

UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ

GLEYTON ROBSON DA SILVA

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NA AMÉRICA LATINA: UM ESTUDO
COMPARATIVO A PARTIR DE CURITIBA (BRASIL) E SAN MIGUEL DE
TUCUMÁN (ARGENTINA)**

CURITIBA

2017

GLEYTON ROBSON DA SILVA

**CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NA AMÉRICA LATINA: UM ESTUDO
COMPARATIVO A PARTIR DE CURITIBA (BRASIL) E SAN MIGUEL DE
TUCUMÁN (ARGENTINA)**

Dissertação apresentada como requisito parcial à obtenção do grau de Mestre em Geografia, no Curso de Pós-Graduação em Geografia, Setor de Ciências da Terra, da Universidade Federal do Paraná.

Orientadora: Profa. Dra. Gislene de Fátima Pereira.

CURITIBA

2017

SI586c

Silva, Gleyton Robson da
Condomínios horizontais fechados na América Latina: um estudo
comparativo a partir de Curitiba (Brasil) e San Miguel de Tucumán (Argentina) /
Gleyton Robson da Silva. – Curitiba, 2017.
85 f. : il. color. ; 30 cm.

Dissertação - Universidade Federal do Paraná, Setor de Ciências da Terra,
Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2017.

Orientador: Gislene de Fátima Pereira.

1. Condomínios horizontais. 2. Condomínios fechados. 3. Curitiba (Brasil).
4. San Miguel de Tucumán (Argentina). I. Universidade Federal do Paraná.
II. Pereira, Gislene de Fátima. III. Título.

CDD: 304.23



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARANÁ
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
Setor CIÊNCIAS DA TERRA
Programa de Pós-Graduação GEOGRAFIA

ATA Nº

ATA DE SESSÃO PÚBLICA DE DEFESA DE MESTRADO PARA A OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRE EM GEOGRAFIA

No dia cinco de Maio de dois mil e dezessete às 14:00 horas, na sala 109, Edifício João José Bigarella, Centro Politécnico - Jardim das Américas, foram instalados os trabalhos de arguição do mestrando **GLEYTON ROBSON DA SILVA** para a Defesa Pública de sua Dissertação intitulada **CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NA AMÉRICA LATINA: UM ESTUDO COMPARATIVO A PARTIR DE CURITIBA (BRASIL) E SAN MIGUEL DE TUCUMÁN (ARGENTINA)**. A Banca Examinadora, designada pelo Colegiado do Programa de Pós-Graduação em GEOGRAFIA da Universidade Federal do Paraná, foi constituída pelos seguintes Membros: **GISELENE DE FÁTIMA PEREIRA (UFPR)**, **OLGA LÚCIA CASTREGHINI DE FREITAS FIRKOWSKI (UFPR)**, **MADIANITA NUNES DA SILVA (UFPR)**. Dando início à sessão, a presidência passou a palavra ao discente, para que o mesmo expusesse seu trabalho aos presentes. Em seguida, a presidência passou a palavra a cada um dos Examinadores, para suas respectivas arguições. O aluno respondeu a cada um dos arguidores. A presidência retomou a palavra para suas considerações finais e, depois, solicitou que os presentes e o mestrando deixassem a sala. A Banca Examinadora, então, reuniu-se sigilosamente e, após a discussão de suas avaliações, decidiu-se pela APROVAÇÃO do aluno. O mestrando foi convidado a ingressar novamente na sala, bem como os demais assistentes, após o que a presidência fez a leitura do Parecer da Banca Examinadora. Nada mais havendo a tratar a presidência deu por encerrada a sessão, da qual eu, **GISELENE DE FÁTIMA PEREIRA**, lavrei a presente ata, que vai assinada por mim e pelos membros da Comissão Examinadora.

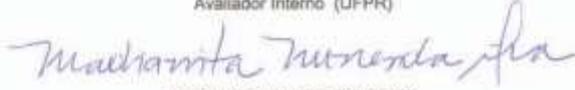
Curitiba, 05 de Maio de 2017.


GISELENE DE FÁTIMA PEREIRA

Presidente da Banca Examinadora (UFPR)


OLGA LÚCIA CASTREGHINI DE FREITAS FIRKOWSKI

Avaliador Interno (UFPR)


MADIANITA NUNES DA SILVA

Avaliador Externo (UFPR)

OBS: este documentos é válido por (60) sessenta dias a contar da data.

Dedico este trabalho aos meus pais, Rosa e Eonil, que do pouco que puderam ofertar sempre ofertaram o melhor para seus filhos. Aos meus irmãos Sandra e Rogério por todo o apoio em momentos difíceis. Ao Alejandro pela paciência, compreensão e companheirismo nesses últimos dois anos. Ao meu sobrinho, Pedro Henrique, por sempre me lembrar de onde viemos e como éramos no passado.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à professora Gislene Pereira por toda atenção e dedicação no processo de orientação. Com certeza levarei muito de seus ensinamentos para a vida daqui em diante. Ao Curso de Pós-Graduação em Geografia, do Setor de Ciências da Terra, da Universidade Federal do Paraná, na pessoa do seu coordenador Prof. Dr. Tony Vinícius Moreira Sampaio, pelo apoio recebido.

Aos amigos Alceli Ribeiro Nunes, Patrícia Baliski, Ana Chimenez, Gustavo Olesko, Alexei Nowatzki, Augusto dos Santos Pereira, Caroline Gonçalves Manguiera, Marcelo Hung, Líria Nagamine, Alessandro Filla, Francisco Mendonça e Amanda Machado de Almeida pelas dicas, reflexões, orientações e ajudas técnicas ao longo do período que compreende desde a elaboração do projeto até esta defesa. Sem dúvidas este trabalho tem um pouco de cada um de vocês. Às professoras Madianita Nunes e Olga Castreghini por todas as sugestões e contribuições não apenas na banca de qualificação, mas também ao longo de todo o período do mestrado, em especial a professora Olga por desde antes de iniciar minha graduação ter despertado em mim o interesse pela Geografia Urbana.

Ao OFUT (Observatorio de Fenómenos Urbanos y Territoriales) da Universidade Nacional de Tucumán por todo o apoio tanto na visita à cidade de San Miguel de Tucumán, quanto à distância e toda a atenção dada nas saídas de campo, em especial às professoras Marta Casares, Natália Czytajlo, Clélia Viollaz, Silvia Politi e aos colegas Jazmín Lopes, Patrícia Jaime e María Colina. Ao Thiago Diniz e família por me receberem no Alphaville e serem solícitos em toda a visita ao empreendimento.

Às secretarias de urbanismo de São José dos Pinhais, Pinhais e Quatro Barras pelos dados disponibilizados e à Debora Furlan pelo compartilhamento de dados sobre condomínios fechados em Curitiba, que serviram de base para construção de parte do material elaborado neste trabalho. Aos colegas do LaDiMe (Laboratório de Dinâmicas Metropolitanas) pelas discussões e contribuições, em especial Regiane Pellozi, Ivandra Ribeiro e Matheus Carneiro.

Por fim, a todos que um dia lutaram e acreditaram na universalização do ensino gratuito e de qualidade e que, apesar do presente momento temeroso em que vivemos, ainda lutam e acreditam no bom futuro da ciência brasileira.

Minha Alma (A Paz que eu não quero)

A minha alma tá armada
E apontada para a cara
Do sossego
Pois paz sem voz, Paz sem voz
Não é paz é medo

Às vezes eu falo com a vida...
Às vezes é ela quem diz...
Qual a paz que eu não quero conservar
Para tentar ser feliz

As grades do condomínio
São para trazer proteção
Mas também trazem a dúvida
Se é você que está nessa prisão

Me abrace e me dê um beijo
Faça um filho comigo
Mas não me deixe sentar na poltrona no dia de domingo,
Domingo
Procurando novas drogas de aluguel
Nesse vídeo coagido
É pela paz que eu não quero seguir admitindo
É pela paz que eu não quero, seguir
É pela paz que eu não quero, seguir
É pela paz que eu não quero, seguir admitindo

Marcelo Yuka, 1999

RESUMO

O último quarto do século XX e primeira década do século XXI foi um período marcado por significativas mudanças nas cidades em todo o mundo, muito em decorrência do processo de transição para o Neoliberalismo econômico. A partir dessas transformações, novos produtos passaram a fazer parte da lógica do espaço urbano. Os condomínios fechados são exemplos de como as cidades apresentaram modificações em seu espaço e se revelam como produto social e econômico. As metrópoles, por sua posição estratégica, acabam concentrando um número maior destes produtos em suas áreas de abrangência. Contudo, a falta de estudos comparativos entre metrópoles de menor nível hierárquico na América Latina revelou a necessidade de maior atenção para estas. Considerando o exposto, o presente estudo discute as características de condomínios horizontais fechados em duas metrópoles latino-americanas, sendo Curitiba, Brasil, e San Miguel de Tucumán, Argentina, duas cidades que são posicionadas em nível hierárquico similar em suas respectivas redes urbanas. Aspectos como a construção histórica das cidades, o padrão dos condomínios, vias de acesso a estes empreendimentos, tipologia, distância em relação ao centro do polo e áreas das glebas foram utilizados como balizadores desta construção comparativa. Como resultado, verificaram-se similaridades, como o surgimento destes condomínios após a redemocratização dos países em que se situam, e residentes com grau de vulnerabilidade social menor. Entretanto, foram identificadas diferenças em relação ao tamanho médio das glebas, condições de acesso e participação do município polo nas instalações dos condomínios. Por fim, o estudo realizado apontou para a necessidade de ampliar-se as pesquisas comparativas entre metrópoles secundárias. Tendo em vista que processos similares podem tomar formas e resultados diferentes em cada metrópole, estas pesquisas podem incentivar parcerias, que conduzam à melhora no espaço de uma cidade, a partir de experiências verificadas em outra.

Palavras-chave: Condomínios Horizontais Fechados. Curitiba. San Miguel de Tucumán. Metrópole secundária.

ABSTRACT

The last quarter of the twentieth century and the first decade of the twenty-first century was a period marked by significant changes in cities around the world, much as a result of the transition process to economic neoliberalism and from this new products became part of the logic of Urban space. Gated Communities are visible examples of how cities have undergone changes in their space and are revealed on the one hand as a social product and on the other as an economic product. The metropolis because their strategic position concentrate a greater number of these products in their areas of coverage, however, the lack of comparative studies among lower-level metropolises in Latin America revealed a need for more attention to these. Considering what was exposed, the present study discussed the characteristics of horizontal gated communities in two Latin American metropolis, being Curitiba, Brazil and San Miguel de Tucumán, Argentina, two cities that are positioned in similar hierarchical level in their respective urban networks. Aspects such as the historical construction of the cities, the pattern of the condominiums, access routes to these buildings, typology, distance from the center of the pole city and areas of the glebas were used as guides for this comparative construction. As a result, it was verified that, despite having similarities such as the emergence of these condominiums after the re-democratization of the countries in which they are located and also of allocating lesser socially vulnerable residents, the same was not observed for the average size of the properties, conditions of access to them and the participation of the municipality polo in the facilities of the condominiums. Finally, the need to expand comparative research in secondary metropolis was considered, since similar processes may take different forms and results in each metropolis, thus contributing to partnerships that aim to improve a city's urban space from experiences of another.

Key-words: Gated Communities. Curitiba. San Miguel de Tucumán. Secondary Metrópolis.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1 OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E A METRÓPOLE	13
1.1 A produção da cidade e o solo urbano na metrópole	14
1.1.1 Neoliberalismo e violência urbana: O surgimento do condomínio fechado na América Latina	21
1.2 Os Condomínios Residenciais Fechados como parte da produção do espaço urbano	23
2 FORMAÇÃO DAS METRÓPOLES DE CURITIBA E SAN MIGUEL DE TUCUMAN	30
2.1 Breve apresentação do quadro urbano brasileiro e argentino	31
2.2 Desenvolvimento urbano de Curitiba e San Miguel de Tucumán: da colonização à década de 1980	39
3 A PRODUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM CURITIBA E SAN MIGUEL DE TUCUMÁN	45
3.1 Mudanças político-econômicas no último quarto do século XX e início do século XXI – Brasil e Argentina	45
3.2 Característica dos condomínios horizontais fechados em Curitiba e San Miguel de Tucumán	53
3.2.1 - Tipologia	53
3.2.2 - Características gerais dos empreendimentos no AMC e GSMT	59
CONSIDERAÇÕES FINAIS	77
REFERÊNCIAS	80

INTRODUÇÃO

O tema condomínios fechados tem sido alvo da análise de várias áreas da ciência nos últimos quarenta anos na América Latina, período em que os primeiros empreendimentos deste tipo foram criados nesta porção do globo. As análises contemplam aspectos sociológicos, econômicos, legais, morfológicos, antropológicos. O trabalho aqui exposto possui um enfoque espacial, mas sem perder de vista os demais aspectos mencionados, por entender os condomínios fechados como um fenômeno multifacetado, com impactos diversos.

O trabalho em questão se baseia na premissa de que o mercado imobiliário é um dos principais responsáveis pela produção, transformação e comercialização do espaço urbano. Compreender como este mercado utiliza a realidade social, econômica e política para vender seus produtos significa entender como se produzem as cidades. O estudo justifica-se por duas razões: a primeira é que embora existam muitos estudos que procuram estabelecer um quadro comparativo entre cidades latino-americanas, esses estudos geralmente estão concentrados sobre cidades de grande importância econômica, ou seja, nas metrópoles tidas como globais (SASSEN, 1998).

Sendo assim, há necessidade de se lançar o mesmo olhar comparativo para cidades de menor nível hierárquico, o que pode significar resultados diferentes para o mesmo fenômeno. Tais cidades por possuírem densidades demográficas e níveis de industrialização e urbanização diferente das metrópoles globais, podem apresentar aspectos singulares mesmo quando se trata de um mesmo fenômeno, como neste caso são os condomínios horizontais fechados.

A segunda razão diz respeito à necessidade de compreender os efeitos que um fenômeno alóctone a um determinado espaço pode ter sobre este. Isto porque os condomínios residenciais fechados não são produtos originalmente latino-americanos, logo, foram pensados a partir de uma realidade diferente da predominante nesta região. Neste sentido, o objetivo central deste trabalho é detectar como os condomínios horizontais fechados se apresentam em sua

estrutura física e localização em duas metrópoles secundárias da América do Sul, sendo elas o Aglomerado Metropolitano de Curitiba (AMC), na região sul do Brasil, e a Gran San Miguel de Tucumán (GSMT) no noroeste da Argentina.

São Miguel de Tucumán e Curitiba são cidades latino-americanas e também posicionadas, guardadas as devidas diferenças nas classificações, como Metrópoles secundárias em suas respectivas redes urbanas. Sendo assim, a hipótese estabelecida é a de que apesar da distância física e de estarem localizadas em países diferentes, haverá semelhanças tanto na produção de condomínios fechados nestas duas cidades, quanto nos agentes responsáveis por tal processo.

A metodologia, em sua essência de ser um conjunto de métodos, dá ao cientista e pesquisador um rumo ou orientação para elucidar problemas e traçar planos de resolução, calcados em variáveis ou indicadores que sejam facilmente aplicáveis para a pesquisa que se deseja desenvolver (MARCONI E LAKATOS, 2003). Sendo assim, nos aproximamos da obra de Prodanov e Freitas (2013) para definição do método comparativo. Para os autores, tal método baseia-se na busca por semelhanças e diferenças entre fenômenos ou fatos, sendo este o método adotado para este trabalho.

Para atingir o objetivo principal desta pesquisa foram usadas comparações cartográficas; visitas de campo aos locais selecionados para análise, para compreensão de suas realidades e detecção de semelhanças e diferenças no processo de crescimento destes produtos imobiliários, além da elaboração de uma matriz de comparação.

A comparação pensada e executada nesta pesquisa é, sobretudo do tipo qualitativa (FLICK, 2009). Ainda que em alguns momentos o leitor se depare com tabelas e quadros, incentivando-o a uma comparação quantitativa, tais produtos visam apenas demonstrar matematicamente o que a literatura abordada já apontou, ou seja, o quantitativo será a expressão do quadro qualitativo. Uma vez que as diferenças quantitativas se traduzem em diferenças qualitativas de participação da vida urbana (SPOSITO, 2013), tal associação faz-se correta e pertinente.

O estudo em questão se baseou na análise de produção bibliográfica acerca do tema “Condomínios Residenciais Fechados (CHF’s)” no Brasil e na Argentina, tendo como recortes espaciais o AMC e a GSMT, com enfoque nos condomínios do tipo horizontal. Entendemos que estes causam um impacto maior na produção do espaço urbano do que os do tipo vertical, por razões elencadas ao longo deste trabalho. O recorte temporal refere-se aos últimos 27 anos, ou seja, o período que vai de 1990 até 2017.

Além disso, uma breve revisão sobre as questões legais que envolvem tais produtos imobiliários é apresentada no interior do trabalho. Dados disponibilizados por órgãos governamentais, tais como a Administração da província de Tucumán, prefeitura de Curitiba, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), etc. também foram usados ao longo desta pesquisa.

Os resultados da pesquisa estão dispostos em quatro partes, além da introdução. A primeira dedica-se a uma revisão bibliográfica sobre a produção do espaço urbano e a participação dos condomínios residenciais fechados dentro desse processo. A parte 2, tem como objetivo apresentar ao leitor o desenvolvimento dos espaços analisados e o trajeto percorrido até o período neoliberal. A terceira parte é dedicada à comparação dos empreendimentos nas duas metrópoles, de acordo com os critérios que serão expostos neste texto, objetivando compreender o contexto histórico de instalação destes empreendimentos, as tipologias existentes e os impactos espaciais destas. A quarta e última parte diz respeito às considerações finais do autor sobre os resultados encontrados na pesquisa.

1 - OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E A METRÓPOLE

Ao longo do século XX, o espaço das cidades latino-americanas foi produzido a partir da instalação de novos produtos imobiliários, que passaram a refletir um novo estilo de vida, influenciado por um modelo norte-americano de ocupação do espaço. Tal influência, como pontua Hobsbawn (2007), não se deu por um poder militar, mas muito mais pelo domínio norte americano sobre a economia industrial mundial. A globalização da economia permitiu uma colonização por meio da cultura, que penetrou sem grandes empecilhos na maior parte dos países latino-americanos.

A transformação das cidades da América Latina foi acentuada a partir da redemocratização (década de 1980), associada a uma nova forma de gestão econômica, calcada no neoliberalismo (IBARRA, 2011). Este promoveu uma modificação do papel das cidades na economia mundial, afetando diretamente a forma como a população vive este espaço e organizando formas de moradias de acordo com as suas possibilidades sociais e econômicas.

Vale ressaltar que tais novas formas de moradia são difundidas a partir do próprio avanço do neoliberalismo, ou seja, na medida em que o consumo passa a ser estimulado, novos produtos se fazem presentes para satisfazer à demanda, geralmente criada a partir de ações de marketing, que criam uma ilusória impressão de que alguns produtos são indispensáveis para a vida urbana contemporânea. Em suma, confirma-se aquilo que Lefebvre apresenta em sua obra “O Direito à Cidade”, ao afirmar que a produção de bens, como o vestuário e a moradia, é resultado de ideias, ou seja, serve de base material para um pensamento predominante, num determinado tempo, o qual, com tais produtos, se insere no espaço (LEFEBVRE, 2001).

No processo de produção da cidade contemporânea, dois fenômenos se destacam: a metropolização e a implantação de Condomínio Horizontais Fechados (CHF). O primeiro fenômeno tem relação direta com a internacionalização das cidades e seus respectivos papéis no capitalismo contemporâneo (ASCHER, 1995). O segundo fenômeno, que é reflexo do primeiro, constitui-se sob a égide da autossesregação de camadas sociais

específicas, em espaços geralmente afastados do núcleo urbano consolidado, em unidades unifamiliares, e geralmente em áreas fechadas. Este fenômeno vem ganhando destaque na América Latina a partir dos anos de 1980 (CALDEIRA, 2000), por razões que apresentaremos a seguir.

1.1 - A produção da cidade e o solo urbano na metrópole

Independente de se referir a sociedades árabes, latino-americanas, europeias, orientais ou de outra natureza é consenso neste trabalho que o espaço em geral é produzido, valendo-se de uma concepção lefebvriana de que não existe nada na história e na sociedade que não tenha sido fruto de uma produção (LEFEBVRE, 2000). Utilizando a ótica da produção do espaço apontada por Lefebvre, pode-se afirmar que há participação criativa e produtiva do homem social nessa produção. Ao utilizar os recursos disponíveis na natureza, o homem cria novos espaços, de acordo com interesses sociais, políticos e econômicos, constituindo assim o que Lefebvre denominará de espaço social. (LEFEBVRE, 2000).

Se o espaço social é o “espaço apropriado, transformado e produzido pela sociedade” (SOUZA, 2013, p.22), pode-se admitir que a cidade é um exemplo clássico de espaço social ou de produção do espaço. A cidade é produzida a partir do modelo social hegemônico, que, ao longo do tempo, adquire novas significações (SOUZA, 2013), sendo então uma projeção da sociedade (LEFEBVRE, 2008). Entretanto, as cidades não são imutáveis e, ao longo de seu processo de desenvolvimento, vão adquirindo distintas formas, relacionadas ao contexto político e econômico.

Para Carlos (2007) o termo reprodução denota a ideia de produção constante do espaço, por diferentes contextos pelo qual este passa. Para a autora: “O processo de reprodução do espaço é, ao mesmo tempo, contínuo e descontínuo [...]” (CARLOS, 2007, p. 73). Referindo-se às cidades, Carlos é específica ao apontar que a produção destes espaços na contemporaneidade “se realiza sob a égide da propriedade privada do solo urbano, onde o espaço

fragmentado é vendido em pedaços, tornando-se intercambiável a partir de operações que se realizam através do e no mercado” (CARLOS, 2007, p. 75).

As cidades ao longo da história passaram por processos de modificação, seja nas formas urbanas, população ou ainda atividades desenvolvidas nestas. Apesar de a cidade ser lócus de importantes atividades políticas e econômicas ao longo da Grécia Antiga, Império Romano e do renascimento comercial europeu a partir do século XV, é com a industrialização que de fato se dá o início da conformação do modelo contemporâneo de cidade (LEFEBVRE, 2008).

De fato, é a partir da industrialização que teremos o formato de cidade que conhecemos atualmente, associada ao aumento substancial do grau de urbanização mundial. Não que a urbanização seja um fenômeno existente a partir, somente, da industrialização, mas é possível compreender que a indústria toma a cidade de assalto, oferecendo todas as condições necessárias para desenvolvimento desta atividade, com a concentração de mão de obra, mercado consumidor e apoio dos governos locais. (LEFEBVRE, 2001).

O formato de cidade, atualmente, está relacionado ao valor de uso e valor de troca no espaço urbano. O valor de uso nada mais é do que a utilidade de determinado objeto, enquanto o valor de troca é o valor comercial que o objeto oferece. O valor de uso depende das circunstâncias, podendo ser aplicado a toda classe de objetos, em situações que variam de acordo com o contexto social e natural. Sendo assim, para ser valor de troca, uma mercadoria deve ter valor de uso para uma pessoa ou grupo (HARVEY, 1980).

Entretanto, o conceito de valor de troca da terra apresenta particularidades. Terra não é meio de produção e, a princípio, não gera mais-valia, apesar de gerar renda. O mercado de terras gera um capital imobiliário e, destarte, faz-se pertinente a afirmação de Paul Singer a respeito do capital imobiliário. Para o autor “O ‘capital’ imobiliário é um falso capital. Ele é, sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva, mas a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade” (SINGER, 1982, p. 22). Sendo assim, a origem

do valor de troca da terra não está no que se pode fazer com ela, mas sim o que se pode fazer nela.

David Harvey aponta as qualidades do solo que o distinguem de outras mercadorias no sistema capitalista. Para o autor, o solo é importante na economia capitalista contemporânea, primeiramente, porque o solo é fixo e concede privilégios de localização a quem o detém. Além do mais, esta mercadoria possui o atributo de ser indispensável a todos os indivíduos, oferecendo um alto valor de troca, por ser permanente, e possuindo um valor de uso extenso, associado às especificidades que pode apresentar, tais como função de abrigo, privacidade, proximidade com local de trabalho, localização por status, acúmulo de riqueza e lucro (HARVEY, 1980).

É a partir dessa concepção de valor do solo urbano que a cidade vai se desenvolver, gerando áreas que, por fatores como os previamente citados, serão mais valorizadas do que outras. Podemos admitir, então, que é no embate de interesses do solo enquanto valor de uso para alguns e valor de troca para outros, que o espaço urbano será produzido.

Dentro desta lógica capitalista, a produção do espaço urbano é feita por agentes com múltiplos interesses, todos de certa forma ligados ao acúmulo e circulação de capital ou ainda à falta deste. Segundo Corrêa (2011), os agentes produtores da cidade são: proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais excluídos. Tais agentes apresentam diferentes condições de acesso ao consumo, produção e apreensão do espaço e para Sposito (2013) essas diferenças serão transparecidas em desigualdades espaciais, que são uma espécie de expressão qualitativa de questões quantitativas (disponibilidade de capital), refletidas no espaço.

Tais diferenças serão notadas tanto no nível intraurbano, quando analisamos diferentes formas de uso e produção do espaço, quanto no nível interurbano, quando observamos distintas atividades desenvolvidas em cada cidade, dentro de um mesmo país ou até mesmo se levarmos em conta todo o globo. Neste sentido, é plausível afirmar que, a partir dessa dinâmica capitalista, algumas cidades passaram a se destacar na economia mundial, sendo estas as metrópoles.

Segundo Ascher (1995) o processo de metropolização pode ser considerado um indicativo da difusão do sistema capitalista nos países, uma vez que está atrelado a um aprofundamento da divisão do trabalho em escala global. Alves (2013) vai ao encontro de Ascher (1995) quando admite a metrópole como lugar de percepção das mudanças no setor produtivo, transformações socioespaciais e acentuação do processo de diferenciação socioespacial. Para esses autores, a metrópole é também o espaço da concentração populacional, de riquezas, de tecnologia, de inovação, de difusão da modernidade, bem como onde se concentra o aumento da pobreza, violência e, formas precárias de habitação.

Na atualidade, agrega-se um novo sentido à urbanização, uma vez que a reprodução do espaço está subordinada ao capital financeiro (PEREIRA, 2011). De fato, Alvarez (2008), ao definir o espaço metropolitano, reforça o conceito deste como um espaço que está ligado à financeirização do capitalismo mundial. Para a autora:

"A Metrópole é o grande nó de concentração das condições gerais de produção, acumulando funções, atividades, produção e consumo, capital em diferentes formas, poder de decisão, conhecimento e técnica. Historicamente constitui-se no processo de explosão-implosão da cidade, quando de sua transformação em centro de produção industrial." (ALVAREZ, 2008, p. 17).

Da mesma forma, Carlos (2007) ressalta a importância da metrópole enquanto expressão máxima da produção do espaço urbano, admitindo que cidades de porte menor, como as pequenas e médias, possuem processos que expressam uma dinâmica global e que podem e devem ser olhadas com atenção pelos pesquisadores do espaço urbano, "mas é a metrópole que assume a função de comando e de irradiação dos processos transformadores, portanto, o lugar de onde se lê, de forma privilegiada, o mundo urbano" (CARLOS, 2007, p.63).

É importante deixar claro que as metrópoles não são homogêneas, ou seja, existem diferentes níveis de metropolização e conseqüentemente diferentes metrópoles, especialmente no que se refere à sua influência em determinada porção espacial. Dentro do que é proposto neste trabalho,

trataremos aqui das metrópoles consideradas secundárias. De imediato alertamos ao leitor que o termo “secundária” não visa dar a ideia de que este grupo de metrópoles é menos importante do que as grandes metrópoles, mas sim, que desempenham uma influência particular.

Firkowski e Casares (2014) afirmam que a realidade urbana latino-americana tem apresentado severas mudanças e que por isso tem sido necessária a utilização de novos referenciais de escala. Para as autoras, “Retomar a discussão acerca das metrópoles regionais significa revisitar noções que foram deixadas de lado em face do protagonismo das cidades globais; significa atribuir novo sentido ao regional e à noção de hierarquia urbana” (FIRKOWSKI E CASARES, 2014, p. 2).

Vemos aqui que a definição de metrópole secundária por parte das autoras, conforme abordado neste trabalho, está associada àquilo que conhecemos como metrópole regional no Brasil e *nodo nacional* na Argentina. Posto isso, sobre as cidades analisadas:

“[...] parte-se da hipótese de que, embora Curitiba no Brasil e Tucumán na Argentina não joguem papel principal na dinâmica econômica em seus respectivos países, e tampouco ocupem as posições centrais nas respectivas hierarquias urbanas, ambas tem-se inserido de modo importante no processo de globalização por meio da reprodução, nessa escala secundária de metrópole, de processos e dinâmicas globalizadas e que resultam na conformação de espaços metropolitanos similares, na perspectiva socioespacial.” (FIRKOWSKI E CASARES, 2014, p. 3)

Além da diferença entre metrópoles globais e metrópoles secundárias (regionais) é mister compreender que a localização destas metrópoles no mundo é importante para definir o papel que desempenham. Mesmo as metrópoles sendo espaços de destaque, há diferenças entre aquelas localizadas na América Anglo-Saxônica e Europa Ocidental e as localizadas na América Latina.

Borsdorf (2003) afirma que, por mais que a globalização seja um processo que atinge o mundo simultaneamente, há especificidades na América Latina que tornaram as cidades presentes nessa porção do mundo morfologicamente fragmentadas. Todavia, tal fragmentação não é fruto

exclusivo da globalização e, sendo assim, o processo histórico de desenvolvimento na América Latina deve ser levado em consideração para compreender a cidade latino-americana atual.

A maioria das cidades latino-americanas foram fundadas numa lógica de efetivação do domínio espanhol, atendendo a uma configuração que colocava um espaço central – a Plaza de armas – como o espaço das camadas de maior prestígio social e, portanto, atrelando condições socioeconômicas à localização de moradias, havendo, desde o início, uma cidade tipicamente segregada, situação essa que é reforçada com o passar dos séculos (BORSODORF, 2003). A cidade portuguesa também apresentava segregação, mas esta era mais difusa, uma vez que o seu formato muitas vezes lembrava uma meia-lua, em decorrência da criação de cidades em áreas litorâneas, que cresciam de frente para o mar.

A partir da década de 1930 na América Latina, e no Brasil a partir da década de 1950, as cidades passaram a expressar uma dinâmica diferente de uso e ocupação do solo que estava atrelada a um novo momento econômico, baseado na industrialização, a partir da substituição de importações, especialmente no Brasil e na Argentina. Com a industrialização, há uma rápida e desordenada ocupação das áreas urbanas da América Latina, gerando dois fenômenos nas cidades dessa região do globo: i) os bairros marginais, que eram locais ocupados pelo excedente de mão de obra que não conseguia emprego ao chegar à cidade, e ii) os conjuntos habitacionais, que eram tidos como forma de se evitar a proliferação de favelas (BORSODORF, 2003).

Ao se referir à América Latina, mais especificamente ao Brasil, Maricato (2000) atesta que houve uma tentativa de adaptar as cidades aos moldes norte-americanos e europeus, em virtude do crescimento que estas apresentaram ao longo da segunda metade do século XX. Entretanto, os planos urbanísticos desenvolvidos com o objetivo de organizar as cidades foram incompletos e excludentes, uma vez que somente a cidade legalizada foi considerada, deixando as áreas periféricas de fora, conformando um modelo de cidade caracterizado pelo par centro-periferia (ALVES, 2013; CALDEIRA, 2000; VILLAÇA, 1998).

O padrão centro-periferia é a exemplificação de uma sociedade urbana latino-americana segregada. A segregação é aqui considerada sob a ótica de Villaça (1998), que a trata como um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em regiões ou conjuntos de bairros da metrópole. Tal processo não imobiliza a ocorrência ou proliferação de outras classes no mesmo espaço, o que ocorre é a concentração de um número maior de pessoas de uma mesma classe, neste caso, definida notadamente por renda.

A segregação pode ser caracterizada pelo grau de assimilação de imigrantes dentro de uma cidade; ser produto das condições econômicas de uma parcela da população ou ainda ser forçada pelo Estado, como no caso dos guetos da população negra nos Estados Unidos no século XX (VASCONCELOS, 2013). No caso brasileiro, o padrão centro-periferia gerou áreas centrais providas de serviços públicos e privados, com população de alta renda, enquanto a periferia se constituiu como área subequipada, longínqua e ocupada pela população de baixa renda (VILLAÇA, 1998). Kowarick (2009) apresenta o padrão centro-periferia como reflexo de um conjunto de condições denominada espoliação urbana, que consiste na:

“[...] somatória de extorsões que se opera pela inexistência ou precariedade de serviços de consumo coletivo, que juntamente ao acesso a terra e a moradia, apresentam-se como socialmente necessários para a reprodução dos trabalhadores e aguçam ainda mais a dilapidação decorrente da exploração do trabalho ou, o que é pior, da falta desta.” (KOWARICK, 2009, p. 22)

A partir disto temos uma situação na qual se estabelecem zonas com uma infraestrutura favorável à habitação de camadas de mais alta renda, denominadas áreas centrais e, em contraponto, temos uma periferia com falta desta infraestrutura, que vai desde acesso à rede de esgoto e água potável até um transporte eficiente e de acordo com as demandas da população. Esta carência generalizada de infraestrutura e serviços faz com que o custo de moradia nestas áreas seja menor e, conseqüentemente, torne-as mais acessíveis para camadas de baixa renda, caracterizando assim a periferia metropolitana.

1.1.1 Neoliberalismo e violência urbana: O surgimento do condomínio fechado na América Latina

A nova fase político-econômica mundial representada pela ordem neoliberal, inaugurou um momento de importância da propriedade privada para a população ocidental. A prevalência do privado contribuiu para a proliferação de ambientes fechados ou particulares, que passaram a substituir o espaço público como local de encontros informais, favorecendo uma relativa homogeneização de tais relações sociais (BORJA E MUXI, 2000). De fato, esses espaços privados, cujo uso se fundamenta em questões econômicas, acabam concentrando em seu interior pessoas de uma mesma classe social (BORJA E MUXI, 2000).

A habitação também foi um segmento que sofreu impacto com as mudanças econômicas. Jacobs (2000) alertava para uma homogeneização das classes sociais que ocupam determinados bairros como expressão de uma retração do espaço público, ainda na segunda metade do século XX, com a criação de grandes conjuntos habitacionais e condomínios. Essa situação foi apenas intensificada e remodelada com o desmonte do Welfare State¹ e o início da adoção de uma política neoliberal.

Le Goix (2006) também admite que os condomínios fechados representam uma fonte de investimento e reserva de capital a partir do espaço, uma vez que os terrenos são relativamente baratos, se comparados aos das áreas centrais, e sofrem um aumento de preço após a finalização da construção de tais empreendimentos, reforçando o valor de troca atribuído ao espaço urbano. década de 1990.

¹ Compreendido entre os anos de 1945 e 1975 é um período marcado por crescimento econômico e distribuição de renda associada a investimentos em políticas sociais. Um grupo de grandes corporações e os três países onde há a maior concentração das ações dessas (Japão, Alemanha e Estados Unidos) protagonizam o desmonte do Welfare State e o início do Neoliberalismo (MARICATO, 2000), sendo que para a América Latina tal mudança marcou o fim de regimes ditatoriais e a adesão ao novo modelo econômico a partir do Consenso de Washington (1989).

Na América Latina, uma das principais consequências da reestruturação econômica neoliberal foi a intensificação do processo de polarização social, ou seja, aumento substancial da brecha entre ricos e pobres, com altos índices de desemprego, apesar de um acentuado crescimento econômico (JANOSCHKA E BORSDORF, 2004).

Associada a esse aumento do índice de desemprego, outra questão passou a ser preocupação central nas cidades latino-americanas: a violência urbana. As necessidades de remodelagem da economia destas nações para um novo contexto financeiro mundial (financeirização da moradia), associado às mudanças sociais que levaram ao aumento das estatísticas relacionadas à violência urbana, fizeram surgir novos produtos no espaço metropolitano, tais como shopping centers e, principalmente, condomínios residenciais fechados

Caldeira (2000) revela com muita propriedade o papel central da violência urbana no aumento do número de condomínios residenciais fechados na América Latina, os quais denomina de enclaves fortificados, em seu livro “Cidade de Muros”. Para a autora, a década de 1980 foi central para a propagação destes empreendimentos a partir de um intenso marketing feito em torno da violência dentro das grandes metrópoles brasileiras. Neste mesmo período, em especial na segunda metade da década de 1980, o crime violento passou a ser pauta constante nos noticiários e debates políticos (CALDEIRA, 2000).

Com uma propaganda contra o uso do espaço público, associada à questão da violência urbana, monta-se um cenário perfeito para o que Caldeira denomina de “arquitetura do medo”, o qual, para as camadas de mais alta renda, resultou nos Condomínios Residenciais Fechados, sobretudo do tipo horizontal. Segundo Caldeira (2000), tais residências se isolam do restante da cidade, não dialogando com esta, esvaziando assim as relações sociais típicas das cidades. Junto com o empreendimento, entretanto, é vendida uma promessa de segurança, em contraponto ao que se observa nos bairros das metrópoles.

Entretanto, com o aumento do número de condomínios fechados, tais promessas começaram a mostrar-se inverídicas, uma vez que casos como

destruição do patrimônio interno destes condomínios por jovens filhos dos proprietários passaram a ser recorrentes, revelando um problema que vai muito além do espaço público (CALDEIRA, 2000).

Não apenas perturbação da ordem interna dos condomínios, mas casos de roubos, estupros e até assassinatos dentro destes empreendimentos começaram a se tornar constantes, embora muitos não cheguem ao conhecimento público por uma forte pressão dos moradores, para evitar desvalorização do empreendimento ou desgaste do prestígio social que representam (CALDEIRA, 2000).

Associado a isso tem-se uma busca dos incorporadores imobiliários pelo aumento dos lucros relativos ao mercado da moradia na América Latina, apropriando-se da questão do medo e do contato com a natureza para suas vendas. Desta forma, podemos afirmar que a questão principal aqui é a busca pelo lucro e que a violência urbana apresenta-se apenas como um pretexto ou instrumento para isto. Outros aspectos tornam o período da redemocratização na América Latina importante para o surgimento dos Condomínios Fechados, como será apresentado na sequência.

1.2 - Os Condomínios Residenciais Fechados como parte da produção do espaço urbano

Neste trabalho, iremos estudar os condomínios residenciais que ocupam grande extensão de área, que se localizam, geralmente, nas áreas periurbanas. Tal fato se dá em decorrência do espaço necessário para a instalação de residências horizontais unifamiliares. Apesar do conceito de Periurbano ter sido inicialmente discutido por geógrafos norte-americanos como um espaço em que usos rurais e urbanos se misturam, ele tomou força na França a partir da década de 1960, quando as habitações individuais passaram a serem valorizadas, muito em decorrência da popularização dos automóveis, surgindo áreas residenciais longe dos núcleos urbanos centrais das cidades (PEREIRA, 2013).

Alguns geógrafos contestaram o conceito de Periurbano para países em desenvolvimento, como Brasil e Argentina, afirmando que nestes, o que predomina é uma continuação do desenvolvimento da mancha urbana de maneira desordenada, não se assemelhando ao modelo europeu, em especial francês. Todavia, entre 1995 e 2005 cresceu o número de estudos relacionados à compreensão do desenvolvimento do espaço periurbano nos países em desenvolvimento. Este fato justifica-se pela emergência de novos modelos produtivos nestes espaços, acompanhados do crescimento da renda de classes abastadas e aumento das áreas urbanas centrais ocupadas por população empobrecida, fazendo com que boa parte da população de classe média e média alta se deslocasse para áreas periféricas das cidades (PEREIRA, 2013).

O ambiente propício para o fenômeno da periurbanização catalisou o surgimento dos condomínios horizontais fechados. Ainda que de maneira diferente do que se observa em países desenvolvidos, é inegável essa formação espacial nas áreas periféricas das metrópoles do Brasil e Argentina. O preço da terra nas áreas centrais dificulta seu uso para condomínios que exijam grandes áreas (SPOSITO E GOES, 2013). Os empreendimentos se concentram, portanto, em áreas periurbanas, ocupadas com uma produção agrícola e que, para receberem os condomínios fechados, precisam tornar-se urbanas. Esse processo alimenta a especulação imobiliária, representando, assim, uma forma de produção do espaço urbano comum na contemporaneidade (CALDEIRA, 2000; SPOSITO, 2013).

Outra característica de tais condomínios é a sua localização ao longo de eixos de transporte (LE GOIX, 2006; ROITMAN, 2003), o que Villaça (1998) associa à necessidade de acessibilidade, permitindo um deslocamento eficiente entre local de moradia e os locais de atividades de trabalho, estudos e lazer. Por isso, nem sempre é a proximidade com as áreas centrais que define a instalação destes empreendimentos imobiliários, mas sim, a facilidade de deslocamento.

Além disso, a acessibilidade dá ao terreno uma vantagem de localização, garantindo ao detentor daquela propriedade uma renda de

monopólio² (HARVEY, 1980). No que se refere ao simbolismo, os condomínios horizontais fechados representam uma nova lógica do habitar a cidade, que envolve temas como status e segurança.

Conforme já apresentado, Caldeira (2000) trata os condomínios fechados como uma modalidade de enclave fortificado. Le Goix admite tais habitações como um “conjunto conceitual e ideológico” (LE GOIX, 2006, p.8) que propicia o desenvolvimento de um urbanismo privado, destacando a copropriedade, a exclusividade e a segurança como principais características.

Souza (1996) define tais condomínios exclusivos como símbolo máximo da autossegregação, estimulada, sobretudo, pela busca de segurança, sendo que para este autor a autossegregação se difere da segregação induzida, pois esta última é oriunda da situação de vulnerabilidade socioeconômica em que se encontra grande parte da população brasileira. Ainda sobre autossegregação, Vasconcelos (2013) define tal processo como a decisão voluntária de reunião de grupos homogêneos, que pode ocorrer em diferentes camadas sociais na parte mais densa da cidade, ou em sua área periurbana, como ocorre nos condomínios horizontais fechados.

Reforçando a ideia de autossegregação, Villaça (1998) afirma que a concentração das camadas de alta renda constitui um processo de resultado duplo, pois ao se autossegregarem, tais grupos também acabam induzindo a segregação involuntária das camadas pobres, que moram adjacentes aos muros desses enclaves. Tais condomínios ilustram a visão de Castells (2009) a respeito da cidade contemporânea, na qual a segregação é caracterizada por áreas com forte homogeneidade social interna, mas com nítidas disparidades sociais entre elas.

Tendo em vista a escolha das camadas de alta renda por uma residência dentro de um condomínio fechado, podemos confirmar em parte a tese de Harvey (1980) na qual os ricos comandam o espaço, enquanto os

² Pode-se entender a renda de monopólio deriva da existência de localizações que dão a vantagem de monopólio aos que a ocupam. Desta maneira, a localização é tida como um atributo que não pode ser encontrado em outras áreas, elevando o valor destas áreas. A renda de monopólio é, portanto, a renda obtida pelo monopólio de uma fração do solo que o comprador estaria disposto a pagar qualquer preço. (HARVEY, 1980).

pobres acabam por se tornar prisioneiros deste, a partir de situações que fogem ao seu controle, sobretudo financeiras, mesmo que estes sejam parte do grupo de agentes produtores do espaço urbano, como sinaliza Correa (2013).

Entretanto, faz-se necessário salientar que nem todos os espaços são comandados pelas populações de mais alta renda. Abramo (2007) nos apresenta os assentamentos populares informais como formas de resistência a este processo de comando do espaço pelos ricos. Para o autor, tais assentamentos possuem como uma de suas principais características o mercado informal do solo e a formação de autoridades locais de acordo com processos históricos específicos de cada comunidade, que pode se basear em aspectos étnicos, religiosos, políticos, etc. expressando assim uma lógica diferente do mercado formal do solo, no qual se desenvolve a construção dos condomínios horizontais fechados.

Para além da segurança e da localização ao longo de eixos de transporte, podemos elencar outros itens considerados por aqueles que optam pelos condomínios horizontais fechados. Vantagens como o fato de morar próximo a áreas verdes periurbanas e de fácil contato com a natureza são alguns dos pontos que mais atraem moradores para estes espaços (SPOSITO, 2013; SPOSITO E GOES, 2013; CALDEIRA, 2000). Equipamentos como parquinhos, academias, campos de golfe e tênis, são comumente apresentados nos anúncios de vendas, mas têm uma função mais de ostentação do que de uso, simbolizando assim o status social dos que ocupam estes condomínios (CALDEIRA, 2000; SPOSITO, 2013).

Apesar de representarem uma forma de habitação que soluciona em parte os problemas das classes altas, os condomínios horizontais fechados podem não necessariamente representar os mesmos ganhos ou benefícios para os cidadãos residentes fora destes empreendimentos, havendo um descompasso entre interesses privados (população interna aos condomínios) e coletivos (população externa aos condomínios).

No que se refere aos aspectos positivos para a escala do indivíduo (privada), Martins (2008) elenca que os seguintes fatores se sobressaem: acesso a áreas verdes e infraestruturas de lazer; facilidade de estacionamento;

silêncio; vistas (paisagens) privilegiadas; valorização do patrimônio; segurança por meio de vigilância privada. É destacável ainda a partilha dos custos; exclusividade da utilização dos equipamentos e a possibilidade de circulação de crianças com segurança e comodidade. Na escala da cidade (coletivo), a possibilidade de promover melhorias nas ruas e nos bairros é o principal aspecto positivo que o condomínio pode gerar, conforme destacado por Martins.

Se os aspectos positivos diminuem na medida em que se parte da escala do indivíduo para a cidade, o contrário ocorre quando nos atentamos para os aspectos negativos da instalação de um condomínio fechado. Na escala do indivíduo (privada), Martins (2008) aponta a dependência do automóvel; o aumento nos tempos de deslocamento e a ociosidade da maior parcela dos equipamentos comuns como pontos negativos desse tipo de residência. Além desses, Caldeira (2000) ressalta que em tais espaços há uma ausência de noção de coletividade, criando-se assim um ambiente sem regras e respeito ao próximo, dificultando a convivência entre vizinhos.

Na escala coletiva, os aspectos negativos aumentam, em especial o crescimento da sensação de insegurança por parte dos moradores do entorno do condomínio, em função dos muros destes; a intensificação das disparidades de classe e pobreza nas relações sociais, dissociação do enclave com o entorno e uma possível negligência por parte do governo municipal, a partir de uma falta de proposta para integração dos condomínios fechados com o restante da cidade (MARTINS, 2008; CALDEIRA, 2000).

Para a cidade, os principais aspectos negativos são: tamanho dos condomínios fechados, em geral grandes o suficiente para afastá-los dos bairros vizinhos; descontinuidade da malha urbana, gerando prejuízos à acessibilidade e circulação dos moradores da cidade e; alienação dos moradores do enclave em relação à vida e espaço públicos. (MARTINS, 2008; SPOSITO E GOES, 2013). Sposito e Góes (2013) também apontam que por interceptarem o espaço urbano, tais condomínios representam um ferimento no direito de ir e vir dentro da cidade, constituindo-se como barreiras, especialmente nas áreas periféricas.

Neste sentido, é possível afirmar que os condomínios fechados têm aspectos positivos quando se trata da escala do indivíduo, ao passo que na escala do coletivo os aspectos negativos apresentam-se em maior quantidade. Sendo assim, a coletividade é uma característica dissociada do estilo de vida presente nos condomínios fechados, sendo muitas vezes refutada por aqueles que procuram tais espaços como residência.

É importante ainda esclarecer que o termo condomínio fechado, ou enclave fortificado residencial (CALDEIRA, 2000), é um termo usado, sobretudo, no Brasil, mas que na Argentina possui outras denominações. Janoschka e Borsdorf (2004) utilizam o termo *gated communities* para o que na Argentina é chamado de *urbanizaciones cerradas* e as subdivide em três tipos principais, sendo um deles o *suburban gated communities* (condomínios fechados periféricos). Ao trabalhar com a realidade argentina, Roitman (2003) classifica os *suburban gated communities* da Argentina em três tipos: *barrios cerrados*, os *countries* e as *chacras*.

Segundo Roitman (2003), os *barrios cerrados* são caracterizados por condomínios residenciais fechados de tamanho variável, que possuem sistema próprio de vigilância e segurança em tempo integral. Podem apresentar instalações de uso coletivo, como academias, bosques, salão de festas, dentre outras, mas estes equipamentos não são elementos essenciais destes empreendimentos imobiliários. Ainda para Roitman (2003), no caso dos *countries* ou clubes de campo, as instalações desportivas são elementos ou eixos essenciais da vida cotidiana deste modelo de *urbanizacion cerrada*. Tais empreendimentos ainda possuem taxas e cotas sociais de propriedade, que acabam por onerar o custo de moradia, tornando-os na maioria das vezes mais caros do que os *barrios cerrados*.

As *chacras* são modalidades de *urbanizacion cerrada* relativamente recente, tanto na Argentina quanto na Gran San Miguel de Tucumán, e se constituem uma tentativa imobiliária de prover contato com a natureza e fuga da vida urbana e por isso são amplos, sendo por vezes acompanhado de pequenos cultivos (ROITMAN, 2003). Entretanto, apesar do nome, os empreendimentos não são murados e, portanto, não são totalmente fechados

e, na maioria das vezes, estão longe da área urbana das metrópoles, o que nos leva a não considerá-las neste trabalho. Sendo assim, daqui em diante neste trabalho o que denominarmos de condomínios horizontais fechados é o que Janoschka e Borsdorf (2004) denominam de *suburban gated communities* e Roitman (2003) classifica como *urbanizaciones cerradas* do tipo *barrio cerrado* e *country*.

Resume-se então os condomínios residenciais fechados como um dos mais significativos expoentes da globalização na América Latina, desde os anos 80 (JANOSCHKA E BORSDORF, 2004). Acompanhado disso, tem ocorrido uma reestruturação espacial, em virtude da modificação do padrão de expansão das cidades da América Latina, que durante quase todo século XX apresentava-se periférico (PEREIRA, 2011).

2 - FORMAÇÃO DAS METRÓPOLES DE CURITIBA E SAN MIGUEL DE TUCUMÁN

A América Latina como um todo pode ser entendida como espaço constituído sob a égide da exploração colonial europeia e seus males consequentes, como manutenção de um aparelho repressor por parte do Estado e ausência de real envolvimento do poder público com os problemas enfrentados pela maior parte da população (BOMFIM, 2008). No início da segunda década do século XXI a América Latina contava com aproximadamente 180 milhões de habitantes na linha da pobreza, pouco mais de 32% do total populacional (MINISTÉRIO, 2011). Sobre a constituição do urbano na América Latina, faz-se pertinente a afirmação de Milton Santos (2010). Para este autor:

Na América Latina, a gênese do fenômeno urbano é diferente. Em princípio, este é o único continente que conhece elementos de modernização durante o período de comércio em grande escala. Tal fato confere-lhe uma especificidade, já que as cidades fundadas para responder às necessidades dos intercâmbios se beneficiavam dos elementos de modernização da época. (SANTOS, 2010, p. 11)

Ou seja, na América Latina, houve um processo de urbanização precedente ao fenômeno industrial, ainda no contexto colonial. As cidades da América Latina têm sua gênese pautada no intercâmbio comercial com países desenvolvidos economicamente, notadamente os europeus, uma vez que esta era sua função original (Santos, 2010). Tais características ditavam um desenvolvimento desigual neste espaço, mesmo antes do processo de industrialização tardia pelo qual passou a região.

O processo de urbanização global possui forte relação com as mudanças políticas e econômicas que tem ocorrido no mundo, sobretudo a partir da década de 1970, tais como uma redução do protagonismo do Estado enquanto agente regulador da economia e o encerramento de regimes ditatoriais em países subdesenvolvidos. No Sul do planeta, nos países que até

então compunham o grupo denominado de “Terceiro Mundo”, este processo se dá de maneira intensa em grandes centros urbanos, muitas vezes com defasagem na oferta de serviços estruturais básicos, fazendo com que a maior parte da população não consiga acessá-los (asfalto, coleta de serviço e esgoto, etc.). (MINISTÉRIO, 2011)

Na perspectiva de solucionar os problemas de seu território, o governo argentino lançou em 2011 o Plan Estratégico Territorial (PET), que procurava detectar problemas e apontar possíveis soluções para o país. Tal documento está dividido em quatro partes, sendo uma delas denominada Argentina Urbana, que apresenta um perfil do processo de urbanização argentino e as principais características da rede urbana deste país. O documento analisa o processo de expansão metropolitana da Gran San Miguel de Tucumán e, principalmente, o papel da produção de condomínios fechados, ou *urbanizaciones cerradas*, na intensificação desse processo.

No caso de Curitiba, existem alguns processos diferenciados, tanto na produção do que aqui se denomina Condomínios Horizontais Fechados (CHF), quanto no que diz respeito à própria formação da cidade de Curitiba e sua área metropolitana. Para fundamentar as diferenciações identificadas, apresenta-se na sequência uma reflexão acerca do quadro urbano brasileiro, posicionando Curitiba dentro da rede urbana nacional e um comparativo com o papel de San Miguel de Tucumán para a Argentina.

Tomou-se como referência os resultados do estudo do IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística), conhecido como Região de Influência das Cidades (REGIC), referente ao ano de 2008. Na sequência, a análise se volta para a constituição do espaço geográfico curitibano e de sua região do ponto de vista histórico, explicando sua importância regional e os padrões de uso e organização do solo que foram sendo implementados na cidade ao longo do tempo. Finalmente, discute-se a formação dos condomínios horizontais na cidade de Curitiba.

2.1 - Breve apresentação do quadro urbano brasileiro e argentino

A Argentina apresenta um processo de urbanização relativamente mais antigo do que a maior parcela dos países vizinhos. Segundo dados disponibilizados no Plan Estratégico Territorial (PET) de 2011, o censo argentino de 1914 já apontava que este país possuía 52,7% da sua população total caracterizada como população urbana.³ Já o Brasil tem a maioria de sua população vivendo em ambiente urbano somente a partir da segunda metade do século XX, passando a vivenciar aquilo que Santos e Silveira (2001) definem como incorporação da informática e da comunicação aos processos produtivos, considerando a industrialização, principalmente.

Nesse período, ocorreu um incremento industrial no Brasil, sobretudo nas cidades do centro-sul do país, ao mesmo tempo em que ocorreu intenso processo de mecanização do campo. Como resultado, tem-se um grande aumento da demanda de mão-de-obra nas cidades, lócus de instalação das indústrias, e uma ampla substituição da mão-de-obra no campo, especialmente nas áreas de grande produção. Como resultado, houve um intenso fluxo migratório campo-cidade, com crescimento exponencial da população urbana. Segundo Santos (1993), a taxa de urbanização no Brasil tinha valor de 26,35% em 1940 e 68,86% em 1980, crescendo assim o número de cidades, sendo que algumas se consolidaram como metrópoles.

Na Argentina, desde o início do século XX, a urbanização tem se apresentado como um processo extremamente rápido. Uma vez que a urbanização se mostra consolidada no território, as taxas de crescimento da população urbana vem diminuindo drasticamente nas últimas décadas. Segundo dados do PET em 1895 a Argentina possuía pouco mais de 40% da população total vivendo em cidades, enquanto para o ano de 2010 a projeção era de 90% de população urbana, constituindo-se um dos países mais urbanizados da América Latina.

³Segundo o mesmo documento, era considerada parte da população urbana aquela pessoa que vivia em aglomeração com número igual ou superior a 2000 habitantes, gerando certa contestação para os demógrafos sobre a taxa de urbanização argentina.

Este quadro de alta urbanização fez com que o país passasse a contar com grandes cidades concentradoras de diversos serviços, que embora possam apresentar deseconomias de aglomeração, ganham destaque na economia nacional e se estruturam como nós estratégicos na rede urbana do país (MINISTÉRIO, 2011). Segundo o PET 2011, as cidades da Argentina foram classificadas de acordo com um critério de hierarquia, sendo que:

“O critério básico para desenvolvimento da hierarquização tem se baseado na aplicação de um índice de centralidade urbana, que remete ao maior ou menor agrupamento ou concentração de serviços e funções: quanto maior concentração destas atividades, maior a centralidade do nodo. Este critério tende a quantificar o grau dos serviços diretos e indiretos que presta à sua população e ao entorno.”⁴ (MINISTÉRIO, 2011, p. 37, tradução nossa).

Em 2010, a Argentina possuía, segundo o PET 2011, cinco aglomerados urbanos que seriam caracterizados como metrópoles, sendo estes o nodo internacional Buenos Aires e os quatro nodos nacionais: San Miguel de Tucumán, Rosário, Córdoba e Mendoza. Já o Brasil apresentava, segundo o REGIC (Região de Influência das Cidades), relatório organizado pelo IBGE em 2008, doze aglomerados urbanos considerados metrópoles, sendo estes a grande metrópole nacional, São Paulo, as metrópoles nacionais, Rio de Janeiro e Brasília e as metrópoles, Porto Alegre, Curitiba, Belo Horizonte, Goiânia, Salvador, Recife, Fortaleza, Manaus e Belém. As figuras a seguir apresentam o quadro urbano dos respectivos países.

⁴“El criterio básico para desarrollar la jerarquización ha sido la aplicación de un índice de centralidad urbana, que remite al mayor o menor agrupamiento o concentración de servicios y funciones: a mayor concentración de estas actividades, mayor centralidad del nodo. Este criterio tiende a cuantificar el grado de los servicios directos e indirectos que presta a su población y al entorno.”

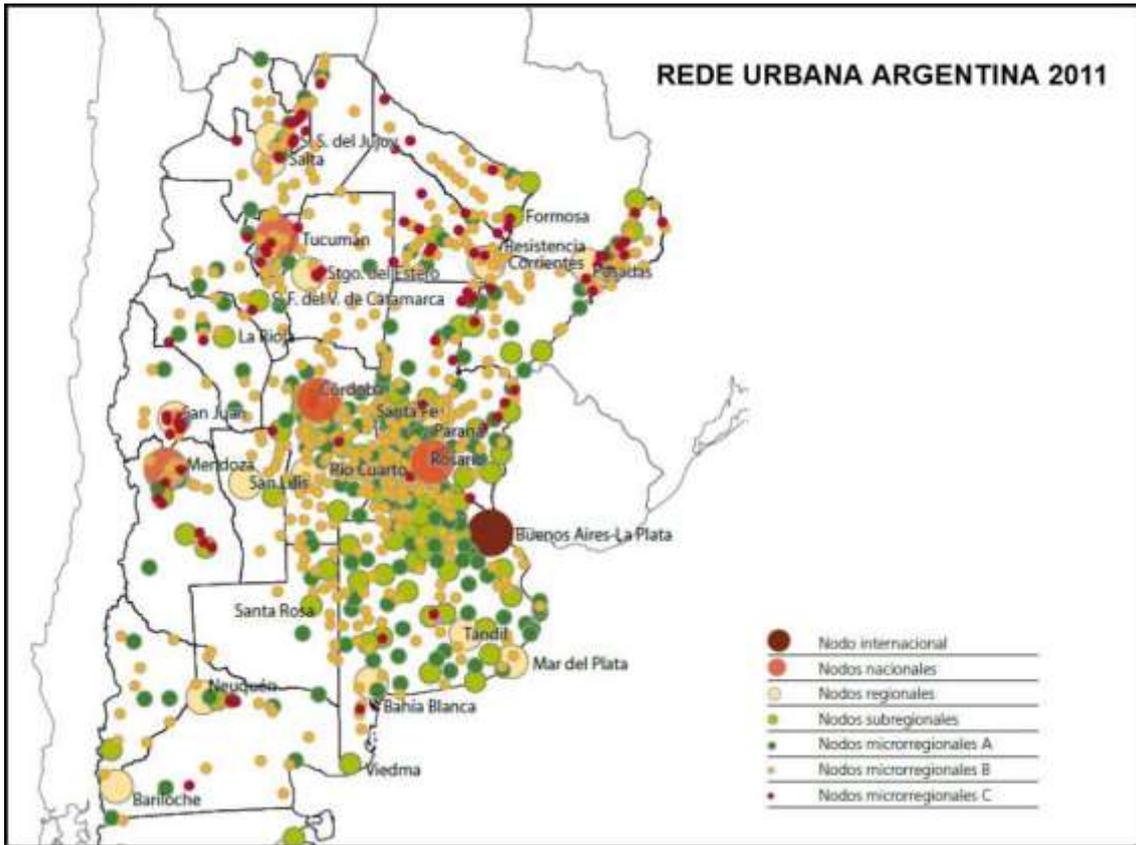


FIGURA 1 – Rede urbana argentina (2011). Fonte: Ministério de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios (2011).

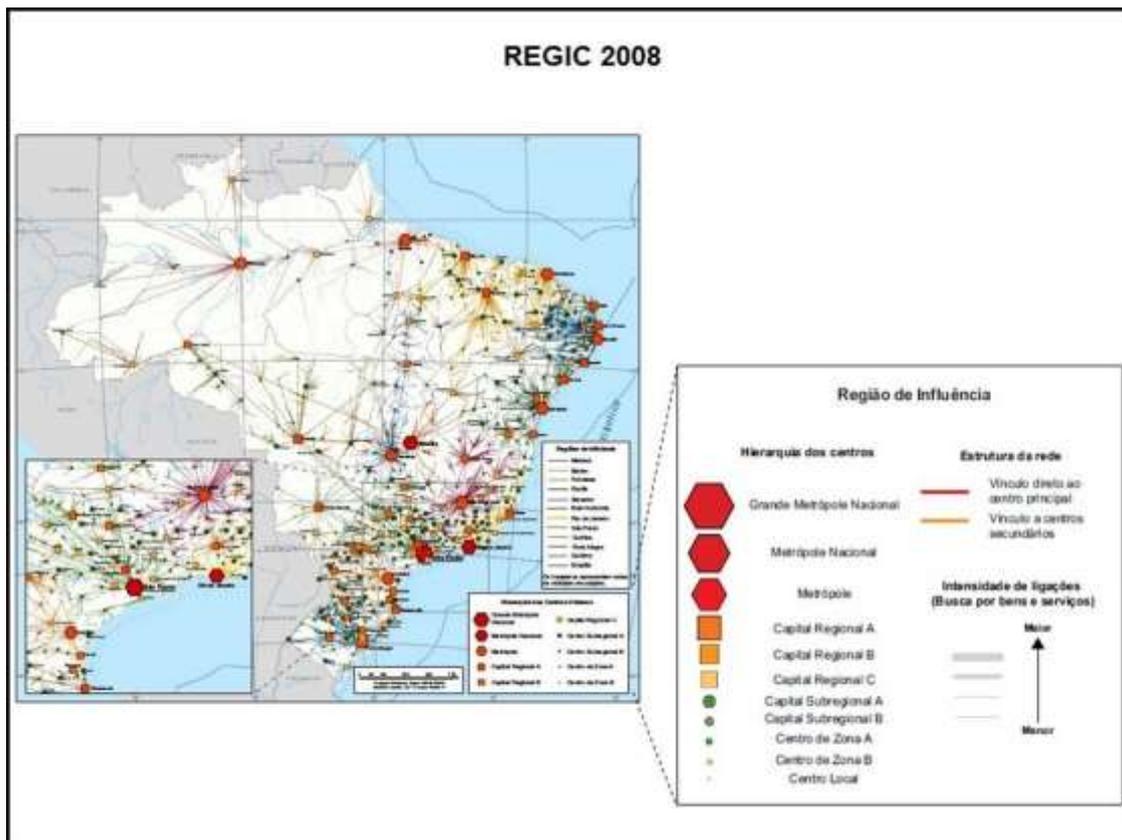


FIGURA 2 – REGIC (2008). Fonte: IBGE (2008).

Cabe ressaltar que ao falarmos de metrópole não estamos falando única e exclusivamente de uma cidade. Conforme apresentado no primeiro capítulo, uma metrópole não se restringe somente ao município polo, mas é um todo que se expande em direção a municípios vizinhos, num processo de extensão periférica, conforme referenciado por Carlos (1996):

O processo de urbanização que produz grandes transformações na metrópole cria o fenômeno da concentração-centralização de poder que permite a extensão da periferia e do tecido urbano, integrando parcelas do espaço através da gestão, revela, por sua vez, o conflito prático e social entre o uso e o valor de troca que reproduzem constantemente os laços de dominação-dependência. (CARLOS, 1996, p.41)

De certa forma, Lencioni (2003) vai ao encontro de Carlos (1996) quando trata a metrópole como região. Para a autora, ao analisar a Metrópole:

“o espectro da região aparece, porque ela em si não é mais uma cidade isolada, mas uma cidade-região [...] que não se definiu por um planejamento, mas uma cidade que assim se definiu por um processo, por uma lógica histórica que desafia a compreensão de sua dinâmica e, até mesmo, o planejamento urbano” (LENCIONI, 2003, p. 8).

Neste contexto, entende-se que não seria coerente restringir a análise do processo de consolidação dos CHFs apenas dentro dos limites municipais, razão pela qual se analisa o fenômeno considerando-se a Gran San Miguel de Tucumán e parte do Aglomerado Metropolitano de Curitiba (AMC).

Firkowski (2001) defende o recorte espacial do Aglomerado Metropolitano de Curitiba (AMC). Para a autora:

[...] O recorte espacial constituído pelo aglomerado metropolitano permite uma visão mais precisa da expressão espacial que assume em Curitiba o processo de metropolização, distanciando-se dos limites da Região Metropolitana. Por outro lado, a apreensão do processo tampouco se resume a explicação simplista do extravasamento de Curitiba sobre as áreas vizinhas, pois isso significa a delimitação, *a priori*, de seus limites. Essa visão tende a privilegiar não a dinâmica do processo, mas os limites político-administrativos estabelecidos, estes sim, podem ser transpostos, pois são rigidamente definidos. Trata-se, portanto, de dois limites de naturezas distintas, um político-administrativo, portanto legal e o outro de fato. (FIRKOWSKI, 2001, p. 141)

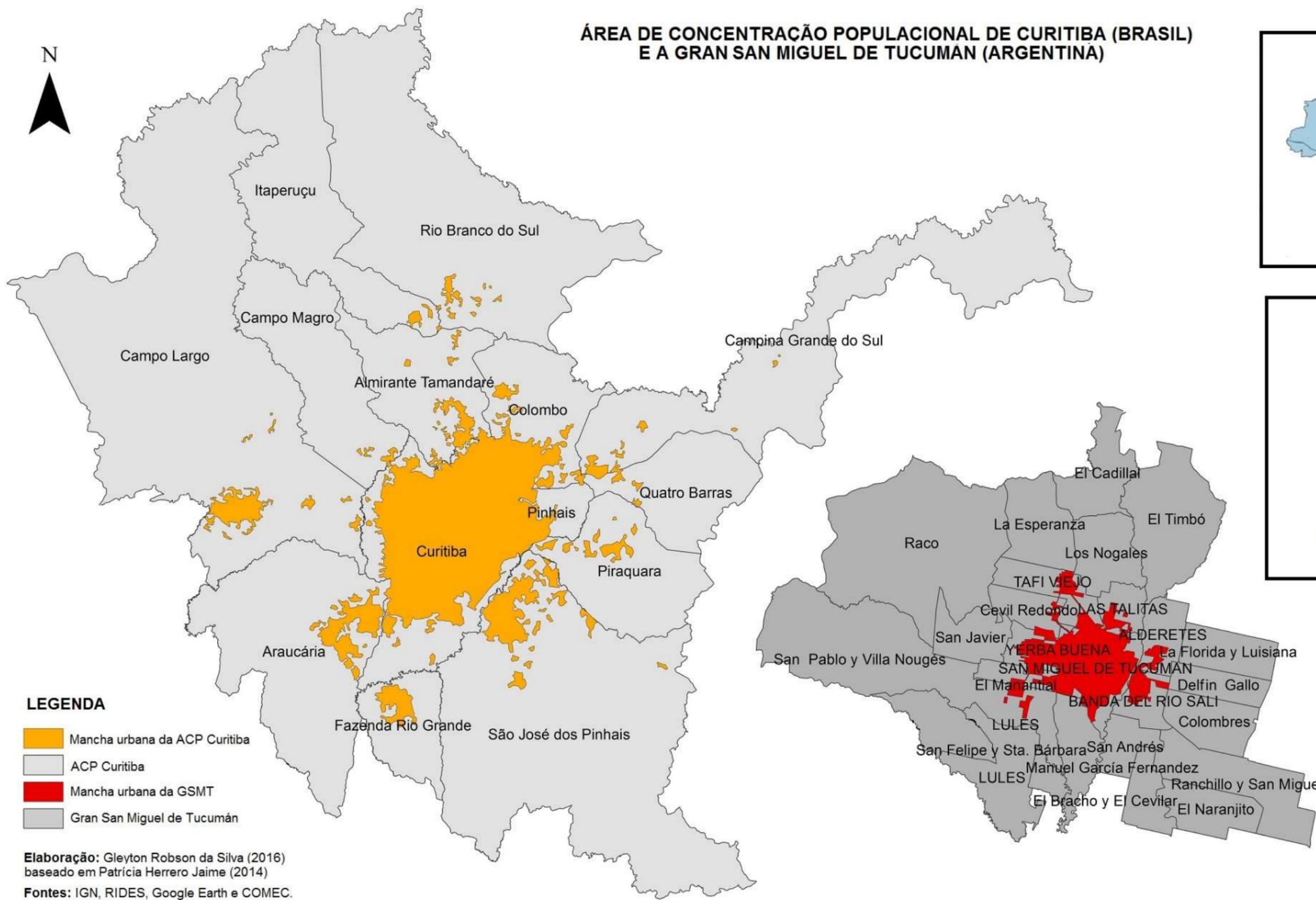
Moura e Firkowski apontam que “Aglomeração metropolitana corresponde à mancha de ocupação que pode ser contínua ou descontínua” (MOURA E FIRKOWSKI, 2014, p. 22) e que também se caracteriza pela polarização por uma metrópole, além de se observar nestes espaços uma densidade populacional elevada, uma concentração de serviços e uma intensa ligação entre a metrópole e os municípios adjacentes, caracterizando uma integração forte entre eles. As autoras afirmam que tal recorte, no caso de Curitiba, pode ter outras denominações e que coincide com a ACP (Área de concentração de população) estabelecida pelo IBGE (MOURA E FIRKOWSKI, 2014).

Portanto, define-se de maneira sucinta Aglomerado Metropolitano de Curitiba como o termo que se utiliza para o recorte espacial composto por Curitiba e mais 13 municípios de seu entorno, quais sejam Almirante Tamandaré, Colombo, Pinhais, São José dos Pinhais, Fazenda Rio Grande, Araucária, Campo Largo, Campo Magro, Piraquara, Rio Branco do Sul, Itaperuçu, Campina Grande do Sul e Quatro Barras (figura a seguir). Neste estudo, além da cidade polo, foram considerados empreendimentos em São José dos Pinhais, Pinhais e Quatro Barras.⁵

Na porção noroeste argentina se localiza a província de Tucumán, cuja capital é San Miguel de Tucumán que, junto com parte de outros municípios conurbados (Yerba Buena, Cruz Alta, Lules e Tafí Viejo) forma a Gran San Miguel de Tucumán, a maior aglomeração urbana desta região do país. Posicionada como nodo nacional na hierarquia urbana argentina, San Miguel de Tucumán tem apresentado um relativo peso na produção de *urbanizaciones cerradas* no país nas últimas décadas.

⁵ É nesses municípios onde se encontra as tipologias analisadas neste trabalho.

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO POPULACIONAL DE CURITIBA (BRASIL) E A GRAN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN (ARGENTINA)



0 4,5 9 18 27 36 Km

Elaboração: Gleyton Robson da Silva (2016)
baseado em Patricia Herrero Jaime (2014)
Fontes: IGN, RIDES, Google Earth e COMEC.

FIGURA 3 – Área de concentração populacional de Curitiba e a Gran San Miguel de Tucumán.

Fonte: IBGE (2008).

Apesar das metrópoles na contemporaneidade possuírem elementos comuns, que acabam se generalizando muitas vezes com tal classificação, elas possuem particularidades em seu desenvolvimento. É necessário conhecer o desenvolvimento histórico destas cidades para compreender o papel que os condomínios horizontais fechados possuem na manutenção de seus papéis de metrópole em seus respectivos países.

2.2 - Desenvolvimento urbano de Curitiba e San Miguel de Tucumán: da colonização à década de 1980.

San Miguel de Tucumán e Curitiba são cidades que se formaram de acordo com o processo de colonização e desenvolvimento econômico de seus respectivos países. Apesar de ambas serem cidades latino-americanas e, sobretudo, localizadas na América do Sul, apresentam diferenças importantes neste processo. A cidade de San Miguel de Tucumán no século XVII se tornou um entreposto na rota do Alto Peru, em direção ao porto de Buenos Aires, na foz do Prata, em especial a região de Potosí, atualmente pertencente à Bolívia.

Tal destaque da cidade se deveu ao aumento da atividade mercantil e aos movimentos migratórios-demográficos (ZAMORA, 2000). Entre 1745 e 1800 a cidade passou por um período de crescimento econômico e houve autorização da concessão de terras (mercedes) para povoamento da cidade e ocupação das áreas rurais. Nesse período, ocorreu a retirada de população pobre do centro da cidade, dando espaço para pessoas ricas recém-chegadas, gerando tensões e contrastes, uma vez que claramente se dava preferência para grupos populacionais estrangeiros e se disseminava uma cultura de rechaço ao pobre, culminando em uma realidade complexa e dinâmica (ZAMORA, 2000).

Na medida em que San Miguel de Tucumán passava por uma valorização econômica e política, a concessão de terras aumentava. Entre 1778 e 1812, a população urbana de San Miguel de Tucumán cresceu pouco mais de 40% levando o governo provincial a baixar uma normativa que exigia dos recém-chegados a garantia de possuírem trabalho, caso contrário, estes e os reclusos seriam enviados para trabalharem nas minas de prata e manganês de Aconquija e Uspallata. (ZAMORA, 2000).

No início do século XIX, San Miguel de Tucumán era pequena, com poucas quadras; o centro e a periferia se encontravam em um pequeno espaço. A autorização da concessão de terras por parte do governo provinciano era uma maneira de ordenar a construção do espaço físico e simbólico (ZAMORA, 2000). Ao longo do século XIX destacou-se a economia açucareira na região, elevando o crescimento populacional e econômico e intensificando os problemas de ordem urbana que haviam sido desencadeados no fim do século XVIII, tais como saneamento básico e habitação para toda a população. (DE LA TORRE, 1983).

Tal como ocorreu com outras cidades latino-americanas, a exemplo de San Miguel de Tucumán, Curitiba foi fundada com base nas necessidades da metrópole⁶. Oficialmente, o povoado de Curitiba foi elevado à categoria de Vila Nossa Senhora da Luz dos Pinhais, no dia 29 de março de 1693, na região do primeiro planalto paranaense. A cidade nasceu em decorrência, sobretudo, do aumento das atividades de mineração, relacionadas à exploração de ouro, que afetaram todo o Brasil nos séculos XVII e XVIII, iniciando-se pela região litorânea (WELTE ET AL, 1994).

Com o crescimento das atividades econômicas associadas à mineração e posteriormente ao Tropeirismo⁷, em 19 de dezembro de 1853 Curitiba passou a ser capital da quinta comarca de São Paulo, que fora elevada à categoria de província, aumentando sua importância regional. Ao longo da segunda metade

⁶ O termo Metrópole refere-se ao país colonizador naquele contexto e não a uma cidade com expressiva importância econômica e política como hoje temos o termo.

⁷ Tropeirismo = Atividade de migração interregional com objetivo de venda de carne de gado para regiões com grande concentração populacional no Brasil entre os séculos XVIII e XIX. Pela necessidade de parada em decorrência de mau tempo ou necessidade de descanso o Tropeirismo influenciou algumas o surgimento e desenvolvimento de algumas cidades no sul do Brasil.

do século XIX Curitiba passou por um período de crescimento econômico excepcional, em virtude do ciclo da erva mate e da extração de madeira, que durou até o início do século XX.

Ao mesmo tempo, desenvolvia-se na cidade a formação de uma elite, associada a estas atividades econômicas, apresentando uma diferenciação socioespacial, mesmo numa economia que não havia ainda entrado no período de industrialização. Garcez (2006) expõe a realidade social curitibana, ao tratar dos espaços de moradia dos grupos mais ricos no fim do século XIX:

Do recém-construído Passeio Público, segue-se para uma região denominada Alto da Glória, onde se instalam moradias de luxo e a capela da Glória, próximos de importante engenho de erva mate. No outro lado da cidade, na direção oeste, a Rua Comendador Araújo e a Avenida Batel abrigam ricas residências ao lado de engenhos de erva-mate. Não é por acaso que as principais linhas de bondes iam do Batel e da Glória até a estação ferroviária, transportando as barricas de erva mate. (GARCEZ, 2006, p. 53)

Observa-se aqui que tanto San Miguel de Tucumán quanto Curitiba tiveram em seus respectivos processos de desenvolvimento as condições para que ainda no século XIX predominasse um modelo segregador de cidade. Pode-se afirmar que em San Miguel de Tucumán as instituições ligadas ao Estado contribuíram para a ocorrência da segregação., Em Curitiba, entretanto, apesar da influência Estatal, os setores econômicos foram determinantes para a segregação, visto que a elite local contribuía para a criação de áreas de população de alta renda, a partir de sua concentração nestas.

Na virada do século XIX para o século XX Tucumán passou por uma crise de superprodução de cana. Em 1881, a área plantada de cana na província era de 5000 hectares, e apenas 15 anos depois esse número já chegava a 42000 hectares. Tal fato orientou um processo de requalificação do espaço econômico de Tucumán, buscando torná-lo mais dinâmico, para diminuir a hegemonia da produção canavieira na economia da província, uma vez que outras atividades tinham sido deixadas de lado por conta do investimento na produção de açúcar e álcool.

O mesmo ocorria em Curitiba, mas com a produção de erva mate. No início do século XX Curitiba passou por um momento de estagnação econômica, em virtude de uma baixa no ciclo da erva mate. Ocorreu um aumento populacional considerável, chegando a romper a taxa de 7% ao ano. Tal índice estava atrelado à intensa migração de origem europeia ocorrida nesta época, embora a maior parte da primeira metade do século XX tenha sido marcada por baixo crescimento populacional em Curitiba (PILOTTO, 2010).

As cidades analisadas passam por significativas mudanças a partir da década de 1950. Entre 1946 e 1955, período nacional conhecido como Peronista, San Miguel de Tucumán manteve sua característica de cidade mais influente da região noroeste argentina, com ações que expressavam uma efervescência cultural ímpar para a região. Destaca-se o movimento poético cultural; a criação da orquestra sinfônica; escola de música; escola de arquitetura; o planejamento da cidade universitária da UNT no Cerro de San Javier (que nunca se concretizou); Universidade Católica de Tucumán (DE LA TORRE, 1983).

A partir da década de 1950, Curitiba voltou a ter um crescimento populacional elevado. A economia cafeeira paranaense estava em alta e de certa forma intensificava a importância de Curitiba, uma vez que esta cidade era capital do Estado. No que se refere ao espaço intra-urbano curitibano, destaca-se que “dentre as principais mudanças, estão as que ocorreram com o centro, como a intensificação da atividade imobiliária com o início do processo de verticalização⁸, bem como o incremento no número de construções da região, e a mudança na localização do centro administrativo, após a construção do centro cívico” (PILOTTO, 2010, p. 50).

Entre as décadas de 1950 e 1970 ocorreu uma intensificação do processo de industrialização de Curitiba e também de planos de ordenamento da cidade. A industrialização foi marcada pela criação da Cidade Industrial de Curitiba (CIC) (1973) na porção periférica oeste-sudoeste da cidade, se

⁸Segundo Pilotto (2010) num primeiro momento (década de 1950) a maior parcela dos prédios do centro de Curitiba era comercial e nas décadas de 1960 e 1970 são construídos mais edifícios residenciais.

expandindo para o município vizinho de Araucária (FIRKOWSKI, 2002). A concentração industrial nesta porção do AMC contribuiu para a localização de população de baixa renda nesta região, uma vez que estas buscavam proximidade com as indústrias onde trabalhavam. Somado a isso, tinha ainda o incentivo à habitação popular por parte do governo municipal (PILOTTO, 2010), a exemplo da Vila Oficinas (bairro Cajuru) e Vila Nossa Senhora da Luz dos Pinhais (bairro Cidade Industrial de Curitiba – CIC). Lembrando que não necessariamente todos os trabalhadores das indústrias da CIC morassem lá, na verdade uma minoria de fato conseguiu tal feito.

Sendo assim, a industrialização, de certa maneira, orientou as áreas do AMC onde predominariam moradias populares, uma vez que “a região oeste era uma área praticamente desabitada da cidade, e a implantação da CIC impulsionou sua urbanização” (POLUCHA, 2010, p.29). Neste mesmo período, a cidade de San Miguel de Tucumán passou por uma reestruturação da agroindústria, reflexo da industrialização e de um regime ditatorial que também se instalou na Argentina.⁹

O principal programa de modernização do campo em Tucumán ficou conhecido como Operativo Tucumán e foi simbolizado, dentre outros processos, pelo fechamento de engenhos considerados de baixa tecnologia na província. (DE LA TORRE, 1983). Percebia-se ainda uma forte ação estatal na vida cotidiana de San Miguel de Tucumán e sua província, mas tal quadro seria fortemente modificado a partir, sobretudo, da década seguinte, não somente na província, mas também no nível nacional.

No mesmo período, em Curitiba, a industrialização intensificada e o aumento no setor de comércio e serviços na área central aumentavam o poder econômico da cidade e também da população que trabalhava nestes espaços, população essa majoritariamente alocada em regiões afastadas do Centro. O aumento de população que supria a necessidade de mão de obra nos setores secundário e terciário da economia no AMC resultou em um aumento da mancha urbana da metrópole de Curitiba. Desde a década de 1970, segundo

⁹É válido frisar que entre 1973 e 1976 houve um período Peronista, tornando o período das duas décadas mencionadas não homogêneo, por existirem partidos atrelados a uma política de esquerda e outros orientados por uma política de direita.

Ritter (2011, p. 114), “o crescimento populacional dos municípios do entorno já era bem mais acentuado que o do município de Curitiba” ¹⁰, evidenciando um aumento da população periférica no AMC. Entretanto, tal espaço começou a passar por intensas modificações a partir dos anos 80, que serão tratadas a seguir.

¹⁰ Não somente em Curitiba, mas em outras capitais brasileiras o ritmo de crescimento fez com que o governo federal a partir da **Lei complementar Nº 14, de 8 de junho de 1973** criasse as regiões metropolitanas para planejamento, que contemplasse a questão municipal de todos os municípios destas áreas, sendo que para a Região Metropolitana de Curitiba (RMC) foi criada a Coordenação da Região metropolitana de Curitiba (COMEC).

3 - A PRODUÇÃO DE CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM CURITIBA E SAN MIGUEL DE TUCUMÁN

3.1 - Mudanças político-econômicas no último quarto do século XX e início do século XXI – Brasil e Argentina

Com a ditadura militar instalada na Argentina período (1976 – 1983) houve um processo acentuado de endividamento do país junto a órgãos internacionais. Tal situação, que se repetiu de maneira similar no Brasil e em outros países latino-americanos, levaria a uma mudança na conjuntura política da América Latina. Romero (2006) ao tratar da história contemporânea argentina afirma que o fluxo de dólares – origem do forte endividamento externo – foi comum em toda a América Latina e em muitos países do Terceiro Mundo (ROMERO, 2006, p. 204). Tal situação levou a um desgaste cada vez maior do governo militar argentino, tendo como estopim a derrota para a Inglaterra na Guerra das Malvinas em 1982.

A partir do fim dos anos 70 e início dos anos 80 ocorreu uma mudança na estrutura política e econômica da Argentina, fruto de um movimento maior. Janoschka e Borsdorf (2004) afirmam que o processo de redemocratização de países latino-americanos promoveu uma série de ações que deram base para a entrada destes países na lógica neoliberal, num contexto mundial. Para estes autores:

Significativas mudanças tem sido constatadas nas sociedades latino-americanas desde o início dos anos 80, quando o regime militar proveniente da década anterior passa a perder espaço em virtude do processo de redemocratização. Independente da orientação política dos novos governos democráticos, se de esquerda ou conservadora, o fato é que as políticas capitalistas e neoliberais foram implementadas. ¹¹ (JANOSCHKA E BORSDDORF, 2004, p. 05, tradução nossa)

¹¹“Massive changes have been taking place in Latin American societies since the early 1980s, when re-democratization processes started to replace the military regimes from one decade before. Regardless of whether the orientation of the new democratic governments was left-wing or conservative, capitalist and neo-liberal politics were implemented.”

A partir do início da década de 1980, o Brasil, a exemplo de outros países latino-americanos, passou a experimentar uma crise econômica sem precedentes. A inflação elevada apresentava-se acompanhada de um declínio econômico que chegou a - 4,2% em 1981 e um aumento do número de pessoas que viviam com menos de um dólar por dia variou de 17 milhões, em 1977, para 30 milhões em 1983, sendo que neste ano a população do Brasil chegou a 130,5 milhões de habitantes (DEL PRIORE E VENANCIO, 2010).

Romero (2006) aponta que economistas de prestígio internacional, FMI e Banco Mundial, apontaram uma receita para recuperação do crescimento econômico dos países da América Latina (ou ao menos o estancamento de seu declínio), que previa uma redução da função do Estado, argumento que era fortemente propagado no mundo capitalista, associada a uma abertura da economia para a competição internacional. Tal “receita” foi oficializada a partir do Consenso de Washington e entrou de maneira abrupta nas economias da região, em especial na década de 1990.

Conforme já comentado no capítulo 1, uma das principais consequências da reestruturação econômica neoliberal para os países latino-americanos foi a intensificação do processo de polarização social (JANOSCHKA E BORSDORF, 2004). Tal polarização social fez com que, segundo Fishlow *et al* (1993), Brasil e Argentina apresentassem aumento do Índice de Gini, embora o Brasil até 1981 tenha apresentado uma diminuição do seu Gini, enquanto a Argentina apresentou uma tendência de aumento desde a metade da década de 1970 (FISHLOW ET AL, 1993).

As reformas neoliberais estimularam a abertura econômica dos países latino-americanos para o capital estrangeiro. Esse contexto é representado por alguns elementos dentro das cidades latino-americanas, tais como crescimento dos shoppings centers, hipermercados, cadeias ou franquias de hotéis, privatização de rodovias (JANOSCHKA E BORSDORF, 2004). Em geral, tais empreendimentos são administrados por grandes *holdings* mundiais e expressam um padrão de consumo europeu e norte-americano.

No Brasil, durante os anos 90, ocorreu uma mudança na estrutura política e econômica, consolidando um movimento iniciado na década anterior

de redemocratização nacional e adoção de um regime político neoliberal. Segundo Del Priore e Venâncio (2010), o governo de Fernando Henrique Cardoso (FHC) foi emblemático em termos de representação do neoliberalismo no Brasil no fim do século XX, embora o governo Collor já tivesse implementado medidas que podem ser denominadas neoliberais. Sobre o governo FHC os autores afirmam que:

“Durante oito anos de mandato são implementadas medidas econômicas voltadas à internacionalização da economia, privatização de empresas estatais, desregulamentação de mercados e controle dos gastos públicos. Incentivos de várias naturezas são postos em prática para atrair os investimentos do capital estrangeiro, de longo e curto prazos, ao mesmo tempo em que, para se manter a estabilidade econômica, o país entra em uma nova espiral de endividamento externo e de desemprego crônico” (DEL PRIORE E VENANCIO, 2010, p.292)

No caso de Curitiba, Ultramar e Moura (1994) afirmam que na década de 1990 o AMC era marcado por uma pressão periférica, em virtude do avanço da urbanização sobre áreas agrícolas, que por vezes se localizavam entre duas áreas urbanizadas, e pelo avanço da indústria para estes espaços. Este processo de pressão sobre a periferia curitibana é um reflexo geográfico do processo de internacionalização da metrópole, representado sobretudo pelas indústrias automobilísticas que se instalaram no município de São José dos Pinhais (FIRKOWSKI, 2004), como fruto da abertura ao capital internacional e à globalização.

Resultante deste processo, houve uma expansão da mancha urbana da metrópole de Curitiba em direção aos municípios do AMC. O mapa de evolução urbana de Baliski (2011), figura 4, confirma esta tendência ao apresentar a maior parte das áreas de ocupação urbana consolidada na metade do século XX dentro da cidade polo, enquanto a maior parcela das áreas de ocupação recente (a partir de 1981) estão localizadas ou na divisa da cidade polo com os demais municípios, ou em outras porções do AMC.

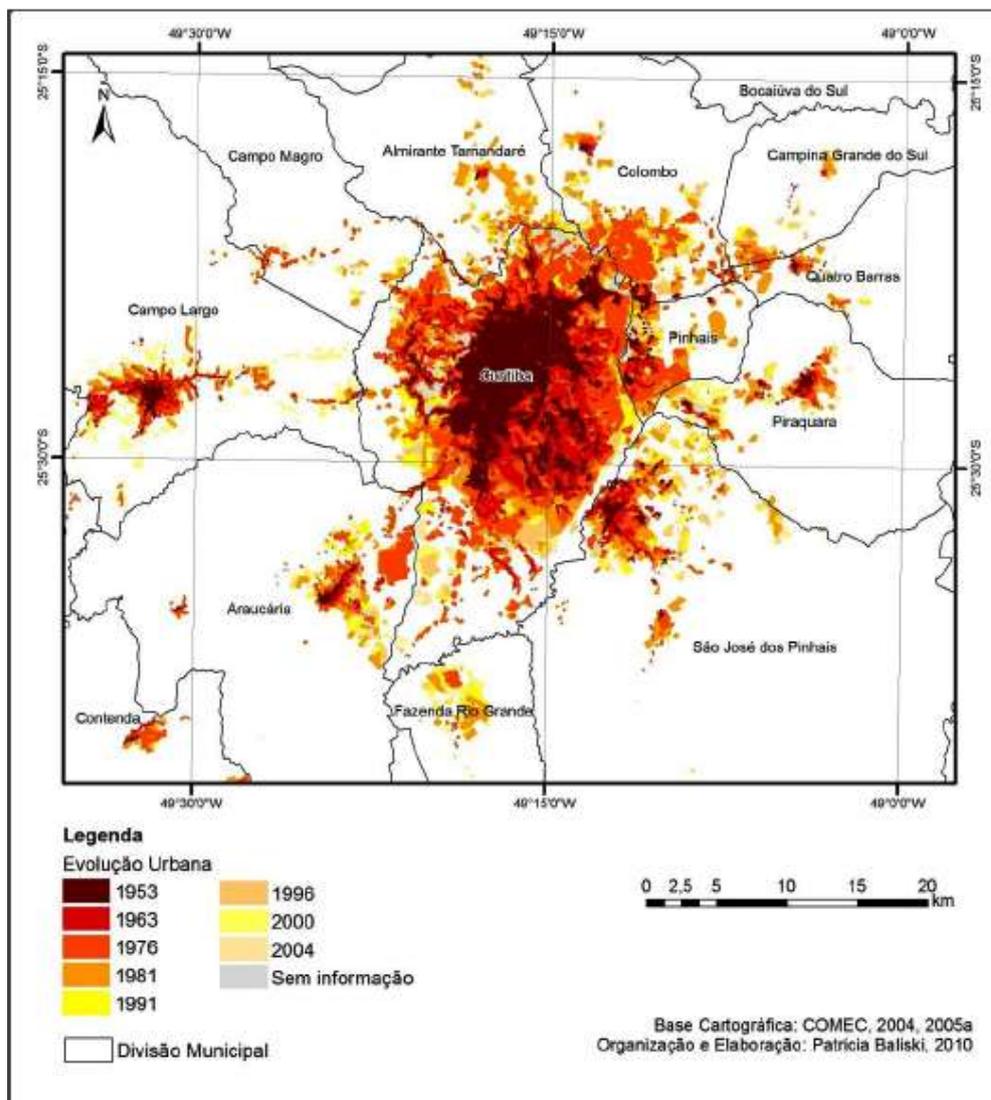


FIGURA 4 – AGLOMERADO METROPOLITANO DE CURITIBA: EVOLUÇÃO DA MANCHA URBANA ENTRE 1953 E 2004. FONTE: Baliski (2011)

San Miguel de Tucumán apresentou processo similar ao longo dos anos 90 e início dos anos 2000, conformando uma expansão populacional que historicamente já vinha sendo constatada. Segundo dados disponibilizados pelo PET 2011, em 1989 (tempo 1), a Gran San Miguel de Tucumán possuía uma população de 597.374 habitantes, passando para 738.479 habitantes em 2001 (tempo 2) e chegando a 790.000 em 2008 (tempo 3) (figura 5). Entretanto, verifica-se que há uma tendência de crescimento populacional e da mancha urbana da Gran San Miguel de Tucumán para os municípios do entorno, ao invés do polo.

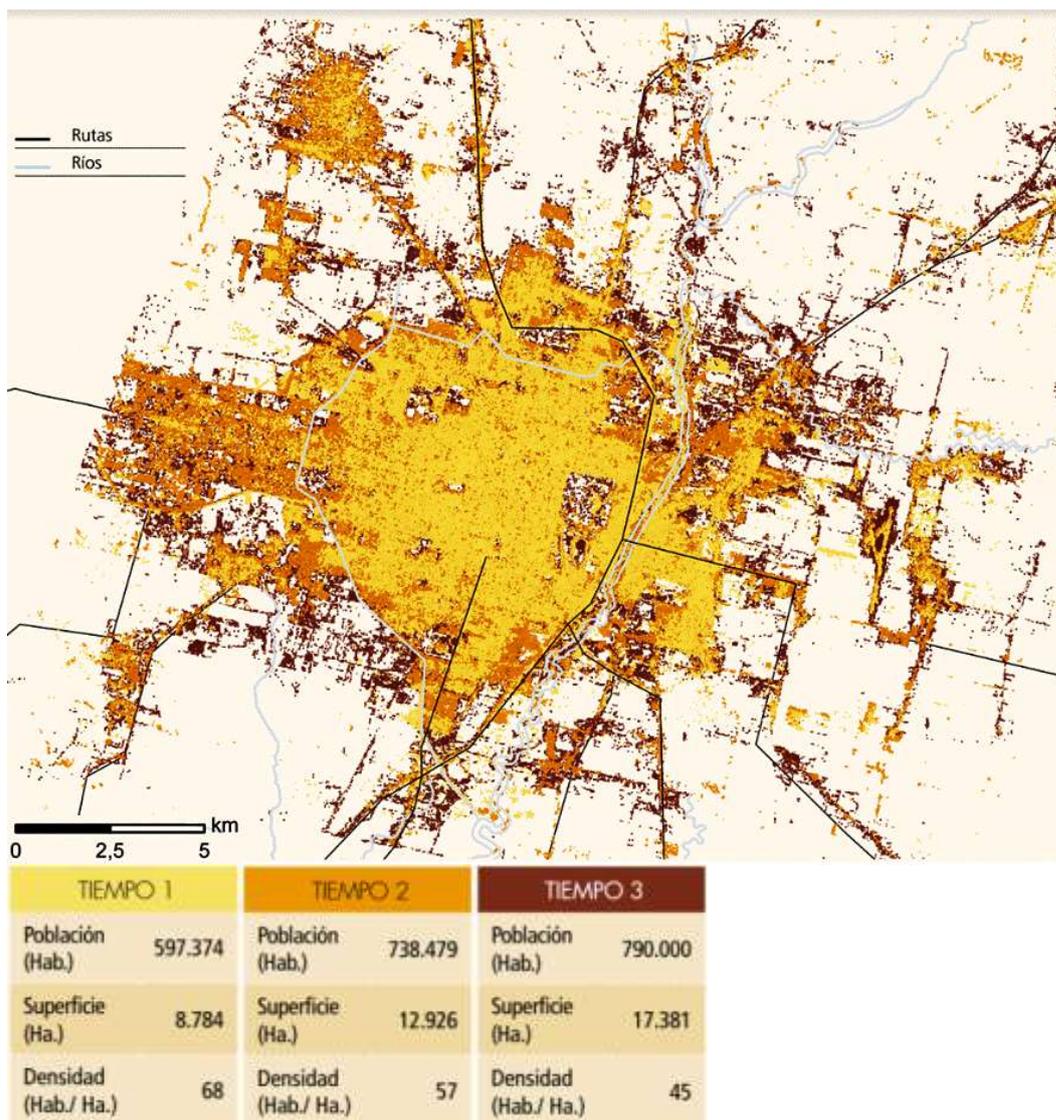


FIGURA 5 – EXPANSÃO DA MANCHA URBANA DA GRAN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN ENTRE 1989 E 2008. FONTE: MINISTÉRIO (2011).

Nota-se que o núcleo da cidade polo do aglomerado metropolitano encontrava-se densamente ocupado no final da década de 80, o que já indicava uma possível expansão para os municípios limítrofes. Na primeira década do século XXI (2001 e 2008) observa-se que o crescimento da Gran San Miguel de Tucumán se deu, sobretudo, em direção aos departamentos de Yerba Buena, Tafí Viejo e Cruz Alta (em especial na municipalidade de Banda del Río Salí).

Faz-se relevante observar com cautela a densidade demográfica da Gran San Miguel de Tucumán no período contemplado na figura. A população

total variou 32,25% em 19 anos, entretanto, sua superfície aumentou 97,90% e sua densidade demográfica caiu drasticamente (- 33,82%), o que leva a entender que apesar da área urbana da metrópole ter aumentado consideravelmente, o número de pessoas que moram nestas novas áreas não é significativamente alto, como era antes da expansão, possivelmente predominando residências com ampla área, mas com poucos moradores, neste caso, condomínios de formato horizontal. Sendo assim, pode-se compreender tais empreendimentos como responsáveis, em parte, pela expansão da ocupação desta metrópole.

No cenário pós crise econômica argentina de 2001, tem se destacado a reativação do setor da construção, sendo que o mercado imobiliário tem priorizado a oferta de produtos para os setores de maior poder aquisitivo. Observa-se então, assim como em outras regiões da Argentina, o desenvolvimento de áreas periféricas, por pressão da atividade imobiliária, que demanda solo urbano e periurbano em grande quantidade para, dentre outras atividades, a construção de condomínios fechados (CASARES E CZYTAJLO, 2012).

Segundo Casares e Czytajlo (2012), no processo de expansão urbana e metropolização da GSMT destacam-se alguns aspectos, típicos das cidades latino-americanas: falta de reconhecimento do solo como recurso escasso e não renovável; predomínio de população pobre nas áreas de expansão; conflitos derivados da disputa pelo solo e acesso à cidade e crescimento da construção civil, que se vale de facilidades jurídicas e da ausência de estratégias territoriais para promoção de novos produtos imobiliários.

Casares e Czytajlo (2012) afirmam que na expansão metropolitana da GSMT se destacam três ações, quais sejam o *Plan Federal de Vivienda*, o *Programa Mejoramiento de Barrios* (PROMEBA) e a promoção imobiliária de *urbanizaciones cerradas*. O *Plan Federal de Vivienda* caracteriza-se pelo financiamento de moradias, por parte do Estado, associado a uma execução por parte de várias empresas ligadas à construção civil, e tem por objetivo cobrir o déficit habitacional argentino, ao passo que também sustenta parte do setor da construção civil, gerando postos de trabalho. Na GSMT o

departamento de Tafí Viejo é o que mais tem sido afetado por tal programa, que tem por característica atender a uma população de classe média baixa e baixa (CASARES E CZYTAJLO, 2012).

O PROMEBA é um programa executado pela Subsecretaria de Vivienda y Desarrollo Urbano do Ministério de Planificación e é operado em escala nacional nas áreas onde habitam os setores mais pobres; o programa é também conhecido pelo lema “luta contra a pobreza”. A unidade operativa desse programa é o bairro ou vila¹² e tem como meta melhorar as condições urbanas nos níveis ambiental, social e habitacional nos setores onde ocorrem as intervenções, em ações como instalação de asfalto, rede de esgoto, etc. . Os bairros de Alberdi Norte e Juan Pablo II são exemplos de áreas de desenvolvimento do PROMEBA na GSMT (CASARES E CZYTAJLO, 2012).

Segundo Casares e Czytajlo (2012) na promoção de *urbanizaciones cerradas* há um forte apelo ao contato com a natureza e distanciamento da violência urbana– conforme demonstra a figura a seguir. As autoras afirmam que este tipo de empreendimento tem se propagado no setor oeste da GSMT, sobretudo no município de Yerba Buena, ocupando espaços que até poucas décadas atrás eram lócus da produção açucareira na região, a exemplo do San Pablo *Country Life* e Golf, que possui 330 hectares e 296 lotes (figura 6). As *urbanizaciones cerradas* representam a consolidação de um modelo de cidade segregada (CASARES E CZYTAJLO, 2012).

Vale destacar ainda a participação do ProCreAr, vinculado ao Plan Nacional de Vivienda e que tem por objetivo facilitar o crédito das famílias argentinas para conseguirem sua primeira casa própria. Tal plano tem sido, dentro da realidade da GSMT, um dos principais responsáveis por facilitar a obtenção de moradias dentro de *urbanizaciones cerradas* nesta metrópole, uma vez que as famílias de classe média conseguem complementar o montante de dinheiro que tem com uma participação do Estado e limites de até 20 anos para quitação da dívida.

¹² Termo utilizado para denominar áreas que no Brasil caracterizamos por favela.



FIGURA 6 – SAN PABLO COUNTRY LIFE & GOLF. FONTE: GOOGLE MAPS (2017).

No AMC o aquecimento no setor da construção civil se dá em virtude do fato de que Curitiba não é mais compatível com as exigências dos atores internacionais, que necessitam de grandes áreas de solo com infraestrutura que garantam as atuais condições gerais da produção capitalista (POLLI, 2006, p.89), que envolvem os grandes terrenos para construção de áreas residenciais ou industriais, sobretudo em locais de fácil acesso à vias de transporte e conexão com outras metrópoles.

Segundo Firkowski, como decorrência do processo de internacionalização da economia curitibana ao longo da década de 1990, o Aglomerado Metropolitano passou por intenso processo de oferta de novos produtos imobiliários para as camadas de alta renda. Para a autora, importantes empreendimentos passaram a dinamizar o setor imobiliário em Curitiba, inicialmente, quase que com exclusividade no interior do município de Curitiba e, mais recentemente, expandindo-se pelo aglomerado metropolitano (FIRKOWSKI, 2009, p.53).

Os CHFs, como exposto no primeiro capítulo deste trabalho, são uma representação de um estilo de vida, originalmente proveniente dos subúrbios norte-americanos, entrando no Brasil como um novo produto

imobiliário, especialmente para população de alta renda. Entretanto, os CHFs, até pelas características físicas que possuem, necessitam se localizar em áreas específicas, em geral na periferia das metrópoles, locais muitas vezes próximos a ocupações de população de baixa renda ou pequenos agricultores. No caso curitibano, são dois processos agindo ao mesmo tempo; a descentralização de atividades econômicas importantes e a emergência de novos produtos imobiliários fora do centro da cidade, tal como no caso tucumano, onde é possível encontrar em áreas mais afastadas do centro do polo outros equipamentos, como shopping center e hipermercados.

Apresentamos até aqui as condições que levaram os condomínios horizontais fechados a se tornarem uma realidade comumente presente nas metrópoles de Curitiba e San Miguel de Tucumán. Para concluir a análise comparada, faz-se necessário a partir daqui apresentar os locais em que estes empreendimentos estão instalados nas metrópoles, bem como suas tipologias.

3.2 - Característica dos condomínios horizontais fechados em Curitiba e San Miguel de Tucumán

Como salientado na introdução, este trabalho tem como objetivo principal comparar os CHFs produzidos no Aglomerado Metropolitano de Curitiba com aqueles produzidos na Gran San Miguel de Tucumán, visando detectar suas semelhanças e diferenças. Para operacionalizar tal comparação optou-se por concentrar a análise em uma mesma tipologia, sendo dada preferência para aqueles empreendimentos que estivessem instalados no máximo a 20 quilômetros do centro da cidade polo. Além disso, foi analisada também a localização destes, pois a partir desta informação é possível observar os impactos que tais condomínios exercem sobre a vizinhança, bem como buscar informações sobre rendimento financeiro das famílias residentes.

3.2.1 - Tipologia

Castello (2008) estabelece as seguintes tipologias de parcelamento em condomínio: Sistema Misto, Meio de quadra e Grandes Glebas. Sistema Misto é quando parte destas residências estão orientadas para a via pública do bairro e outra porção voltada para um acesso no interior do condomínio. No Meio de quadra há uma disposição do terreno em que uma via local na qual sua porção centralizada no terreno faz com que as habitações se voltem a esta via, sendo esta tipologia geralmente menor do que a primeira em tamanho. Na tipologia Grandes Glebas os terrenos possuem tamanho grande, sistema de vias internas ao condomínio e parcelas ideais que correspondem a lotes individuais.

A partir desta classificação tipológica, adotamos para análise a tipologia de condomínios em grandes glebas, por ser a predominante no recorte territorial deste trabalho. Segundo Furlan (2013), os condomínios que possuem tal tipologia, na maioria das vezes, estão instalados em áreas de baixa ocupação, em terrenos nas periferias das cidades, com arruamento interno. Furlan (2013) complementa esta descrição, afirmando que os condomínios em grandes glebas apresentam uma estruturação complexa, com arruamento interno e grande número de unidades habitacionais (FURLAN, 2013, p. 79).

Furlan ainda aponta que esta tipologia prejudica a vida urbana, pois o grande número destes em áreas periféricas gera, na prática, “bairros dormitório” e falta de articulação e conexão com o entorno (FURLAN, 2013, p. 79). As figuras a seguir representam um condomínio com tipologia de grande gleba em construção no bairro São Braz em Curitiba e outros em Yerba Buena, na Gran San Miguel de Tucumán, respectivamente, sendo que as linhas amarelas representam os limites dos condomínios e as linhas vermelhas as vias internas.



FIGURA 7 – INSTALAÇÃO DE CONDOMÍNIO EM GRANDE GLEBA EM CURITIBA.
FONTE: GOOGLE STREET VIEW (2015).



FIGURA 8 – CONDOMÍNIOS INSTALADOS EM GRANDES GLEBAS EM YERBA BUENA (GSMT). FONTE: GOOGLE STREET VIEW (2016).

Pelas imagens é possível perceber que esta tipologia tem algumas implicações importantes para a articulação do espaço em que se inserem,

como, por exemplo, as vias internas dos condomínios desconectadas da malha urbana, podendo causar congestionamento ou outras dificuldades de locomoção nas entradas dos residenciais e entorno.

Para compreender melhor o impacto das grandes glebas na Gran San Miguel de Tucumán e no Aglomerado Metropolitano de Curitiba foram selecionados alguns espaços para análise, conforme explicado a seguir.

Os condomínios analisados possuem no mínimo dois hectares de área total e são habitacionais, com residências isoladas. Esses critérios foram definidos de maneira a delimitar o objeto de estudo, selecionando aqueles empreendimentos que apresentam um maior impacto espacial dentro de suas respectivas áreas metropolitanas. Os mapas a seguir apresentam a localização destes empreendimentos na GSMT e no AMC.

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NO AGLOMERADO METROPOLITANO DE CURITIBA

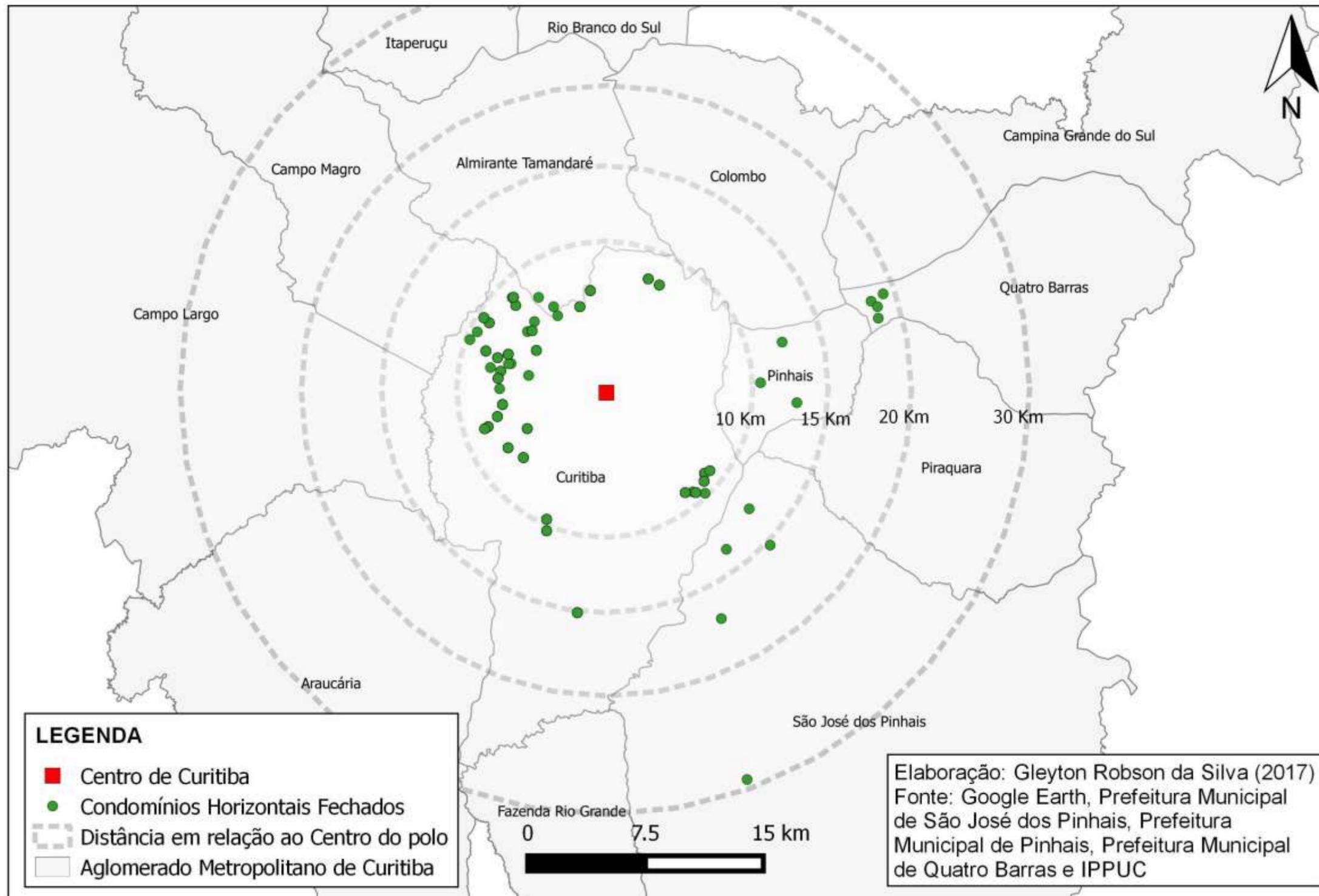


FIGURA 9 – Condomínios Horizontais Fechados no Aglomerado Metropolitano de Curitiba. Elaboração: O autor (2017)

CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NA GRAN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN

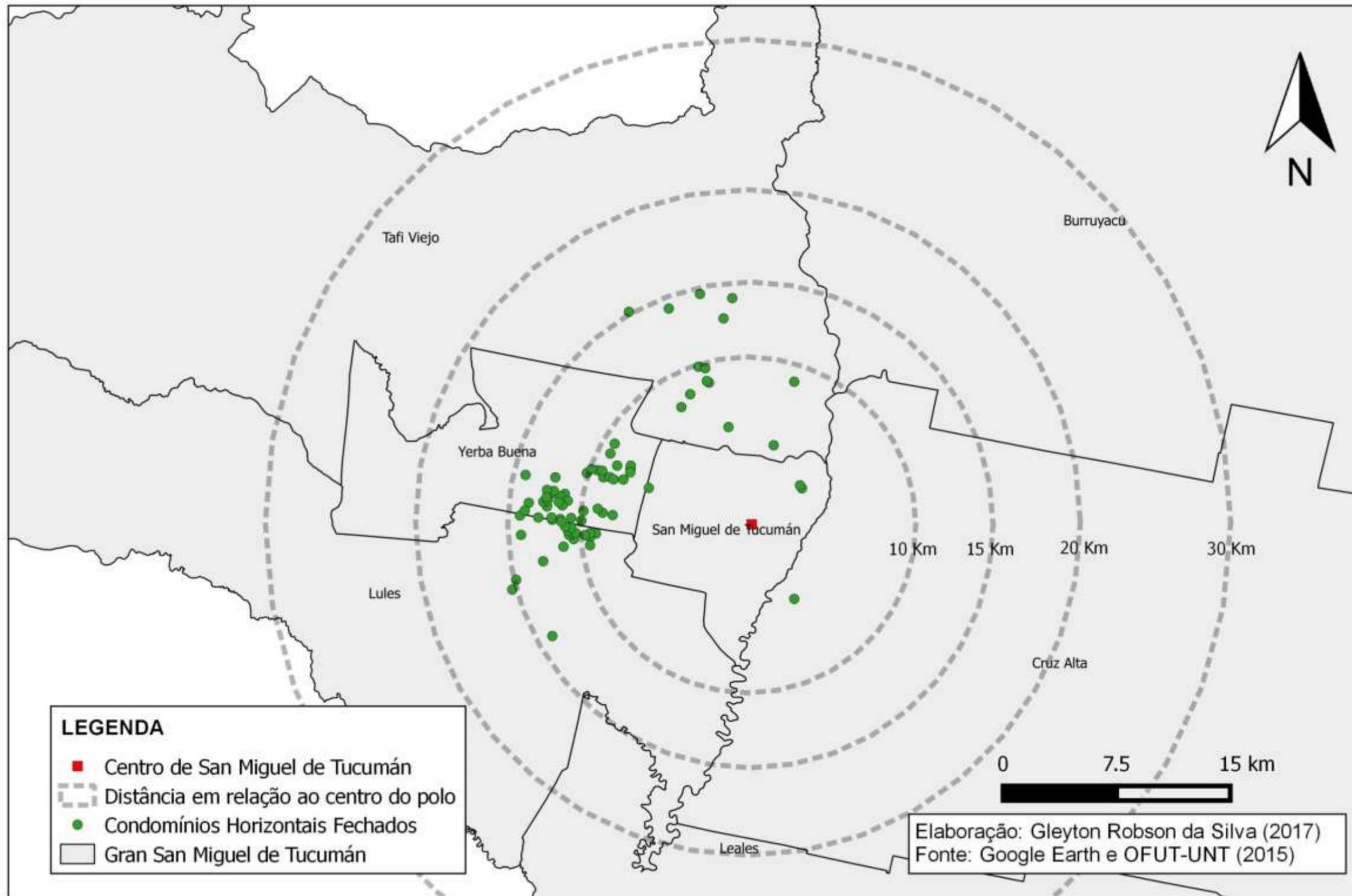


FIGURA 10 – Condomínios Horizontais Fechados na Gran San Miguel de Tucumán. Elaboração: O autor (2017)

3.2.2 – Características gerais dos empreendimentos no AMC e GSMT

Para análise da localização dos empreendimentos foram selecionados os municípios de San Miguel de Tucumán e Yerba Buena, na Gran San Miguel de Tucumán. No Aglomerado Metropolitano de Curitiba foram selecionados os municípios de Curitiba, São José dos Pinhais, Pinhais, Piraquara, Quatro Barras e Campina Grande do Sul. Os municípios escolhidos da GSMT se justificam por serem aqueles que concentram estes empreendimentos na metrópole. A seleção dos municípios no AMC foi condicionada pela disponibilidade de dados, considerando o tempo estabelecido para esta pesquisa.

Os empreendimentos na GSMT estão localizados numa área de baixa vulnerabilidade social, que Polidoro et al (2016. p.1) definem não como pobreza, mas a situação de “estar indefeso, inseguro, expostos a riscos, choque e pressão”, ou seja, uma área onde a população residente tem acesso a recursos financeiros e sociais numa proporção maior do que o restante da população da metrópole (figura 11)

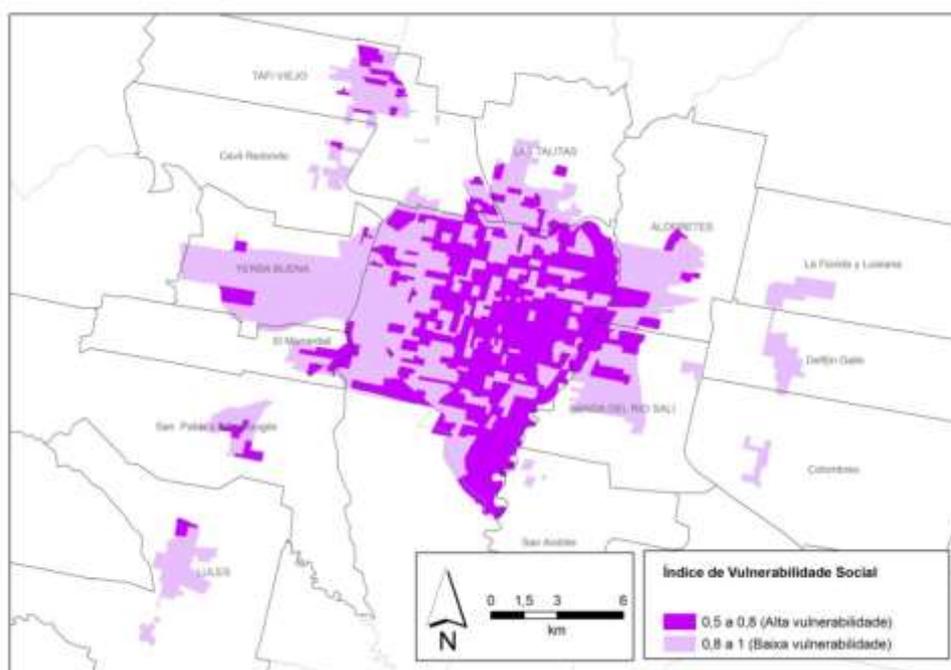


FIGURA 11 – Índice de Vulnerabilidade Social para a Gran San Miguel de Tucumán. Fonte: Polidoro et. al (2016)

No AMC, as regiões em que os empreendimentos se situam são de baixa vulnerabilidade social, mas rodeadas de regiões com alta vulnerabilidade social, apontando para uma possível disparidade entre a população residente nestes condomínios e a população do entorno (figura 12).

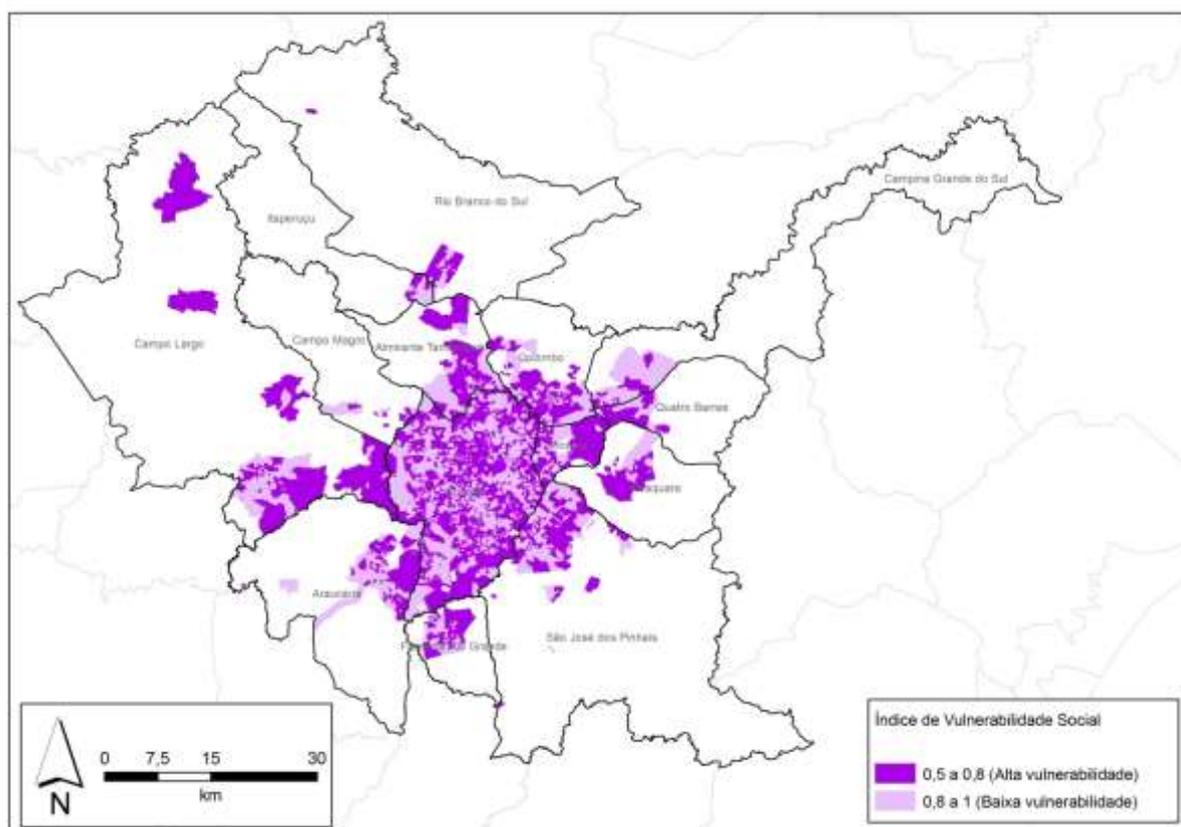


FIGURA 12 – Índice de Vulnerabilidade Social para a Gran San Miguel de Tucumán. Fonte: Polidoro et. al (2016)

Além disso, os municípios escolhidos no AMC possuem uma renda per capita elevada, justificando em parte a residência de moradores com poder aquisitivo maior e, portanto, com melhores condições para arcar com os custos de moradia nestes empreendimentos. A tabela a seguir mostra a posição dos

quatro municípios selecionados neste estudo dentre os cinco maiores em renda per capita, segundo o Atlas de Desenvolvimento Humano do Brasil de 2013.

TABELA 1 – CINCO MUNICÍPIOS COM MAIOR RENDA PER CAPITA SEGUNDO PNUD (2013)

Município	Renda per capita (IDHM 2013)	Renda per capita (R\$) (PNUD 2010)	Posição no AMC
Curitiba	0,850	R\$ 1.581,04	1º
Pinhais	0,761	R\$ 911,51	2º
São José dos Pinhais	0,749	R\$ 846,93	3º
Araucária	0,743	R\$ 814,39	4º
Quatro Barras	0,730	R\$ 800,40	5º

Fonte: IPARDES/PNUD (2013). Organização: SILVA (2017).

Outro fator que corrobora para a escolha da borda leste do AMC para análise é a tendência de expansão da metrópole nesta direção, indicada no PDI da COMEC de 2006. Municípios como Pinhais e Quatro Barras passaram a absorver a mancha urbana que cresce do polo em direção a esta porção do aglomerado. Segundo este documento:

“A leste, uma vez vencido o umbral da Rodovia BR-116, a conurbação com Campina Grande do Sul/Quatro Barras e Piraquara – por caminhos diferentes, a primeira (Campina Grande do Sul/Quatro Barras) pela própria BR-116 e a outra (Piraquara) pela Estrada do Encanamento (PR-415) – também se tornou inevitável. Antes, a solda das malhas urbanas tinha acontecido primeiramente com Pinhais, o que provocou sua elevação à município autônomo desmembrado de Piraquara. (COMEC, 2006).

Observando as características da localização dos CHFs nas duas metrópoles foi constatado também que a maioria deles se localiza distante das áreas centrais das respectivas cidades polos. Foram estabelecidos quatro raios

de distância em relação ao centro do polo para classificar a localização dos condomínios: até 10 quilômetros em relação ao marco zero do polo; entre 10 e 15 quilômetros; 15 e 20 quilômetros; 20 e trinta quilômetros e mais de 30 quilômetros. Como resultado chegou-se à tabela a seguir.

TABELA 2 – CHFS E DISTÂNCIA EM RELAÇÃO AO CENTRO DO POLO

	GSMT	AMC¹³
Distância em relação ao centro do polo	Número de empreendimentos	Número de empreendimentos
Até 10 km	35	38
Entre 10 e 15 km	41	6
Entre 15 e 20 km	2	7
Entre 20 e 30 km	-	1
Mais de 30 km	-	-
TOTAL	78	52

Fonte: O autor (2017).

Foram observadas características similares e díspares entre as duas metrópoles, quando analisamos o número de CHFs próximos ao centro do polo, sendo que a primeira observação é a quantidade expressiva de empreendimentos deste tipo num raio de até dez quilômetros, evidenciando que, apesar de se localizarem em área periféricas, tais empreendimentos ainda prezam por certa proximidade com o centro do polo.

Tal situação pode ser parcialmente explicada pela inevitabilidade do uso de serviços e comércio, que por vezes não são encontrados próximos a estes empreendimentos, tais como hipermercados, shopping centers, colégios particulares, clubes, hospitais. Estes condomínios não geram uma centralidade

¹³ Quatro Barras, São José dos Pinhais, Pinhais e Curitiba.

significativa onde se instalam, o que reforça a necessidade da proximidade com vias que garantam fácil acesso ao centro da metrópole.

Porém, se ambos experimentam o fenômeno de estarem localizados próximos ao centro da metrópole, o mesmo não se pode dizer das vias que fazem a ligação destes com as áreas centrais. Enquanto no AMC as vias apresentam-se em sua maioria pavimentadas e algumas até com pista dupla ou requalificada (figura 13), como por exemplo, as Avenidas Fredolin Wolf e Cândido Hartmann, na GSMT as vias que desempenham tal função apresentam-se majoritariamente em péssimo estado, dificultando o acesso às construções (figura 14).



FIGURA 13 – VIAS DE ACESSO A CHFS EM PINHAIS, QUATRO BARRAS E CURITIBA (BAIRROS SANTO INÁCIO E SANTA FELICIDADE) NO AMC.

Fonte: O autor (2017) e Google Street View (2013)



FIGURA 14 – VIAS DE ACESSO A CHFS EM TAFÍ VIEJO E YERBA BUENA NA GSMT.

Fonte: O autor (2017)

As condições de infraestrutura de ligação das áreas de instalação de condomínios fechados com o centro dos polos nas metrópoles estudadas se diferem, sobretudo, por um aspecto legal. Enquanto no Brasil há uma obrigatoriedade na delimitação de um perímetro urbano para o parcelamento do solo e a instalação de redes de coleta de esgoto, asfalto e iluminação pública. na Argentina não há esta obrigatoriedade, podendo os CHFs se expandirem para áreas sem a infraestrutura necessária para recebê-los.

No Brasil, a lei n.10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, instaurou a obrigação da delimitação do perímetro urbano, a partir da exigência de elaboração do plano diretor municipal, direcionando, de certa forma, a construção dos CHFs nas cidades brasileiras.

Uma segunda característica em comum entre a GSMT e o AMC é a localização: a concentração dos empreendimentos em um determinado setor da metrópole. Independente do raio de distância em relação ao centro do polo, duas áreas concentram os CHFs na GSMT e no AMC, sendo o município de Yerba Buena na primeira e os bairros pertencentes à regional Santa Felicidade na segunda. No município de Yerba Buena foram identificados 42 CHFs e na regional Santa Felicidade 24 CHFs, correspondendo a 53,8% e 46,1% do total mapeado nesta metrópoles, respectivamente.

Vale lembrar que dois condomínios localizados no município de Almirante Tamandaré estão praticamente ao lado de Curitiba, pois ao atravessar a Rua Justo Manfron (bairro Lamenha Pequena em Curitiba e Tanguá em Almirante Tamandaré) (figura15), passa-se de um município para outro. Nessa situação, a área de expansão dos CHFs na regional Santa Felicidade tem mais relações com a realidade da porção noroeste de Curitiba do que com o município ao qual pertence para efeitos legais.



FIGURA 15 – CONDOMÍNIO LOCALIZADO NA RUA JUSTO MANFRON (DIVISA ENTRE CURITIBA E ALMIRANTE TAMANDARÉ).

Fonte: O autor (2017)

Nota-se aqui que na GSMT a maioria dos empreendimentos estão localizados fora do polo – apenas 3 dos 78 CHFs estavam dentro dos limites de San Miguel de Tucumán (3,8%) -, enquanto no AMC a maioria dos CHFs mapeados se localizavam dentro do polo – 40 dos 52 empreendimentos estavam dentro dos limites de Curitiba (76,9%). Tal fato explica-se, primeiramente, pelas áreas dos municípios polo, pois enquanto Curitiba possui uma superfície de 430,9 km², San Miguel de Tucumán possui uma superfície de 90 km² (21% da área de Curitiba), sendo assim, Curitiba possui maior área disponível para construção deste tipo de condomínio.

Outro fator que colabora para essa diferença é o padrão de ocupação das cidades polo: San Miguel de Tucumán possui uma ocupação majoritariamente horizontal (figura 16) , o que fez com que quase a totalidade da sua superfície estivesse ocupada antes da popularização dos CHFs nesta região. Já no AMC os CHFs se popularizaram quando Curitiba ainda possuía – como ainda possui – espaços vazios, e grandes o suficiente para sua implantação.

A ocupação vertical foi incentivada ao longo de vias estruturais (figura 17) e a criação de conjuntos habitacionais foi direcionada para áreas periféricas, concentrando aí parte da população carente e evitando sua dispersão para áreas que permaneceram vazias ou com atividades periurbanas até o início do século XXI.



FIGURA 16 – VISTA PARCIAL DE SAN MIGUEL DE TUCUMAN

Fonte: As Mil Camisas (2007)



FIGURA 17 – VISTA DE UM SETOR DE ADENSAMENTO VERTICAL DE CURITIBA

Fonte: Gazeta Press (2007)

Outra característica comum às duas metrópoles é a quase inexistência de CHFs num raio a partir de vinte quilômetros de distância em relação ao centro do polo, sendo que o único condomínio encontrado nesta distância no AMC situa-se no município de São José dos Pinhais. Entretanto, este empreendimento está localizado na área rural e é direcionado a famílias de classe média-baixa, com preços de venda que raramente ultrapassam os 155 mil reais, com 80 metros quadrados de área, não podendo ser agrupado com os demais condomínios mapeados, que se caracterizam por serem destinados a famílias de alta renda.

Essa característica comum às duas metrópoles pode ser explicada pelo excesso de serviços concentrados no centro do polo metropolitano. De fato, tanto no Aglomerado Metropolitano de Curitiba quanto na Gran San Miguel de Tucumán as áreas em que os CHFs se situam não conseguem desempenhar o papel de centralidades para além do centro do polo, ou seja, dependem do núcleo urbano central para atividades financeiras, estudantis, comerciais e demais serviços, sendo que para a GSMT observa-se algumas tentativas mal sucedidas ao longo da Avenida Solano Vera (Yerba Buena) com centros comerciais que se justificam pela presença dos CHFs na região.

Um ponto divergente entre as duas metrópoles é o uso do solo no entorno dos condomínios horizontais fechados. Em Curitiba, as áreas utilizadas para construção destes empreendimentos, na maioria das vezes, estão próximas a bairros consolidados e com uma dinâmica de circulação que de certa forma acaba por reduzir os impactos dos CHFs, em comparação ao que poderiam produzir se fossem implantados em áreas com pouca infraestrutura.

Já na GSMT, os CHFs são instalados majoritariamente em áreas onde predominam atividades rurais e que tem sido totalmente modificadas para receber estes tipos de residências. Esses empreendimentos tornam-se, assim os principais responsáveis pela expansão da metrópole tucumana. Nas áreas em que estas construções tem se instalado observa-se ao redor plantações de cana de açúcar e fazendas de limão, cujos proprietários aguardam o momento certo para transformá-las em glebas para instalação de condomínios horizontais fechados, conforme é representado pelas imagens a seguir.



FIGURA 18 – ANUNCIO DE UM BARRIO CERRADO A SER INSTALADO NUMA ÁREA AGRÍCOLA NA GSMT

Fonte: O autor (2016)



FIGURA 19 – ANUNCIO DE EQUIPAMENTOS DE UM BARRIO CERRADO A SER INSTALADO NUMA ÁREA AGRÍCOLA NA GSMT

Fonte: O autor (2016)

Outra característica encontrada na análise comparativa entre as duas metrópoles foi a presença de habitações de população de baixa renda próximas aos condomínios horizontais. Com isso, verifica-se um padrão de acentuação das diferenças socioespaciais na região em que os CHFs estão presentes, em ambas as metrópoles. Pela análise em campo em abril de 2016, na GSMT, foram encontradas áreas de habitação de baixa renda entre os barrios cerrados e countries no município de Yerba Buena. Em Curitiba, também foram encontradas áreas de moradia popular próximas, ou até mesmo adjacentes, aos condomínios fechados, conforme mostra figura a seguir.



FIGURA 20 – COMUNIDADE CARENTE ENTRE BARRIOS CERRADOS NA GSMT

Fonte: O autor (2016) e Google Maps (2015)



FIGURA 21 – CONDOMÍNIO HORIZONTAL FECHADO AO LADO DE ÁREA CARENTE NA ZONA OESTE DE CURITIBA (BAIRRO CAMPO COMPRIDO)

Fonte: Google Street View (2015)

As imagens anteriores revelam diferenças no padrão espacial das áreas ocupadas pela população de alta renda em relação ao padrão de ocupação das áreas com renda menor. Os condomínios fechados possuem amplo espaço, com acesso controlado ao condomínio e uma menor densidade de casas dentro do empreendimento. Já as populações de baixa renda e que moram próximas a estes CHFs vivem em uma alta densidade de casas, com acesso viário aberto e muitas vezes em má conservação e com pouco espaço entre as moradias. Essas diferenças conformam uma segregação espacial e dificultam a comunicação visual entre as duas partes, uma vez que os habitantes dos CHFs estão no bairro, mas aparentemente não vivem o bairro em que moram.

Quanto ao tamanho dos empreendimentos, foram encontrados padrões diferentes entre a GSMT e o AMC. Os quadros a seguir revelam diferenças na média de área dos condomínios selecionados em cada metrópole. Os dados das áreas dos condomínios na GSMT foram disponibilizados pelo OFUT, enquanto os dados de áreas dos condomínios do AMC foram determinados a partir do Google Earth ou cedidas pelas prefeituras que colaboraram com disponibilização de informações.

TABELA 3 – ÁREA DOS CONDOMÍNIOS NA GRAN SAN MIGUEL DE TUCUMÁN.

Barrio Cerrado/Country	Área (Hectares)
San Pablo Country	180
Jockey Club	148
Las Yungas	106
La Alboleda	75
Loma Linda	68,5
Tucuman Golf Country Club	67
Praderas Resort San Javier	49
Club de campo Los Nogales	38
Las Moritas	35
Vilago Country Club	34
Marcos Paz	31
Los Azahares	30
Country Cerro Azul	26,5
Alto Verde	23
Terra Nova	20,5
Nuevo Country del Jockey	19,5
Barrio Privado desconhecido	19
Barrio Los Nogales	19
Country del Pilar	18
Country desconhecido	17,5
Barrio Privado desconhecido 2	17
Los Olivos Barrios Privado	15,5
Las Colinas	15,5
Natania	13,5
Pilar del Este	13
Solar de Tafí	12
La Herência	12
Pinar I Country Club	12
Quinta Azucena	11,5
El Typal y Los Cerros	10,5
Loteo Buen Ayre	10,5
Vera Terra	10,5
Barrio Cerrado desconhecido 3	10
Country la Caanada	10
Las Quintas	10
Barrio Privado desconhecido 4	10
Los Tipales	9,5
Country Vilanova	9
Barrio Privado desconhecido 5	9
Las Rosas	9
Barrio Privado desconhecido 6	9
Aldora Barrio Privado	8,5
Las Jarrillas	8
Country Las Cañitas	8
Buena Vista Barrio Privado	7,5
Las Marias	7,5
Reconquista	7
Las Victorias	7

La Pedrera	7
Barrio Privado desconhecido 7	6,5
Los Alamos	6,5
Las Palmas	6,5
La Loma Tenis	6,5
Solar de San Pablo	6
Terrazas Park residencias de Yerba Buena	6
Divisadero Country Club	6
Los Alazanes	6
La Pedemontana	5,5
La Cañadita	5,5
Terrazas del Seminário II	5
Ayres de Azahares	5
Alto Las Cañitas	5
Barrio Privado desconhecido 8	5
Alamos Barrio Privado	4,5
La Delfina	4
Vallecito	4
Plaza Perão Barrio Privado	4
Terrazas del Seminario I	4
Barrio Privado desconhecido 9	3,5
Casco Viejo	3,5
Country del Pilar (parte 2)	3,5
Barrio Privado desconhecido 10	3,5
Barrio Privado Casa de Campo	3
Lomas de Yerba Buena	3
Solar de Las Flores	3
Terrazas de San José	3
Barrio Privado Pedemonte	2,5
Barrio Privado desconhecido 11	2,5
MEDIANA	9
MÉDIA	18,67

Fonte: OFUT (2016) e Google Earth (2017), organizado pelo autor.

TABELA 4 – ÁREA DOS CONDOMÍNIOS NO AGLOMERADO METROPOLITANO DE CURITIBA

Condomínio	Área (Hectares)
Alphaville (Pinhais)	270
Pousada Quatro Barras	91
Aldeia do Lago (Quatro Barras)	45
Condomínio João Turin	22
Pousada Anhangava (Quatro Barras)	17
Pineville (Pinhais)	16
Green Village Park	10,5
Jardins do Batel	9
Parco del Principi	8,5

Beverly Hills (Pinhais)	8
Residencial Iraí (Quatro Barras)	8
Paysage Curitiba	8
Solar Florença	8
Colinas de São Francisco	7,5
Giardino de Firenze	6
Condomínio em construção 2 (Curitiba)	5,7
Condomínio Uberaba	5
Boulevard Residence	5
Condomínio em construção 1 (Curitiba)	5
Moradas da Graciosa	5
Lomas de Navarra	4,5
Giardinno de Lucca	4,5
Villagio Felicità	4,5
Condomínio em construção 1 (Almirante Tamandaré)	4
Green Valley II	4
Villagio Moudon	4
Villagio Verde	4
Green Valley I	4
Condomínio SJP 5	4
Bella Ville	3,5
Condomínio SJP 1	3,5
Verginia VIII	3,5
Don Carlo	3,5
Condomínio em construção 2 (Almirante Tamandaré)	3
Santa Corona	3
Giardino Allegro	3
Mirabelle	3
Condomínio SJP 2	3
Reserva Allameda	3
Paysage du Parc	3
Solar dos Girassóis	2,5
Patrick Pallace	2
Paysage Golden Hill	2
Condomínio do Bosque	2
Long Fields	2
Residencial Ecoville	2
Jardim do Reno	2
Condomínio SJP 3	2
Condomínio SJP 4	2
Castel Vicenza	2
MEDIANA	4
MÉDIA	12,63

Fonte: Google Earth (2017), Prefeitura Municipal de Quatro Barras (2016) e Prefeitura Municipal de São José dos Pinhais (2016), organizado pelo autor.

Na GSMT, 18 dos 78 empreendimentos analisados, ou seja, 23%, possuem área superior à média encontrada para o estrato de condomínios. Já no AMC este número foi menor proporcionalmente, visto que 6 dos 52 empreendimentos possuem área superior à média, representando apenas 11,5% do total analisado. Logo, pode-se constatar que a área dos condomínios na GSMT é maior do que no AMC, pois, apesar de haverem alguns empreendimentos que aumentam a média, o impacto desses na GSMT é menor do que no AMC.

Considerando que a área da mancha urbana da GSMT é menor que a do AMC e que na primeira a área dos condomínios é maior do que na segunda, pode-se afirmar também que os condomínios residenciais fechados possuem uma participação maior na formação do espaço urbano da Gran San Miguel de Tucumán, quando comparamos com o Aglomerado Metropolitano de Curitiba. Ao final da comparação realizada foi possível elaborar um quadro síntese (quadro 3) das características dos CHFs no AMC e na GSMT, apresentando similaridades e discrepâncias entre os dois espaços.

Percebe-se também que, quando consideramos apenas a mediana, observa-se que os empreendimentos que aumentam a média também apresentam-se muito distante do que é padrão em termos de área para ambas as metrópoles, reafirmando que são exceções em meio ao conjunto global das áreas analisadas. Do mesmo modo, percebe-se que apesar de existir um valor médio, ele não expressa a realidade fidedigna destes empreendimentos, mas a mediana ajuda a confirmar a informação da superioridade dos valores de área dos condomínios na GSMT quando comparadas com o AMC.

	Aglomerado Metropolitano de Curitiba (AMC)	Gran San Miguel de Tucumán (GSMT)
Distância em relação ao centro do polo	Majoritariamente até 15 km com poucas unidades ultrapassando este limite	
Localização dos condomínios	Majoritariamente dentro da cidade polo, concentrados no setor noroeste	Majoritariamente fora da cidade polo, concentrados na porção oeste da GSMT
Uso do solo e infraestrutura	Solo urbanizado com equipamentos de serviços e comércio próximos e vias asfaltadas e de fácil acesso ao centro do polo	Solo agrícola com baixa disponibilidade de serviços e comércios, com necessidade de deslocamento para outras porções da metrópole, o que é dificultado pela qualidade baixa das vias de acesso aos CHFs
Número e tamanho de empreendimentos	78 empreendimentos com média de 18,67 hectares de área	52 empreendimentos com média de 12,63 hectares de área
Segregação espacial	Segregação visível, com a justaposição de CHFs e áreas carentes e padrões distintos de densidade de residências por área	

QUADRO 3 – Síntese da comparação entre os CHFs do AMC e GSMT. Fonte: O autor (2017)

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho procurou apresentar similaridades e diferenças no processo de instalação de condomínios horizontais fechados no Aglomerado metropolitano de Curitiba e na Gran San Miguel de Tucumán. Ao mesmo tempo, buscou-se compreender a realidade de duas metrópoles sul-americanas, consideradas secundárias por suas respectivas posições na rede urbana do país em que estão inseridas, apresentando ao leitor um pouco da realidade metropolitana, para além de metrópoles consideradas globais.

A partir da revisão bibliográfica, ficou constatado que seria inviável compreender a metrópole apenas a partir da cidade polo, porque esta se expande para as cidades adjacentes, criando uma cidade-região. Foi verificado também que os condomínios residenciais fechados tem se constituído uma das principais formas de expansão da mancha urbana nas metrópoles, representando a financeirização da moradia, a partir da intensificação do solo urbano como mercadoria.

O reconhecimento do desenvolvimento histórico das metrópoles estudadas foi essencial para compreender como elas chegaram a padrões distintos de morfologia urbana no início do século XXI e como cada uma, à sua maneira, acabou incentivando a propagação dos condomínios fechados em seus limites. Destaca-se também o surgimento de produtos imobiliários que, ao lado dos condomínios horizontais fechados, tais como os condomínios verticais e condomínios de lojas, representam uma tendência de imitação de um estilo de vida alóctone à América Latina, especialmente baseado em moradias dos Estados Unidos e da Europa Ocidental.

Notou-se que os condomínios fechados já existiam em ambos os países durante as ditaduras militares, mas que somente no pós-redemocratização é que tais empreendimentos realmente se popularizaram, expandindo-se massivamente nas áreas periféricas das metrópoles. A partir da década de 1990, tanto Curitiba quanto San Miguel de Tucumán tiveram incremento acentuado destes empreendimentos, que passaram a ser, até os dias de hoje,

importantes instrumentos de expansão da mancha urbanizada das metrópoles. Os CHFs aparecem como resposta imobiliária ao aumento da violência urbana no Brasil, bem como acentuam a desigualdade social em ambos os países.

Para compreender melhor tal processo, a partir de uma análise comparativa, foram observados alguns aspectos em ambas as metrópoles, tais como as tipologias de condomínio; a distância dos empreendimentos em relação ao centro do polo; a infraestrutura geral e vias de transporte que conectam essas áreas com o restante da metrópole; o tamanho médio dos empreendimentos e número de unidades; o uso do solo e os contrastes sociais que os CHFs promovem ao se instalarem próximos de áreas onde reside uma população de renda baixa. Desta forma, pode-se concluir que apesar de serem posicionadas como metrópoles secundárias em seus respectivos países, as cidades apresentam características diferentes quanto ao desenrolar da construção de Condomínios Horizontais Fechados.

O Aglomerado Metropolitano de Curitiba apresenta uma maior quantidade de empreendimentos dentro da cidade polo, enquanto na Gran San Miguel de Tucumán a maioria dos empreendimentos está fora do polo. Da mesma forma, as áreas ao redor dos condomínios na GSMT possuem uso agrícola e apresentam condições viárias deficitárias, enquanto no AMC existe um mínimo de infraestrutura, tanto de ligação com o restante da metrópole, quanto na oferta de serviços e comércio.

Por último, ressalta-se ainda a necessidade de ampliação do trabalho para questões que se aprofundem nos aspectos legais deste tipo de empreendimento em ambos os países. Há também necessidade de se investigar o surgimento de outros elementos da globalização contemporânea, tais como os shoppings centers, redes de hotéis de luxo, escolas internacionais bilíngues. nas cidades analisadas e outras cidades consideradas secundárias, a fim de se ter uma visão abrangente do espaço urbano na América do Sul e em outros países latino-americanos neste início de século XXI. A partir das metrópoles secundárias e também das cidades médias e pequenas podemos alcançar uma compreensão maior de como as cidades tem se transformado

para atender aos interesses de agentes capitalistas globais, processo este que já não pode ser concebido como presente, apenas, nas cidades globais.

REFERÊNCIAS

- ALVAREZ, I. A. P. **A reprodução da Metrópole: o projeto Eixo Tamanduatehy**. 252 f. Tese (doutorado em Geografia) FFLCH - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008.
- ALVES, G. A. A mobilidade/ imobilidade na produção do Espaço Metropolitano. In: CARLOS, A. F. A; SOUZA, M. L.; SPÓSITO, M. E. B. **A Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Contexto, 2013.
- BALISKI, P. **A conformação do espaço industrial e a expansão da mancha urbana no Aglomerado Metropolitano de Curitiba: 1955 - 2008**. 184 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2011.
- BOMFIM, M. Efeitos do parasitismo sobre as novas sociedades. In: _____ . **A América latina: males de origem**. Rio de Janeiro: Centro Edelstein de Pesquisas Sociais, 2008.
- BORJA, J. ; MUXÍ, Z. **El espácio público, ciudad y ciudadanía**. Barcelona, 2000.
- BORSODORF, A. Cómo modelar el desarrollo y la dinámica urbana de la ciudad latinoamericana. **Revista de Estudios Urbano Regionales (EURE)**, Santiago, v. 29, n. 86, p. 37 – 49, mai. 2003.
- BRASIL. IBGE. **Região de Influência das cidades**. 2008. Disponível em: < <http://www.ibge.gov.br/home/geociencias/geografia/regic.shtm>>. Acesso em: 01 jun. 2016.
- CALDEIRA, T. P. **Cidade de Muros**. São Paulo: Edusp, 2000.
- CARLOS, A. F. A. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996.
- _____. **Espaço Urbano – novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Labur edições, 2007.
- CASARES, M.; CZYTAJLO, N. La ciudad fragmentada y la produccion del suelo residencial. Estudios de casos de Aglomerado Metropolitano Tucumán. **Mundo Urbano**, n. 40, UNQ, 2012.
- CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. 4ª ed. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 2009.
- CASTELO, I. **Bairros, Loteamentos e Condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais**. Ed. 1 Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008, 206p.
- CORREA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço. In: CARLOS, A. F. A; SOUZA, M. L.; SPÓSITO, M. E. B. **A Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Contexto, 2013.

DE LA TORRE, C. P. **História de Tucumán**. Buenos Aires: Pimeld Ediciones, 1983, 243 p.

DEL PRIORE, M.; VENANCIO, R. **Uma breve história do Brasil**. São Paulo: Editora Planeta do Brasil, 2010.

FIRKOWSKI, O. L. C. F. **A nova territorialidade da indústria e o aglomerado metropolitano de Curitiba**. 278 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

_____. A nova lógica de localização industrial no aglomerado metropolitano de Curitiba. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 103, p. 79-100, 2002.

_____. Internacionalização e novos conteúdos de Curitiba. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 107, p. 93-107, 2004.

_____. Considerações sobre o grau de integração da Região Metropolitana de Curitiba na economia internacional e seus efeitos nas transformações socioespaciais. In: MOURA, R.; FIRKOWSKI, O. L. C. F. (orgs.). **Dinâmicas intrametropolitanas e produção do espaço na região metropolitana de Curitiba**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2009.

_____.; CASARES, M. **Metrópoles Regionais: revisitando o conceito na perspectiva comparada Brasil-Argentina**. VI Congresso Iberoamericano de Estudios Territoriales y Ambientales (CIETA). São Paulo, 8 - 12 set. 2014.

FISHLOW, A.; FISZBEIN, A.; RAMOS, L. Distribuição de renda no Brasil e na Argentina: uma análise comparativa. **Revista de Pesquisa e Planejamento Econômico**. Rio de Janeiro, v. 23, n.1, p. 1-32, 1993.

FLICK, U. **Introdução à pesquisa qualitativa**. Porto Alegre: Artmed, 2009.

FURISKI, M. S. **Enclaves Residenciais Urbanos: caracterização e expansão dos condomínios e grandes empreendimentos residenciais em Curitiba**. 120 f. Dissertação (Mestrado em Gestão Urbana) – Programa de pós-graduação em Gestão Urbana, Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2010.

GARCEZ, L. A. **Curitiba: evolução urbana**. Curitiba: Editora UFPR, 2006.

HARVEY, D. Valor de Uso, Valor de Troca e a Teoria do Uso do Solo Urbano. In: _____. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

HOBBSBAWN, Eric. **Globalização, Democracia e Terrorismo**. Tradução: José Viegas. São Paulo: Companhia das Letras, 2007.

JACOBS, J. **Morte e vida de grandes cidades norte-americanas**. Tradução: Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

JANOSCHKA, M.; BORSODORF, A. Condomínios Fechados and Barrios Privados: The Rise of private residential neighbourhoods in Latin America. In: GLAZE, G.; WEBSTER, C.; FRANTZ, K. **Private Neighbourhoods. Global and local perspectives**. Londres: Routledge, 2004.

KOWARICK, L. **Escritos Urbanos**. São Paulo: Editora 34, 2009.

LEFEBVRE, H. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4e éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000)

_____. **O direito à Cidade**. São Paulo: Editora Centauro, 2001.

_____. **A Revolução Urbana**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 3ª reimpressão, 2008.

LE GOIX, R. Les "Gated communities" aux Etats-Unis et en France: une innovation dans le développement périurbain? In: **Hérodote**, vol. 3, n° 122, 107 - 137. Universidad de Paris-I- Panthéon-Sorbonne. Paris, 2006. Disponível em: <https://www.cairn.info/revue-herodote-2006-3-page-107.htm> (Acesso em: 10/02/2016).

LENCIONI, S. A emergência de um novo fato urbano de caráter metropolitano em São Paulo. A particularidade de seu conteúdo sócio-espacial, seus limites regionais e sua interpretação teórica. In: Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-graduação em planejamento urbano e regional - ANPUR, 10, 2003. **ANAIS**. Belo Horizonte: ANPUR, 2003.

MALÍZIA, M.; PAOLASSO, P. **Las nuevas formas de expansion em Yerba Buena (Gran San Miguel de Tucumán, Argentina). Barrios Privados, Countries y Urbanizaciones cerradas**. Trabalho apresentado no IX Colóquio Internacional de Geocrítica. Porto Alegre, 2007.

MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de metodologia científica** – 5ª edição. São Paulo: Atlas, 2003.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: Planejamento Urbano no Brasil. In: ARANTES, O; VAINER, C; MARICATO, E. **A cidade do Pensamento único: desmanchando consensos**. 3ª ed. Petrópolis: Vozes, 2000.

MARTINS, M. **Condomínios Habitacionais Fechados e Qualidade de Vida: uma discussão sobre a Cidade**. Cidades, Campos e Territórios. In: VI Congresso Português de Sociologia – Mundos Sociais: Saberes e Práticas, Lisboa, 2008.

MINISTERIO de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. **Plan Estratégico Territorial Avance II: Argentina Urbana**. 1a ed. - Buenos Aires: Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, 2011. v. 1, 176 p.

MIURA, T. S. **Condomínios Urbanísticos: seus conceitos e legislações.** Trabalho de conclusão de curso (Especialização em Gestão Técnica do Meio Urbano) – Pontifícia Universidade Católica do Paraná, Curitiba, 2009.

MOURA, R.; FIRKOWSKI, O. L. C. F. Introdução: Transformações na ordem urbana da RMC. In: MOURA, R.; FIRKOWSKI, O. L. C. F. (orgs.). **Curitiba: Transformações na ordem urbana.** Curitiba: Letra Capital, 2015.

PEREIRA, A. S. **O Conceito Periurbano aplicado à Região Metropolitana de Curitiba: Contribuição ao Planejamento.** 158 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2013.

PEREIRA, P. C. X. Agentes imobiliários e reestruturação: interesses e conflitos na construção da cidade contemporânea. In: HIDALGO, R.; VIDAL KOPPMANN, S.; LENCIONI, S. **Negócios Imobiliários e transformações sócio-territoriais em cidades da América Latina.** São Paulo: FAUUSP, 2011.

PILOTTO, A. S. **Área Metropolitana de Curitiba: um estudo a partir do espaço intra-urbano.** 196 f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

POLIDORO, M.; CZYTAJLO, N.; CASARES, M. Carências e vulnerabilidades em metrópoles periféricas: análise comparativa entre Curitiba, Brasil e San Miguel de Tucumán, Argentina. **Revista Franco-Brasileira de Geografia**, 2016, num. 27, disponível em: < <https://confins.revues.org/10860>>.

POLLI, S. A. **Curitiba, Metrópole corporativa – Fronteiras da desigualdade.** Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2006.

POLUCHA, R. S. **Ecoville: construindo uma cidade para poucos.** Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2010.

PRADANOV, C. C.; FREITAS, E. C. **Metodologia do trabalho científico: métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico** – 2ª edição. Novo Hamburgo: Feevale, 2013.

RITTER, C. **Os processos de periferização, desperiferização e reperiferização e as transformações socioespaciais no aglomerado metropolitano de Curitiba.** 298 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2011.

ROITMAN, Sonia. Barrios cerrados y segregacion social urbana. Scripta Nova. **Revista electronica de geografia y ciencias sociales.** Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, num. 146 (118).

ROMERO, L. A. **História Contemporânea da Argentina**. Tradução: Edmundo Barreiros. Rio de Janeiro: Jorge Zahar edições, 2006.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Ensaaios sobre a urbanização latino-americana**. São Paulo: EDUSP, 2010.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M L. **O Brasil: Território e Sociedade no início do século XXI**. Rio de Janeiro: ed. Record, 2001.

SASSEN, Saskia. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Nobel, 1998.

SILVA, M. N. **A dinâmica de produção dos espaços informais de moradia e o processo de metropolização em Curitiba**. 259 f. Tese (Doutorado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2012.

SOUZA, M. L. **Urbanização e desenvolvimento no Brasil atual**. São Paulo: Editora Ática, 1996.

_____. **Os conceitos fundamentais da pesquisa socio-espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SPOSITO, M. E. B. A Produção do Espaço Urbano; Escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. In: CARLOS, A. F. A; SOUZA, M. L.; SPOSITO, M. E. B. **A Produção do Espaço Urbano**. São Paulo: Editora Contexto, 2013.

_____; E. B; GÓES, E. M. **Espaços Fechados e Cidades: Insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. Presidente Prudente: Editora UNESP, 2013.

TUCUMAN, Província de. Decreto-lei n. 5380, de 24 de março de 1982. San Miguel de Tucumán, departamento capital.

ULTRAMARI, C; MOURA, R. **Metrópole – Grande Curitiba: Teoria e Prática**. Curitiba: IPARDES, 1994.

VASCONCELOS, P. A. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, P.A; CORREA, R.L.; PINTAUDI, S. M. **A Cidade contemporânea: Segregação Espacial**. São Paulo: Editora Contexto, 2013.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Editora Studio Nobel, 1998.

_____. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, C.; SCHIFFER, S. T. R. **O Processo de Urbanização no Brasil**. São Paulo: EDUSP, 2004.

WELTE, V. M (org.). **Curitiba: 300 anos de memória oficial e real**. Curitiba: Phototypes, 1994.

ZAMORA. R. **La ciudad de S.M. de Tucumán en la segunda mitad del siglo XVIII. La construcción del espacio.** Tucumán (Argentina) disponível em <<http://clio.rediris.es/articulos/tucuman/tucuman.htm>> acceso em 08/03/2016.