

A CONDOMINIZAÇÃO DO TERRITÓRIO: MUROS E GRADES EM CHÃO TRÊS-LAGOENSE

Muros y Rejas en Suelo Três-Lagoense: la Condominización del Territorio

Thiago Rocco dos Santos
Júlio César Ribeiro

Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Departamento de Geografia

Av. Ranulpho Marques Leal, n. 3484 - Distrito Industrial - Caixa Postal: 210 - CEP: 79620-080 -Três Lagoas - MS -
thiago_rocco_santos@yahoo.com.br; jcezarr@hotmail.com

RESUMO

Sob um modo de produção desigual, a produção do espaço é um fenômeno classista e propositalmente excludente. Os regentes urbanos, aliados aos planejadores estatais, criam marcas na paisagem que revelam a divisão da cidade em pedaços heterogêneos, cujos equipamentos e serviços estão mais ou menos disponíveis segundo a clientela socioeconômica a que se destinam. A industrialização acelerada por que passam alguns municípios brasileiros, a exemplo de Três Lagoas (MS), intensifica o apinhamento populacional, a migração, a extensão da malha urbana e o adensamento seletivo de serviços e objetos de maneira tão apressada que o chão municipal aparenta, epidermicamente, estar destrozado – quando, na verdade, representa fielmente a processos desigualmente combinados, *comprometidos* com o geopoder classista. O pulsar do grande capital industrial atrai gente e interesses; como consequência da essência metabólica do sistema, faz proliferar a repulsa pelos interesses da maioria, expulsos tanto do centro da cidade como do centro da atenção pública. Os abastados, por outro lado, além de terras e isenções às atividades econômicas industriais, recebem estímulos e autorização para habitar redutos urbanos privados, que reforçam, como um ciclo vicioso, a supremacia do privado sobre o público, ratificando a vitória do economicismo sobre o social.

PALAVRAS CHAVE: Poder. Diversificação. Segregação. Exclusão.

RESÚMEN

En un modo de producción desigual, la producción del espacio es un fenómeno clasista y deliberadamente excluyente. Los regentes urbanos, aliados a los planificadores del Estado, crían marcas en el paisaje que muestran la división de la ciudad en distintos bloques, abastecidos con más o menos equipos y servicios, de acuerdo con el nivel socioeconómico de la clientela a que están destinados. La industrialización acelerada que recae en algunos municipios brasileños, básicamente lo de Três Lagoas (MS), intensifica el apinamiento poblacional, la migración, la extensión de la malla urbana y el densificación selectiva de servicios y objetos, de manera tan apresurada que el suelo municipal aparentas epidermicamente estar destrozado – cuando, en la verdad, representa fielmente a procesos desigualmente combinados, *comprometidos* con el geopoder clasista. El pulsar del grande capital industrial atrae gente y intereses, haciendo proliferar, como consecuencia de la esencia metabólica del sistema, la repulsa por los intereses de la mayoría, expulsos tanto del centro ciudadano como del centro de la atención pública. Los abastados, por otro lado, además de tierras y exenciones a las actividades económicas industriales, reciben estímulos y autorización para habitar reductos urbanos privados, que refuerzan, como un ciclo vicioso, la supremacía del privado sobre el público, ratificando la victoria del economicismo sobre el social.

Mots-clé: Poder. Diversificación. Segregación. Exclusión.

1 INTRODUÇÃO AO TEMÁRIO DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

Nas grandes cidades de um país tão violento

Os muros e as grades nos protegem de quase tudo

Mas o quase tudo quase sempre é quase nada

E nada nos protege de uma vida sem sentido

(Muros e grades. Engenheiros do Hawaii. CD *Várias Variáveis*. Rio de Janeiro, BMG, 1991).

Com a transformação constante da realidade, as cidades experimentam situações inusitadas, especialmente quando sujeitas aos altos investimentos de capital industrial, como ocorre em Três Lagoas (MS).

Para dissecar este fenômeno, focamos essa porção do território nacional para analisarmos, dialeticamente, as similaridades e diferenças ante outras realidades.

Três Lagoas tem aparecido nos veículos de comunicação como um dos palcos preferenciais dos investimentos econômicos, nacionais e internacionais, por atrair a instalação e/ou fomentar a expansão de indústrias de grande porte – como Fibria e Eldorado (no setor papel/celulose, que a eleva ao posto de capital mundial da celulose), Sitril (siderurgia), Cargill (bioenergia) e Petrobras (com a instalação da maior fábrica de fertilizantes da América Latina, a UFN III), para nos atermos aos exemplos recentes e de maior expressão.

Movidas pelo “progresso”, levadas de pessoas, em sua maioria nordestinas, têm se deslocado a esse canto do país. Suas habilidades técnicas possibilitam que atuem como trabalhadores braçais, sobretudo na construção civil. Além deles, chega a Três Lagoas uma parcela seleta de trabalhadores, munida de destacáveis habilidades técnicas e gerenciais (vinda principalmente do Sul e do Sudeste, ou de outras regiões do país, quando são abertas vagas de emprego mediante concurso público – como o fez recentemente a unidade local da Petrobras) (RIBEIRO, 2012). O encontro de populações de origem e nível educacional diferenciados gera, em virtude do caráter assimétrico da renda auferida, um híbrido cultural e um aumento dos índices de moradores de rua e de violência urbana. Não é possível, entretanto, afirmar que o aumento da violência seja, necessariamente, ligado à população errante: muitas vezes, são os próprios nativos que optam por cometer delitos, devido à grande concorrência por emprego.

Germinam e proliferam, como válvula de escape do enriquecimento socialmente seletivo, os loteamentos fechados e os condomínios horizontais.

Com o adensamento urbano – acelerado pela industrialização e pela expansão do comércio e de serviços diversificados –, um fenômeno tem cravado sua marca na paisagem: a segregação socioespacial, causada pela supervalorização da terra urbana e pela especulação imobiliária “estratosférica”. Consequência imediata disso é que os altos preços dos terrenos, nas áreas centrais da cidade, forçam os estratos populacionais empobrecidos a migrar rumo às áreas menos providas de serviços básicos e equipamentos urbanos. A extensificação improvisada da urbe salta à vista, enquanto uma minoria da população consegue gozar de espaços “fechados”, que transluzem como ilhas encantadas de seguridade.

Parafraseando Caldeira (2000, p. 255), podemos considerar que

os enclaves fortificados – prédios de apartamentos, condomínios fechados, conjunto de escritórios ou shopping centers – constituem o cerne de uma nova forma de organizar a segregação, a discriminação social e a reestruturação econômica.

E, com Sobarzo (2006, p. 201), semelhantemente, argumentar que:

Os loteamentos fechados contribuem para a segmentação das práticas socioespaciais ao constituírem espaços socialmente homogêneos, que propiciam e aprofundam uma socialização privada, em ruas e praças privadas, e que continuam em colégios privados, clubes privados e shopping centers privados.

Por conta disso, avaliamos que tais:

Enclaves fortificados incluem conjuntos de escritórios, shopping centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos. Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedades privadas para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto a cidade. São fisicamente

demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõe as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, as novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do entorno, que podem ser situados praticamente em todo lugar (CALDEIRA, 2000, p. 258-259).

A existência, como a territorialidade, vai sendo estilhaçada pela expansão fragmentada da urbe. E, como a industrialização é uma das molas do apinhamento populacional, a exclusão deita seus ovos. Atentemo-nos às implicações.

3 INDÚSTRIAS DE FAZER POBREZA: AS FACES CONTRADITÓRIAS DO “PROGRESSO”

Segundo os apologistas do crescimento econômico, a industrialização gera aumento da arrecadação e do PIB municipais, e atrai a população extra, mão de obra que ajuda a quintuplicar riquezas. Mas para negar os ideólogos, que se esquecem de que a riqueza gerada converge para os bolsos de especuladores e industriais, com o tempo o nível da qualidade de vida da maioria da população se deteriora, nos âmbitos econômico e ecológico.

No plano do ecossistema, o fato é inegável, apesar da farsa da sustentabilidade que em nada – além da ideologia – se sustenta.

No plano econômico, a pobreza relativa aumenta porque, quando a população cresce e a atração de indústrias e empresas comerciais se intensifica, há o catapultamento dos preços dos imóveis para aluguel e venda. Desta forma, por mais que ocorra um ligeiro aumento no percentual dos salários, em comparação à média nacional, ele não é suficiente para arcar com o custo total dos preços inflacionados. Ou seja, pode-se até alegar que *se ganha um pouco mais*, mas irrevogavelmente *se gasta muito mais*. No

final, é o empobrecimento que se sobressai, e não o enriquecimento. Solidifica-se a subdistribuição da renda, a menos que o sujeito possua conhecimento técnico elevado e, por isso mesmo, escasso no mercado, que lhe garanta maior rendimento por certo período de tempo – até que as instituições técnicas e de ensino aumentem a oferta de trabalhadores qualificados, que, por sua vez, faz minorar a renda média auferida.

Devido a esse cipoal de fatores contraditórios, a problemática urbana, que abarca e aturde a maior parte da sociedade brasileira, requer que iniciemos a narrativa pela componente “industrialização”, porque ela se identifica como motor das substanciais transformações recentes (LEFEBVRE, 1991).

Por ser a cidade o local onde se concentra a maior parcela da população, como também os empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, os investimentos na urbe revelam o uso diferencial dos solos, de modo sobreposto e articulado.

A organização espacial mostra, assim, de forma aparentemente fragmentada, o fenômeno capitalista em ação ascendente, rumo à reprodução ampliada – exposto, entre outras facetas, na circulação acelerada de pessoas, objetos, dados, informações e mercadorias pelas artérias multimodais, que vão das vias materiais (estradas, ferrovias, dutos, aeroportos, etc.) às imateriais (do espaço virtual e em rede).

Como o arranjo socioterritorial se baseia no lucro, cedo ou tarde as contradições folgueiam nas arenas da reflexão, do desacordo, agrupamento e oposição dos sujeitos sociais desfavorecidos, questionadores da forma e conteúdo da urbe.

Eis porque, segundo Corrêa (1993, p. 9):

Fragmentada, articulada, reflexo e condicionante social, a cidade é também o lugar onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem [...] O espaço urbano assume assim uma dimensão simbólica que, entretanto, é variável segundo os diferentes grupos sociais [...] O espaço da cidade é assim, e também o cenário objeto das lutas sociais, pois estas visam, afinal de contas, o direito à cidade plena e igual para todos.

Os diferentes usos do solo configuram a paisagem – entendida, aqui, como o epidérmico, captado pelos aparelhos sensórios –, estabelecendo uma organização espacial distinta, perceptível pelo existir cotidiano que tanto descortina quanto encobre. Essa produção é derivada, principalmente, dos agentes transformadores da urbe, que Corrêa (apud CARLOS 2011, p. 44) identifica como os proprietários dos meios de produção, latifundiários, promotores imobiliários, Estado e o grupo dos excluídos.

Um fator preponderante na análise do espaço urbano é a questão da moradia, uma vez que o modo de produção econômico vigente valoriza a propriedade privada, acirrando um alto nível de desigualdade entre as pessoas – as que satisfatoriamente, pouco ou nada possuem (como os moradores de rua, a quem nada resta, nem mesmo um teto de restos).

É como se a cidade fosse um imenso quebra cabeça, feito de peças diferenciadas, onde cada qual conhece seu lugar e se sente como estrangeiro nos demais lugares. É e este movimento de separação das classes sociais e funções no espaço urbano que estudiosos chamam de segregação espacial (ROLNIK, 1994, p. 40-41).

Morar é fundamental para o indivíduo desenvolver suas atividades em sociedade. Estar à margem disso significa estar à margem de um local fixo, onde possa criar identidades e constituir relações sociais e econômicas com o bairro, a cidade e o município como um todo.

A cidade, no capitalismo, está organizada para que as mercadorias circulem. Conforme os interesses do capital, serão estabelecidos preços diferenciados, quer pelos aspectos físicos e naturais do local, quer pelas qualidades da construção e da acessibilidade ao centro econômico.

Fatores como estes sempre são considerados pelo Estado, acima de tudo em nível municipal, cabendo-lhe gerenciar a separação sociogeográfica das classes mediante a aprovação de novos loteamentos residenciais, que externam, no urbano, a

profunda cicatriz socioeconômica que nunca fecha – por ser uma sequela endêmica do metabolismo burguês.

4 VAZIOS URBANOS: NINHOS TERRITORIAIS DA ESPECULAÇÃO

A produção de espaço não envolve apenas os aspectos materiais: também inclui um conjunto de aspectos imateriais, subjetivos – o que significa dizer que a produção do espaço pode ser lida em dois planos de análise: por meio dos vazios urbanos e dos fatores que injetam a especulação imobiliária.

Tratemos, primeiramente, dos ditos “vazios urbanos”.

Basta uma olhada rápida em nossas cidades – Três Lagoas não foge à regra – para notar que muitos terrenos vagos estão protegidos por muros ou cercas, de modo a tentar reduzir os riscos de ocupações irregulares (isso quando já não se configuram como resultado de apropriação indébita, realizadas pelos “coronéis” citadinos, consorciados a agentes cartorários).

A terminologia “vazios urbanos” refere-se, habitualmente, a terrenos de propriedade particular que ainda não foram loteados e que, portanto, constituem reservas de valor para fins de especulação imobiliária.

Os vazios urbanos caracterizam a acumulação no setor imobiliário. Há uma relação lógica entre os terrenos vagos e a cidade: apesar de, epidérmicamente, configurarem “espaço morto”, eles possuem determinado valor e estão presentes no processo de produção da cidade, cumprindo a função de reprodução do valor.

Em outras palavras, para nós, o “espaço vazio” está *cheio de intencionalidade* e não é tão vazio: nele, estão depositados os ovos da especulação e, unidos a ela, os germens da futura exclusão.

Lembremos, a propósito, da contradição em nomeá-lo “vazio”, uma vez que possui um dono.

A atuação constante do capital financeiro em áreas de fácil acesso a rodovias e avenidas que interligam a cidade, bem como

a abundância de terras que não foram loteadas e edificadas (“vazios urbanos”) proporcionam a intervenção do Estado, que disponibiliza os equipamentos urbanos e as infraestruturas necessárias para que novos empreendimentos industriais sejam instalados.



Figura 1: Casa rodeada pelos “vazios urbanos”
Fonte: Santos (2012).



Figura 2: Terrenos especulativos
Fonte: Santos (2012).

Pode-se dizer que esses episódios atestam o caráter classista e excludente da ação estatal no espaço urbano: de um lado, abastecendo o grande capital de terrenos e equipamentos; do outro, mantendo parcela expressiva da população do município sob o controle policial e à margem do planejamento socioeconômico. Numa ponta, a racionalização rigorosa do solo para uso empresarial; em outra, a improvisação ou o irrestrito desamparo da maioria social.

O modo de produção capitalista mantém, portanto, relação dialética com a (re)produção do espaço, nesta dimensão em que é processada a geração amplificada da

mais-valia – concentrada, amiúde, pelos agentes que detêm poder de compra/venda da terra e do capital nela incorporado (valor trabalho, material e imaterial, formal e informal, etc.).

O setor imobiliário, melhor esclarecermos, não corresponde ao da construção civil, que se ocupa das grandes obras de infraestrutura (edifícios, estradas, barragens, etc.), as que propiciam maior transformação do espaço e acumulação de capital. Falar de setor imobiliário implica analisar um conjunto complexo, que compreende consumidores, produtores de materiais de construção, capital comercial e, principalmente, empresários, compradores e vendedores de terra (BOTELHO, 2007).

A terra, como “produto” especulativo, carece de investimentos constantes em infraestrutura. Isto faz com que os terrenos tenham os preços multiplicados. E como é óbvio que poucas pessoas conseguirão desembolsar a quantia solicitada pelos especuladores, a segregação é reendossada.

Bolsos cheios: o outro nome para os vazios urbanos.



Figura 3: Bairro Paranapungá, o lado “esquecido”
Fonte: Santos (2012).

A especulação, desta feita, decorre de dois elementos: (a) superposição (ou metamorfoseamento) do espaço, cada vez mais tecnicizado e (b) disputa entre atividades e pessoas pela localização. O processo que engendra a especulação alimenta-se de expectativas criadas em relação ao território, coletiva ou individualmente; perspectivas,

uma vez realizadas, que servem de berço a outras tantas.



Figura 4: Território da especulação
Fonte: Santos (2012).

Podemos ilustrar esse processo com as disputas socioterritoriais, geralmente vencidas pela camada da população com maior poder aquisitivo, que se estabelece nas localidades com melhores condições de moradia (acesso a saneamento, entretenimento, educação, segurança e tranquilidade, desfrutando de silêncio, arborização e “proximidade” com a natureza – vista, de modo cartesiano, como algo inumano). A disputa socioeconômica dá origem, dentro da cidade, a funcionalidades geográficas distintas, re(des)valorizando o chão pela desigual distribuição de fluxos e fixos, objetos, ações e simbologias.

Em Três Lagoas, a especulação é motivada por agentes controladores do território, que ditam como, para onde e para quem a cidade deve mudar – atores que conhecem e trabalham com o limite da oferta de terras, exatamente para manter a demanda e evitar a deflação, o que possibilita o aumento ininterrupto do preço de terrenos e aluguéis.

Para Santos,

Assim, um primeiro momento do processo especulativo vem com a extensão da cidade e a implantação diferencial dos serviços coletivos. O capitalismo monopolista agrava a diferenciação quanto à dotação de recursos, uma vez que parcelas cada vez maiores da receita pública se dirigem à *cidade econômica* em detrimento da cidade social (1993, p. 107)

Entendemos que, na cidade, encontram-se as principais forças para a materialização do capital, pois é onde se dão as relações políticas e sociais, que somadas às questões econômicas e culturais do referido chão, proporcionam a sua exploração com vistas ao lucro. Nesse sentido, ocorre o processo da segregação socioespacial e, na medida em que cresce a cidade, também majora a segmentação social, sobretudo pela socialização da pobreza (extensificada social e territorialmente).

Uma das formas de manifestação deste processo condiz com a aparição de moradias de luxo, ao lado ou distantes – literalmente – das de lixo.

Do lado nobre, a expansão das cidades faz surgir enclaves territoriais, os chamados “condomínios fechados”, que promovem a auto-segregação socioespacial, presente nas cidades de médio e grande porte. Em Três Lagoas, o fato verificado é o mesmo de outros cantos do país: o acelerado processo de industrialização possibilitou às grandes incorporadoras imobiliárias a concentração de substanciais extensões de terras destinadas à formação de loteamentos fechados e, posteriormente, à construção de luxuosas moradias, denominadas condomínios horizontais.

Tal prática suscita intensa especulação das reservas de lotes vazios, que permanecem à espera de ultravalorização para serem reinseridos no mercado imobiliário real. O episódio agrava um contexto já perverso, pois reduz a possibilidade de a classe trabalhadora acessar a moradia, e favorece um mercado lucrativo para quem detém a posse da terra, que negocia comumente com os estratos sociais de alta renda.

A terra e a moradia passam a ter valor de troca, deixando de cumprir sua função social e, assim,

Do ponto de vista da circulação do capital, os booms imobiliários coincidem com a transferência do capital do circuito primário de acumulação (a esfera produtiva) para o circuito secundário (produção do ambiente construído) em épocas de excesso de liquidez e problemas

de acumulação registrados no setor produtivo (SALGUEIRO, 1998, p. 45).

A especulação imobiliária também é originada da reserva de terra controlada por grandes proprietários que, a partir do lançamento do loteamento, adquirem várias unidades de uma só vez para mantê-las em repouso econômico, à espera de uma valorização que ultrapasse a “média” reinante quando da aquisição (há uma espécie de “bolsa de valores de terras”, visto que as imobiliárias atuam geralmente de maneira coligada, pelo menos na “venda” em varejo da “mercadoria”).

Em benefício do especulatório, o poder público impele os recursos antes destinados ao asfaltamento de bairros populares, por exemplo, ao remanejamento das áreas que abrigam os condomínios horizontais ou os loteamentos fechados, colocando em evidência a diferenciação classista, que cinge os “concidadãos”. (Na realidade, a cidadania nunca esteve definitivamente arraigada no imaginário e na legislação nacionais, mas sim no poder de consumo, seja pela inexistência do keynesianismo de que desfrutaram outras nações, seja pelo nosso passado escravista, que equipara o pobre ao subcidadão – uma segunda categoria de gente, que deve, por exemplo, perder horas em ligações para reclamar de algum produto ou serviço.)

5 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS: LÓCUS DA VERTICALIZAÇÃO DO SEGREGAR

Na atualidade, alguns fatores impulsionam a chamada *fragmentação* do espaço urbano. A violência e a auto-segregação são consideradas as principais causadoras dessa “descomunicação”, visível no par contraditório que intitulamos “guetificação” (de camadas sociais geralmente de baixa renda) e “condominização” do território (de camadas geralmente de rendas média e alta). Isso se reflete numa diferenciação dos hábitos cotidianos e no conteúdo do morar, que Lefebvre (2002) percebeu como degeneração

do *habitar*, que esvazia o viver no cada vez mais precarizado *habitat* (RIBEIRO, 2009).

Condomínios horizontais abroham com a função social de fornecer moradia, uma vez que, dentro destes locais, são construídas casas de *status* médio a alto.

Sabidamente, os condomínios residenciais, quando fecham ruas públicas (espaços públicos), transformam-se em construções inconstitucionais. Pela contraditoriedade estendida da economia para o universo jurídico, porém, eles acabam sendo regulamentados, em especial pela lei 4591/64:

Onde tudo que está dentro da área do projeto é área privada. E no Código Civil (Lei 10.406/2002), os artigos 1314 a 1326, nos quais a figura do condomínio tem como característica básica o fracionamento da gleba em partes ideais. O proprietário tem a obrigação de participar com as despesas de conservação das áreas comuns e é permitida a barreira física, onde a autorização para a entrada é dada pelos proprietários (RODRIGUES, 2006, p. 2-3).

Trata-se das tão famosas brechas jurídicas, providencialmente arquitetadas, como último expediente político, aos detentores de grandes proventos monetários.

Penetrando a fundo no quesito da imaterialidade, da simbologia, não somente jurídica, notamos que os condomínios germinam de uma grande massa de *marketing*, veiculada pelos órgãos de comunicação, que vendem, literalmente, a imagem de uma cidade violenta e perigosa. Há uma subindústria do medo, que promove uma guerra sônica e quase silenciosa, dia após dia, de modo a engrandecer o sentimento de pavor de coabitar com o diferente e o inesperado. Depois de apavorar o cidadão, é oferecido o antídoto da existência privatizada, nucleada em condomínios, cercada por guaritas, câmeras e segurança 24 horas, junto a outros cidadãos de “primeira estirpe”.

Movida pela propaganda, a faixa da população que dispõe de economias para comprar terrenos e arcar com as despesas relacionadas à aquisição da propriedade – notadamente em Três Lagoas, cuja inflação vai além do concebível – busca a auto-segregação, a dita segurança e o “evitamento”

do diferente, mantendo distância do *outro*, do que está *lá fora*.

Damata (1998, p. 29) nos recorda, providencialmente, que:

Na rua não há, teoricamente, nem amor, nem consideração, nem respeito, nem amizade. É local perigoso [...] Que insegurança nos possui quando um pedaço de nosso sangue e de nossa casa vai ao encontro desse oceano de maldade e insegurança que é a rua brasileira (apud KOWARICK, 2009, p. 90).

Os fenômenos da segregação e auto-segregação acabam por distender a fragmentação urbana. A cidade vai-se delineando um mosaico.

De acordo com Souza (2008, p. 55), a “fragmentação” é considerada, amiúde, sinônimo de “segregação” e, às vezes, até relacionada à “divisão espacial do trabalho”, compreendida inclusive como “diversidade” e “diversificação” cultural.

A fragmentação, não obstante, condiz com o evento de fracionamento de um todo que não mais se conecta, ou que não possui a mesma relacionalidade de antes. Sendo assim, a fragmentação vai além do absoluto, é um processo que suplanta o segregar.

Entendemos por fragmentação uma organização territorial marcada pela existência de enclaves territoriais distintos e sem continuidade com a estrutura socioespacial que os cerca. A fragmentação traduz o aumento intenso da diferenciação e a existência de rupturas entre os vários grupos sociais, organizações e territórios (SALGUEIRO, 1998, p. 39).

Prévôt-Schapira (2001, p. 39), ao analisar a crise urbana e os problemas da América Latina, mostra que a fragmentação torna-se mais comum a cada dia – devido à exclusão social, pela proximidade ambiental entre ricos e pobres. O fenômeno acaba sendo banalizado.

En fin, el término se emplea para analizar un fenómeno cada vez más frecuente en la gran metrópolis latinoamericana, la proximidad de ricos y pobres, pero en espacios herméticamente cerrados, lo que establece relaciones asimétricas entre las dos de la ciudad [...] La

materialización cada día más visible e de los procesos de separación, de aislamiento – exclusión y archipelización –, mediante muros, rejas, barreras, “aduanas privadas”, ha contribuido ampliamente a la banalización del término.

Talvez, ao invés da fragmentação, estejamos diante dum fenômeno de *diversificação socioterritorial*, haja vista que os grupos sociais, expostos à dinâmica do lucro, são acomodados territorialmente em locais sobremaneira diferenciados que, ao invés de isolados e às vezes até distanciados, possuem conectividade com a lógica antagônica do econômico, que mais condiz com uma *unidade de diversidades adversas*, uma *unidade de desigualdades combinadas social e territorialmente* (RIBEIRO, 2009). Trata-se de uma moeda de dois lados: na *cara* da moeda – e nas “caras” das revistas – estão os de maior renda e que protagonizam a condominização do território; na *coroa*, os expelidos a locais distantes e desaparelhados, uma vez que padecem, “senhores” de diminutos ganhos, com o processo de extensificação guetificada da urbe.

Há que se considerar, ainda, que se há uma homogeneização pelo alto, do capital e da elite planetária, há também uma homogeneização da pobreza e da miséria, considerando-se que, à medida que a globalização avança, tende a acirrar-se a exclusão sócio-espacial (HAESBAERT; LIMONAD, 2007, p. 40).

Karl Marx e Friedrich Engels, no Manifesto Comunista, já destacavam o caráter internacionalizante do capitalismo. O capital, em seu processo de reprodução, expande-se tanto que acaba reordenando modos de vida e espaços já consolidados, assim como incorpora territórios novos.

Esses movimentos dialeticamente conjugados são conduzidos, segundo a tendência, à produção do conhecido espaço global homogeneizado por cima (no padrão estilizado dos endinheirados) e por baixo (no padrão humilde e quase integralmente subfordista dos depauperados).

Esse efeito globalizador do capital – identificado pelos franceses como

“mundialização” – tende a fragmentar os espaços sociais. O território, portanto, é cada vez mais transformado em um *puzzle*, digamos, “mal feito”, composto por peças que não mais se encaixam, pelo menos não tão facilmente. Há um significativo aumento da pobreza e uma superconcentração da riqueza.

Pela importância que o fenômeno possui em nível planetário, assinalamos o breve tratamento conceitual, focando, preferencialmente, as distinções entre internacionalização e globalização, principalmente pelo fato de o chão três-lagoense ter se tornado o destino de titãs industriais transnacionais. Consideramos a mundialização como sendo o avanço do capital sobre as barreiras e fronteiras políticas e econômicas, com o consequente alargamento geográfico das relações econômicas. A globalização, mais complexa, está relacionada ao crescimento de fluxos “invisíveis” de capital financeiro, que, por sua vez, integra as atividades econômicas de maneira nunca antes vista.

O progresso dos meios de comunicação e distribuição de dados, particularmente devido ao avanço das telecomunicações e da internet, promoveu o “encurtamento” das distâncias e, através das redes de computadores, engendrou uma nova base material para o capital. É o que sugere Manuel Castells (2000) com a ideia da sociedade-rede, ajustada àquilo que Milton Santos (1992) designou como meio técnico-científico-informacional.

A principal característica que importa sublinhar na cidade fragmentada é a existência de enclaves, seja de um centro comercial numa periferia rural ou de um condomínio de luxo próximo a um bairro popular. Desta característica resulta a existência de rupturas entre tecidos justapostos.

Outra característica substancial é a tendência para a mistura de usos em alguns dos novos empreendimentos.

Na cidade fragmentada, onde a industrialização pulsa forte, há, como em Três Lagoas, carência de mão de obra; o problema é “resolvido” com a abertura da válvula da

migração. Paralelamente a isso, porções do tecido citadino vão sendo demudadas, tanto esteticamente (novas fachadas e marcas famosas, etc.) quanto na quantidade e qualidade dos produtos e serviços ofertados (maior diversificação da oferta – médica, hospitalar, educacional, etc. –, para os de pouco e, sobretudo, de elevado ganho).

Complementa Salgueiro que:

O que importa salientar é que, paralelamente à segregação, surgem casos em que grupos sociais muito diferentes partilham o mesmo espaço. Isto é particularmente nítido nos bairros antigos com qualidade ambiental e patrimonial que têm sido objeto de ações pontuais de nobilitação (*gentrification*) surgindo prédios de prestígio em locais pouco valorizados, mas quando os sem-abrigo procuram as portas das grandes empresas ou as vitrines dos comércios de luxo do centro para dormir revelam igualmente uma apropriação mais variada dos territórios (1998, p. 42).

Eis a essência da fragmentação, que preferimos aqui denominar “diversificação socioterritorial”. A distância que certamente cresce entre as classes dominante e dominada é econômica e política, já que os poderosos regem ou financiam seus administradores públicos. A distância geométrica nem sempre se verifica, e ricos e pobres podem habitar terras próximas, embora separadas por comportamentos, muros, grades e cercas eletrificadas.

No âmbito político, o Estado também acompanhou as mudanças verificadas e com elas contribuiu. Nas últimas décadas, assistimos à redução da intervenção do Estado no domínio do planejamento territorial, seja em articulação com a expansão das ideologias neoliberais, seja porque a pós-modernidade mostrou-se menos crente com a ideia de grandes planos e intervenções e mais inclinada à liberdade da iniciativa empresarial. Há, no entanto, grandes investimentos públicos nos domínios da habitação, infraestrutura e equipamentos, estes últimos com reflexos na valorização e na abertura de novos horizontes ao investimento privado, o que faz com que tenhamos de assistir a uma política agressiva de *marketing*

territorial e ao desenvolvimento de parcerias público-privadas geralmente voltadas ao benefício classista e unilateral.

No final, o que a ideologia neoliberal quer pregar é a perda da atenção do Estado para com as camadas desfavorecidas, um maior esquecimento político e econômico – se isso for possível – dessa parcela da humanidade, diminuindo os “gastos” com saúde e educação, por exemplo. No que diz respeito à classe dominante, o discurso neoliberal quis proibir o Estado de atrapalhar as ações particularistas e privatistas dos poderosos, tirando-o da regulação salarial e outras, guardando, todavia, o dever de despedaçar o que resta dos direitos trabalhistas. A essa fração dos dominantes, nunca seriam negadas as intervenções que lhe fossem convenientes – como as relativas à privatização e ao financiamento de obras privadas com dinheiro público. Eis as contradições na órbita das relações capital-capital, pois enquanto a camada rica, envolvida com a especulação do capital parasitário, avalia como positiva a ação do Estado contrariando os direitos trabalhistas e mirando a privatização (previdência social e educação no meio), certas camadas atreladas à geração do valor trabalho, a partir da planta industrial, careciam de treinamento e educação técnica dos proletários – como se constata em Três Lagoas, que tem feito o sistema Sesi/Senai diversificar cursos, para atender a regionalidade em formatação.

As cidades corporificam, ingerem, mastigam e cospem, de maneira singular, esse feixe de interesses globais e locais, materiais e imateriais, produtivos e especulativos, políticos e econômicos.

Nesse cabo de guerra tanto interclassista como intraclassista, vence comumente o segmento mais poderoso da região e do município que a centraliza. No caso de Três Lagoas, o poder circunda o ramo papel/celulose, e as próprias feiras e exposições econômicas retratam o rearranjo, com a substituição dos painéis e dos artigos da bovinocultura pelos da silvicultura, afetando de cabo a rabo o cerne até então

existente do mundo do trabalho (RIBEIRO, 2012).

Para os novos donos do pedaço, a “solução” para viver com qualidade, neste canto que escolheram para lucrar, acena à agilização da “condominização” do território, elegendo o fenômeno como espécie de oásis no deserto. Para os críticos humanistas, isso configura uma espécie de marca feudal de um longínquo passado num presente considerado (pós)moderno.

As cidades seguem, de tal modo, conformando-se como tecidos socioterritoriais cada vez mais marcados por poli e multicentralidades e, especialmente, por ilhas do habitat, atinentes aos condomínios residenciais fechados, “arquipélagos” socioeconômicos que de tudo fazem para enxovalhar ou, ao menos, afastar as espacialidades construídas pelos de “baixo”.

E a cidade vai se expandindo, densificando, “esfacelando”, engolindo...

Engrossam os muros visíveis e invisíveis – aqueles que Souza (2008) correlacionou às poderosas fronteiras que tentam anular a exclusão classista dos menos abastados, acasalando com um medo que não cessa de parir desgraças.

Depois da violência, o segundo componente primordial da fragmentação/diversificação econômica e territorial concerne à energização da auto-segregação, pela proliferação dos chamados “condomínios exclusivos”, dotados de um habitat nucleado e murado por razões de segurança. Algo semelhante ao *gated community* estadunidense.

Além do medo da escalada da violência e da busca por segurança privada, assistimos ao fortalecimento mercantil da ideologia da diferença. Como ficou comum tratar de grupos sociais como tribos urbanas, os condomínios seriam os estereótipos contemporâneos das “aldeias locais”, com câmeras, vigias, áreas de lazer e benfeitorias internas exclusivas a quem habita e comanda esse chão – os novos “caciques” políticos.



Figura 5: Village do Lago, alto status

Fonte: França (2012).



Figura 6: Residencial Alto dos Ipês

Fonte: França (2012).

A auto-segregação torna-se uma espécie de ferramenta fugitiva, um elemento utilizado para se distanciar da realidade concreta ordinária, conveniente com o mascarar do capitalismo selvagem e individualista, exatamente pelo encolhimento existencial do ser.

Os condomínios contribuem para deteriorar a qualidade de vida, a civilidade e as condições de exercício da própria cidadania na cidade. Sob o efeito do marketing imobiliário, da debilidade dos debates políticos e dos limites ideológicos de uma pequena burguesia cada vez mais americanizada (SOUZA, 2008, p. 73).

Numa metáfora, os condomínios são como redomas de vidro. Lembram os feudos medievais, com a parcelarização da vida ante o mundo de repulsa que pulsa “lá fora” e que constantemente arranha os muros eletrificados dessas hodiernas fortificações.

De um ponto de vista político e civilizacional, podemos asseverar que os “condomínios exclusivos” ameaçam os valores de civilidade, solidariedade e cidadania, uma vez que se portam como ambientes de (des)socialização que reforçam o descompromisso para com o restante dos munícipes, impedindo o relacionamento com o “outro” e precarizando a já comprometida vivência cidadina, pois os preconceitos e distanciamentos socioterritoriais impedem a aquisição de experiências novas e, com isso, travam o pensar e engessam o ser. O medo, nesse caso, é filho da ignorância e pai da apartação.

No que diz respeito aos Condomínios Fechados Horizontais e Verticais, além de exercerem o papel de corretoras, as incorporadoras podem igualmente funcionar como construtoras. Porém, como nos condomínios os lotes são *a priori* vendidos “nus”, sem edificações, fica a critério do comprador a contratação da empresa construtora ou outra forma de contrato para a execução da obra. A função de construtora não é tão proeminente nesse tipo de empreendimento quanto a das outras duas (BARBOSA; COSTA, 2010).



Figura 7: Condomínio vertical Solaris

Fonte: Santos (2012).

De fato, os Condomínios Fechados Horizontais implantados no Brasil não constituem invenções totalmente originais, pois derivam de modelos similares adotados nos Estados Unidos, a exemplo dos Common Interest Developments (CIDs), das incorporações por interesse comum e dos subúrbios daquele país.



Figura 8: Outro bloco sendo construído
Fonte: Santos (2012).

Por outro lado, o transplante do projeto à realidade brasileira sofreu alterações, e teve que se adequar ao caráter mais exclusivista de nossa elite. Notemos, à guisa de exemplo, que os projetos brasileiros são fechados e têm seu acesso controlado, ao passo que, naquele país, os *gated communities* (empreendimentos fechados) não ultrapassam os 20% dos CIDs.

Ao contrário do que ocorre nos Estados Unidos, nossos condomínios não são chamados de comunidades, pois, no Brasil, este termo designa as áreas onde moram os pobres, a exemplo das favelas, e, logicamente, as ditas classes média e alta não querem ser confundidas com pobres [...] Outra clara diferença dos CFHs brasileiros em relação aos estadunidenses é que, por aqui, as casas não são construídas com o mesmo padrão arquitetônico (pois) “o alto valor ligado à “personalidade” da casa, compartilhado por todas as classes sociais, provavelmente explica por que casas padronizadas não são comuns entre a elite (CALDEIRA, 2000, p. 262).

A elite brasileira (as classes alta e média alta, em especial) é, dessa maneira, mais radical nos quesitos “ético” e estético, e não admite semelhanças, inclusive semânticas, com a “comunidade”. Para ela, “alta sociedade” e “comunidade” não se encontram nem no elevador do prédio. Por acreditarem, talvez, que pobreza “pega”, impedem a similaridade até na língua. “Comunidade” é favela, território guetificado, ao passo que a “alta sociedade” instala-se

mediante um processo de condominização luxuosa.

Outro fator digno de nota é a proximidade de condomínios horizontais e loteamentos fechados dos centros de compras e do local de trabalho dos moradores. Em Três Lagoas, um novo empreendimento da empresa Vértico irá construir o primeiro shopping center do município, a poucos quilômetros do condomínio de alto luxo Village do Lago. Não menos distante do estabelecimento está o aeroporto, que passa por obras de modernização para receber voos comerciais de São Paulo, demonstrando que o capital sempre migra na direção dos novos “oásis”, particularmente porque o município está se tornando extremamente atrativo ao turismo de negócios.

No interior dos fortificados enclaves, temos a sensação de pisar numa cidade de dimensões reduzidas, uma verdadeira cidadela de luxo. Muitos dos condomínios contam com áreas de lazer que incluem quadra esportiva, academia, piscina, praças e avenidas, que dão a impressão de estarmos dentro de uma cidade paralela, só que clivada por muros, grades e cercas de alta tensão.

Dialeticamente, os condomínios escancaram a alienação social, econômica e geográfica, e revelam a concretude cruel do ser do “faz de conta” do capital.

6 ÚLTIMAS PALAVRAS

Vimos que a condominização espelha o simulacro sociogeográfico do prazer e da satisfação atomizados, individualísticos, desumanos que, sob a forma de falsas miragens, apartam o ser e o território, espessando o deserto de desigualdades no qual vivemos. Observamos que as táticas de divulgação e venda de condomínios e loteamentos ressaltam a “modernidade de morar”, “viver com qualidade de vida e estilo”, etc.

Ao poder local, que gerencia o território municipal preferencialmente para a burguesia, é essencial que a cidade possua loteamentos e condomínios, por estamparem a

matéria, em moda, do Progresso e da Prosperidade.

Cabe aos desfavorecidos, os que estão econômica, política e geograficamente à margem da sociedade, próximos aos limites da urbe, mover ações que os aproximem do centro das atenções e das intenções urbanas, por meios materiais e imateriais, pacíficos ou não.

Afinal, não tem vez quem não tem voz, quem, enfim, se isenta da obrigação da intervenção.

REFERÊNCIAS

BARBOSA, A. G.; COSTA, A. A. da. Implicações socioespaciais, econômicas e jurídicas em condomínios fechados horizontais. *Mercator*, Fortaleza, v. 10, n. 21, p. 49-61, 2011.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume: Fapesp, 2007.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros**. São Paulo: Edusp, 2000.

CARLOS, A. F. A. et al. **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2011.

CASTELLS, M. **A sociedade em rede**. São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1993.

HAESBAERT, R.; LIMONAD, E. O território em tempos de globalização. *Etc...*, Niterói, v. 1, v. 2, n. 4, p. 39, 52, 2007.

KOWARICK, L. **Viver em risco**: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. São Paulo: Ed. 34, 2009.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Moraes, 1991.

_____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 2002.

_____. O (não tão branco) mundo do trabalho do setor celulósico-papeleiro: metamorfoses industriais em Três Lagoas. *Revista Pegada Eletrônica*, Presidente Prudente, v. 13, n. 2, p. 83-101, 2012.

PRÉVÔT-SHAPIRA, M. F. Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. *Revista de la Sede Académica de México de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales*, México, v. 10, n. 19, p. 33-56, 2001.

RIBEIRO, J. C. No balanço diferencial das redes: a unidade contraditória das geografias capitalistas. In: SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA, 4., 2009, Niterói; SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA AGRÁRIA, 5., 2009, Niterói. *Anais...* Niterói: UFF, 2009.

RODRIGUES, S. **Loteamentos fechados e condomínios residenciais**: iniciativa pública e privada. São Paulo: USP, 2006.

ROLNIK, R. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 1994.

SALGUEIRO, T. B. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. *Revista Território*, Rio de Janeiro, v. 3, n. 4, p. 39-53, 1998.

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

_____. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1992.

SILVA, R. L. da; COSTA, S. M. F. da. Segregação sócio-espacial e os enclaves fortificados. In: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 12., 2011, Belo Horizonte. *Anais...* Belo Horizonte: UFMG, 2011.

SOBARZO, O. **A produção do espaço público em Presidente Prudente**: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. Disponível em: <http://labes.weebly.com/uploads/4/2/5/4/42544/a_producao_do_espaco_publico_em_presidente_prudente_osc.pdf>. Acesso em: 8 jun. 2012.

SOUZA, M. L. de. **Fobópole**. Rio de Janeiro:
Bertrand Brasil, 2008.

Data de submissão: 20.03.2013

Data de aceite: 13.08.2013

License information: This is an open-access article distributed under the terms of the Creative Commons Attribution License, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.