

ESPAÇOS RESIDENCIAIS FECHADOS E A AUTOSSEGREGAÇÃO EM CIDADES PEQUENAS: O CASO DE PIRAPOZINHO/SP

Pamela de Lima BRAMBILLA ¹

RESUMO

Explorando a influência das múltiplas relações e conjuntos de forças que marcam a estrutura urbana, datada da dinâmica contemporânea diferencial, a presente pesquisa faz um trabalho empírico de investigar, na cidade de Pirapozinho, região do pontal do Paranapanema do Estado de São Paulo, a ocorrência de rearranjos espaciais derivadas do processo de segregação socioespacial, à luz da autosegregação residencial. A investigação decorre da implantação, na última década, dos dois primeiros espaços residenciais fechados, localizados nas franjas externas do perímetro urbano. Utilizando métodos qualitativos – entrevistas semiestruturadas – a intenção deste artigo é fomentar o debate sobre os processos contemporâneos de segregação, evidenciando a lógica fractal na reestruturação de espaços urbanos não metropolitanos, em especial das cidades pequenas. Como resultado, confere a hipótese da urbanização planetária, no novo milênio, como tendência em curso nas cidades pequenas, o que reforça a relevância da atuação do capital incorporador enquanto agente produtor do espaço urbano e a autosegregação enquanto vetor de dinâmicas socioespaciais.

Palavras-chave: Produção do Espaço urbano. Cidades Pequenas. Espaços Residenciais Fechados. Enclaves. Autosegregação.

¹ Mestranda no Programa de Pós Graduação em Geografia pela Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho (UNESP) - Campus de Presidente Prudente

ENCLOSED RESIDENTIAL SPACES AND THE SELFSEGREGATION IN SMALL CITIES: THE CASE OF PIRAPOZINHO/SP

ABSTRACT

Exploring the influence of the multiple relationships and sets of forces that shape urban structures, marked by contemporary differential dynamics, this research conducts an empirical investigation in the city of Pirapozinho, located in the Pontal do Paranapanema region of the State of São Paulo. It examines the occurrence of spatial rearrangements resulting from the process of socio-spatial segregation considering residential self-segregation. The investigation stems from the implementation, over the last decade, of the first two gated residential spaces located on the outer fringes of the urban perimeter. Using qualitative methods — semi-structured interviews — the aim of this article is to foster debate on contemporary segregation processes, highlighting the fractal logic in the restructuring of non-metropolitan urban spaces, particularly in small cities. As a result, it confirms the hypothesis of planetary urbanization in the new millennium as an ongoing trend in small cities, reinforcing the relevance of the role of capital developers as agents producing urban space and self-segregation as a driving force of socio-spatial dynamics.

Keywords: Urban Space Production. Small Cities. Enclosed Residential Spaces. Enclaves. Self-Segregation.

1 INTRODUÇÃO

Derivada da divisão social e territorial do trabalho, a cidade, visualizada enquanto forma de um processo mais amplo – a urbanização –, é estruturada e alimentada por forças que variam de contextos sociais, históricos e econômicos, que num movimento dialético, se retroalimenta dessas. Portanto, é produto e produção, porque suas partes se articulam com o todo. Conceber como se constituem as cidades requer, nos estudos da urbanização, uma ampla análise que perpassa o processo histórico e social de estruturação dos espaços urbanos.

Impulsionados pelas crises cíclicas do capitalismo e pela necessidade de se reinventar, o espaço urbano, lócus da reprodução social, se reestrutura constantemente. Dado o tempo acumulado dos processos de urbanização, as dinâmicas que marcam, hoje, a era da urbanização diferencial, têm atuações particulares em diferentes escalas. Uma possibilidade de estudo se centra na análise das cidades pequenas, espaços com consideráveis relações e contradições entre o rural e o urbano, articulados na diferenciação entre campo e cidade, tratando-se da concentração demográfica e das origens do modo de produção capitalista. Ainda que sua posição hierárquica da rede urbana possa vir a manter vínculos com a estrutura rural, a superação de um conflito campo-cidade, a partir da hipótese da urbanização total dos espaços, expressa uma nova fase da sociedade capitalista, inferindo numa política econômica da cidade e da urbanização que perpassam escalas em detrimento da acumulação e reprodução do capital.

Nesse processo, as cidades pequenas apresentam uma dialogicidade entre mudanças e permanências significativas para os estudos urbanos. Com escopo na produção habitacional, o surgimento de empreendimentos imobiliários de um lado, e políticas habitacionais, do outro, alcançam diferentes rebatimentos na dinâmica urbana, que renovam as experiências e necessidades dos sujeitos no cotidiano. Ampliando a escala, a hierarquia da rede urbana confere tradicionalmente uma dinâmica territorial do trabalho pautada sobretudo no setor primário.

No Brasil, os parâmetros para diferenciação das cidades são definidos com base no seu sentido político-administrativo, que reconhece na cidade a sede de um município, segundo o Decreto-Lei nº311, de 1938. Dessa definição, diferentes categorizações surgem, dentre elas, o tamanho demográfico que deriva seu porte, entretanto, apenas essa pode reduzir as qualificações que as inserem numa rede. A Região de Influência das Cidades (REGIC), estudo desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), por exemplo, se baseia na Teoria das

Localidades Centrais de Christaller (1966) para categorizar os centros urbanos e sua articulação através da economia de mercado. Desse modo, as cidades pequenas configuram espaços de concentração de funções centrais básicas. A dinâmica urbana dessas cidades pequenas, todavia, é tão particular, de tal maneira que os perímetros territoriais que distinguem o urbano do rural nem sempre representem as experiências dos cidadãos.

O artigo pretende investigar a hipótese do processo de autossegregação residencial em curso na cidade de Pirapozinho/SP, município localizado no sudoeste do estado de São Paulo, pertencente à Região Administrativa de Presidente Prudente, em decorrência da implantação, na última década, dos dois primeiros empreendimentos imobiliários na forma de espaços residenciais fechados: o Residencial Golden Park, da Solaris Incorporadora, e o Residencial Valência, da Nabileque Incorporadora.

Para viabilizar o trabalho, dois procedimentos metodológicos foram adotados: o primeiro, geral de toda pesquisa qualitativa, é o de levantamento e revisão bibliográfica dos temas que tangenciam este artigo: a produção do espaço urbano e segregação socioespacial. Para maior aproximação do objeto empírico do estudo, o segundo procedimento adotado foi o trabalho de investigação em campo foi necessário, estabelecendo contato com os sujeitos que se afetam pela nova prática do morar: proprietários ou sócios do empreendimento na condição de síndicos, e proprietários moradores. Estabelecendo uma aproximação com esses sujeitos, através de entrevistas semi-diretivas, foram captadas as intenções, expectativas e experiências vividas cotidianamente, condicionadas e influenciadas pelo local de moradia.

A partir da investigação da motivação e intenção dos sujeitos que optam por fazer desses empreendimentos seu espaço de residência, considerando suas experiências, pretendeu-se analisar como esses espaços se configuram na estrutura intraurbana da cidade. Todavia, não se trata, neste artigo, de teorizar sobre o cotidiano, ainda que esse estudo faça uma ponte entre o espaço e as territorialidades dos sujeitos sociais autossegregados, que exercem considerada influência nas relações de poder ou prestígio social através da sua localização. Este artigo se propõe a fomentar o debate sobre os processos de segregação contemporâneos, que apontam para uma lógica fragmentada da estruturação dos espaços urbanos não metropolitanos, sobretudo das cidades pequenas.

1.1 A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO E DAS PEQUENAS CIDADES

A cidade é compreendida como expressão material do processo de urbanização. A perspectiva crítica da qual Lefebvre (2001) se ampara, resgata a dupla determinação da análise da história, da materialidade e imaterialidade, perpassando da historicidade à produtividade social. Analisar a cidade, como forma, requer a constante articulação entre as diferentes dinâmicas das temporalidades e espacialidades, que sobrepõem diferentes escalas, do local ao global. Para a realidade da urbanização latino-americana contemporânea, as diferentes formações socioespaciais inferem, no modo de produção capitalista, distintas composições e funções das cidades que se organizam numa rede urbana ampla e complexa.

Carlos (2004, p. 15), também na análise da cidade, a identifica a partir dos atributos explicativos “produto, condição e meio para a reprodução das relações sociais”. Dessa forma, a cidade passa a ser entendida como um espaço social, produzido e reproduzido no par dialético entre homem e natureza, e indissociável da compreensão das instituições oriundas das relações de classe e de propriedade (Lefebvre, 2001).

Santos (2012) traz uma importante crítica ao modelo tradicional da análise econômica das cidades, que negligencia as particularidades e as desigualdades existentes nela. Para o autor, a análise econômica deve perpassar pela análise geográfica e do espaço, uma vez que a cidade seja o lócus de reprodução do processo de acumulação capitalista. Compreender as desigualdades socioespaciais, portanto, se torna fundamental para analisar as dinâmicas econômicas da cidade. Pensar na organização social do espaço e a articulação entre economia e sociedade, como o espaço urbano, onde ocorre a produção de bens e serviços, produz e é produzido por desigualdades. O período recente da urbanização, traçado pelo neoliberalismo em seguida da pós-modernidade transforma esse espaço em mercadoria, e tende a mercantilizar, desse modo, todo o âmbito da reprodução social.

Dinâmicas contemporâneas da urbanização são compreendidas pela queda do projeto moderno, do qual se evidencia o processo de fragmentação, compreendido, conforme aponta Morcuende (2021), amparado na hipótese lefebvriana (Lefebvre, 1970) em um período de urbanização diferencial, delineado pelo triplo movimento de separação, contradição e homogeneização dos espaços, ao superar as diferenciações vigentes e tradicionais, na especialização do território pelo uso do solo.

Esse período da urbanização, marcado pelas sucessivas crises do capitalismo, se apresenta como um par dialético de implosões e explosões, paradoxalmente considerada uma destruição criativa dos momentos anteriores: de um lado, a concentração e aglomeração de populações e ideias, e a expansão da implementação de empreendimentos residenciais fechados, conjuntos habitacionais e demais estruturas que extrapolam os limites do perímetro urbano, de outro, reestruturam e alteram as antigas e novas periferias.

Legroux (2021) realiza uma interessante correlação dialética entre o paradigma da urbanização completa da sociedade que homogeneiza e fragmenta o espaço. Para o autor, a classe social dos indivíduos e sua localização nos espaços é o principal fator sobre sua liberdade de escolha ou ao grau de submissão dos cidadãos ao espaço concebido. Nesse momento, o espaço social se torna fragmentado às diferentes situações do cotidiano – trabalho, lazer, serviços, dentre outros – e se transforma em mercadoria, ao passo que se torna principal foco da acumulação capitalista.

O espaço urbano é fragmentado, portanto, porque isso importa para o modo de produção capitalista e para a atuação de qualquer agente, incorporação ou capital que necessita, primeiro, da apropriação da renda da terra para o processo de valorização do capital. Smolka (1987, p. 41) parte da hipótese de que “os ganhos associados aos empreendimentos imobiliários voltados para a habitação se relacionam com a formação e a transformação das rendas fundiárias”, ou seja, essa dinâmica imobiliária voltada para a produção da habitação é o que estrutura internamente a cidade, e ordena sua economia, visto que a habitação e a moradia são fundamentais para a reprodução social da vida e do cotidiano.

O capital incorporador utiliza de meios econômicos – como investimentos e especulação imobiliária – para se valorizar no espaço urbano, mas sobretudo é com a alteração do uso do solo que isso se efetiva. Aqui está o ponto principal: o capital investido aumenta seu valor não através da construção da moradia, mas dessa alteração. Dessa forma, reorganizam e desenvolvem o espaço geográfico produzindo a cidade.

Como as reestruturações do espaço urbano, sobretudo as observadas na realidade latino-americana a partir das décadas de 1970 e 1980, complexificam processos de segregação, a partir da promoção de políticas públicas habitacionais, como exemplo, os conjuntos habitacionais oriundos do Programa Minha Casa, Minha Vida, geralmente localizados nas franjas urbanas das cidades. Por outro lado, a atuação estratégica da promoção e produção imobiliária por setores que

produzem o espaço urbano, seja na expansão de empreendimentos imobiliários do tipo de espaços residenciais fechados, voltados para os estratos sociais com os mais altos poderes aquisitivos.

As lógicas neoliberais que enfraqueceram a atuação do Estado em detrimento da mercantilização e privatização do espaço urbano representam uma lacuna da qual se vale a dinâmica da autossegregação: a ineficiência do Estado em lidar com a demanda habitacional abriu caminho para que parcerias público-privadas incentivassem novos produtos imobiliários.

O capital incorporador, aquele que “adquire terreno com a finalidade de valorizá-lo na alteração de seu uso, que investe nas bases em que as rendas fundiárias são formadas” (Smolka, 1987, p. 47), se interessa por glebas ou terras com menores preços, ainda que localizadas em espaços destituídos de infraestruturas e serviços, voltado para a construção de empreendimentos residenciais para as camadas mais altas da sociedade, uma vez que a falta da acessibilidade e a mobilidade não é impeditivo para a sua escolha da localização de moradia. Esse movimento de estruturação e reestruturação urbana ocasionado pela atuação do capital incorporador, ao passo que cria novas localizações, paradoxalmente desvaloriza outras áreas da cidade, diferenciando esses espaços que, até então, poderiam estar consolidados.

Corrêa (2013) retoma em Harvey (1975) o argumento da necessidade da compreensão do processo de estruturação das classes sociais da sociedade capitalista para chegar à compreensão da diferenciação social, que, num conjunto de forças, gera uma fragmentação que inclusive é reforçada, dentre outros meios, no consumo. Para o autor, há uma relação proporcional entre a intensidade da fragmentação social com a complexidade da segregação residencial: “na medida em que essas forças [derivativas, fração da estruturação das classes sociais] atuam intensamente e por longo período de tempo, geram uma marcante fragmentação social, ao mesmo tempo que se verifica crescente concentração espacial de população e atividades [...]” (Corrêa, 2013, p. 42), essa segregação que, por definição, “emerge a partir da localização diferenciada no espaço urbano dessas distintas classes sociais e suas frações” (Corrêa, 2013, p. 42).

O processo de segregação residencial, entretanto, é complexo em sua espacialidade, uma vez que se associa à reprodução social. Sposito (2013) recupera a historicidade do conceito de segregação, desenvolvido desde a década de 1920 com a Escola de Chicago (Burgess, 1974[1925]; McKenzie, 2005[1926] *apud* Sposito, 2013) e apropriado nos anos de 1960 e 1970 pela Escola da Sociologia Urbana Francesa. A geógrafa atribui o caráter multidimensional da segregação, que deve ser compreendido na perspectiva temporal, ainda que vinculado aos sujeitos sociais, uma vez

que seu conceito se aplica “[...] quando as formas de diferenciação levam à separação espacial radical e implicam rompimento, sempre relativo, entre a parte segregada e o conjunto do espaço urbano, dificultando as relações e articulações que movem a vida urbana” (Sposito, 2013, p. 65). Para a autora, essa complexidade dificulta sua delimitação territorial e desafia a representação cartográfica.

Corrêa (2013) aponta que áreas segregadas são dotadas de relativa homogeneidade, cuja espacialidade é capaz de gerar modelos ou padrões espaciais de segregação residencial que engloba a autosegregação, de um lado, e a segregação imposta e segregação induzida, de outro, interligadas pela política de classes, resultando em distintas configurações espaciais, ainda que possam existir de modo combinado. Ainda que a diferenciação social tenha uma forte e marcante expressão espacial, de modo que resulte no processo de segregação, a ocasião da homogeneidade interna sozinha não explica o processo. Na compreensão da autosegregação, importa o uso e controle exclusivo do espaço e da terra urbana, ainda que não de maneira generalizada.

Dessa forma, o par segregação-autosegregação se apresenta como “facetas de um mesmo processo, uma vez que a distinção entre as duas proposições conceituais está no ponto de vista a partir do qual a separação se estabelece” (Sposito; Goes, 2013, p. 281), um movimento dialético que se retroalimenta, organizado e articulado por distintos interesses e agentes, mas com rebatimentos espaciais e no espaço da cidade que confluem para a fragmentação. É representado pelo “grupo com melhores condições [...] que opta pelo isolamento em relação ao conjunto da cidade que, para eles, é o espaço dos outros e, portanto, não mais de todos” (Sposito; Goes, 2013, p. 281), ou seja, seu conteúdo se revela a partir do poder de escolha dos sujeitos sociais em optarem por residir em espaços residenciais fechados, uma vez que é o onde a acessibilidade importa menos que o prestígio.

Processos de diferenciação e segregação socioespacial são induzidos, conforme já ressaltado, pelos agentes que produzem o espaço urbano, que objetivam reproduzir a acumulação capitalista e extrair renda da terra. Uma característica comumente observada nas cidades médias brasileiras, é a implantação de espaços residenciais fechados por incorporadoras ou grupos imobiliários com localização descontínua ao tecido urbano consolidado, distante dos centros principais e de outros equipamentos públicos e privados, como bem identificado em diferentes cidades médias paulistas, Ribeirão Preto/SP e Presidente Prudente/SP por Dal Pozzo (2015).

Duhau; Giglia (2016) observam que esses espaços com tendência ao fechamento e autossegregação apresentam, para além do alto grau de homogeneidade social, boa acessibilidade e existência de equipamentos e enclaves de autogestão. Equipamentos de segurança como câmeras, sistemas de vigilância, portaria com funcionários que controlam a entrada e saída dos moradores e visitantes, cercamento de muros e legislações próprias no interior desses espaços residenciais fechados são, mais do que aparatos físicos de segregação, um forte simbolismo de diferenciação socioespacial. Oliveira; Pereira (2023) compreendem os espaços autossegregados em cidades pequenas como novos territórios do morar, transformados por dinâmicas da reestruturação do capital.

Nas cidades pequenas, as mudanças observadas nos períodos que compreendem as frisadas reestruturações, se complexificam ao passo que seu tempo acumulado para transformação é menor. Deve-se compreender o contexto de sua formação socioespacial, considerando suas estruturas arcaicas, que confluem com dinâmicas e tendências globalizadas, contínuas. Analisar a estruturação e reestruturação da cidade pela perspectiva da produção da habitação e da dinâmica imobiliária, nas cidades pequenas brasileiras, é um desafio analítico pelas descontinuidades tangentes às modificações do modo de produção e das relações cidade-campo.

Vieira; Roma; Miyazaki (2007) fizeram um esforço de elencar conceituações qualitativas e quantitativas que definem as cidades pequenas. Quantitativamente, para o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, são consideradas cidades pequenas “aglomerados urbanos com contingente populacional de até cinquenta mil habitantes, representando 36,78% da população total do país” (Vieira; Roma; Miyazaki, 2007, p. 138). Para uma perspectiva qualitativa, Santos (1978; 1981 *apud* Vieira; Roma; Miyazaki, 2007, p. 139) propõe a classificação que considera as “dinâmicas que ocorrem em seus espaços e não o número de habitantes que estas possuem”, ou seja, inferindo sua morfologia, função e estrutura urbana e o contexto no processo de formação socioespacial.

1.2 PIRAPOZINHO/SP: DO RECORTE ESPACIAL À METODOLOGIA DE ESTUDO

Localizado no extremo oeste do Estado de São Paulo, dista 532km da capital, o município de Pirapozinho abriga 25.348 habitantes. É importante pontuar que o município integra o Arranjo Populacional de Presidente Prudente, Centro Regional 2C de acordo com a classificação divulgada pelo Região de Influência das Cidades, REGIC, do IBGE (2018) que classifica a centralidade das

idades de acordo com a atração populacional aos centros urbanos e hierarquizada em níveis de articulação.

Historicamente, funcionava como distrito de Presidente Prudente até se emancipar em 1948². Em 1953, o município de Pirapozinho incorpora³ o distrito de Itororó do Paranapanema, distante a 49km da sede, o que confere sua extensão territorial particular: com uma área de aproximadamente 470km², é um município limítrofe do estado do Paraná por fronteira molhada pelo Rio Paranapanema, e faz vizinhança com outros oito municípios na região do Pontal do Paranapanema. Essa configuração territorial propõe um potencial de expansão do seu centro urbano, evidenciado em seu processo de urbanização: no final da década de 1930, Pirapozinho perdeu parte do seu território para o Distrito de Coronel Goulart e, nas duas décadas seguintes, quando já elevara sua posição à Município, também desanexou áreas aos distritos de Narandiba, Estrela do Norte e Tarabai – que, após o desmembramento, também elevaram sua condição à município.

A perda populacional e territorial decorrente dos desmembramentos ocasionou, entre as décadas de 1960 e 1970, como quantificado por Sposito (1982), uma queda na população total do município, de 28.073 para 16.014 habitantes. Ainda assim, fatores como o êxodo rural e o desenvolvimento agrícola do município elevaram a taxa de urbanização da cidade, superando a população rural nesta década. Já no Censo de 2000, contava com 93,72% da população urbana, até 95,01%, ou seja, 23.440 dos 24.671 habitantes totais, para o Censo de 2010.

Pirapozinho tem no seu cerne econômico o desenvolvimento do setor agropecuário, que lhe confere uma divisão territorial do trabalho pautada no setor primário e secundário. É sede de um importante frigorífico de atuação em escala global, o Naturafrig, e uma considerável parcela dos habitantes são empregados nas indústrias da cidade – como o polo da multinacional DuPont, de produtos químicos, e a International Flavors & Fragrance (IFF), que produz flavorizantes – ou da região, como a Cocal, empresa de Narandiba/SP, mas também com uma unidade em Paraguaçu Paulista/SP, ou a Umoe Bioenergy, com unidades em Sandovalina/SP, Presidente Prudente/SP e Oslo, na Noruega, ambas produtoras e comercializadoras da cana-de-açúcar. Uma dinâmica interessante observada na cidade é a preferência, por parte dos contratados temporários dessas indústrias, como engenheiros, em residir em Pirapozinho, por ser a cidade com maior fluxo dentre

² Lei Estadual nº233/48

³ Lei Estadual nº 2456/53

as outras pequenas no seu entorno. Diferente de Álvares Machado, município vizinho conurbado com Presidente Prudente e, por isso, depreende um menor poder de atração de centralidade se comparado ao de Pirapozinho, que dista 24km desta, comportando um centro comercial mais consolidado e forte. Isto posto, não é incomum um comerciante ascender à classe média, e ditar suas relações socioespaciais a partir do espelho da elite.

Os empreendimentos aqui são denominados por espaços residenciais fechados em conformidade com Sposito e Goes (2013, p. 61), ao abrangerem “todos os tipos de empreendimentos residenciais horizontais murados e controlados por sistemas de segurança”. Ainda que essa seja uma definição genérica, por compreender “nos termos da legislação vigente, entre as formas de fechamento e controle observados nesses espaços, bem como em suas condições jurídicas de propriedade” (Sposito; Goes, 2013, p. 61), uma vez que, ao menos um dos dois empreendimentos estudados da cidade de Pirapozinho/SP, o Residencial Valência, seja do tipo condominial, ou seja, atende à Lei Federal n. 4.491, de 16 de dezembro de 1964.

São eles, o Residencial Golden Park, do ano de 2016, localizado no início da Estrada Vicinal que liga Pirapozinho à Narandiba, e o Residencial Valência, entregue no início de 2018, localizado à margem da Rodovia Assis Chateaubriand, SP-425 – mas com entrada separada por uma Estrada Municipal –, que liga o trevo de Pirapozinho na saída para Presidente Prudente. No mapa abaixo é possível visualizar a situação geográfica dos dois espaços residenciais fechados, bem como o destaque a localização dos supermercados e hospital municipal, enquanto infraestruturas urbanas.

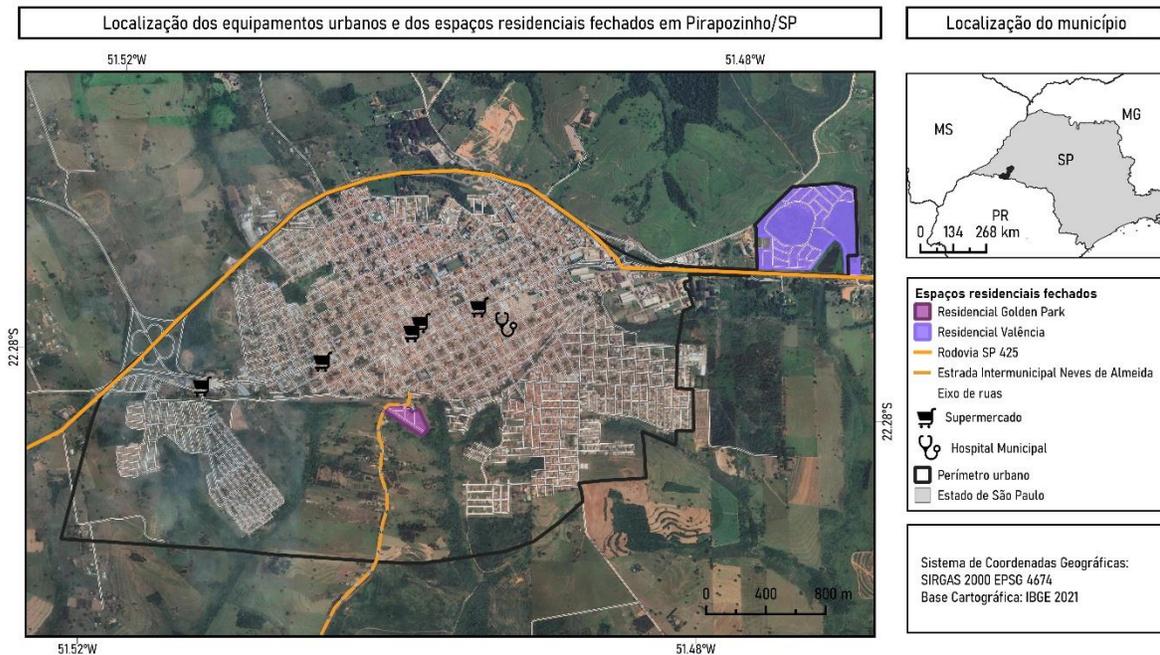


Figura 1 – Mapa de localização dos espaços residenciais fechados em Pirapozinho/SP

Fonte: Autora, 2023.

O Residencial Golden Park é o primeiro empreendimento construído em Pirapozinho, no ano de 2015 com os primeiros lotes sendo vendidos no ano seguinte. Pertencente à Incorporadora Solaris, comporta aproximadamente 60 terrenos, com média de 360m² cada um, dos quais, até o presente momento, pouco menos de 20 unidades habitacionais estão construídas ou em processo de construção. Na sua imediação próxima localiza-se o Parque do Povo, espaço público da cidade onde é realizado anualmente a tradicional Festa Junina de Pirapozinho (Fejupi), o parque contém uma pista de caminhada e de skate. Nos bairros do entorno encontra-se uma Escola Estadual, conectada ao condomínio pela Rua Aílton Orlando, que também liga ao centro da cidade. Dessa forma, é evidente a melhor condição de acessibilidade de bens e serviços deste condomínio em relação ao outro, em razão de sua localização mais próxima ao centro. A Solaris Incorporadora, responsável pela construção desse espaço residencial, é do próprio município de Pirapozinho, e atua no ramo também de construtora em outros loteamentos na cidade e nas cidades vizinhas, sendo apenas este residencial do tipo condomínio fechado.



Figura 2 – Fachada do Residencial Golden Park

Fonte: Autora, 2023



Figura 3 – Fachada do Residencial Valência Pirapozinho

Fonte: Autora, 2023.

Já o segundo, o Residencial Valência, empreendimento da Nabileque Incorporadora, de Presidente Prudente/SP em sociedade com Associação Residencial Valencia I, de Pirapozinho, com 308 lotes entre 203 a 380m². Habitam hoje nesse condomínio, de acordo com o síndico, aproximadamente 34 moradores distribuídos em 18 casas já construídas ou próximas de finalização. O empreendimento é cortado por um espelho d'água, e dista de 30m de sua margem até a construção do muro que cerca o loteamento. Tem no seu entorno imediato dois sítios, e faz limite com a Rodovia SP-425, a Estrada Municipal PZH-010, e está distante de 1km do trevo de Pirapozinho. Localizado inteiramente num fundo de vale, sua gleba comportava, antes de incorporar o empreendimento, uma área de preservação permanente (APP). Hoje, seu projeto urbanístico conta com uma área total de 327.910m², dos quais 88.522,10m², ou seja, 26,99% da

área total corresponde aos lotes imobiliários, enquanto 119.119,87m², ou seja, 36,33% da área total, segue como área verde ou Área de Preservação Permanente.

A Incorporadora Nabileque possui outros empreendimentos, do mesmo nome, “Residencial Valência” I, II e III, nas cidades de Presidente Prudente e Álvares Machado/SP, sendo o último construído em 2017, e, de acordo com o próprio *website* da empresa, tem previsão de lançamentos de empreendimentos do mesmo tipo nos estados de Goiânia, Rio de Janeiro e Paraná.

2 DELIMITANDO A HIPÓTESE

A escala do sujeito, nos temas tocantes ao espaço urbano, se apresenta em distintos papéis e funções, o que une esses papéis é o poder de afetar e ser afetado pelo espaço em que habita, direta ou indiretamente. Dessarte, utilizar a metodologia da entrevista semi-diretiva, enquanto método qualitativo de pesquisa, não objetiva, aqui, elucidar respostas concretas à hipótese apresentada, mas compreender, na escala do sujeito, os rebatimentos desse processo de reestruturação urbana. Por isso, o grupo selecionado foi pequeno, ainda que variado, e o roteiro foi pensado para que pudesse sofrer alterações ao passo que eventuais particularidades surgissem.

As novas formas e rearranjo espaciais da segregação socioespacial, aqui analisado à luz da autossegregação, portanto, se delimitam em quatro definições: ruptura, homogeneidade interna e poder de escolha. Lefebvre (2002 *apud* Stoian, 2019), aponta para o grau de ruptura entre os espaços de moradia dos diferentes estratos sociais. Castells (1978, p. 146), por sua vez, aponta para “o processo mediante o qual o conteúdo social do espaço se faz homogêneo dentro de uma unidade e se diferencia fortemente a respeito de unidades exteriores, geralmente segundo a distância social derivada do sistema de estratificação” (tradução nossa). Sposito; Goes (2013) atribuem a importância do poder de escolha, associado ao poder econômico desses sujeitos em residirem em espaços autossegregados, que optam pelo isolamento voluntário (Corrêa, 1989).

O poder de escolha dos sujeitos em residir em espaços autossegregados, como observado na metrópole paulista, cujo conjunto residencial AlphaVille dista mais de 30km do centro de São Paulo, ou os condomínios da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, infere em privilégios ou independência da mobilidade para experienciar a cidade. O Residencial Valência dista 3,2km, de carro, do centro de Pirapozinho, e no seu entorno, o bairro industrial, abriga uma indústria

desativada. O trajeto até a cidade costuma ser feito com automóvel próprio, carro ou moto, pela distância e segurança da locomoção, por necessitar atravessar um trevo na estrada, que carece de calçamento e sinalizações para pedestre, como indicou uma moradora em entrevista.

Já o Residencial Golden Park, além de ser mais próximo do centro da cidade, 850m, tem no seu entorno melhores infraestruturas e ofertas de comércios e serviços, como supermercados, academia, restaurantes e lojas de vestuário, todos com distância inferior a um quilômetro. Essa demanda também foi reforçada pelos entrevistados quando questionados a opção de escolherem este empreendimento e não o outro:

Entrevistada 1, moradora do Residencial Golden Park: as meninas [filhas do casal de entrevistados] podiam ir e voltar a pé da escola quando a gente não podia levar, e no outro [Residencial Valência] seria muito mais difícil, porque o caminho tem muito impedimento.

Ainda assim, ambos estão construídos nos limites urbanos da cidade, conferindo uma tendência de localização que confronta a lógica centro-periferia. Por esse mesmo motivo, no primeiro momento causa estranheza para algumas pessoas a opção por comprar terrenos ou imóveis nessas localizações, evidenciado em entrevista, por uma moradora há três anos do Residencial Valência: “De início achei um empreendimento bastante arriscado, mas hoje acho que as cidades estão crescendo e o condomínio já é capaz de comportar a demanda das cidades, todos estão em busca de segurança e calma”. (Entrevista com uma moradora do Residencial Valência). Da mesma forma, um morador do Residencial Golden Park também acredita que melhorias planejadas para o condomínio farão com que seus lotes sejam mais valorizados, porque “as pessoas buscam conforto, lazer e segurança” (Morador 1 do Residencial Golden Park em entrevista).

Inclusive, essa definição aponta para a seguinte, de ruptura entre os espaços de moradia dos outros estratos sociais e, por consequência, os enclaves se projetem como uma arquitetura necessariamente atrativa, do ponto de vista material e simbólico para esses sujeitos, por aumentarem as possibilidades de infraestruturas que conferem segurança e vigilância interna e externa. Esse ponto é, aliás, uma das primeiras intenções levantadas pelos moradores, em entrevistas, quando questionados os motivos de optarem por residir em espaços residenciais fechados, murados, particulares, por significar:

Entrevistada 1, moradora do Residencial Valência: é um bom lugar para criar os filhos de maneira mais solta, podendo sair pelas ruas, como antigamente.

A homogeneidade da classe social, como já exposto, sozinha não explica um espaço autossegregado. Ainda assim, é comum da produção capitalista da cidade, sobretudo do pós-modernismo, que os sujeitos tendenciem a residir cada vez mais próximos dos seus similares, e espelhem suas intenções com tendência a homogeneização dos espaços que leve a uma diferenciação social e espacial deles para com os demais do tecido urbano.

Um ponto interessante revelado nas entrevistas, que argumenta esse critério, é a atração dessas áreas em razão do preço do terreno em comparação com outras áreas da cidade: os preços mais caros do metro quadrado na cidade são os localizados no Centro e no entorno do Fórum Municipal⁴, com média de R\$550,00 o preço do m², enquanto nos dois espaços residenciais fechados, a pesquisa em sites de imobiliárias apresenta uma média de R\$360,00 a R\$460,00 o metro quadrado. Embora o processo de venda, se feito com corretores particulares, possa resultar em preços um pouco mais baixos, aproximadamente R\$320,00, e com melhores condições de negociações, o que se aproxima dos preços de terrenos localizados em bairros periféricos ou periferizados, como o Vila Santa Rosa e o Jardim Vantini II⁵.

A possibilidade de maior valorização final do imóvel, após a compra do terreno e da construção da edificação ou casa, também foi um ponto destacado como relevante nas entrevistas:

Entrevistado 1, morador do Residencial Golden Park: construir uma casa de R\$200.000,00 aqui [no Residencial Golden Park] e outra do mesmo valor dentro da cidade, no final, essa daqui vai valer muito mais.

Em entrevista com o síndico do Residencial Valência, o mesmo apontou a similaridade entre a faixa etária dos moradores, e o círculo social:

Entrevistado 2, Síndico do Residencial Valência: Falei para o [nome] uma vez, que era melhor vir morar aqui logo, porque ele estava sempre aqui jogando *Beach*

⁴ O Fórum Municipal está localizado no bairro Jardim Morada do Sol, entre o bairro Centro e o Jardim Bela Vista. O preço dos terrenos ser tão elevado pode ser justificado na especulação que resulta sua função residencial, mista com escritórios de advocacia, além da presença de uma unidade de Estratégia de Saúde da Família, Creche Municipal, dentre outros equipamentos e serviços públicos.

⁵ Este levantamento tem como base as pesquisas em *websites* das principais imobiliárias de Pirapozinho, a Ideal Gestão de Imóveis, Interativa Imóveis e Lourenço Imóveis, com referência no mês de dezembro de 2023.

Tenis, com o [outro morador], e aí depois ele comprou o terreno e agora terminou de construir.

Nota-se, assim, um padrão e uma tendência de homogeneização para além da condição econômica, mas social e até mesmo geracional dos moradores deste condomínio.

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A reestruturação dos espaços urbanos, processo cíclico que compõe a reprodução do capitalismo, tem apresentado um rearranjo das dinâmicas, marcado por inovações que se sobrepõem às vigentes. A lógica dessa reprodução, estrategicamente articulada por diferentes grupos de agentes sociais, que, orientados pelo lucro, contribui para a produção de um espaço urbano cada vez mais fragmentado e desigual.

Essas dinâmicas, experienciadas a partir da década de 1980, têm sido objeto de estudo e investigação na realidade latino-americana, sobretudo para o caso das cidades médias brasileiras, mas, ao representarem um fato global, tornam-se uma tendência com fortes impulsões em curso a partir do novo milênio também nas cidades pequenas ou de pequeno porte demográfico, enquanto parte de um sistema complexo de rede urbana.

Identificar, portanto, a forma espacial autosegregação, através da implantação de empreendimentos imobiliários horizontais unifamiliares do tipo espaços residenciais fechados, requer a delimitação dos conteúdos que se referem ao processo de segregação, bem como seus rebatimentos associadas aos sujeitos sociais que experienciam no lócus com essa nova prática do morar. Ainda que verificadas em cidades com diferenciadas complexidades e posições hierárquicas de sua rede, tais dinâmicas são comuns porque compreendem o mesmo processo de reprodução das relações sociais do capitalismo. Mesmo assim, seus rebatimentos são distintos em razão da escala analítica.

Categorizar a autosegregação unicamente como espaços homogeneizados de exclusividade que se rompem às demais localizações, não é suficiente para delimitar uma dinâmica que parte de um processo muito mais amplo. Entretanto, são elementos com fortes indicativos de sua organização, enquanto tendência de um sistema global capitalista. Representam, por fim, o processo em curso da fragmentação socioespacial.

Apropriada, desde o início do século XXI, em escala local da rede que se comportam as cidades pequenas, onde a lógica centro-periferia encontra condições para se consolidar, a autossegregação, a partir da localização de empreendimentos nos limites urbanos da cidade, próximos de rodovias, áreas rurais, carentes de infraestruturas e serviços, marca uma imposição da urbanização planetária nesses espaços de resistência.

Observa-se, portanto, a replicação da tendência global na escala da cidade pequena, notado a influência do capital incorporador, ainda que, hierarquicamente, sejam pequenos agentes na escala de atuação, restritos ao local e por vezes intermunicipal de sua rede. Os dois espaços residenciais fechados da cidade, objeto de análise deste artigo, apresentam semelhanças quanto à sua localização – ambos nos anéis externos do limite urbano do município, próximos ao distrito industrial e glebas e lotes rurais – acesso – dada a construção nas vias de acesso das rodovias intermunicipais – e padrão construtivo – destinado à classe média e alta da cidade.

4 REFERÊNCIAS

CARLOS, A. F. A. Uma leitura sobre a cidade. **Revista Cidades**, [S.L] v.1, n. 1, p. 11-30, 17 ago. 2004. Universidade Federal da Fronteira Sul. Disponível em: <http://dx.doi.org/10.36661/2448-1092.2004v1n1.12527>. Acesso em: 04 de outubro de 2024.

CHRISTALLER, W. **Central places in Southern Germany**. Englewood Cliffs: Prentice-Hall, 1966.

CORRÊA, R. L. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, P. A.; CORRÊA, R. L.; PINTAUDI, S. M. (org.). **A cidade contemporânea: segregação socioespacial**. SP: Contexto, 2013. Capítulo 2, p. 39-60.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

DAL POZZO, C. F. **Fragmentação socioespacial em cidades médias paulistas: os territórios do consumo segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente**. 2015. Tese (Doutorado em Geografia) – Departamento de Geografia da Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciência e Tecnologia, Presidente Prudente, 2015. Disponível em: <http://hdl.handle.net/11449/136103>. Acesso em 05 de outubro de 2024.

DUHAU, E.; GIGLIA, A. **Metrópoli, espacio público y consumo**. México: FCE, 2016.

IBGE, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **REGIC – Regiões de Influência das cidades: 2018**. Coordenação de Geografia – Rio de Janeiro, 2020.

LEFEBVRE, H. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 2001, 2ª ed. Tradução de La pensée marxiste et la ville. Casterman, 1972.

LEFEBVRE, H. **La Revolution urbaine**. Paris: Gallimard, 1970.

LEGROUX, J. A lógica urbana fragmentária: delimitar o conceito de fragmentação socioespacial. **Caminhos de Geografia**, Uberlândia – MG, v.22, n. 81, jan./2021, p. 235-248. Disponível em: <https://doi.org/10.14393/RCG228155499>. Acesso em 05 de outubro de 2024.

MORCUENDE, A. Por trás das origens da fragmentação socioespacial. **Mercator**, Fortaleza, v.20, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.4215/rm2021.e20022>. Acesso em 05 de outubro de 2024.

OLIVEIRA, J. C. R.; PEREIRA, C. S. S. Novos territórios do morar em cidades pequenas: a autosegregação espacial em Casa Nova – BA. **Revista InterEspaço**, Grajaú/MA, v. 09, n. especial, p. 01-22, 2023. Disponível em: <https://doi.org/10.18764/2446-6549.e2023.09>. Acesso em 05 de outubro de 2024.

SANTOS, M. **Por uma economia política da cidade: o caso de São Paulo**. Editora da Universidade de São Paulo, 2012.

SMOLKA, M. O. O Capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano II, n.1, jan./abr. 1987. Rio de Janeiro: UFRJ, 1987, p. 41-78. Disponível em: https://ippur.com.br/wp-content/uploads/2016/05/CI_Ano_II_n1_jan-abr_1987.compressed.pdf. Acesso em 05 de outubro de 2024.

SPOSITO, M. E. B.; GOES, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. Editora UNESP, São Paulo, 2013.

SPOSITO, M. E. B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: PINTAUDI, S. M.; CORRÊA, R. L.; VASCONCELOS, P. A. (org.). **A cidade contemporânea: segregação socioespacial**. SP: Contexto, 2013. Capítulo 3, p. 61-94.

SPOSITO, E. S. **Migração e permanência das pessoas nas cidades pequenas: os casos de Pirapozinho e Álvares Machado na Alta Sorocabana**. 1982. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1982. Disponível em: <https://repositorio.usp.br/item/000714593>. Acesso em 05 de outubro de 2024.

STOIAN, V. O. A fragmentação socioespacial e sua relação com as dinâmicas afetivas. **Geografia em Atos (Online)** [S.L], v. 5, n. 12, p. 99-110, jul./2019. Disponível em: <https://doi.org/10.35416/geoatos.v5i12.6516>. Acesso em 05 de outubro de 2024.

VIEIRA, A. B.; ROMA, C. M.; MIYAZAKI, V. K. Cidades médias e pequenas: uma leitura geográfica. **Revista Caderno Prudentino de Geografia**, v. 1, n. 29, 2007, p. 133-155. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/7415>. Acesso em 05 de outubro de 2024.

Data de recebimento: 24 de maio de 2024.

Data de aceite: 16 de julho de 2024.