse artigo observei uma maior atuação do agentes imobiliários na criação de leis que facilitam a permanência e o surgimento de novos empreendimentos fechados, inclusive com a participação ou leniência de alguns atores sociais do poder público.

**Palavras-chave:** Urbanização. Políticas Públicas. Plano Diretor.

CRUZ, André da Silva. **Expansion of Allotment and Condomínios Closed in Limeira, SP. 2016.** Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Gestão de Políticas Públicas) – Faculdade de Ciências Aplicadas, Universidade Estadual de Campinas, 2016.

### ABSTRACT

This article is about the latest urbanization of Limeira – SP and the expansion of the condomínios e closed horizontal allotment in the city. As the other provincial towns inside the State of São Paulo, live in a condominium or allotment has become one of the most important high classe's goals of the Limeiras's society. This kind of habitation isn't new when we are talking about the urbanization process, since the 70's, there are a lot of examples about this kind of Brazilian enterprise, in the big cities, mainly, however the present study refers to the growing of those enterprises in medium-sized cities, as Limeira, mainly after the 90's, and the the resulting conflicts, among different social groups. I have tried to analyze authors who have studied and described similar situations in cities of the same population and economic size as Limeira. I also use data on population growth and urban sprawl, allied to municipal legislation, mainly the master plans, to observe the performance and influence of the various Social actors in the elaboration of the public policies of use and occupation of urban land. In this article I observed a greater performance of real estate agents in the creation of laws that facilitate the permanence and emergence of new closed ventures, including the participation or leniency of some public social actors of the public power.

**Keywords:** Urbanization. Policies Publics. Master Plan.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

- FIGURA 1** Expansão da mancha urbana no município de Limeira, conforme delimitação de bairros, por períodos, até 1970, 1971-1991, 1992-2010.
- FIGURA 2** Zoneamento Urbano – Plano Diretor Municipal 2009.
- FIGURA 3** Disposições e Parâmetros para uso e ocupação dos loteamentos fechados tipo L5.
- FIGURA 4** Distribuição e localização dos loteamentos e condomínios fechados.
- FIGURA 5** Condomínios fechados de Limeira.

## LISTA DE TABELAS

- 1 Evolução da População de Limeira por década de acordo com o censo demográfico do IBGE
- 2 População Urbana e Rural de Limeira de acordo com o censo demográfico do IBGE
- 3 Permissão dos tipos de loteamentos de acordo com as zonas de uso e suas destinações
- 4 Relação dos Loteamentos Residenciais Fechados
- 5 Evolução dos loteamentos e condomínios fechados de acordo com o critério de Caldeira – para loteamento fechado
- 6 Linha de tendência do crescimento dos loteamentos fechados em Limeira

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

<b>EMDEL</b>	Empresa Municipal de Desenvolvimento de Limeira
<b>FCA</b>	Faculdade de Ciências Aplicadas
<b>IBGE</b>	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>IPTU</b>	Imposto Predial e Territorial Urbano
<b>LC</b>	Lei Complementar
<b>LO</b>	Lei Orgânica
<b>L1</b>	Loteamento Estritamente Residencial
<b>L2</b>	Loteamento Misto
<b>L3</b>	Loteamento Industrial
<b>L4</b>	Loteamento Industrial Fechado
<b>L5</b>	Loteamento Residencial Fechado
<b>MZ-U</b>	Macrozona Urbana
<b>PML</b>	Prefeitura Municipal de Limeira
<b>SAAE</b>	Serviço Autônomo de Água e Esgoto
<b>SIG</b>	Sistema de Informação Geográfica
<b>UNICAMP</b>	Universidade Estadual de Campinas
<b>ZPR-1</b>	Zona Predominantemente Residencial - 1
<b>ZPR-2</b>	Zona Predominantemente Residencial - 2
<b>ZPR-3</b>	Zona Predominantemente Residencial -3
<b>ZR-1</b>	Zona Estritamente Residencial -1
<b>ZR-2</b>	Zona Estritamente Residencial - 2

## SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	12
2	A CIDADE DE LIMEIRA.....	12
3	OS ATORES SOCIAIS E O ESPAÇO URBANO.....	17
4	LEGISLAÇÃO MUNICIPAL.....	22
5	A QUESTÃO DOS CONDOMÍNIOS EM LIMEIRA.....	31
6	CONCLUSÃO.....	37
7	REFERÊNCIAS.....	39

## 1– Introdução

A cidade de Limeira-SP fica a 150 km da capital paulista e conta com uma população estimada de 298.701 (IBGE Cidades, 2016). Sua história remonta a meados do século XIX, originado de um entreposto de tropeiros que desbravavam o sertão do país. A cidade cresceu, passou por diversos ciclos econômicos, como da cana de açúcar, do café, da laranja e por último se tornou um importante polo de autopeças e da indústria de bijuterias.

Com o crescimento populacional e do sítio urbano, houve uma diversificação nos tipos de empreendimentos imobiliários, como os condomínios e loteamentos fechados, que formam verdadeiras fortalezas muradas na cidade.

Esses empreendimentos ganharam força a partir da década de 1990, modificando a paisagem da cidade, tornando-se alvos de discussões entre o poder público, moradores e agentes do mercado imobiliário, que veem nesse segmento um importante nicho de mercado.

Esses empreendimentos são tão representativos que ganharam destaques nos planos diretores e nas leis de uso e ocupação do solo, com capítulos e artigos específicos, sobre sua implantação no município.

O presente artigo tem como objetivo compreender o processo histórico de formação e expansão dos condomínios e loteamentos fechados na cidade de Limeira, como eles foram tratados nos planos diretores e nas leis orgânicas do município.

A metodologia de estudo contempla a análise dos planos diretores da cidade, a localização e a expansão dos condomínios através de mapas.

O embasamento teórico contempla autores especialistas no crescimento das médias e grandes cidades brasileiras, que por sua vez também observaram fenômenos semelhantes em outras cidades do porte de Limeira.

Portanto, este artigo visa à fomentação de instrumentos para a elaboração de políticas públicas voltadas para o processo de urbanização da cidade de Limeira.

## 2 - A Cidade de Limeira

A cidade de Limeira pode ser classificada como uma cidade média (SPOSITO, 2013) devido à influência que exerce sobre algumas cidades adjacentes, como as cidades da Microrregião de Limeira: Iracemápolis, Cordeirópolis, Conchal, entre outras. No estado de São Paulo, temos algumas dezenas de cidades que atuam como

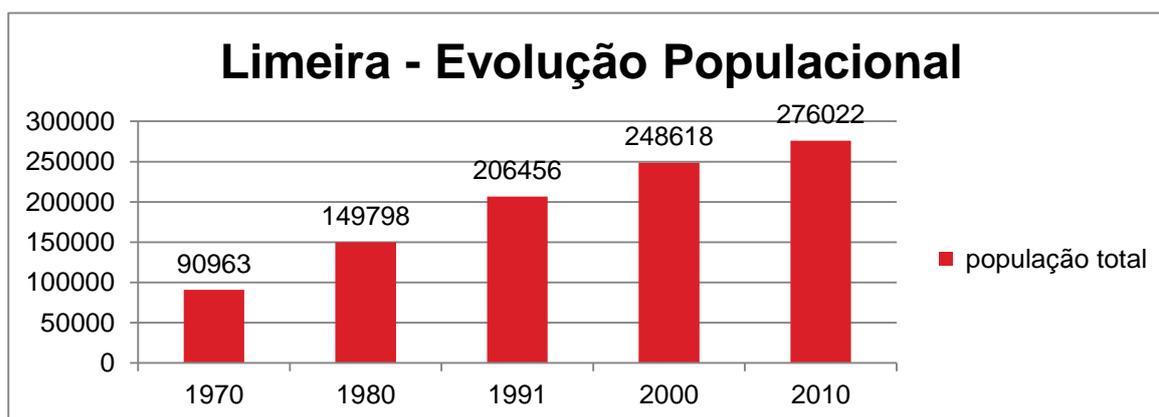
intermediárias no processo de atração e centralização das grandes metrópoles, dando certo equilíbrio ao processo de urbanização. Como exemplo de cidades médias podemos citar Marília, Bauru, São Carlos, Presidente Prudente e outras.

Mesmo possuindo contextos de formação histórica e socioeconômica diferentes, essas cidades passaram por um processo de urbanização semelhante nos últimos anos, principalmente após a década de 1990. Elas passaram por um rápido processo de industrialização e urbanização, tornando-se polos de desenvolvimento no interior do estado, atraindo empresas, universidades, hospitais, shoppings, comércios e outros serviços, por isso apresentaram taxas de crescimento populacional superior à média estadual e nacional.

Entretanto, para Paul Singer (IBGE, 2011) os processos de migração inter-regional e do campo para a cidade, vivenciado no Brasil na última metade do século XX, promoveu uma urbanização rápida e desorganizada que não pode ser vista como um simples desejo do indivíduo na melhora de sua condição de vida, mas como um processo histórico condicionado (IBGE, 2011).

Segundo estudos do IBGE (2011), atualmente as cidades médias são as que possuem os maiores índices de crescimento populacional no país, ultrapassando os das metrópoles, capitais e das regiões metropolitanas.

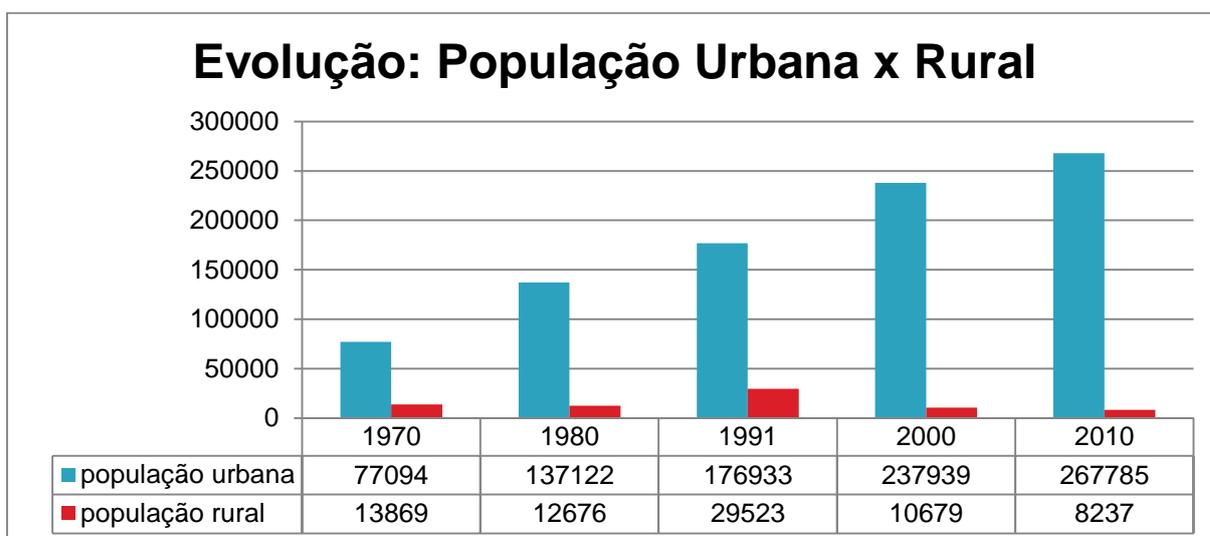
Tabela 1 – Evolução da População de Limeira por década de acordo com o censo demográfico do IBGE



Fonte: PERES E BAENINGER (2012 p.22). Elaborado por André da Silva Cruz.

A população da cidade de Limeira triplicou em apenas 40 anos, saltando de 90.963 para 276.022 habitantes, sendo que o crescimento mais expressivo ocorreu entre a década de 1970 e 1980 quando houve um acréscimo de 60% na população local.

Tabela 2. População Urbana e Rural de Limeira de acordo com o censo demográfico do IBGE



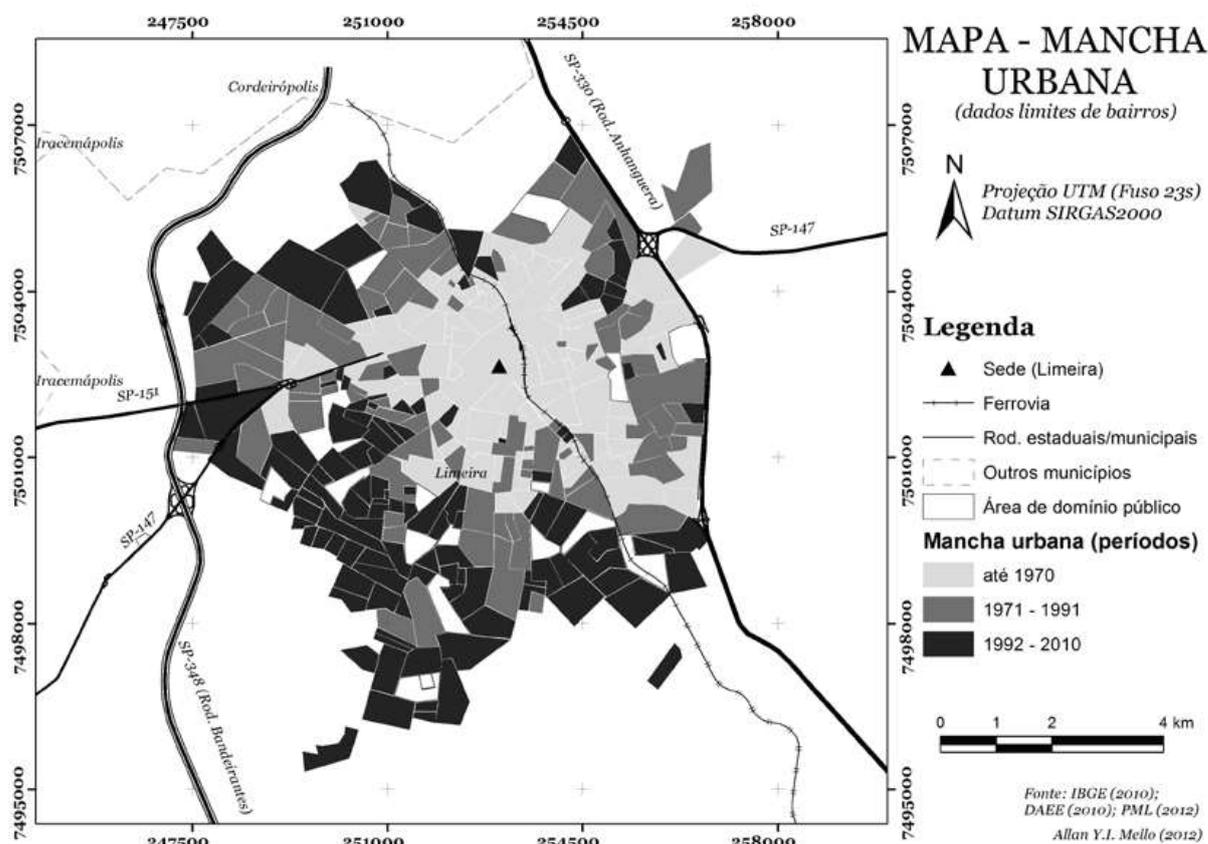
Fonte: PERES E BAENINGER (2012 p.22). Elaborado por André da Silva Cruz

O crescimento populacional, aliado à chegada de migrantes e ao êxodo rural, fez com que a população da área rural diminuísse em números absolutos e percentuais em relação à população urbana. A população rural em 1970 representava 15% da população da cidade e em 2010 representava menos de 3% do total.

O rápido crescimento populacional promoveu uma expansão do sítio urbano, em taxas maiores do que a taxa de crescimento populacional. A cidade de Limeira possui um território de 580,715 km<sup>2</sup> e uma área urbana de 168,014 km<sup>2</sup>, segundo D'ANTONA et. al. (2012 p.74) 35,4% da mancha urbana atual originou-se até a década de 1980, em contrapartida, 21,4% do total da área urbana surgiu após a década de 2000. Em termos de variação da área urbana, as décadas de 1970-80 e 2000-10 foram os períodos que mais apresentaram incorporações de áreas urbanas.

O crescimento da mancha urbana foi bastante superior, proporcionalmente, ao aumento da população urbana no período estudado. Enquanto a população urbana aumentou ao redor de 3,5 vezes entre 1970 e 2010, a área da cidade - estimada a partir do perímetro dos bairros e loteamentos - cresceu mais de 6 vezes. O ritmo de crescimento tendeu a ser expressivamente superior ao da população. D'ANTONA et. al. (2012 p.80).

Figura 1 - Expansão da mancha urbana no município de Limeira, conforme delimitação de bairros, por períodos, até 1970, 1971-1991, 1992-2010.



D' ANTONA et. al. (2012 p.79)

Até a década de 1960 a área urbana se restringia ao centro demarcado pelo triângulo na figura, áreas adjacentes e na região do fundo do vale do ribeirão Tatu. O crescimento do sítio urbano ocorre primeiro em torno da região central, depois segue no sentido leste até o encontro da rodovia Anhanguera e posteriormente no sentido oeste até a rodovia Bandeirantes; podemos assim dizer que as rodovias funcionaram como uma espécie de linhas divisoras do sítio urbano.

A cidade de Limeira passou por sete períodos de crescimento urbano (QUEIROZ, 2007); entretanto os períodos mais importantes ocorreram a partir da década de 1970, com mudanças significativas. Entre 1971 e 1980 houve intensa urbanização motivada pelo crescimento das atividades industriais refletindo o momento de grande desenvolvimento econômico do país e propiciando movimentos migratórios. Nesse período houve expressiva abertura de loteamentos residenciais e industriais no município

Para Queiroz, o destaque que a cidade alcançou no cenário nacional propiciou ao poder público a formulação de políticas públicas que viabilizassem o desenvolvimento econômico e social da cidade, dentre as políticas públicas, a criação da EMDEL (Empresa Municipal de Desenvolvimento de Limeira) para promover obras de infraestrutura básica e incentivar a vinda de novas indústrias para a cidade. Também foram criados pelo poder público municipal e estadual benfeitorias e melhorias como construção de conjuntos habitacionais, escolas, postos de saúde, entre outros.

Em 1970, foi criado o anel viário, que além de importante via de transporte funcionou como uma fronteira delimitando os loteamentos que estavam “dentro” e os que estavam “fora” da cidade, valorizando os que estavam “dentro” e ao mesmo tempo desvalorizando os que estavam “fora”. Nessa década, mais de 80% dos loteamentos que estavam dentro do perímetro do anel viário estavam regularizados

Em 1980, a população da cidade de Limeira aproximava-se dos 150 mil habitantes. Nessa década, ocorreu o sexto período de expansão da cidade, marcado por um crescimento urbano limitado, devido à recessão econômica pela qual o país passava. Mas houve uma mudança no processo de ocupação do solo que foi a verticalização, isso se deve a fatores como diminuição das atividades empresariais na construção civil e os altos valores de IPTU dos lotes vazios.

Os agentes imobiliários se voltaram então para a construção de empreendimentos verticais destinados às classes de médio e alto poder aquisitivo. Esses empreendimentos foram construídos em locais privilegiados, com acesso facilitado aos equipamentos e serviços urbanos, com elevado nível de segurança e manutenção do status dos moradores.

Isso gerou uma maior demanda por serviços públicos na área central, devido à densidade populacional, também causando transtornos como congestionamentos, devido ao grande fluxo de veículos e pedestres.

No Censo do IBGE, realizado no ano de 1991, a cidade Limeira possuía 206 456 habitantes, sendo que deste total, 176 933, ou seja, 85% dos moradores viviam na área urbana. Foi nesse período, sétimo e último período, que os condomínios e os loteamentos fechados ganharam força na cidade.

A grande maioria dos loteamentos de classes mais ricas se transformou em condomínios fechados, formando bolsões em toda a cidade. Eles estão localizados tanto no centro como na periferia,

demonstrando insegurança, medo e reforçando a segregação das classes. (QUEIROZ, 2007).

Embora alguns condomínios fechados possuem data de criação anterior a década de 1990, a maioria deles não foram criados como loteamentos fechados, mas como loteamentos residenciais e que depois com a ausência de legislação e com a articulação dos proprietários passaram a ser murados ou cercados, tornando se condomínios fechados.

Atualmente, podemos afirmar que uma das características da urbanização da cidade de Limeira é a presença de condomínios e loteamentos fechados. Em algumas regiões da cidade, como a Avenida Agostinho Prada - Guilherme Dibbern, a maioria dos empreendimentos são fechados, mesmo que legalmente não possuam condições para tal, inclusive com ações do Ministério Público contra o município de Limeira.

### 3 – Os Atores Sociais e o Espaço Urbano

O espaço urbano é objeto de interesse de vários atores sociais, dentre eles podemos destacar o poder público com os Municípios, os Estados e a União de um lado e do outro os cidadãos como os moradores e empresários e também as instituições sociais e o Mercado, principalmente o imobiliário, cada qual com seus interesses. Segunda a Constituição Federal do Brasil, nos artigos 182 e 183, cabe aos municípios legislar sobre o uso e a ocupação do espaço urbano, Lei 10257 de 10 de julho de 2001.

No entanto, o que não foi instituído na Constituição e, portanto, permanece um processo aberto, é o descompasso entre a regulação do uso do solo, que se dá na esfera municipal, e a ação dos agentes do mercado imobiliário, que passa a ocorrer na esfera regional. Observa-se esse descompasso de forma mais evidente nas regiões metropolitanas e nas aglomerações urbanas fortemente integradas.

Nesse cenário, muitas prefeituras, com seus instrumentos legais de regulação do uso do solo, o Plano Diretor e a lei de uso e ocupação do solo, tornam-se meros reguladores do solo urbano, gerenciando e criando condições para que o mercado imobiliário possa desenvolver suas atividades, Harvey (1996, apud PIREZ, 2007). O desequilíbrio entre as forças é evidente e, na esteira das flexibilizações e diminuição do papel do Estado, o mercado imobiliário torna-se cada vez mais importante e consistente na promoção de seus interesses.

O resultado é um espaço urbano fragmentado, regido por diferentes lógicas que não têm no atendimento das demandas da maior parte da população o seu foco. Os agentes do mercado imobiliário procuram conseguir dos governos locais as condições básicas para a viabilização de seus novos produtos, com consequências no conjunto do tecido urbano-metropolitano. O âmbito destas intervenções é variado e atinge o conjunto de uma área metropolitana de maneira particular. No entanto, os grandes empreendimentos, cada vez mais comuns em tais regiões, costumam demandar uma reordenação da infraestrutura regional, orientando em muitos sentidos a valorização de terras urbanas e promovendo outras formas e padrões de urbanização. Estes, desconectados dos interesses públicos ou sociais, acentuam a segregação socioespacial.

As implicações desse processo de produção do espaço para o conjunto da sociedade têm sido pouco discutidas. O temor à violência e a busca por segurança privada tem respaldado a veiculação da moradia na forma de condomínios e loteamentos fechados como desejo de consumo generalizado COSTA et. al, (2006, p. 103-104) e obscurecido outros aspectos da questão, especialmente no que se refere ao espaço público e ao lugar dos pobres na cidade. Por outro lado, na implantação desses empreendimentos, especialmente os de maior porte, está subjacente a ideia de autonomia em relação aos investimentos e serviços públicos e à própria cidade.

Vale destacar que esses empreendimentos não ocorrem sem a participação do Estado com investimentos públicos, principalmente no sistema viário, e muitas vezes rodoviário, de acesso, e também no papel de regulação do uso e ocupação do solo, além dessas áreas não prescindirem do restante da cidade.

Segundo COSTA et al (2006, p.103-104) o acesso à terra urbana pelos pobres se efetiva através de 3 lógicas: a lógica do Estado, a lógica do mercado e a lógica da necessidade. Entendemos que duas dessas lógicas valem também para a formação dos condomínios.

A primeira delas, é a lógica do Estado na qual a sociedade civil e os indivíduos se submetem a uma decisão do poder público, que assume a responsabilidade de definir a escolha que garanta o maior grau de bem-estar social. Nesse caso o estado define a forma, a localização e o público-alvo que terá acesso e usufruirá a terra urbana.

A segunda lógica, é a do mercado, o mecanismo social que possibilita o encontro entre os que desejam consumir terra urbana e os que se dispõem a abrir

mão do direito de uso da terra urbana e oferece-la a eventuais consumidores fundiários.

Na terceira lógica, aquela centrada na necessidade. Existe uma motivação condicionada pela pobreza, isto é, pela incapacidade de suprir uma necessidade básica a partir dos recursos monetários que permitiriam o acesso ao mercado.

Como resultado dessa dicotomia temos visto a proliferação, de um lado, dos assentamentos irregulares nas áreas intersticiais – áreas de riscos, terrenos periféricos, áreas públicas e privadas invadidas – e, de outro, de assentamentos nas franjas da “área urbanizada”, gerando os já conhecidos “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 1997).

A autora também relata em outro momento que o crescimento populacional de São Paulo acelerou-se com o intenso processo de industrialização no início do século XX e as fabricas procuram se instalar próximo das vilas de trabalhadores ou criam nos entornos vilas de operários, nesse momento começa uma nova forma de organização socioespacial da cidade conhecido como centro periferia que até hoje é predominante na maioria das grandes cidades brasileiras, onde há um centro equipado com vários aparelhos urbanos (escolas, universidades, hospitais, transportes, museus, teatros, etc.) e uma periferia carente de equipamentos urbanos e na maioria das vezes de infraestrutura.

...nos anos 70 os pobres viviam na periferia, em bairros precários e em casas autoconstruídas; as classes média e alta viviam em bairros bem equipados e centrais, uma porção significativa delas em prédios de apartamento... (CALDEIRA, 2000, p. 228)

Na década de 1980 começa uma nova fase de urbanização na cidade de São Paulo, o crescimento dos enclaves fortificados. Nesse momento a elite paulistana preocupada com a crescente violência urbana começa a abandonar a região central da cidade e passa a residir em condomínios fechados dotados de segurança privada e de outros serviços não oferecidos pelo poder público. Esses espaços privados não servem apenas para a residência, mas também para negócios, consumo e lazer.

Essa nova modalidade de urbanização, promoveu um contradição entre o que é público e o que é privado, onde políticas públicas são pensadas levando em consideração os pesos que esses atores possuem perante os formuladores de

políticas públicas, promovendo uma desigualdade entre as classes sociais no acesso aos aparelhos urbanos e aos espaços públicos.

Os condomínios horizontais foram os preferidos por esses cidadãos pois diferente dos condomínios suburbanos norte-americanos onde havia um padrão para as casas, nos condomínios brasileiros os moradores poderiam construir suas casas de acordo com suas personalidades e também como uma maneira de ostentação do seu poder aquisitivo.

Para Caldeira (1997) o alto valor ligado a personalidade da casa, compartilhado por todas as classes sociais, provavelmente explica por que casas padronizadas não são comuns entre a elite, é que essa rejeição da homogeneidade até entre pessoas que são parte de um mesmo grupo social pode estar relacionada ao fato de que na justificção ideológica dos condomínios fechados, não há nenhuma referência positiva a ideia de comunidade.

A violência urbana foi a principal propaganda para que essas pessoas escolhessem esses condomínios para viverem com suas famílias, aliado a essa ideia de violência, vieram os problemas de infraestrutura urbana, como espaços de lazer, áreas verdes, ruas e calçadas bem cuidadas e outros serviços que deveriam ser realizados pelo serviço público. Embora nos condomínios fechados esses serviços possam ser gozados pelos seus condôminos, há também um preço não mensurado de certo isolamento social.

Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedades privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão...Os enclaves fortificados conferem status. A construção de status é um processo que elabora diferenças sociais e cria meios para a afirmação de distância e desigualdades sociais. (CALDEIRA, 2003, p. 258)

Ao fixar residência num enclave fortificado, além da questão da segurança, da disponibilidade de serviços e de infraestrutura urbana, há também a procura por uma afirmação social perante seus pares. Não se importando com o que realmente

acontece com o espaço público e com a sociedade em geral, isso pode ser prejudicial, à medida que os indivíduos que talvez, possuam a maior capacidade de atuação para a construção de políticas públicas de serviços de infraestrutura, combate à violência e outros flagelos sociais, isolam-se em seus universos particulares.

Não é apenas a cidade de São Paulo, outras cidades do Brasil e do mundo, principalmente as metrópoles, passam por um intenso processo de segregação espacial, segundo Mike Davis no seu livro Cidade de Quartzos, a cidade norte americana de Los Angeles (CA) passou por uma “haussmannização”, ou seja, um processo de purificação do espaço público para se adequar as expectativas dos especuladores imobiliários e demais atores capitalistas interessados em obter lucro com a “destruição” do espaço público.

O autor reforçou o papel decisivo da polícia de Los Angeles (LAPD) como um agente do estado (público) responsável pela militarização de bairros pobres e construção de presídios e baluartes nas fronteiras entre esses bairros e os subúrbios, provocando um aumento da segregação espacial. Além dessas ações há também acusações de ações agressivas da polícia em eventos que promovem o encontro e a acumulação de pessoas de diferentes guetos sociais, mostrando que a não utilização do espaço público pelos mais pobres, não é um problema apenas de países pobres e em desenvolvimento.

Segundo o autor há um condicionamento das pessoas no uso do espaço público, Como as ideias usadas por Skinner para criar suas teorias da aprendizagem, sobre recompensas e punições mediante ao comportamento aceitável e inaceitável, para ele a LAPD, condiciona os moradores da cidade em eventos e também em locais, ou seja, os habitantes dos guetos são condicionados a se comportarem nos centros comerciais e tecnológicos, assim como o próprio espaço público são concebidos para evitar que pessoas indesejadas circulem por determinadas regiões, como bancos diferenciados em pontos de ônibus que impossibilitem que andarilhos durmam neles. Há também ruas que impedem ou atrapalham o fluxo de pedestres, mas proporcionam um trânsito melhor para os automóveis.

Segundo o autor estas visões distópicas registram a extensão com que a escalada faraônica da segurança residencial e comercial suplanta as esperanças residuais por reforma urbana e integração social. As previsões terríveis da Comissão Nacional sobre as Causas e Prevenção da Violência de Richard Nixon em 1969 se cumpriram tragicamente: nós vivemos em “cidades-fortalezas” brutalmente divididas

entre “células fortificadas” da sociedade afluyente e de “lugares de horror” onde a polícia guerreia contra o pobre criminalizado. A “Segunda Guerra Civil” que começou nos longos e quentes verões dos anos sessenta se institucionalizou na própria estrutura do espaço urbano. O velho paradigma liberal de controle social, tentando contrabalancear a repressão com reforma, há muito foi suplantado por uma retórica de seguridade social que calcula os interesses dos pobres e das classes médias urbanas como uma contradição irreconciliável.

Entretanto em cidades como Limeira, a polícia pode não ser um ator determinante na produção de espaços voltados para uma elite, embora permaneça a serviço desse mercado imobiliário com suas unidades e suas rondas presentes nessas regiões para inibir que alguns indivíduos se aproximem desses enclaves fortificados. Entretanto a falta de policiamento e rondas nas periferias aumenta sensação de insegurança e violência.

Fazendo um paralelo com as leituras anteriores percebo que a ideia inicial dos enclaves fortificados ou condomínios residenciais fechados não só envolvem o mercado imobiliário como especuladores e outros agentes públicos e privados que fomentam uma falsa ideia de insegurança, para que os indivíduos procurem a moradia ideal, ou seja um enclave fortificado. Assim aqueles que não possuem acesso a esse tipo de moradia, estão sujeitos a uma “terra” sem serviços públicos, sem ordem, sem lei e sem segurança.

#### 4 - Legislação Municipal

Analisando os planos diretores e as leis de uso e ocupação do solo da cidade de Limeira, apenas em 1999 na Lei Municipal de número 212, aparece o conceito de loteamento fechado. Entretanto nesse período a cidade já abrigava vários empreendimentos fechados, que era denominado de condomínio. Muitos desses empreendimentos, recorreram à justiça para manter a condição de empreendimento fechado, já que legalmente não detinham condições exigidas nos planos diretores para estar fechados. Segundo a Associação dos Condomínios Horizontais de São Paulo (ASCONHSP) em Limeira há 21 condomínios, com mais de 15 mil moradores fechados de maneira irregular.

No artigo primeiro da lei 1642/78 temos a delimitação da área urbana do município de Limeira e das áreas destinadas para expansão urbana, no artigo 4º podemos observar a proibição de loteamentos em áreas alagadiças e em fundos de

vale, sem as devidas providencias. Nos artigos 29º e 30º definia-se que no mínimo 40% das áreas loteadas deveriam ser destinadas para o uso público, deste total 15% deveriam ser destinadas para áreas verdes, no mínimo 20% para o arruamento e vias e no mínimo 5% para áreas institucionais.

O IX da lei 1642/78 trata dos assuntos destinados aos conjuntos residências, neste documento não presenciamos em nenhum momento o termo de loteamento ou condomínio residencial fechado, nem se o loteamento fechado se enquadra nesse termo, embora de acordo com dados da prefeitura já havia loteamentos fechados no município neste período. Os loteamentos fechados criados até a divulgação da lei 1642/78 eram: Jardim Florença, Portal das Rosas e Jardim Colonial em 1978, Jardim Monte Carlo em 1975, Jardim Itapuã e Parque São Bento em 1975 o primeiro loteamento fechado da cidade.

Na década de 1980 houve várias retificações e revogações na lei 1642/78, alguns artigos desta lei permaneceram os mesmos até a década de 1990 com a criação da lei 212 de 1999, que também dispunha do uso e ocupação do solo de Limeira.

Na década de 1990 foram criados 11 novos loteamentos residenciais fechados, 7 empreendimentos apenas no ano de 1992, alguns desses empreendimentos possuem áreas extensas, como o Terras de Santa Eliza com 389 lotes e uma área total de 248 mil m<sup>2</sup>, outro empreendimento de grande porte é o Colinas de São João com 163 lotes e mais de 180 mil m<sup>2</sup> de área.

Nesta década presenciamos na legislação municipal o surgimento dos loteamentos fechados e as diretrizes dadas pelo poder público municipal, legislativo e executivo, para esse tipo de empreendimento, a lei 212 de 1999 é a lei mais importante do período, além de tratar desse e outros assuntos pertinentes à urbanização e ocupação do solo da cidade de Limeira, revogou totalmente a lei 1642/78 que vigorou por mais de vinte anos.

No IV, artigo 39 da lei 212/99 aparece pela primeira vez o conceito loteamento fechado, caracterizado também como L5, nas leis anteriores os termos utilizados eram células residenciais e bolsões residenciais. No artigo 46 determinaram-se as zonas urbanas onde poderiam ser implantados os loteamentos fechados, tipos de moradia, tamanho mínimo dos lotes, localização das áreas verdes, que deveriam ser localizadas obrigatoriamente do lado externo da porção fechada e sobre as vias de acesso aos imóveis.

A seguir temos um quadro onde é possível ver as zonas urbanas onde cada tipo de loteamento poderia ser construído em Limeira.

Tabela 3 – Permissão dos tipos de loteamentos de acordo com as zonas de uso e suas destinações.  
Fonte PML lei 212/99 - Elaborado por André da Silva Cruz

ZONAS DE USO	TIPOS DE LOTEAMENTO				
	Loteamento estritamente residencial - L1;	Loteamento misto - L2;	Loteamento industrial - L3;	Loteamento sítios de recreio - L4	Loteamento fechado - L5.
Z1 zona central da cidade, uso misto, com alto potencial de adensamento	PERMITIDO	PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	PERMITIDO
Z2 zona de transformação, uso misto, com alto potencial de adensamento	PERMITIDO	PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	PERMITIDO
Z3 zona predominantemente residencial, com médio potencial de adensamento	PERMITIDO	PERMITIDO	PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	PERMITIDO
Z4 zona predominantemente residencial, com baixo potencial de adensamento	PERMITIDO	PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	PERMITIDO
Z5 zona estritamente residencial, com baixo potencial de adensamento	PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	PERMITIDO
Z6 zona estritamente industrial e atacadista com médio potencial de adensamento	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	PERMITIDO
Z7 zona de proteção ambiental, com baixo potencial de adensamento e restrições à urbanização;	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	PERMITIDO	NÃO PERMITIDO
Z8 zona corredor, de usos mistos ou diversos, com médio potencial de adensamento	PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	PERMITIDO
Z9 zona predominantemente residencial, com baixo potencial de adensamento	PERMITIDO	PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	PERMITIDO
ZPM zona de proteção aos mananciais, não urbanizável, com baixo potencial de adensamento	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO
ZEU zona de expansão urbana, predominantemente residencial, com baixo potencial de adensamento e restrições à urbanização	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	NÃO PERMITIDO	PERMITIDO	NÃO PERMITIDO

Embora nos artigos 55 e 56 ficassem determinadas a divisão da área do município em zonas de uso e ocupação do solo, não ficou evidente na Lei 212/99 os critérios que determinaram porque uma região da cidade pertence a uma zona ou outra zona, observando a expansão dos loteamentos fechados de Limeira é possível inferir que a determinação dos tipos de zonas de ocupação foi dada por diferentes interesses, sendo o da especulação o maior deles. Por isso é possível perceber que em alguns casos foi o tipo de loteamento que determinou a zona de ocupação, principalmente nos limites entre diferentes zonas de uso e ocupação do solo. Assim muitos loteamentos L5, ocuparam regiões propícias a instalações de indústrias e da ZEU, que não estavam destinadas a L1 ou L5, principalmente às margens da rodovia Limeira – Piracicaba.

A Lei 212/99 que regulamentava os loteamentos fechados da cidade de Limeira chegou atrasada, pois como vimos anteriormente, muitos dos loteamentos fechados foram criados no começo da década. Entretanto pesquisando no site da prefeitura, a maior parte dos loteamentos criados anteriormente à lei 212/99 não são considerados L5, pois não atendem os requisitos da legislação para se tornarem loteamentos fechados, entretanto todos eles permaneçam fechados. Abaixo temos os loteamentos L5 disponibilizados no site da PML.

Tabela 4 – Relação dos Loteamentos Residenciais Fechados - L5

Loteamentos Residenciais Fechados - L5		
N°	Nome do Loteamento	Decretos de Aprovação
1	Roland PQ Res.	245/03
2	Casalbuono, Residencial	283/03
3	Villagio San Pietro	052/05
4	Ville de France	071/05
5	Ipês II, Resd.Jd. Dos	157/05
6	Santo Antoni Res.	051/07
7	Residencial Greville	333/07 e 244/08
8	Porto Real V, Jd	241/08
9	Vermont, Res.	331/09
10	Margarida Holstein	245/10
11	Terras de São Bento I	266/10
12	Vale das Oliveiras	112/11
12	Village Limeira	250/11
13	Residencial São Martino	399/11 e 509/11
14	Terras de São Bento II	508/11
15	Residencial Florisa	231/12
16	Residenciais Itapema	504/12 e 521/12

Fonte: PML,2016 – elaborado por André da Silva Cruz

Analisando os planos diretores e as leis de uso e ocupação do solo em Limeira, percebemos que apenas a Lei Complementar 212/99 faz alusão ao conceito de loteamento fechado, nas leis complementares ou ordinárias anteriores, temos outros conceitos como conjunto residencial, bolsões residenciais, etc. embora sejam parecidos, não se aplicam aos empreendimentos ao qual queremos nos deter, que são os loteamentos ou condomínios fechados.

A lei 212/99 ao designar sobre a localização, os tipos de loteamentos e suas denominações, inclusive denominando os loteamentos fechados como L5 e detalhando as zonas permitidas, em todas as zonas, exceto na Z6, Z7 e na ZEU. No Artigo 46, determinou também sobre o uso do loteamento - L5:

I - categoria de uso permitida é a habitacional unifamiliar.

II – as áreas verdes e as áreas institucionais, no percentual exigido por essa Lei Complementar, serão obrigatoriamente localizadas do lado externo da porção fechada.

III – o acesso do logradouro público para o loteamento fechado deverá ser feito por uma via particular de acomodação de fluxo de veículos de forma a garantir o livre trânsito na via pública.

IV – os acessos aos lotes pertencentes ao loteamento do tipo L5 somente poderão ser feitos através de vias oficiais de circulação internas ao mesmo, ficando vedado o acesso direto pelas vias oficiais de circulação externas ao loteamento;

V – o loteamento não poderá apresentar nenhuma divisa superior a 630 m (seiscentos e trinta metros), nem área superior a 39 ha (trinta e nove hectares);

VI – o loteamento não poderá interromper nenhuma via arterial ou coletora, existente ou projetada;

VII – lotes com área mínima de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 20 m (vinte metros).

A lei 212/99 trouxe clareza sobre o loteamento fechado, quanto à localização, o tipo e o uso. Entretanto a mesma clareza não se dá em relação destes espaços privados com os demais espaços públicos da cidade, como seriam minimizados os impactos ambientais, sociais e políticos do cerceamento de algumas áreas urbanas e da segregação espacial.

Vários artigos da Lei 212/99 foram alterados ou revogados, nos anos que seguiram sua publicação, algumas das mudanças atingiam as regras impostas para os loteamentos fechados. Fácil de compreender que alguns requisitos como tamanho mínimo de 500 m<sup>2</sup> e localização das áreas verdes e institucionais na porção externa, exigiriam dos loteadores, áreas muito grande. Como encontrar áreas de fácil acesso, em locais privilegiados para loteamentos de médio e alto padrão numa cidade de quase 300 mil habitantes.

A lei complementar 240/00 e a lei complementar 245/01 alteram o artigo 46º da lei 212/99 quanto à localização dos loteamentos da L5, agora esse tipo de loteamento poderia ser construído em qualquer zona da cidade, exceto na Z7 e na ZEU.

A lei complementar 275/02 estabelecia, por exemplo, que apenas as áreas verdes e institucionais dos loteamentos L1 e L2, deveriam ficar do lado externo da porção fechada. Enfim observando a Lei 212/99, ao final de 2004, nenhum dos

parágrafos do artigo 46º que trata dos loteamentos fechados, permaneceram como o original, além de alterados, foram incluído novos parágrafos.

O último plano diretor de Limeira foi instituído pela lei 442 de 12 de janeiro de 2009, em seu artigo 31, para efeitos de ordenamento a cidade foi dividida em 6 Macrozonas: I Macrozona Rural de Produção Agropecuária, II Macrozona Rural de Proteção dos Mananciais, III Macrozona Rural de Potencial Turístico, IV Macrozona Urbana, V Macrozona Aeroportuária, VI Corredores Rurais.

A Macrozona Urbana por sua vez foi subdividida em 21 zonas de uso e ocupação, essas zonas foram definidas de acordo com o seu uso, comercial, residencial, industrial, de preservação, etc. Não trazia nenhuma referência a lei 212/99 que diferenciava, por exemplo, o tipo de loteamento e a zona que ele deveria ocupar isso gerou um impasse, pois como os loteamentos fechados são residenciais eles poderiam ser implantados em qualquer área que fosse destinada para esse fim.

Em 2012 a foi incluído o Corredor de Desenvolvimento Urbano Regional, pela Lei Complementar 645, aumentando de 6 para 7 as Macrozonas do Município. Neste mesmo ano através da lei complementar 649 foi alterado o texto em relação aos tipos de loteamentos e inserido o loteamento quanto ao tipo, ou seja, L1 para loteamento estritamente residencial, L2 loteamento misto, L3 para loteamento industrial, L4 loteamento industrial fechado e L5 loteamento residencial fechado, retomando o texto integral da Lei 212/99

Segundo a Lei 212/99 Loteamento Fechado é a subdivisão da gleba em lotes, para fins residenciais ou não residenciais, podendo ser cercado ou murado, em parte de seu perímetro com lotes externos a porção fechada, sendo aprovados por parcelamentos do solo conforme o estabelecido nos artigos 160 a 175, 195 a 215 e na Tabela Anexos 8 a 23, além de possuir as seguintes características:

I – O conjunto não poderá interromper nenhuma via arterial, coletora ou local existente, projetada ou a ser prolongada;

II – Não será permitida a implantação de loteamento fechado, junto a divisa com outro loteamento fechado, caso em que será exigido a implantação de via pública oficial separando-os;

III – Será admitida a construção de guaritas para abrigo de serviços de segurança

IV – As guaritas do loteamento poderão ser implantadas no canteiro central da via de circulação de acesso ao mesmo, devendo ser objeto de concessão de uso;

V – As despesas com fechamento serão de responsabilidades do empreendedor ou dos proprietários.

VI – As áreas institucionais deverão estar localizadas do lado externo da porção fechada desses loteamentos;

VII – 50% (cinquenta por cento) das áreas verdes deverão estar localizadas do lado externo da porção fechada desses loteamentos;

VIII – O acesso deverá ser aprovado pelo Departamento de Transito

Além de definir e caracterizar os loteamentos fechado a Lei 442/09 permitiu delimitar algumas responsabilidades dos empreendedores e dos proprietários dos loteamentos fechados e do poder público, inclusive em relação ao uso das áreas institucionais e das áreas verdes, e também do acesso e da manutenção dos serviços públicos.

Retomando assunto discutido anteriormente sobre a implantação dos condomínios e loteamentos fechados influenciarem na demarcação do uso do solo, tanto na lei 212/99, quanto na Lei 442/09 os especuladores e incorporadores imobiliários adquirem uma área para implantação desse tipo de empreendimento e buscam obter da prefeitura aprovação para o empreendimento fechado, mesmo que esta área não esteja destinada para tal.

Na imagem abaixo, o empreendimento L5 Residencial Florisa, lançado em 2012, localizado a margem da rodovia Limeira – Itacemópolis, se instalou numa Zona Predominantemente Industrial, sendo a área do empreendimento a única destinada para esse fim, ou seja, uma ZR – 1, zona estritamente industrial, já seu entorno permanecendo como uma ZPI, Zona Predominantemente Industrial.



Figura 3 – Disposições e Parâmetros para uso e ocupação dos loteamentos fechados tipo L5

ZR - 1 - ZONA ESTRITAMENTE RESIDENCIAL 1																
DISPOSIÇÕES E PARÂMETROS PARA: USO E OCUPAÇÃO DO SOLO, PARCELAMENTO E EDIFICAÇÕES* ** ***																
USO DO SOLO	LOTEAMENTO E DESMEMBRAMENTO para vazios urbanos						CONSTRUÇÃO									
	FORMA DE PARCELAMENTO			ÁREAS PÚBLICAS			T.O.	C.A.	RECULO FRONTAL MÍNIMO (m)		RECULO MÍNIMO LATERAL (m)	TAXA MÍNIMA DE PERMEABILIDADE				
TIPO OCUPAÇÃO	ÁREA MÁX. FECHADA (m²)	FRENTE MÍNIMA DA GLEBA (m)	DISTR. TAM. LOTES DA ÁREA LOTEADA (m²)	ÁREA MÍNIMA RESULTANTE (m²)	FRENTE MÍNIMA LOTE (m)	DOMI- NÍAS A.D. 1			SIST. VIÁRIO	INSTI- TUCIO- NAL. A.L. 2			VER- DES- A.V. 2	A.V. PILOT FECH. 3	FRENTE PRINCIPAL (acesso do imóvel)	FRENTE SECUN- DÁRIA
RESID.	H	33	100.000	90	500	15	3,50%	20,00%	7,50%	10,00%	50% da A.V.	5 <sup>6</sup>	2	1,5 de um dos lados 7	3	
				10	750	20										

\* TODOS OS ÍNDICES PODERÃO SER REVISADOS CONFORME EIV, PODENDO-SE AUMENTAR AS EXIGÊNCIAS.

\*\* EM QUALQUER TIPO DE NÚCLEO FECHADO E ADMITIDO O USO DE DEPENDÊNCIAS PARA SEDE DE ASSOCIAÇÃO DE MORADORES.

\*\*\* VAGAS PARA VEÍCULOS CONFORME DISPOSIÇÕES DA TABELA 21.

1. A SEREM DOADAS.
2. LOCALIZADA EXTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO.
3. LOCALIZADA INTERNAMENTE AO NÚCLEO FECHADO, SENDO CONSIDERADA ÁREA DE USO COMUM E PODENDO SER NO MÁXIMO 20% IMPERMEÁVEL.
4. PARA LOTES COM ATÉ 500,00 m² T.O. = 0,65 E PARA LOTES MAIORES QUE 500m², UTILIZA-SE O CÁLCULO: T.O = 0,65 PARA 500m² E T.O = 0,5 PARA O EXCEDENTE A 500m².
5. RECULO OBRIGATÓRIO EM AMBOS OS LADOS E FUNDOS.
6. CONSIDERADO DOIS PAVIMENTOS ATÉ 7m DE ALTURA SEM O TELHADO.
7. ADMITIDO GARAGEM COM PROFUNDIDADE MÁXIMA DE 7m.
8. PARA LOTEAMENTOS APROVADOS ATÉ A ALTERAÇÃO DESTA LEI COMPLEMENTAR, DEVE SER OBEDECIDO O RECULO FRONTAL MÍNIMO DE 4m.

## 5 – A QUESTÃO DOS CONDOMÍNIOS EM LIMEIRA

Algumas das estratégias dos incorporadores e dos especuladores para driblar a legislação é a divisão de loteamentos em módulos, alguns empreendimentos como os Residenciais Itapema e Terras de São Bento, possuem muito mais de 100 mil m<sup>2</sup> de área fechada, por isso usam a estratégia de módulos, entretanto em alguns casos como o Florisa e Itapema, os módulos são fechados por outras portarias, ou seja, existe uma portaria do módulo e outra portaria do conjunto de módulos.

Assim mesmo que a legislação municipal especifique parâmetros de uso e ocupação, determine locais de implantação, na prática o que ocorre neste tipo de empreendimento é a vontade dos agentes do mercado imobiliário.

Através dessa análise da legislação de Limeira, loteamento fechado L5 é um loteamento que deve estar localizado dentro da Macrozona Urbana, nas ZR-1 ou Zona Estritamente Residencial -1, o acesso a esse loteamento pode ser controlado por guaritas, sendo que os mesmos podem ser cercado ou murado, esse loteamento não pode interromper nenhuma via arterial, coletora ou local, as áreas institucionais devem estar na porção externa da área murada e 50% das áreas verdes devem se localizar dentro dos loteamentos para uso público dos condôminos.

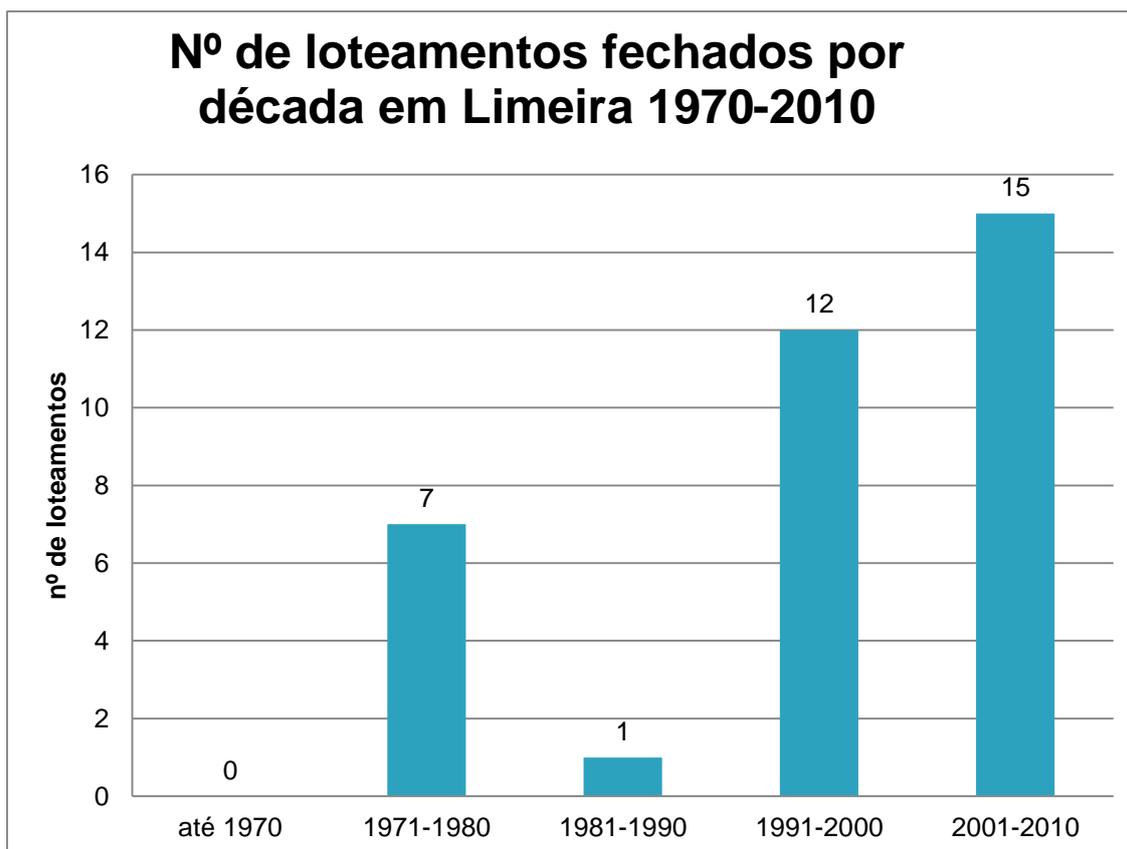
A legislação municipal faz uma menção essencialmente técnica para os loteamentos fechados, não dando nenhuma possibilidade para que os moradores das áreas internas ou externas questionem sobre a sua existência ou necessidade. Qual a vantagem de um loteamento fechado? Qual sua utilidade e para quem interessa? Isso não é colocado na legislação. Entretanto como vimos anteriormente, Caldeira (1997) no livro Cidade de Muros – Crime, segregação e cidadania em São Paulo, os loteamentos fechados surgiram como uma nova onda entre a elite paulistana e nas cidades da região metropolitana e rapidamente espalhou -se pelas cidades do interior. Em Limeira percebemos que a região central foi paulatinamente perdendo os habitantes para os condomínios verticais e residenciais.

Para Caldeira podemos definir os loteamentos fechados como um dos tipos de enclaves fortificados que partilham algumas características básicas. São propriedades privadas para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. (CALDEIRA, 1997)

Existem vários autores que trabalham em cima da questão dos loteamentos e dos condomínios horizontais fechados, e na maioria percebemos que a razão dos loteamentos e dos condomínios fechados remetem a situações econômicas, políticas e sociais, sendo a vertente da violência uma das mais utilizadas para a explicação do crescimento desse fenômeno. Não é comum que autores utilizem além das expressões enclaves fortificados, loteamentos fechados e condomínios fechados, termos como cidades – fortalezas, bolsões de segurança, células de segurança, etc.

Analisando dados da PML podemos perceber que os loteamentos fechados, tiveram dois períodos de crescimento, um na década de 1970 e outro pós 1990, na década de 1970 foram criados os primeiros loteamentos fechados, destaque para o São Bento, um marco nesse tipo de empreendimento imobiliário.

Tabela 5 – Evolução dos loteamentos e condomínios fechados de acordo com o critério de Caldeira – para loteamento fechado



Fonte PML – Lei 442/09 – Elaborado por André da Silva Cruz

Outros empreendimentos mais antigos, posteriormente assumiram condições de condomínios ou células residenciais fechadas, embora possuam objetivos e

características semelhantes com os loteamentos fechados, não são objetos deste estudo.

Podemos relacionar esses dados com os períodos de crescimento urbano da cidade de Limeira, quando a cidade passa por uma grande onda de migração e há um crescimento de bairros populares na década de 1970, os loteamentos fechados começam a surgir, logo depois um período de estagnação econômica, atinge praticamente todos os setores do país na década de 1980-1990. Nesse momento surge apenas um loteamento fechado, o Centreville, ou Jardim Monsenhor Rossi em 1989, entretanto nesta década outra forma de moradia ganha força, os condomínios verticais, que surgem principalmente na região central da cidade, mas ocupou também regiões no entorno da região central.

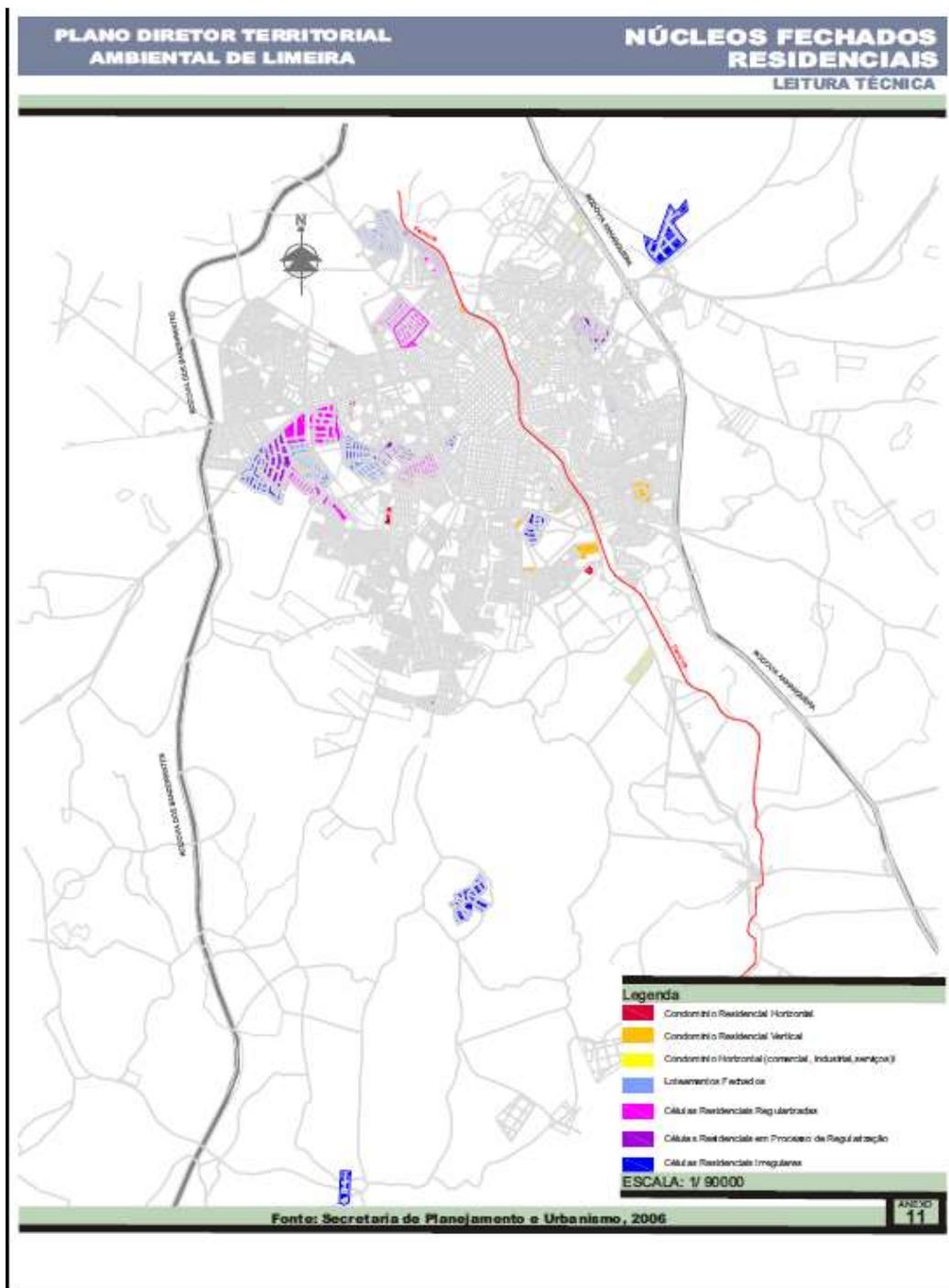
No início da década de 1990, os loteamentos fechados, voltam a ganhar força, neste período foram lançados em Limeira 12 empreendimentos, a maioria destes empreendimentos, foram implantados na região da Avenida Agostinho Prada, região que na década seguinte passa a ser um dos locais preferidos para a instalação de novos empreendimentos deste tipo.

Após o ano 2000 temos o lançamento 16 loteamentos fechados (L5). São empreendimentos que possuem os requisitos necessários para permanecerem fechados, segundo o plano diretor municipal, também foram lançados alguns condomínios horizontais fechados, que não se enquadram como L5, mas foram criados como fechados, ou foram fechados posteriormente, e mantêm se fechados devido à pressão dos incorporadores e especuladores imobiliários, nesse caso usam a própria legislação municipal que estabelece como principais critérios para um condomínio ficar fechado, não interromper nenhuma via arterial ou coletora e a adesão de mais de 70% dos moradores.

Isso significa também que muitos dos primeiros loteamentos fechados, não possuem respaldo legal para permanecerem fechados, pois infringem, leis, regras e normas trazidas pelas leis municipais e federais. Em alguns casos provocou várias intervenções do Ministério Público, determinando a abertura de alguns destes empreendimentos, mas depois foram novamente fechados através de ações judiciais dos moradores desses empreendimentos, especuladores e incorporadores imobiliários destes e de outros empreendimentos.

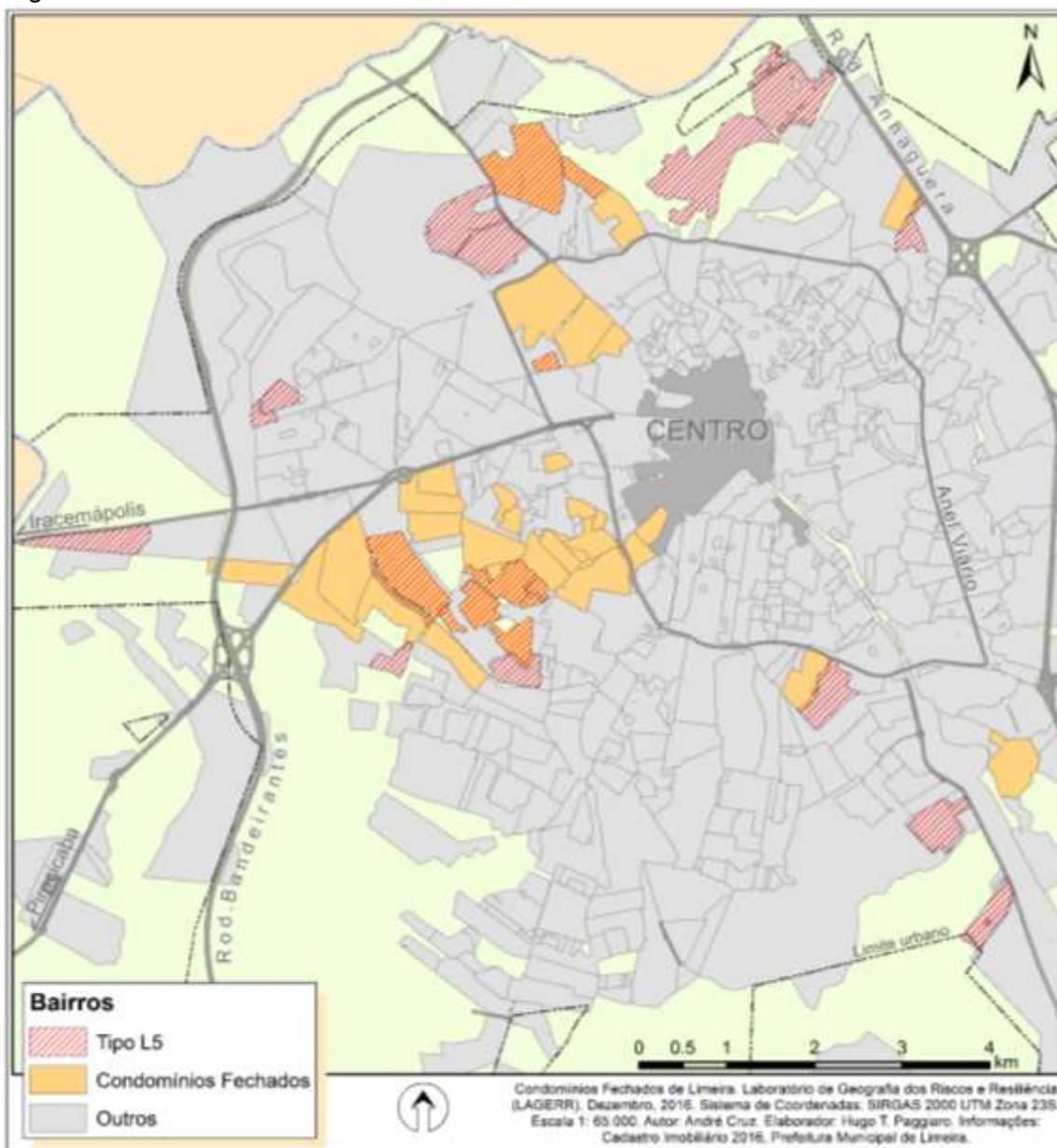
A seguir temos um mapa elaborado pela prefeitura de Limeira, no plano diretor, localizando os loteamentos, condomínios e células residenciais fechadas, regulares ou irregulares até 2006.

Figura 4 – Distribuição e Localização dos loteamentos e condomínios fechados.



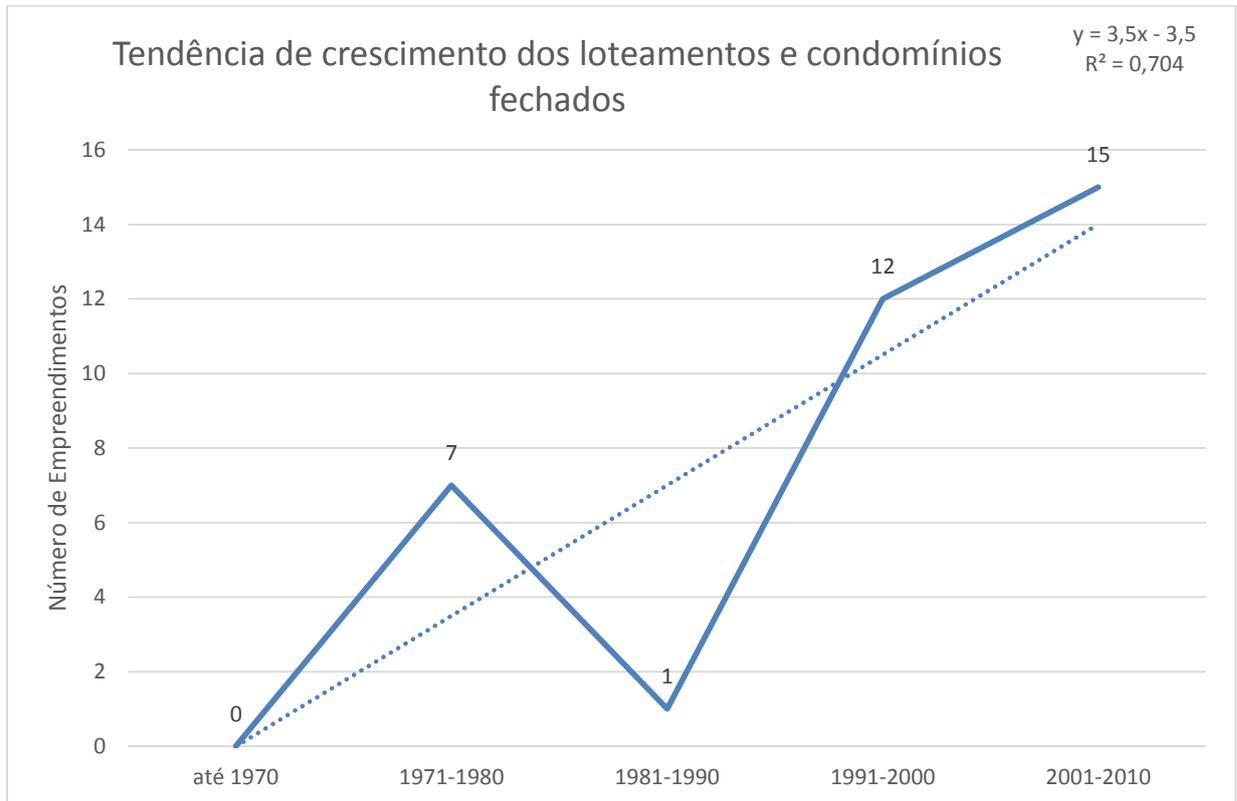
Fonte PML – Lei 442/09 – Plano Diretor Municipal Anexo 11

Figura 5 – condomínios fechados e condomínios L5 de Limeira



Realizando um simples exercício de estatística, percebemos que os loteamentos fechados tornaram-se tendência no município, alcançando mais de 35 empreendimentos, sem contar os condomínios e células residências fechadas, para exemplificar no ano de 2012 foi lançado o Residencial Itapema, com quatro módulos e 850 lotes, tornando-se o maior loteamento fechado do município.

Tabela 6 – Linha de tendência do crescimento dos loteamentos fechados em Limeira



Fonte PML - Lei 442/09 - Elaborado por André da Silva Cruz

## CONCLUSÃO

Durante a elaboração deste artigo foi possível observar a atuação dos diversos atores sociais envolvidos no processo de ocupação do espaço urbano de Limeira. Observei que os condomínios e loteamentos fechados, pensados e planejados por alguns destes atores sociais, modificaram e alteraram a paisagem e a ocupação do espaço urbano. Considerando que esta forma ocupação do espaço não é um privilégio desta cidade mas é uma tendência no Brasil, é fundamental a existência de leis e políticas públicas que visem regulamentar e nortear as ações desses atores sociais.

Os empreendimentos fechados surgiram na cidade de Limeira durante a década de 1990 como uma alternativa dos agentes imobiliários ao saturado centro da cidade, que anteriormente abrigava a maior parte da população de classe média e classe alta da cidade. No início, a falta de regulamentação fez com que vários desses empreendimentos fossem questionados por atores sociais que observavam a fragmentação espacial que estes poderiam trazer para a cidade.

A lei municipal 212/99 que traduz as primeiras preocupações do poder público sobre o tema, estabeleceu as diretrizes para a criação dos condomínios fechados. Embora a lei surgiu no período de maior expansão desse tipo de empreendimento, o que vimos foi um número muito grande de empreendimentos que não cumpriam os requisitos legais, provocando uma série de disputas judiciais entre moradores, prefeitura e agentes imobiliários.

Essa lei sofreu uma série de retificações, tanto que no plano diretor seguinte, lei municipal 442/09 até a denominação L5 utilizado para loteamentos estritamente residencial – que se referia aos condomínios fechados – ficou de fora, sendo incorporado posteriormente com o projeto de lei complementar 649/12.

Observando a evolução da mancha urbana da cidade de Limeira, vemos que os condomínios fechados ocuparam uma região de fácil acesso a região central e também ao anel viário e conseqüentemente ao eixo rodoviário. Nesse caso a existência do carro, como meio de transporte principal foi um facilitador desses empreendimentos.

A tendência da ocupação de uma região estratégica por condomínios fechados promoveu uma série de interesses dos diversos atores sociais envolvidos, contra e a favor desse segmento, interessados em morar ou moradores dos condomínios, agentes imobiliários e poder público, vizinhos ou transeuntes. Enfim os condomínios

fechados mudaram a paisagem urbana, possibilitando talvez a sensação de segurança para os moradores e de exclusão para os demais, mas funcionam como fortalezas vigiadas, trancafiadas e impenetráveis para os demais moradores da cidade.

Considero essencial que as políticas públicas, os planos diretores do municipais, e as leis estaduais e federais, propiciem condições democráticas e acessíveis a toda a população e que o poder público pondere o peso e a pressão de alguns atores sociais na organização, ocupação e no uso do espaço urbano. Não deixando por exemplo que apenas especuladores e agentes imobiliários atuem na ocupação desse espaço, mas que o mesmo priorize o coletivo e a cidade como um todo.

## REFERÊNCIAS

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio, Cidade de Muros – Crime, segregação e cidadania em São Paulo. 1997.

COSTA, H. S. de M. Mercado Imobiliário, Estado e Natureza na produção do espaço metropolitano. In: COSTA, H.S. de M.(Org.) Novas Periferias Metropolitanas – A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul – Belo Horizonte – 2006, p.101-124.

D'ANTONA et. al. A Expansão Urbana de Limeira – SP entre 1970 e 2010 in: BAENINGER, Rosana et al.(Org.) Região de Limeira – Campinas: Núcleo de Estudos de População – Nepo / Faculdade de Ciências Aplicadas / Unicamp, 2012.

DAVIS, Mike. Cidade de Quartzos: Escavando o Futuro em Los Angeles – Título original - City of quartz, Excavating the Future in Los Angeles. Tradutor ROCHA, Marco - Editora Boitempo - 2009

IBGE, Cidades. Disponível em <http://cidades.ibge.gov.br/xtras/home.php> IBGE, censo 2016. Disponível em: [http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/default\\_resultados\\_universo.shtm](http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/default_resultados_universo.shtm).

IBGE, Estudos e Análises, Informação Demográfica e Socioeconômica nº 1, Rio de Janeiro, 2011.

LIMEIRA – PREFEITURA MUNICIPAL. Lei Complementar 1642/78

LIMEIRA – PREFEITURA MUNICIPAL. Lei Complementar 212/99

LIMEIRA – PREFEITURA MUNICIPAL. Lei Complementar 442/99

PERES E BAENINGER, Dinâmica Populacional da Região de Limeira in BAENINGER, Rosana et al. (Org.) Região de Limeira – Campinas: Núcleo de Estudos de População – Nepo / Faculdade de Ciências Aplicadas / Unicamp, 2012.

PIRES, Maria Conceição Silvério. Morar na metrópole: expansão urbana e mercado imobiliário na Região Metropolitana de Campinas – Campinas, SP, 2007

QUEIROZ, Alessandra N. Limeira: produção social da cidade e do seu tecido urbano. 2007. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo – São Paulo.

ROLNIK, Raquel, O que é cidade – São Paulo: Brasiliense, 1995.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão, Espaços Fechados e Cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial / Maria Encarnação Beltrão Sposito, Eda Maria Góes. – 1.ed. – São Paulo: Editora Unesp, 2013.

VILLAÇA, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. São Paulo: Studio Nobel, 1998.