

UNIVERSIDADE FEDERAL DO TOCANTINS
CAMPUS UNIVERSITÁRIO DE PORTO NACIONAL
PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA

SHERYDA LILA DE SOUZA CARVALHO

**AUTOSSEGREGAÇÃO URBANA EM IMPERATRIZ/MA: UM ESTUDO
A PARTIR DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS
DO BAIRRO SANTA INÊS**



PORTO NACIONAL - TO

2016

SHERYDA LILA DE SOUZA CARVALHO

**AUTOSSEGREGAÇÃO URBANA EM IMPERATRIZ/MA: UM ESTUDO
A PARTIR DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS
DO BAIRRO SANTA INÊS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Tocantins, como requisito obrigatório à obtenção do título de Mestre em Geografia

Orientador: Prof. Dr. Adão Francisco de Oliveira

Linha de pesquisa: Estudos Geo-Territoriais

PORTO NACIONAL - TO

2016

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Biblioteca da Universidade Federal do Tocantins
Campus Universitário de Porto Nacional

C331 Carvalho, Sheryda Lila de Souza
Autossegregação urbana em Imperatriz/MA: um estudo a
partir dos condomínios horizontais do bairro Santa Inês. / Nibelle
Aires Lira. – Porto Nacional, TO: UFT, 2016.

212 p.; il.

Orientador: Prof. Dr. Adão Francisco de Oliveira.

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Tocantins,
Programa de Pós-Graduação em Geografia.

1. Autossegregação socioespacial. 2. Condomínios horizontais. 3.
Bairro Santa Inês. 4. Imperatriz/MA. I. Título.

CDD 307.76

Bibliotecária: Janira Iolanda Lopes da Rosa CRB-10/420

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – A reprodução total ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio deste documento é autorizado desde que citada a fonte. A violação dos direitos do autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184 do Código Penal.

SHERYDA LILA DE SOUZA CARVALHO

AUTOSEGREGAÇÃO URBANA EM IMPERATRIZ: UM ESTUDO A PARTIR DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS DO BAIRRO SANTA INÊS

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Tocantins (UFT), Câmpus de Porto Nacional, como requisito para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Aprovada em: 07 de março de 2016.

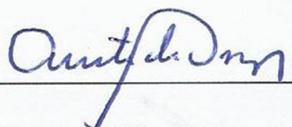
BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Adão Francisco de Oliveira (Orientador)
Universidade Federal Tocantins - UFT



Prof. Dr. Lucas Barbosa e Souza
Universidade Federal Tocantins – UFT



Prof. Dr. Aristides Moyses
Pontifícia Universidade Católica de Goiás – PUC-GO

Porto Nacional – TO
2016

*Ao meu esposo Willian,
por não distinguir seus sonhos dos meus,
eles acabaram se tornando os nossos sonhos.
Esta conquista é nossa!*

AGRADECIMENTOS

Não posso iniciar sem agradecer a Deus pela proteção que recebi ao longo das inúmeras viagens que fiz durante o mestrado. Foram muitas as vezes que cruzei o Maranhão e o Tocantins e a proteção divina sempre acompanhou, livrando a mim e ao meu esposo de qualquer infortúnio.

À minha Mãe, a quem nunca terei palavras suficientes para agradecer. Com você aprendi, dentre tantas lições a acreditar em meu potencial, a ser determinada e honesta em tudo que faço. A senhora é grande responsável pela mulher que me tornei.

Ao meu esposo Willian que trilhou esse caminho junto comigo, que me ajudou tantas vezes a fazer e desfazer as malas repletas de sonhos, saudades, desafios, angústias e obstáculos, em nossas idas e vindas entre Imperatriz/Palmas/Porto Nacional. Ao seu lado, os caminhos se tornam mais fáceis.

Aos amigos que fiz no mestrado e com quem compartilhei valiosas experiências, em especial a Ordália por tão sensatos conselhos, à Daniela Sardinha pelo incentivo e apoio desde a seleção de mestrado; ao Iann, meu amigo de “sofrência”, por tantos diálogos, desabafos, angústias e alegrias compartilhadas; à Helbaneth, pelas lições sobre o campo da pesquisa, pelos saberes recíprocos sobre a complexidade de nossa amada cidade. Conhecê-los foi um grande presente.

Aos meus amigos de Imperatriz, que nunca deixaram de acreditar em minha capacidade e sempre me incentivaram a ir em frente, Rutileia, Jailson, Daniela Cortez, Neliane e tantos outros, obrigada por cada palavras e atitude de incentivo.

Ao Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Maranhão, Campus Imperatriz pela prontidão com que me concedeu o afastamento, sem o qual a realização do mestrado teria sido muito mais difícil.

Aos professores do mestrado pelas lições e debates em sala de aula, em especial aos professores Lucas e Roberto pelas valiosas contribuições para o projeto e na qualificação.

Ao prof. Adão, meu orientador, que apesar de nossos descompassos temporais, não abriu mão de me conduzir ao reencontro com a Geografia.

A todos que de alguma forma contribuíram para a realização deste trabalho, com dados, entrevistas, fotografias, vivências. Muito obrigada!

*Sua Majestade Imperatriz. Desejo e decepção.
Imperatriz anfíbia: Nordeste e Amazônia.
Sol e água. Seca e selva. Sofá e sela. Porta e porteira. Pórtico e cancela.
Mansão e palhoça. Carro e carroça. Asfalto e roça.
Misto de trabalho e desemprego, de produção e carência, de oferta e procura, desperdício e
fatura, resultado de seus contrários, pastel de paradoxos.
Imperatriz é o retrato ampliado de nossos acertos e imperfeições,
virtudes e incompletudes.*

Edmilson Sanches

RESUMO

Este estudo consiste num esforço direcionado à compreensão do processo de autosegregação socioespacial em Imperatriz-MA, uma cidade média inserida no contexto da Amazônia Oriental, partindo de um estudo sobre os condomínios horizontais presentes no bairro Santa Inês desde 2010. Para isso, busca-se entender as bases conceituais sobre segregação, autosegregação, condomínios horizontais e produção do espaço urbano em cidades médias, bem como as especificidades inerentes ao processo histórico de produção do espaço urbano imperatrizense darão suporte a estruturação deste trabalho. Além de analisar a atuação dos principais agentes sociais responsáveis pela dinâmica socioespacial da cidade. Os referenciais metodológicos se pautaram por uma abordagem qualitativa da realidade, a partir do estudo das contradições que norteiam as cidades enquanto espaços apropriados pelo capitalismo contemporâneo. Por meio de múltiplas técnicas de pesquisa, como a observação não participativa, o questionário de pesquisa e a realização de entrevistas com pautas, foi possível levantar informações que resultaram na elaboração de mapas, quadros, tabelas e gráficos que contribuíram para a compreensão da complexa dinâmica socioespacial de Imperatriz e particularmente do bairro Santa Inês. Quanto à escala geográfica de análise, esta se projeta no espaço intra-urbano de Imperatriz, sem deixar de contextualizá-la no cenário regional no qual coordenada, em virtude da sua importância enquanto polo econômico para esta região, o que reflete na produção do seu espaço interno. Desse modo, entende-se que este trabalho cumpre com o que se propôs, visto que analisa e compreende as bases nas quais se estabeleceram a produção do espaço urbano no bairro Santa Inês quando da implantação dos condomínios horizontais e, assim, vem oferecer subsídios que permitem refletir sobre a reestruturação urbana a qual Imperatriz tem vivenciado neste início de século XXI.

Palavras-chave: Autosegregação socioespacial; Condomínios horizontais; Bairro Santa Inês; Imperatriz/MA.

ABSTRACT

This study is an effort directed at understanding the socio-spatial process of self segregation in Imperatriz-MA, a medium-sized city into the context of eastern Amazon, from a study of the horizontal condominiums present in the neighborhood Santa Inês since 2010. To this end, we want to understand the conceptual bases about segregation, self segregation, horizontal condominiums and production of urban space in medium-sized cities as well as the specificities of the historical process of production of the urban space from Imperatriz will support the structuring of this work. In addition to analyzing the performance of the main social agents responsible for socio-spatial dynamics of the city. The methodological framework is guided by a qualitative approach to reality, from the study of the contradictions that guide the cities as spaces appropriated by contemporary capitalism. Through multiple research techniques, such as non-participant observation, the survey questionnaire and conducting interviews with guidelines, made it possible to collect information that resulted in the preparation of maps, charts, tables and graphs that contributed to the understanding of the complex dynamics socio-spatial of Imperatriz and particularly the Santa Inês neighborhood. Regarding the geographical scale of analysis, this is projected in Imperatriz intra-urban space, while contextualizing it in the regional scenario where coordinated, because of its importance as a region economic center, reflecting the production of its internal space. Thus, it is understood that this work meets what is proposed, as analyzes and understands the basis on which settled the production of urban space in Santa Inês neighborhood upon the implementation of condominiums and, thus comes to offer subsidies allow to reflect on urban restructuring which Imperatriz has experienced at the beginning of XXI century.

Keywords: Socio-spatial of self segregation; Condominiums; Santa Inês neighborhood; Imperatriz / MA.

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 1: Vista parcial da cidade de Imperatriz, ao fundo a Ponte Dom Affonso Felipe Gregory sobre o rio Tocantins, que interliga a cidade ao Estado do Tocantins.	62
FIGURA 2: Vista aérea de Imperatriz nos anos 1960, o antigo centro da cidade, com destaque para a Igreja Matriz Santa Tereza D'Ávila situada à Rua XV de novembro, primeira rua da cidade.	66
FIGURA 3: Vista aérea de Imperatriz nos anos 1960, mostrando o rio Tocantins e a porção urbana da cidade: Rua XV de Novembro, Cel. Manoel Bandeira e Godofredo Viana.	67
FIGURA 4: Vista aérea do viaduto sobre a Rodovia Belém-Brasília, no trecho que atravessa a área urbana de Imperatriz no Entroncamento, setor de concentração de comércio e serviços automotivos.	68
FIGURA 5: Anúncio publicitário de um loteamento fechado enaltecendo a qualidade de vida e segurança em Imperatriz/MA - 2015.....	81
FIGURA 6: Anúncio publicitário que vende a ideia de moradia como eternas férias em um Resort.	81
FIGURA 7: Entrada do Condomínio Parque da Lagoa, primeiro condomínio horizontal de Imperatriz/MA, implantando no início dos anos 1980.	103
FIGURA 8: Anúncio publicitário do Condomínio Village do Bosque na MA-122, em Imperatriz/MA.	104
FIGURA 9: Entrada do Condomínio Parque das Mansões nas proximidades da BR-010 em Imperatriz/MA.....	106
FIGURA 10: Conjunto habitacional Itamar Guará do Programa Minha Casa Minha Vida, às margens da BR-010 em Imperatriz/MA.	106
FIGURA 11: Vista do Sunset Boulevard no bairro Maranhão Novo, primeiro condomínio vertical de Imperatriz/MA.	108
FIGURA 12: Vista parcial dos bairros Maranhão Novo e Três Poderes, demonstrando o processo de verticalização em Imperatriz/MA.....	109
FIGURA 13: Início da Avenida Bernardo Sayão (1971), em Imperatriz/MA.....	113
FIGURA 14: Cruzamento das avenidas Bernardo Sayão e Ceará (2015), destacando a grande quantidade de letreiros comerciais (2015), Imperatriz/MA.	113
FIGURA 15: Fachada do Imperial Shopping em Imperatriz/MA. Fonte: pesquisa de campo.	114
FIGURA 16: Vista parcial do interior do Imperial Shopping em Imperatriz/MA. Fonte: Pesquisa de campo.	114
FIGURA 17: Aracati Office, condomínio de salas comerciais e escritórios em Imperatriz/MA.....	115
FIGURA 18: Construção da Praça de Fátima entre as Avenidas Dorgival Pinheiro de Sousa e Getúlio Vargas, nos anos 1960 - Imperatriz/MA.	133
FIGURA 19: Foto atual da Praça de Fátima em torno a qual se consolidou o centro da cidade, entre as Avenidas Dorgival Pinheiro de Sousa e Getúlio Vargas. Imperatriz/MA – 2015....	133
FIGURA 20: Mapa da área urbana de Imperatriz/MA na década de 1940.....	134

FIGURA 21: Mapa da área urbana de Imperatriz/MA na década de 1960.....	134
FIGURA 22: Foto atual da Avenida Dorgival Pinheiro de Sousa, com mais de 3km de extensão, seu sentido de circulação interliga a Belém-Brasília à parte antiga da cidade, possui grande concentração de pontos comerciais, Imperatriz/MA – 2015.	136
FIGURA 23: Foto atual da Avenida Getúlio Vargas, com mais de 3km de extensão, seu sentido de circulação interliga a parte antiga da cidade à Belém-Brasília, possui grande concentração de pontos comerciais, Imperatriz/MA – 2015.	136
FIGURA 24: Foto da Rua XV de novembro, na porção antiga da cidade, na década de 1960, ainda sem asfalto, Imperatriz/MA.	138
FIGURA 25: Foto atual da Rua XV de novembro, completamente pavimentada, Imperatriz/MA – 2015.....	138
FIGURA 26: Foto do cruzamento da Av. Industrial com a Av. Newton Bello, principais avenidas de acesso ao bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.	142
FIGURA 27: Entrada do Cemitério Campo da Saudade, sua implantação deu início ao bairro Santa Inês na década de 1970, Imperatriz/MA – 2015.	143
FIGURA 28: Foto da atual sede da Escola Mutirão no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	144
FIGURA 29: Foto da Associação de Moradores do bairro Santa Inês, construída pelos próprios moradores e que durante muitos anos foi sede da Escola Mutirão, a única escola pública do bairro, Imperatriz/MA – 2015.	144
FIGURA 30: Foto da Igreja Santa Inês, localizada no bairro Santa Inês, Imperatriz – 2015.	145
FIGURA 31: Casa localizada à Rua São Joaquim no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	146
FIGURA 32: Vazamento de esgoto no cruzamento entre as Ruas Das Sombras e Nossa Senhora Aparecida no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA - 2015.....	146
FIGURA 33: Foto das Rua da Sombras, a primeira do Velho Santa Inês, é possível se observar o muro do cemitério e a rua sem pavimentação.	148
FIGURA 34: Foto do encontro das Ruas São Joaquim e Das Sombras, sem qualquer pavimentação ou sinalização de trânsito.	148
FIGURA 35: Imagem de satélite de Imperatriz/MA, com destaque na porção oeste da cidade para o bairro Santa Inês, a Quinta do Jacob, o Loteamento Samambaia e o Antigo Centro da cidade.	155
FIGURA 36: Fotos do Condomínio Village Giardino, no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	156
FIGURA 37: Foto da entrada do Parque dos Sabiás Residencial no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.	158
FIGURA 38: Foto do Loteamento Pôr do Sol, Imperatriz/MA - 2015.....	159
FIGURA 39: Anúncio publicitário do Loteamento Cidade Jardim, em Imperatriz/MA – 2015.	159
FIGURA 40: Placa publicitária do Condomínio Villa Real no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	183

LISTA DE GRÁFICOS

GRÁFICO 1: Evolução do Crescimento Populacional de Imperatriz/MA - 1990 a 2010 ...	129
GRÁFICO 2: Faixa etária dos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA.....	161
GRÁFICO 3: Número de moradores por imóvel nos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	161
GRÁFICO 4: Composição familiar dos condôminos do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA - 2015.....	162
GRÁFICO 5: Nível de escolaridade dos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA - 2015.....	162
GRÁFICO 6: Atividade profissional dos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA.....	163
GRÁFICO 7: Renda familiar mensal dos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	164
GRÁFICO 8: Local de residência anterior dos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	165
GRÁFICO 9: Tipo de moradia anterior dos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	166
GRÁFICO 10: Tempo de residência no condomínio do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	167
GRÁFICO 11: Motivação para residir nos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA	170
GRÁFICO 12: Medidas adicionais de segurança adotadas pelos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	171
GRÁFICO 13: Comparativo entre o valor de aquisição e o valor atual dos imóveis dos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	174
GRÁFICO 14: Motivos que justificam ser um bom negócio adquirir um imóvel nos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	175
GRÁFICO 15: Valor venal e valor de mercado dos imóveis que compõem os condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	176
GRÁFICO 16: Alterações na rotina dos condôminos entrevistados após mudança para o bairro Santa Inês, Imperatriz/MA - 2015.....	177
GRÁFICO 17: Fatores que justificam como positiva a localização dos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	178
GRÁFICO 18: Atividades comerciais que, segundo os moradores, deveriam se estabelecer dentro ou próximo aos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz-MA – 2015.....	179
GRÁFICO 19: Espaços públicos de lazer frequentados pelos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz-MA – 2015.....	181
GRÁFICO 20: Frequência de utilização das instalações de lazer dos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	182

GRÁFICO 21: Motivos alegados pelos entrevistados para não frequentarem assiduamente os espaços de lazer dos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz-MA – 2015.	183
GRÁFICO 22: Grau de proximidade entre os moradores dos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.	184
GRÁFICO 23: Grau de frequência com que as crianças e jovens se relacionam com sua vizinhança nos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.	185
GRÁFICO 24: Motivos alegados para a baixa frequência ou ausência de relacionamento entre as crianças e jovens da vizinhança nos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA.	186
GRÁFICO 25: Conhecimento dos moradores entrevistados sobre situações que violam as regras dos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.	187
GRÁFICO 26: Espaços comuns e serviços oferecidos pelos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.	189
GRÁFICO 27: Opinião dos condôminos entrevistados sobre a adequação dos valores das taxas de condomínio do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.	190
GRÁFICO 28: Nível de satisfação dos moradores entrevistados por residirem em um condomínio do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.	191
GRÁFICO 29: Pontos positivos de se residir em um condomínio do bairro Santa Inês,.....	191
GRÁFICO 30: Pontos negativos de se residir em um condomínio no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	192
GRÁFICO 31: Benfeitorias consideradas prioritárias pelos condôminos para o bairro Santa Inês, Imperatriz/MA - 2015.....	193

LISTA DE MAPAS

MAPA 1: Amazônia Legal e suas subdivisões – 2009	59
MAPA 2: Mesorregiões e Microrregiões do Maranhão – 2000	63
MAPA 3: Rodovia Belém-Brasília, destaque para os municípios maranhenses	69
MAPA 4: Região de influência do comércio atacadista de Imperatriz/MA – 2014	72
MAPA 5: Região de influência do comércio varejista de Imperatriz/MA – 2014	74
MAPA 6: Localização dos bairros condomínios horizontais em Imperatriz/MA - 2015	115
MAPA 7: Mapa do Velho Santa Inês e do Novo Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.	139
MAPA 8: Localização dos condomínios no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA - 2015	152

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1: Demonstrativo dos cursos presenciais oferecidos por cada instituição de educação superior em Imperatriz/MA - 2015.....	77
QUADRO 2: Características básicas comuns aos Condomínios Horizontais.....	92
QUADRO 3: Resumo das distinções entre Loteamento e Condomínio.	92
QUADRO 4: Evolução Histórica dos Espaços Fechados e Exclusivos.....	99
QUADRO 5: Demonstrativo dos empreendimentos imobiliários localizados nos limites da área urbana e que são acessados exclusivamente pelas rodovias, Imperatriz (MA) – 2014. .	104
QUADRO 6: Demonstrativo do valor médio dos imóveis localizados em condomínios horizontais em Imperatriz/MA– 2015.....	117
QUADRO 7: Serviços, normas e orientações de segurança adotadas pelos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.....	172

LISTA DE TABELAS

TABELA 1: População Municipal das Cidades Médias na Amazônia Legal – 2000.	59
TABELA 2: Demonstrativo das especialidades médicas presentes em Imperatriz/MA – 2015.	75
TABELA 3: Quantitativo de Escolas Públicas e Privadas de Imperatriz/MA – 2012.....	76
TABELA 4: Descrição da Frota de Veículos de Imperatriz/MA – 2014.....	78
TABELA 5: Evolução da população de Imperatriz/MA; acréscimo em número de habitantes e crescimento percentual – 1900 a 2010.	128
TABELA 6: Municípios desmembrados de Imperatriz/MA, com seus respectivos anos de instalação, áreas, populações e densidades demográficas - 1950 a 2010.....	131
TABELA 7: Evolução da urbanização de Imperatriz (MA) – 1950 a 2010.....	132
TABELA 8: Demonstrativo dos Estabelecimentos Comerciais e de Serviços da Avenida Newton Bello, bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.	141
TABELA 9: Resumo das áreas Loteamento Vivenda dos Pássaros, no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 1988.....	151
TABELA 10: Quantitativo de imóveis que compõem os condomínios horizontais do bairro Santa Inês em Imperatriz/MA – 2015.....	155

SUMÁRIO

CONSIDERAÇÕES INICIAIS	17
PERCURSO TEÓRICO-METODOLÓGICO DA PESQUISA.....	23
1 EXPRESSÕES DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	29
1.1 ASPECTOS TEÓRICOS DO CONCEITO DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL...	32
1.1.1 A Segregação segundo a Escola de Ecologia Humana de Chicago.....	33
1.1.2 A Segregação na Escola de Sociologia Urbana Francesa	37
1.1.3 Abordagens atuais sobre Segregação	40
1.2 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NO BRASIL.....	42
1.2.1 Segregação e Produção do Espaço Urbano	45
1.2.2 Segregação e a Renda da Terra.....	48
1.3 EVOLUÇÃO DA URBANIZAÇÃO NO BRASIL: ABORDAGEM SOBRE AS CIDADES MÉDIAS.....	49
1.3.1 A Urbanização Brasileira.....	50
1.3.2 Urbanização nas Cidades Médias Brasileiras	53
1.4 DINÂMICA DA URBANIZAÇÃO NAS CIDADES MÉDIAS AMAZÔNICAS: O CASO DE IMPERATRIZ (MA)	56
1.4.1 Reestruturação Urbana e Regional na Amazônia	57
1.4.2 Imperatriz no Cenário Regional Amazônico	61
2 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS: NOVAS FORMAS DE HABITAR NA CIDADE	79
2.1 SUBSÍDIOS PARA COMPREENSÃO DAS NOVAS FORMAS DE MORADIA NA CIDADE CAPITALISTA.....	81
2.1.1 A atuação dos agentes de produção do espaço urbano.....	82
2.1.2 A terra e o seus valores de uso e de troca.....	85
2.2 CONDOMÍNIO E LOTEAMENTO: ESCLARECENDO AS TERMINOLOGIAS.....	88
2.2.1 Loteamento	89
2.2.2 Condomínio	90
2.3 ORIGEM E DISSEMINAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS	92
2.3.1 Os muros e as cidades ao longo da história.....	93
2.3.2. Os condomínios na atualidade	96
2.4 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E SUAS IMPLICAÇÕES NO ESPAÇO URBANO DAS CIDADES MÉDIAS: REFLEXÕES SOBRE IMPERATRIZ.....	100
2.4.1 A relação centro x periferia nas cidades médias.....	109
2.4.2 Condomínios, insegurança e fragmentação urbana.....	118
3 ASPECTOS DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM IMPERATRIZ/MA.....	124
3.1 A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE IMPERATRIZ	125
3.1.1 A evolução demográfica de Imperatriz	128

3.1.2 A expansão urbana de Imperatriz.....	131
3.2 A GÊNESE E EVOLUÇÃO DO BAIRRO SANTA INÊS	139
3.2.1 O Velho Santa Inês.....	142
3.2.2 O Novo Santa Inês	150
3.3 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS: EXPRESSÕES DA AUTOSSEGREGAÇÃO NO BAIRRO SANTA INÊS	160
3.3.1 Perfil dos moradores.....	160
3.3.2 Segurança e valorização do imóvel.....	169
3.3.3 Cotidiano, Lazer e Cidade	177
3.3.4 Relação com a vizinhança e as regras de convivência	184
3.3.5 Serviços oferecidos e Avaliação	188
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	196
REFERÊNCIAS.....	200

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Nós não somos mais urbanos como éramos, nós o somos de um outro modo.

François Ascher

A autossegregação socioespacial constitui-se como resultado da produção contemporânea do espaço urbano nos moldes capitalistas. Trata-se de uma das formas de segregação que se expressa pela prerrogativa que têm as classes de maior poder econômico de se isolar daquelas de condições inferiores, dificultando e, até mesmo, evitando a convivência e as trocas entre elas. Nesse sentido, impõe-se como um afastamento que, para além do ato de morar, prioriza o relacionamento em ambientes privados, selecionados, com vistas a homogeneizar o contato social, afastando, ou ao menos tentando afastar, os desiguais e os problemas da cidade. É uma negação ao viver a cidade. Apesar de bastante perceptível nas metrópoles e grandes cidades brasileiras, este fenômeno não lhes é exclusivo pois, segundo recentes pesquisas acadêmicas, as cidades médias também têm apresentado esta prática.

O estudo que se apresenta demonstra esta realidade em Imperatriz, cidade de aproximadamente 250 mil habitantes, localizada no interior do estado do Maranhão, a 626 km da capital, na porção sudoeste deste estado, na área que compõe a porção oriental da Amazônia. Uma cidade que possui uma grande quantidade de bairros resultantes de ocupações e loteamentos irregulares, sendo, ainda hoje, desprovidos de infraestrutura básica e serviços públicos essenciais. Este cenário resulta de uma urbanização acelerada e carente de planejamento por parte do poder público, que não comandou, por motivos diversos, a organização do espaço interno da cidade.

Apesar desse cenário, a dinâmica econômica de Imperatriz norteia-se pelas atividades terciárias do comércio e prestação de serviços, atividades prioritariamente urbanas, com uma pujança que lhe permite atender, além de seu mercado interno, toda a região sulmaranhense, o sudeste do Pará e o norte do Tocantins. Diante dessa abrangência, a cidade é tida como entreposto comercial, função esta que foi facilitada pela construção da rodovia Belém-Brasília, pelos diversos ciclos econômicos que a cidade vivenciou na segunda metade do século XX, acrescentadas as políticas públicas que direcionaram a urbanização amazônica neste período e culminaram com a elevação da cidade à situação de polo econômico regional.

Todos esses fatores revelam um processo acelerado de urbanização marcado pela atração de um grande contingente populacional em um curto espaço de tempo, que se fixou na cidade entre as décadas de 1950 e 1980. Dentre as consequências desse processo, a segregação socioespacial destaca-se, tanto em sua forma imposta quanto em sua forma espontânea, a autosegregação (CORRÊA, 1995), que interessa diretamente a este estudo.

Um dos setores de Imperatriz em que a autosegregação se evidencia é o bairro Santa Inês, constituído a partir da construção do Cemitério Campo Saudade, na década de 1970. Desde a sua gênese, o bairro Santa Inês fora rotulado como um bairro com altos índices de criminalidade, cercado por uma extensa gleba de terras, denominada Quinta do Jacob, onde muitos criminosos buscavam refúgio para a prática delituosa. Os limites com esta propriedade privada impuseram-lhe um crescimento incipiente, marcado pela carência de infraestrutura pública e equipamentos urbanos que propiciassem melhoria na qualidade de vida de seus habitantes.

No entanto, a partir dos primeiros anos do século XXI, o capital imobiliário se apropriou desta porção da cidade ao implantar a maior quantidade de condomínios horizontais de Imperatriz, dos 23 empreendimentos identificados na cidade, 14 estão situados no Santa Inês. O processo de mudança se deu a partir do parcelamento de uma porção da Quinta do Jacob que originou o Loteamento Vivenda dos Pássaros. Em que pese os poucos imóveis edificadas terem um padrão arquitetônico totalmente destoante do restante do bairro, foi o fechamento de quadras inteiras para a construção de condomínios horizontais que propiciou a crescente valorização fundiária e imobiliária desta área, que passou a ser classificada pelos antigos moradores como o Novo Santa Inês, com seus muros altos, sistemas de vigilância e imóveis bem construídos em oposição ao que foi denominado de Velho Santa Inês, com suas casas estreitas erguidas por meio da autoconstrução e que revelam o baixo padrão socioeconômico da população pobre que ali se estabelecera até então.

Desse modo, desde 2010, o Novo Santa Inês tem ganhando notoriedade, com seus inúmeros condomínios com nomes de pássaros que têm atraído cada vez mais uma população seleta e distinta daquela que reside no Velho Santa Inês. Apesar dessa crescente atração, o bairro continua desprovido de infraestrutura urbanística: não possui asfaltamento, rede de esgotos, praças públicas, posto policial, posto de saúde, creche e apenas uma escola de ensino fundamental que fora construída pelos próprios moradores do bairro, por isso denominada de Escola Mutirão.

Diante desse cenário, surgiram alguns questionamentos, tais como: por que o bairro Santa Inês tem recebido tantos condomínios horizontais? Quais os fatores que levam uma

população teoricamente em busca de segurança a residir em um bairro tão estigmatizado pela violência? Quem são as pessoas que têm se apropriado destes espaços fechados e como elas interagem com o restante do bairro e a da cidade? Quais as implicações advindas da presença dos condomínios para o bairro e para a cidade como um todo?

Esses questionamentos culminaram no estudo que ora se apresenta, cujo propósito consistiu em compreender a dinâmica da autosegregação socioespacial em Imperatriz, quando da implantação de condomínios horizontais no bairro Santa Inês. Assim, analisar a autosegregação socioespacial em Imperatriz, enquanto cidade média, aprofundando o estudo no caso dos condomínios horizontais do bairro Santa Inês, constituiu o objetivo deste trabalho.

De forma complementar, três objetivos visaram subsidiar a intenção principal: fazer um levantamento da base teórica sobre segregação, cidades médias e condomínios horizontais, que permitisse compreender o processo analisado nesta pesquisa; caracterizar a dinâmica urbana de Imperatriz enquanto cidade média, como forma de contextualizar o estudo de caso no conjunto da pesquisa e, finalmente, analisar especificamente o caso dos condomínios horizontais do bairro Santa Inês, estudando seu processo de produção, suas características socioespaciais e a perspectiva dos seus moradores, de modo a identificar a sua influência no processo de reestruturação urbana.

Desse modo, entende-se que o processo de reestruturação que se delineia no Santa Inês e que reverbera na cidade de Imperatriz leva em consideração mudanças socioespaciais, no que se refere à forma e ao conteúdo do bairro. Por entender-se que os condomínios horizontais são a evidência material destas transformações que inserem conteúdos sociais até então inéditos em espaços tradicionalmente ocupados por segmentos sociais de menor poder econômico.

Nessa direção, o surgimento desses condomínios tem-se mostrado uma tendência que se apresenta tanto nas grandes quanto nas médias cidades brasileiras, a exemplo de Imperatriz/MA. Em que pese a produção do seu espaço urbano ter sido marcada pela dificuldade de planejamento e pela ocupação irregular em virtude da explosão demográfica e acelerada expansão que a cidade presenciou na segunda metade do século XX, a recente implantação desses empreendimentos no bairro Santa Inês trouxe consigo novas questões para o entendimento da complexidade urbana de Imperatriz.

Essa complexidade refere-se à localização dos condomínios horizontais, pois existe uma tendência, a exemplo do que já ocorre em outras cidades, de se instalarem em áreas diversas do núcleo central e daquelas tradicionalmente nobres. Assim, buscam áreas que, via

de regra, são ocupadas por grupos sociais de menor poder econômico que não dispõem de recursos para morar nas partes mais valorizadas da cidade (SPOSITO, 2006).

Nesse contexto, as cidades que têm abrigado empreendimentos fechados, os quais incluem os condomínios, passam por um processo de reestruturação urbana que se aproxima da heterogeneidade socioespacial, por compartilharem de espaços que possuem formas e conteúdos diversos entre si.

Uma das questões contemporâneas que tem sido utilizada na redefinição dos espaços em áreas intra-urbanas é a insegurança. Justificando-se, nesta problemática, os processos de produção de espaços segregados tornam-se cada vez menos sutis, valendo-se do fechamento e controle do acesso dos que não são seus moradores. Nessa direção, destaca-se a forma mais comum de espaços residenciais segregados, os condomínios horizontais. Dentre os traços comuns que os identificam está o fato de que todos são produtos imobiliários, que vendem a ideia de segurança e qualidade de vida, agregando mais valor ao produto e consequentemente maximizando seus lucros. (SPOSITO, 2006).

Segundo Sposito (2006, p.176) “esses espaços residenciais fechados têm sido os produtos de maior impacto no mercado imobiliário de cidades latino-americanas, nas últimas décadas”. Sobre os condomínios, a autora prossegue:

O número deles, a diversidade de suas formas de produção e uso, bem como as decorrências desse fenômeno são de tamanha dimensão que se pode afirmar que tem grande peso na reestruturação das cidades contemporâneas em que aparecem e nas práticas socioespaciais dos moradores desses espaços, bem como dos que ficam fora de seus muros (SPOSITO, 2006, p.176).

Em princípio, a definição que se apresenta para estes espaços residenciais fechados é a trazida por Caldeira, que os chamou de “enclaves fortificados”, por apresentarem determinadas características que justificam essa definição e facilitam a sua identificação. Todos são privados e restritos, apesar do seu caráter coletivo, desvalorizam o que é público e aberto na cidade, apresentam demarcações materializadas, como muros ou grades, enfatizando o seu interior em detrimento da rua. Possuem regras próprias de inclusão e exclusão, por meio de segurança privada e sistemas de monitoramento (CALDEIRA, 2000).

No que se refere a autosegregação, seu entendimento perpassa a compreensão do conceito de segregação que, segundo Corrêa (1995, p.36) deve ser compreendido em seu sentido mais amplo:

Uma expressão espacial das classes sociais que surgem da localização diferenciada destas no espaço urbano, devido à capacidade também diferenciada que cada grupo social tem de pagar pela sua residência, a qual é diferente em termos de localização e características.

Essa concentração de classes acaba por determinar o valor que é agregado ao solo quando da construção de condomínios horizontais, reforçando a exclusão socioespacial. Este entendimento se coaduna ao seguinte pensamento:

Para estes lugares privados, a sociedade não é vista como um todo, mas, como indivíduos que podem pagar, adquirir e utilizar o “seu” espaço. A segregação é, então, traduzida no acesso/modo de apropriação e usos do solo, consagrando uma concepção liberal da vida, transformando o espaço num meio de separar os homens pela disposição econômica (ALMEIDA, 2007, p. 118).

Sobre a segregação espacial, Castells (2002) considera que ela ocorre tanto em termos de localização diferenciada quanto pelo controle da segurança de certos espaços destinados tão somente à elite. A fragmentação socioespacial, segundo o autor, decorre do isolamento de várias camadas sociais que se constituem, na verdade, em reflexos das hierarquias socioespaciais simbólicas. Ensina esse autor que, “no limite, quando surgem as tensões, e as cidades decaem, as elites se refugiam entre os muros das comunidades fechadas” (CASTELLS, 2002, p. 506), consolidando a ideia de espaço social como composto por áreas socialmente semelhantes, mas, segregadas das áreas próximas.

Diante da problemática descrita e dos objetivos expostos, os capítulos da dissertação foram estruturados, cujo primeiro capítulo resgatou a origem dos estudos sobre segregação socioespacial, matriz da autosegregação, discutindo sua evolução teórica até a atualidade. Além disso, discutiram-se as bases teóricas sobre a produção do espaço urbano brasileiro, enfatizando as questões sobre as cidades médias, inclusive no contexto amazônico, onde Imperatriz se destaca, no que se analisou o processo de urbanização desta cidade.

O segundo capítulo apresentou os estudos sobre os condomínios horizontais desde a sua gênese, além de esclarecer o uso correto das terminologias que envolvem esses empreendimentos. Além disso, abordou as implicações relacionadas a estas novas formas de moradia, no que se refere à reestruturação das cidades médias, analisando as relações entre autosegregação e fragmentação socioespacial, além da inserção dos condomínios na dinâmica urbana de Imperatriz.

O terceiro capítulo consubstanciou-se na compreensão da autosegregação urbana em Imperatriz, resgatando aspectos da formação do espaço urbano desta cidade. Além de enfatizar os estudos sobre a formação do bairro Santa Inês, o processo de implantação dos condomínios, assim como suas características socioespaciais, as perspectivas de seus

moradores sobre seu local de moradia e demais elementos que permitiram compreender a realidade deste bairro no processo de reestruturação urbana local.

Quanto à escala geográfica que abrange a pesquisa, esta se projeta no espaço intra-urbano de Imperatriz. No entanto, mostra-se importante contextualizar a cidade no cenário regional no qual se insere, devido à sua importância enquanto polo econômico para esta região, o que reflete na produção do seu espaço interno.

Sobre as justificativas que sustentaram esse trabalho, ressaltam-se as recentes estratégias do capital imobiliário que, diante das políticas públicas que tem fomentado o setor, apropriaram-se de áreas antes ocupadas por populações de menor poder econômico, direcionando-as àquelas com maior poder aquisitivo e, assim, determinando novas configurações socioespaciais na cidade. Esta prática confirma a pertinência e importância desta pesquisa diante da necessidade de investigar os reflexos do surgimento de condomínios horizontais em Imperatriz, uma vez que é crescente o número destes empreendimentos, o que tem ocasionado inúmeras transformações nas áreas onde estão sendo instalados. A análise desta problemática forneceu importantes contribuições para compreensão a realidade local, tão carente de estudos nesta área. O cenário em exposição confirma que a realização da pesquisa se fez premente, face à necessidade de ampliação e aprofundamento do debate acerca das transformações socioespaciais presentes nas cidades médias como Imperatriz.

Destarte, compreender a autoss segregação socioespacial em Imperatriz enquanto cidade média, a partir da implantação dos condomínios horizontais no bairro Santa Inês justificaram a proposta desta pesquisa. São questões que carecem de estudos, visto que a busca de alternativas que vislumbrem uma vida mais justa e menos desigual nas cidades é uma necessidade constante.

Por ser a maior cidade do interior do Maranhão e possuir uma localização geográfica estratégica que influencia economicamente o sudoeste e sul do seu estado, o norte do Tocantins e o leste do Pará, Imperatriz tem atraído um crescente número de investimentos diversos¹, alavancado, assim, seu crescimento demográfico e econômico. Esta realidade aumentou também a produção imobiliária de forma exponencial. Este fenômeno tão complexo ainda não foi devidamente estudado e debatido no âmbito acadêmico por meio de estudos geográficos locais ou regionais. Dessa forma, os resultados da pesquisa não se propõem a simplificar o que se mostra tão complexo, mas contribuir com o debate acerca da recente dinâmica urbana de Imperatriz.

¹ Tais como: indústria de papel e celulose, serviços relacionados ao turismo na Chapada das Mesas, empreendimentos da construção civil, supermercados e shopping centers.

Finalmente, a identificação da autora-pesquisadora com a temática foi mais uma contribuição que impulsionou o trabalho. As questões aqui delineadas fazem parte do seu cotidiano e lhe instigaram a conhecer mais sobre seu “lugar”. É maranhense e filha de Imperatriz, onde reside e trabalha como docente do ensino básico, técnico e tecnológico, função esta que apresenta como uma das suas prerrogativas o desenvolvimento da pesquisa científica. O que lhe motivou a contribuir nas discussões acerca da compreensão desta terra repleta de paradoxos, por ser tão rica, tão castigada e tão carente de estudos científicos.

PERCURSO TEÓRICO-METODOLÓGICO DA PESQUISA

Os que se encantam com a prática sem a ciência são como os timoneiros que entram no navio sem timão nem bússola, nunca tendo certeza do seu destino.

Leonardo da Vinci.

Dentre as características que definem um pesquisador, existem aquelas ligadas à inquietação e à problematização. Estas entendidas no sentido de encontrar-se constantemente analisando e buscando compreender a realidade. Ao fazê-lo, tem-se um conhecimento que não é absoluto, muito menos estanque, mas que pode ser negado e, ao sê-lo, gera outro, que também permite sua negação e, assim, diante de sucessivas negações do conhecimento, este se aprofunda e se renova constantemente.

Ao se partir dessa premissa, o pesquisador caminha em busca da essência dos objetos, estará, então, fazendo uso da dialética como caminho teórico-metodológico. Neste sentido, Savério Sposito (2004) ensina que, no método dialético, a atuação do sujeito constrói a si e o transforma, ao passo que o objeto, fruto do trabalho humano, influencia as ações do sujeito. Ao transpor essa lógica para a ciência geográfica, entende-se que a sociedade e o espaço estão em constante interação, onde a sociedade produz historicamente o espaço que, por sua vez, refletirá as ações da sociedade; contudo, enquanto produto social, o espaço influencia a atividade social, o que o torna reflexo e condicionante.

Isso posto, a constatação que se observa é que o espaço é social, e enquanto tal, torna-se interesse da Geografia, que se ocupa das diferentes e desiguais produções do espaço, resultantes e condicionantes da ação de diversos agentes sociais. A ciência, quando se

coaduna com a perspectiva dialética, alicerça-se na noção de historicidade, ou seja, na transformação da realidade, a qual é analisada de modo crítico.

Esse é o princípio que norteou este estudo sobre a autosegregação socioespacial a partir dos condomínios horizontais do bairro Santa Inês em Imperatriz/MA, visto que se orientou pela investigação das contradições e diferentes interesses entre os sujeitos que compõem a produção espacial urbana, um processo histórico e dinâmico por natureza. A dialética norteia a investigação da realidade a partir de suas contradições, que dão origem a novas contradições que passam a requerer a solução. Por isso, trata-se de um método de interpretação dinâmico e totalizante da realidade. Compreende que os fatos não podem ser considerados fora de um contexto social, político, econômico etc. (LAKATOS; MARCONI, 2003).

A dialética, sob o prisma do materialismo histórico, parte do conceito fundamental de que o mundo não pode ser considerado um complexo de coisas acabadas, mas sim um processo de complexos. As coisas e suas representações refletem conceitos na mente, os quais estão em mudanças contínuas e ininterruptas de devir. Para Marx, a dialética se fundamenta no movimento, tanto do mundo exterior como do pensamento humano. Portanto, só existe dialética se houver movimento e só há movimento se existir processo histórico (SANFELICE, 2008).

Em sintonia com estas colocações, considera-se de extrema relevância o entendimento de que a prática requer um processo de permanente construção e reconstrução de procedimentos teórico-metodológicos de acordo com as especificidades e exigências evidenciadas no processo de execução do mesmo. Desse modo, é essencial não confundir rigor com rigidez metodológica, conforme preceitua Bourdieu (2004, p.26):

A pesquisa é uma coisa demasiado séria e demasiado difícil para se poder tomar a liberdade de confundir a rigidez, que é o contrário da inteligência e da invenção, com o rigor, e se ficar privado desse ou daquele recurso entre os vários que podem ser oferecidos pelo conjunto de tradições intelectuais da disciplina e das disciplinas vizinhas.

O que se depreende da assertiva de Bourdieu é que a pesquisa tem uma dinâmica a qual norteará a adequação das técnicas ao problema posto e às condições que permitam seu emprego.

Em consonância com o método dialético e em respeito ao caráter interativo entre os objetivos buscados pelo estudo, – compreensão, análise, descrição e identificação do seu objeto - a pesquisa qualitativa mostrou-se como um caminho natural, diante das suas

características peculiares, como observância das relações entre o global e o local e a interação entre os objetivos buscados.

Com efeito, a pesquisa científica deve utilizar métodos e técnicas que se associem aos objetivos e aos fundamentos teóricos do objeto de estudo. Esse procedimento requer uma seleção criteriosa e sistemática para que seja feita a descrição, explicação, e análise de fatos e fenômenos (OLIVEIRA, 2010). Nesse sentido, a abordagem qualitativa ou pesquisa qualitativa, enquanto procedimento metodológico, mostra-se como um processo de reflexão e análise através da utilização de técnicas que permitirão a compreensão detalhada do objeto de estudo em seu contexto histórico e/ou segundo sua estruturação (OLIVEIRA, 2010).

Em consonância com o método e a abordagem elencados, os capítulos desta dissertação foram enriquecidos pela contextualização histórica dos processos para compreensão da realidade. Essa característica apresenta-se tanto na discussão dos conceitos principais, como autosegregação e condomínios horizontais, quanto no resgate de aspectos históricos da cidade de Imperatriz e da produção do seu espaço urbano, com vistas a compreender a problemática em estudo.

Como “qualquer trabalho científico inicia-se com uma pesquisa bibliográfica, que permite ao pesquisador conhecer o que já se estudou sobre o assunto” (FONSECA, 2002, p.32), este procedimento também foi adotado para a realização das discussões. Por conseguinte, houve a necessidade de revisão das bases teóricas que permitiram a compreensão dos conceitos principais como segregação e autosegregação urbana, cidades médias e condomínios horizontais; além de conceitos subsidiários como fragmentação urbana, relação centro-periferia e loteamento, a fim de compreender as novas formas de ocupação do espaço urbano, de acordo com o objetivo mencionado. Para isso, vários autores nortearam as leituras, como Roberto Lobato Corrêa que, dentre tantas contribuições, destacam-se os estudos sobre segregação e a atuação dos agentes sociais na produção do espaço urbano. Henri Lefebvre, Flávio Villaça, Milton Santos com seus ensinamentos sobre a produção do espaço urbano nas cidades capitalistas. Além de Maria Encarnação Beltrão Sposito, com as lições sobre espaços fechados e cidades médias e Tereza Pires do Rio Caldeira, com valorosos ensinamentos sobre autosegregação e os enclaves fortificados.

Cumprе ressaltar a importância de autores regionais para compreensão do espaço urbano de Imperatriz como Adalberto Franklin e Jailson de Macedo Sousa, por desenvolverem pesquisas que contribuíram decisivamente na descrição e análise desse objeto cuja escassez de estudos acadêmicos acerca de sua realidade, tão complexa e controversa, só

eleva a responsabilidade de quem assume o desafio de estudá-la. Não por acaso, um dos estudiosos sobre Imperatriz a descreve como um “pastel de paradoxos” (SANCHES, 2013).

Em continuidade à descrição do caminho teórico-metodológico percorrido, atenta-se para o uso da pesquisa documental, que “caracteriza-se pela busca de informações em documentos que não receberam nenhum tratamento científico” (OLIVEIRA, 2010, p.69). Esta também se mostrou útil e necessária, diante do levantamento de informações oficiais em órgãos governamentais, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Meio Ambiente de Imperatriz, a Secretaria Municipal de Gestão Orçamentária de Imperatriz, o Departamento de Trânsito do Estado do Maranhão, o Conselho Regional de Medicina do Maranhão, dentre outros órgãos e instituições, a fim de levantar informações e dados estatísticos sobre a realidade de cidade em estudo, tanto em seu contexto intra-urbano quanto no cenário regional.

O trabalho de campo caracterizou-se pelas investigações em que, além da pesquisa bibliográfica e/ou documental, realizou-se coleta de dados junto a pessoas, com o recurso de diferentes tipos de pesquisa (FONSECA, 2002). Em uma pesquisa de caráter qualitativo, “os dados podem ser obtidos através de uma pesquisa bibliográfica, entrevistas, questionários e todo instrumento (técnica) que se faz necessário para obtenção de informações”. (OLIVEIRA, 2010, p.59-60). Com base nestas orientações, as técnicas de coleta de dados utilizadas foram: o questionário, a entrevista e a observação não participativa.

O questionário foi a técnica utilizada para investigar as práticas socioeconômicas dos moradores dos condomínios e as regras estabelecidas pelo condomínio, cujo síndico fora a pessoa indicada para respondê-lo. A distribuição do questionário se deu na totalidade de imóveis, ou seja, foram distribuídos 753 exemplares do questionário nos 14 condomínios que compõem a área de estudo, qual seja, o bairro Santa Inês. No entanto, diante das dificuldades normais que se mostraram ao longo da coleta, o número de questionários respondidos somou 187 exemplares, o que representa uma amostra de 24,8% dos imóveis habitados. Foi por prever dificuldades em acessar os condomínios e, principalmente, em contar com a disponibilidade dos moradores em contribuir com a pesquisa que se optou por distribuir questionários para a totalidade de imóveis habitados, por entender que esta seria a maneira mais eficaz de alcançar o máximo possível de respostas. Esta é a justificativa para o percentual de 24,8% de amostra alcançada, que teve representatividade em todos os condomínios pesquisados.

Ainda sobre o questionário, acrescente-se que este fora composto por questões fechadas, de múltipla escolha, e abertas, a depender do tipo de informação que se desejava

levantar. A aplicação desse instrumento justifica-se por “identificar as características do grupo social” (OLIVEIRA, 2010, p. 84) no que se refere ao perfil dos moradores, segurança e valorização dos imóveis, práticas do cotidiano, do lazer e a relação com a cidade, a relação com a vizinhança, os serviços oferecidos, as regras de convivência e a avaliação sobre habitar em um condomínio.

O questionário direcionado aos síndicos apresentou estrutura diversa, visto que objetivava conhecer a forma de organização e regras estabelecidas pelo condomínio direcionadas aos moradores e a terceiros, sendo composto por questões abertas, nas quais o “respondente fica inteiramente à vontade para responder o que achar necessário podendo sua resposta ser ampla” (OLIVEIRA, 2010, p.85). Nesse sentido, a distribuição de exemplares também atingiu a totalidade de condomínios. No entanto, dos 14 síndicos procurados, apenas 6 se prontificaram a colaborar com a pesquisa, perfazendo assim uma amostra de 42% de representatividade.

Quanto à entrevista, a modalidade escolhida foi aquela por pautas, por entender que esta se guia por uma relação de pontos de interesse que o entrevistador foi explorando ao longo de seu curso. Nesta modalidade, o entrevistador faz poucas perguntas diretas e deixa o entrevistado falar livremente à medida que se refere às pautas assinaladas, quando este se afasta delas o entrevistador intervém, embora de maneira suficientemente sutil para preservar a espontaneidade do processo (GIL, 2008, p.112). Trata-se de uma técnica que se mostrou eficaz ao ser aplicada com os seguintes sujeitos:

- Incorporador responsável pela maioria dos condomínios do bairro Santa Inês, com o qual tratou-se do processo de aquisição dos lotes, construção e comercialização dos condomínios;
- Fiscal de Obras da Secretaria de Infraestrutura municipal, há 40 anos na função. O intuito foi coletar informações sobre a formação dos bairros e condomínios da cidade, em virtude da carência de informações documentais sobre esse processo.
- Moradores estabelecidos no bairro Santa Inês, desde a sua origem, com vistas a conhecer a gênese e evolução do Velho Santa Inês;
- Presidente da Associação de Moradores do bairro Santa Inês, com vistas a conhecer os aspectos atuais do bairro, tais como suas reivindicações junto ao poder público e a relação dos condôminos com a Associação de Moradores.
- Corretores de imóveis que atuam em Imperatriz, especificamente no bairro Santa Inês, objetivando-se conhecer a real situação de valorização econômica deste bairro no contexto da cidade.

A escolha da observação como técnica de coleta de dados, surgiu naturalmente já nos primeiros trabalhos de campo, visto que se tratou de uma pesquisa que necessitava de todos os sentidos da percepção humana para captação de determinados aspectos da realidade em estudo. Segundo Lakatos e Marconi (2003, p. 276), a observação “não consiste apenas em ver e ouvir, mas também em examinar fatos ou fenômenos que deseja estudar”.

Desse modo, buscou-se observar desde a estrutura arquitetônica e o padrão construtivo dos imóveis pesquisados até a reação das pessoas às perguntas feitas, a disponibilidade ou resistência em contribuir com a pesquisa, a curiosidade ou desconfiança em transmitir informações, até as discussões no grupo de conversas no qual a pesquisadora foi inserida, o que se revelou como uma nova forma de captação de informações, qual seja, o uso do *WhatsApp*, um aplicativo de mensagens instantâneas no qual as pessoas inseridas em determinado grupo trocam ideias, informações, debatem, discutem e assim vão relatando as dificuldades do cotidiano, no caso em tela, os problemas que envolvem a realidade do bairro Santa Inês.

Para que a observação tivesse valor científico, buscou-se cumprir com as orientações previstas por Lakatos e Marconi (2003, p. 277) quanto a “ser registrada metodicamente e sujeita à verificações e controles sobre a validade e segurança”. Destarte, anotações eram feitas sobre situações inerentes à pesquisa para que pudessem ser abordadas nas entrevistas com pauta e conseqüentemente, confirmadas ou refutadas.

Como na observação não participante “o pesquisador entra em contato com a comunidade, grupo ou realidade estudada, sem integrar-se a ela. Apenas participa do fato sem participação efetiva ou envolvimento” (LAKATOS; MARCONI, 2003, p. 279), a participação da pesquisadora no *WhatsApp* seguiu estas recomendações, agindo como mera espectadora para que não causasse intimidação ou qualquer outra reação anormal nos demais membros do Grupo.

Não é por estar diante de uma abordagem qualitativa norteadada pelo método dialético que os dados quantitativos deverão ser negligenciados. Entretanto, esses dados devem permitir análises qualitativas da realidade. Em Geografia, não devemos, em hipótese alguma, tentar compreender a realidade somente por dados quantitativos, sendo imprescindível a realização com afincamento de pesquisa de campo, visando uma interpretação qualitativa do real (SALVADOR, 2012), daí a escolha pelas técnicas de coleta de dados já explicitadas. Assim sendo, a já clássica concepção de Andrade (2008) é pertinente: a Geografia se faz andando e pensando.

Acredita-se que, por meio desta trajetória metodológica, os objetivos norteadores da pesquisa foram alcançados, visto que permitiram tanto construir uma base teórica sobre o processo analisado quanto caracterizar a dinâmica urbana de Imperatriz enquanto cidade média. Além de permitirem uma análise específica dos condomínios horizontais do bairro Santa Inês, conhecendo seu processo de produção, suas características socioespaciais e a perspectiva dos seus moradores. Todo esse percurso permitiu analisar e compreender a autosegregação socioespacial em Imperatriz por meio do estudo dos condomínios horizontais do bairro Santa Inês.

1 EXPRESSÕES DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A cidade se divide e de sua utopia universalista se arrancam pedaços que uns consideram estranhos por que justamente ali estão os outros.

Beatriz Sarlo.

A compreensão da dinâmica da produção do espaço urbano faz-se primordial, pois a cidade se tornou o meio de trabalho para a imensa maioria da população ativa e o meio de existência para a maior parte das pessoas (SANTOS, 1994).

Apesar do entendimento hodierno de que, na concepção lefebvriana, o tecido urbano nasce da dinâmica social no espaço das cidades e da nítida compreensão de que a formação do espaço urbano emerge da cidade, é preciso considerar que, mesmo sendo intrínsecos, tratam-se de termos distintos, com gênese distinta. Pois a cidade antecede o urbano “e se constitui através de um processo histórico que lhe confere formas e conteúdos diversos” (CARLOS, 2008, 57).

Ao se refletir sobre os antecedentes históricos relacionados à formação das cidades, torna-se possível compreender o momento do surgimento do urbano. Segundo Carlos (2008), a cidade, enquanto realização humana, constituiu-se ao longo de um processo histórico e foi assumindo formas, características e funções distintas em decorrência de determinações históricas específicas. Assim, se em um primeiro momento a cidade nasce de uma necessidade

humana de sobrevivência e autonomia enquanto grupo social, ao longo do tempo ela foi-se tornando produto da divisão, do tipo e dos objetos de trabalho, bem como do poder nela centralizado.

Segundo o pensamento de Lefebvre (2008), a cidade é um espaço contínuo, que passa por diversas fases e transformações, mas que constitui sempre a centralidade de uma organização social. Este autor dispõe que, em seu papel inicial, a cidade tinha uma função política pois, apesar de sua não-produtividade, detinha o poder e o domínio sobre o campo.

Com o desenvolvimento das trocas, o surgimento das feiras e posteriormente da classe burguesa, a cidade tornou-se mercantil. Ainda segundo o pensamento lefebvriano, com o desenvolvimento das técnicas industriais e a inserção da produção e da classe trabalhadora na cidade, esta passa a exercer a função industrial. Desde então, a imposição da produção e valor do espaço tornou a cidade um produto da industrialização e, posteriormente, do capital. O tecido socioespacial passou a revelar intensos contrastes socioeconômicos que se estenderam e absorveram o campo: é onde nasce o urbano.

Portanto, para Lefebvre (2008), o urbano e, por conseguinte, a sociedade urbana, surge com a industrialização e se expande por meio das demandas relacionadas à reprodução coletiva da força de trabalho. Assim, o autor conclui que a sociedade urbana nasce da industrialização e que o urbano torna-se espaço de circulação das coisas, das pessoas e da troca.

Nesse mesmo sentido, Singer (1973) considera que a industrialização marcou a transição da cidade para o urbano. Esse fenômeno estabeleceu o binômio industrialização-urbanização que passou a orientar a produção do espaço urbano, levando o Estado a atender suas demandas por meio da implantação de infraestrutura e serviços que acomodassem as indústrias, sua força de trabalho e o mercado consumidor.

Clark (1982) também trata da relação cidade-urbano ao analisar a expansão das cidades e de sua área de influência. Segundo este autor, grandes parcelas da população são influenciadas pelos valores e estilos de vida urbano, muito além daqueles que habitam as cidades ou entorno. Para Clark, o urbano é um processo demográfico e socioespacial conectado pelo crescimento das cidades que se tornaram locais de concentração populacional inseridas em uma dinâmica de produção capitalista.

Esse pensamento coaduna-se com o de Carlos (2008), que considera o modo de produção capitalista como o responsável pelo grande contingente populacional nas cidades, pois este sistema determina a divisão espacial do trabalho através da concentração da força de trabalho. A autora considera que, por meio da dinâmica das forças produtivas no espaço, o

tecido urbano vai-se delineando e se expandindo, levando consigo suas condições de produção e o modo de vida, reproduzindo a dominação dos valores, expectativas e estilos de vida da cidade sobre o campo. "O urbano é mais que um modo de produzir, é também um modo de consumir, pensar, sentir, enfim é um modo de vida", (CARLOS,1994, p. 181).

Diante dessas reflexões sobre o urbano e sua projeção na cidade, percebe-se a pertinência em se distinguir os dois conceitos. Acrescenta-se que, apesar de ter surgido a partir das atividades econômicas industriais, o espaço urbano apresenta dimensões diversas além da econômica. Dentre elas, as interações relativas ao seio da sociedade e desta com o espaço, que refletirão a forma como são produzidas as cidades.

O Brasil atual segue a lógica mundial no que concerne ao quantitativo populacional que vive em cidades. Segundo o IBGE, em 2011 a taxa de urbanização no país era de 85%. Em que pese o Maranhão ser a unidade federativa cujo índice é o mais reduzido do país, ainda assim a população urbana prevalece sobre a rural, com uma taxa de 60,2% de urbanização. Diante desses dados, Villaça (2003, p. 29) considera que a "cidade brasileira é hoje o país".

Desse modo, analisa-se a dinâmica urbana que se produz nestes espaços, por entender que, assim como apresenta inúmeras potencialidades e avanços, o fenômeno urbano também produziu e acentuou inúmeros problemas às cidades, tais como os elencados por Villaça (2003, p.29), segundo o qual "nossas cidades são hoje *lócus* da injustiça social e da exclusão [...] nelas estão a marginalidade, a violência, a baixa escolaridade, o precário atendimento à saúde, as más condições de habitação e transporte e o meio ambiente degradado".

Estes problemas são evidenciados em qualquer cidade brasileira. No entanto, a forma e a intensidade com que afetam a população não é a mesma e nem acontecem aleatoriamente. Uma vez que se tornou o espaço capitalista por excelência, a cidade absorve e reflete suas características e seus interesses, os quais orientam a produção do espaço urbano.

Diante dessa lógica, a apropriação do espaço urbano assume um caráter seletivo, no que se refere ao acesso aos bens e serviços que são produzidos, inclusive o próprio solo urbano, em uma dualidade que se manifesta de várias formas, dentre elas, a segregação socioespacial.

A abordagem acerca da segregação socioespacial leva em consideração o entendimento de espaço enquanto produto social e da segregação como uma manifestação clara das disparidades sociais materializadas neste espaço.

Sendo assim, a compreensão da segregação socioespacial permitirá a compreensão do urbano, visto como *lócus* da produção humana, das relações sociais e das desigualdades provenientes da formação econômica capitalista (GONÇALVES, 2012).

1.1 ASPECTOS TEÓRICOS DO CONCEITO DE SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL

As cidades da atualidade são marcadas pelas diferenças socioespaciais. Existem as áreas consideradas “nobres” e as “marginalizadas”, as “seguras” e as “violentas”, as áreas verdes e as desarborizadas, as legalizadas e as ilegais, as dotadas de infraestrutura e as destituídas de quaisquer equipamentos urbanos, dentre muitas outras formas de se perceber e analisar o espaço urbano, a depender do critério de análise escolhido.

Os fatores sociais, econômicos, políticos, ideológicos, ambientais e culturais promovem um espaço urbano repleto de conflitos e desigualdades sociais que se evidenciam por meio da segregação, fazendo desta uma característica marcante e comum à realidade capitalista das cidades atuais.

Nesse contexto, a cidade tem-se submetido a novas condições de vida urbana. Segundo Gottdiener (1993), a segregação elimina a preocupação pelos grupos menos favorecidos economicamente, já que estes não compartilham a cidade com o resto da sociedade, ao se encontrar cada vez mais marginalizados espacialmente. Além disso, para o referido autor, a segregação contribui para a perda dos hábitos de vida comunitária em espaços públicos, surgindo novas áreas de convivência associadas ao consumo e a ambientes privados, como os *shopping centers*, bares, parques de diversão, etc.

A cidade é produzida pelo sistema de organização social que envolve forças econômicas, políticas e culturais que se relacionam entre si. Os agentes imobiliários e o Estado são os principais atores produtores do espaço urbano e essa produção privilegia o crescimento econômico como o objetivo fundamental da sociedade. A consequência disso é a desigualdade que, manifestada no espaço, fragmenta a cidade e segrega a população segundo suas condições socioeconômicas (GOTTDIENER, 1993).

Ao recorrer-se aos dicionários de língua portuguesa, o entendimento encontrado para o termo segregação é o de “ato ou efeito de segregar-se”, em que o verbo segregar significa “pôr de lado; pôr à margem, separar, marginalizar” (HOLANDA FERREIRA, 2010). O que se depreende desta definição, quando aplicada ao contexto urbano, é que a ação de determinados agentes sociais, no sentido de selecionar as melhores áreas urbanas, excluindo-as do restante da população e dificultando as opções dos mais pobres acerca de onde e como morar, resultam em um processo de segregação socioespacial. Processo este que cria e recria

formas sociais, como as favelas e os condomínios fechados, numa dinâmica constante de reorganização espacial que desempenha dupla função: manter os privilégios de uma classe dominante e permitir que esta mesma classe controle outros grupos sociais. Corrêa (1995) identifica os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos como sendo os autores deste processo. Segundo este autor:

A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos de classe que dela emergem (CORRÊA, 1995, p.11).

Para Castells (1983, p.204), a segregação é a tendência à organização do espaço urbano em zonas de forte homogeneidade social interna e de forte disparidade social entre elas, entendendo esta disparidade não somente em termos de diferença, mas de hierarquia. Este autor entende que a segregação se origina na repartição do produto entre as pessoas e na repartição do produto-habitação no espaço.

Corrêa (1995) aponta que a segregação residencial é a expressão espacial das classes sociais que se origina na localização diferenciada delas no espaço urbano, devido à capacidade também diferenciada que cada grupo social tem para pagar pela sua habitação.

Entretanto, Souza (2007) ensina que a segregação socioespacial deve ser entendida para além de sua forma residencial, pois, ao separar, a segregação rompe com os laços de interação social e, logo, com a cidadania, perpetuando o estigma do “lugar ruim” ou “lugar bom”, “lugar seguro ou “lugar violento”, à medida que os investimentos públicos em infraestrutura, em serviços essenciais, em habitação digna, entre outros, acontecem de forma selecionada no espaço. Para este teórico, a segregação deriva de desigualdades e, ao mesmo tempo, retroalimenta desigualdades, o que o autor define como “retroalimentação positiva”, ao condicionar a perpetuação de preconceitos e a existência de intolerância e conflitos, invertendo o real sentido de cidade enquanto unidade da diversidade.

1.1.1 A Segregação segundo a Escola de Ecologia Humana de Chicago

A literatura científica há muito tem-se preocupado com o estudo das contradições que permeiam o fenômeno urbano. Estes estudos se intensificam à medida que os problemas urbanos oriundos do desenvolvimento capitalista evoluem em complexidade.

A divisão das cidades a partir de critérios sociais, políticos ou econômicos, ou seja, as formas urbanas de segregação socioespacial, já se fazia presente nas antigas cidades gregas, romanas e orientais. No entanto, com a Revolução Industrial, a segregação assume novas dimensões espaciais, acentuando-se as que têm por base as classes e as etnias, ensejando seus primeiros estudos a partir do século XIX. Dentre esses estudos, Corrêa (1995) chama a atenção para os que explicam os padrões de segregação residencial, que especializam as relações entre as classes sociais.

O primeiro deles foi formulado pelo geógrafo alemão J. G. Kohl em 1841. Segundo este modelo, a cidade se caracterizava por estar dividida em anéis, em que a classe alta habitava o centro enquanto que na periferia viviam os pobres. Na década de 1920, surge o modelo de E. W. Burgess que segue o caminho inverso ao de Kohl, as camadas mais ricas passam a viver nas periferias em busca de qualidade de vida e segurança, enquanto que as camadas mais pobres migram em direção ao centro da cidade em busca de minimizar as distâncias do trabalho. Em 1939, surge o modelo do economista norte-americano Hoyt, segundo o qual o padrão de segregação não seguia um tipo concêntrico, mas em setores a partir do centro, em que as áreas de maiores amenidades eram ocupadas pelas classes de mais alta renda, sendo circundada pela classe média e estando a classe pobre localizada diametralmente oposta.

Friedrich Engels também deixou importantes contribuições sobre esta temática quando descreveu e denunciou as condições de vida e de moradia do proletariado inglês, por conta da Revolução Industrial. As mudanças que se operavam nas cidades recém industrializadas, com suas contradições expressas nos espaços urbanos que se desenvolviam, foram objeto de análise por parte daquele autor.

No início do século XX, ganham destaque os estudos realizados pela Escola de Ecologia Humana de Chicago, nos Estados Unidos, em que a estrutura do capitalismo industrial determinava as transformações socioeconômicas e políticas da época. De forma relativamente organizada, este grupo de pensadores voltou-se para os estudos sobre a estrutura social urbana e a formação da cidade, inserindo no contexto acadêmico o conceito de segregação. Os estudiosos dessa escola basearam suas análises urbanas em modelos metodológicos fornecidos pelo Darwinismo Social, tendo uma perspectiva positivista da realidade. Tratava-se de pesquisadores que investigavam, sobretudo, os efeitos da imigração,

através da formação de guetos. Mais tarde, incorporariam elementos oriundos da filosofia (o pragmatismo na pesquisa empírica) e da psicologia (com vistas à vertente comportamentalista), que impactaria diretamente na Sociologia Urbana e, por conseguinte, em outras ciências como a Economia e a Geografia (GONÇALVES, 2012).

Os pensadores da Escola de Chicago entendiam a segregação como um “processo ecológico resultante da competição impessoal que geraria espaços de dominação dos diferentes grupos sociais, analogamente ao que ocorre no mundo vegetal” (CORRÊA, 1995, p.59). Desse modo, a segregação não correspondia a um elemento negativo do espaço urbano, era apenas o resultado das identificações pessoais da população.

Um de seus maiores expoentes, Robert Ezra Park, publicou, no ano de 1916, o artigo intitulado “A cidade: sugestões para a investigação do comportamento humano no meio urbano”, no qual esboça as linhas gerais da segregação, ao colocar a cidade como organismo em que os meios de comunicação, a infraestrutura, entre outros, dão movimento à população, objetivando o agrupamento de indivíduos. A visão desse pensador pode ser identificada na defesa que faz da consolidação de áreas socioeconomicamente diferenciadas, segundo a qual:

A segregação com outros de sua laia proporciona não apenas um estímulo, mas também um suporte moral para os traços que têm em comum, suporte que não encontrariam em uma sociedade menos selecionada. (PARK, 1916 *apud* VELHO, 1973, p. 70).

Para os pensadores da Escola de Chicago, a exemplo de um organismo vivo, a cidade apresentava movimentos, dinâmica, estilo e história próprias, que exigiam uma adaptação por parte dos indivíduos. Desse modo, a capacidade de adequação ao estilo de vida urbana é que determinaria a ocupação dos melhores espaços, ou seja, os mais fortes se adaptariam melhor e, conseqüentemente, conquistariam as melhores áreas. Nesse sentido, a segregação aparece como um fenômeno natural em que “a cidade aparece quase como uma máquina de filtrar e discriminar os membros da população” (VÉRAS, 2000, p.28).

Logo, um indivíduo ou grupo de indivíduos, aqueles que são denominados como mais preparados a habitar determinada área, conquistam o seu *habitat* urbano mediante processos de competição. Dois modelos de segregação foram identificados por estes especialistas, nos quais a vontade era o critério de definição. Os indivíduos que, por iniciativa própria, optavam por habitar um determinado local, caracterizavam a segregação voluntária; em contrapartida, quando eram compelidos a habitar ou deslocar-se de determinados espaços, por razões ou forças externas, estaria caracterizada a segregação involuntária. (NEGRI, 2008).

Segundo Vérias (2000), existe uma certa limitação nos postulados propostos pela Escola de Chicago, tanto no que se refere à sua base experimental quanto pelo contexto temporal de sua formulação. Seus tópicos são baseados nas características das cidades norte-americanas das décadas de 1920 e 1930 e não podem ser generalizados nem para outras cidades do capitalismo industrial, muito menos para cidades pré-capitalistas.

Villaça (1998) questiona a tradição ecológica na interpretação dos fenômenos sociais no espaço urbano ao conceber a segregação como um fenômeno natural, resultante de um campo de forças inerentes à própria dinâmica urbana. O autor chama a atenção para o fato de que se trata nitidamente de um processo de classe e não algo meramente natural, ao determinar duas formas: a segregação voluntária e involuntária. “Na verdade, não há dois tipos de segregação, mas um só. A segregação é um processo dialético, em que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros (VILLAÇA, 1998, p. 148).

Nesse contexto, Souza (2007, p.68-69) entende que o uso de critérios de seleção natural pautados nos processos ecológicos compromete os estudos da estrutura social de classes na análise do espaço urbano como um todo, pois o lugar do indivíduo ou do grupo é particular a sua competição. Este autor considera esta uma abordagem individualista e, até certo ponto, liberal, interpretando a segregação como um resultado natural no bojo das relações de competição e sucessão.

A críticas à Escola de Chicago se justificam por esta entender a segregação como um fenômeno inerente às cidades, enfatizando questões de cunho racial, étnico e cultural. Em vista disso, seria “natural” que aqueles que se adaptassem melhor ao modo de vida urbano tivessem melhores oportunidades de trabalho, renda e, conseqüentemente, habitassem nas melhores áreas. No entanto, as relações sociais norteiam-se por fatores econômicos de uma forma muito intensa, o que não foi levado em consideração pelos pioneiros da Escola de Chicago. No século XX, principalmente após a Segunda Guerra Mundial, as cidades têm ganhado, cada vez mais, contornos capitalistas e isto é determinante na compreensão da segregação socioespacial, pois a distribuição das classes sociais pelo espaço urbano depende da capacidade de acumulação de capital de que estas dispõem. Acrescenta-se, ainda, que, além de ser um produto da divisão de classes no espaço urbano, a segregação excede, pois as classes sociais mais favorecidas economicamente passam a dispor do controle desse espaço (GONÇALVES, 2012).

1.1.2 A Segregação na Escola de Sociologia Urbana Francesa

A segunda metade do século XX foi marcada pela expansão do fenômeno da urbanização, atingindo dimensões globais. Por se tratar de um fenômeno ambientado e impulsionado pelo sistema capitalista, os conflitos urbanos crescem na mesma proporção da pobreza e da pressão social sobre as cidades. Dessa maneira, a segregação socioespacial também adquire novas expressões. Diante desse cenário, uma nova base teórica para compreensão do espaço urbano ganha força a partir do período posterior à Segunda Guerra Mundial, trata-se da Escola de Sociologia Urbana Francesa. A corrente teórica de perspectiva marxista se constitui como um contraponto ao pensamento da ecologia humana da Escola de Chicago, no que diz respeito à interpretação do fenômeno urbano. O viés de estudo desta nova linha se orienta pela compreensão das causas dos fenômenos e não mais somente nas consequências, o que permitiu o desenvolvimento de estudos que enfatizaram as relações das classes sociais, o modo de produção capitalista e a produção e controle do espaço urbano pelas classes sociais (GONÇALVES, 2012).

Com as crises capitalistas que se desenvolvem neste período, esta nova base teórica, nascida na França e orientada pelo materialismo histórico e dialético, passa a compreender a cidade à luz do modo de produção capitalista. Para Vérias (2000, p. 50) a “cidade capitalista” é um teatro privilegiado da produção e do consumo, resultante da divisão social e territorial do trabalho do processo de acumulação de capital, por meio da produção de mais valia.

A segregação no espaço urbano tem sido objeto de análise de muitos autores que, sob a égide marxista, tecem críticas sobre a sociedade e a forma com que esta produz e se relaciona com o espaço. Nesse diapasão, as contribuições das quais este estudo faz uso são as de Henri Lefebvre, Manuel Castells e David Harvey que, apesar da coerência com o marxismo, distinguem-se entre si pela abordagem que fazem do espaço urbano e da segregação socioespacial.

Um dos teóricos precursores do estudo do fenômeno urbano sob a ótica das transformações capitalistas, Henri Lefebvre, preceitua que a compreensão acerca da urbanização perpassa o entendimento da relação entre a sociedade e a natureza. O homem não só a transforma com também a sua relação com a natureza se transforma, assim como esta conduz a mudanças nos processos sociais. Esta concepção é a base para a sua compreensão acerca da urbanização.

Ao longo de sua obra (1969, 1971 e 1976), Lefebvre versa sobre a cidade capitalista emergente e seus dilemas diante do processo de industrialização e da crescente urbanização e desigualdade, em que o espaço é ao mesmo tempo revérbero e reflexo oposto das relações sociais. Desse modo, enquanto *locus* da produção econômica e da vida social, o espaço urbano agrega virtudes e fraquezas que compõem a natureza do capitalismo, privando-se de sua urbanidade à medida que os conflitos de classe se acirram (LEFEBVRE, 2008).

É importante e necessário que se compreenda o urbano como um processo que considera sua própria evolução histórica e social, indo além de suas formas e de seus aspectos materiais e visíveis, que o autor denomina de “base prático-sensível”. Para este teórico a análise do seu prisma social e dos conflitos de classe é que devem permear a análise do espaço urbano (LEFEBVRE, 2008, p. 118).

Este autor aponta, ainda, que as forças sociais que atuam sobre o espaço apresentam pesos distintos, pois resta claro que o poder econômico e político de um determinado estrato social tendem a reforçar as assimetrias presentes no espaço urbano. Portanto, conforme aponta Lefebvre (2008), a segregação pode ser analisada sob três enfoques: espontânea (a partir de diferenças de renda e ideológicas), voluntária (a partir da geração de espaços próprios paralelo às classes sociais) e programada (legitimada nos projetos e planos urbanos). Logo, a segregação na compreensão lefebvriana é produto social, reflexo de uma sociedade de classes no espaço, a partir de tendências ideológicas, das características culturais de determinados grupos e das diferenças espaciais em relação aos meios de consumo coletivo. Acima de tudo, a segregação rompe com as relações de sociabilidade no espaço urbano, traduzindo a sua fragmentação:

A separação e a segregação rompem a relação. Constituem, por si só, uma ordem totalitária, que tem por objetivo estratégico quebrar a totalidade concreta, espedaçar o urbano. A segregação complica e destrói a complexidade (LÉFÈBVRE, 2008, p. 124).

Castells (1983) analisa o fenômeno urbano em uma perspectiva histórica, compreendendo-o como uma concentração de atividades e populações capazes de difundir valores sociais provenientes de uma cultura urbana. Este autor considera que a segregação socioespacial é a demonstração espacial do nível social dos indivíduos conforme cada classe, ou seja, é a produção social das formas espaciais, em que uma parte da população concentra-se em um determinado espaço, constituindo aglomerados funcionais e interdependentes do ponto de vista social, inserido em uma rede urbana maior.

A reprodução da força de trabalho acontece sob a orientação e condicionamento de um sistema político e ideológico. Este processo resultará em uma estrutura social que se expressa no espaço. Portanto, a segregação refletirá no espaço as diferenças quanto aos meios de consumo coletivo e políticas públicas voltadas para o atendimento de uma classe dominante em detrimento da classe trabalhadora, conforme Castells (1983).

Ainda sobre a análise de Castells (1983), acrescenta-se que, no contexto capitalista em que se insere a dinâmica urbana atual, a segregação torna-se inerente à produção do espaço. Diante dos conflitos que emergem entre agentes estratégicos de ordem econômica, social, ideológica e política, a segregação define-se como uma questão que vai além de uma estrutura social, pois é também sociopolítica.

O geógrafo David Harvey também apresentou suas contribuições nesta seara. Para este estudioso, as desigualdades do sistema urbano implicam em desequilíbrios relacionados às instâncias políticas e econômicas, que acabam selecionando os investimentos em acessibilidade, mobilidade, em efeitos externos provenientes dos investimentos públicos e privados em bens de consumo coletivos, na localização das atividades econômicas e no acesso ao solo e à moradia.

Logo, a compreensão sobre a segregação urbana no estudo de Harvey (1980) é observada em termos de diferenças significativas das relações sociais, podendo ser interpretadas a partir da questão da propriedade individual, em destaque, a moradia. Esta diferenciação na apropriação e uso do solo urbano, estabelecida por meio da renda, é redimensionada ao nível das diferentes modalidades de acesso aos bens de uso coletivos e às disparidades em termos de oportunidades de elevação social. Configura-se uma ruptura à justiça social urbana, o direito à cidade.

Ao argumentar sobre a propriedade enquanto direito privado na sociedade capitalista, Harvey já esboça alguns dos principais aspectos da segregação social no espaço urbano. Coloca que, em relação à propriedade e à terra, o valor é mutável no tempo e no espaço, dentro de uma conjuntura definida a partir dos agentes que estruturam o urbano, organizam-se e lhe conferem dinâmica a partir de mecanismos de mercado (HARVEY, 1980).

Quanto ao significado da segregação, Harvey argumenta que, na sociedade capitalista, as relações sociais orientam a diferenciação espacial. Esta, por sua vez, significa um acesso diferenciado aos escassos recursos necessários para se adquirir oportunidades para ascensão social. E o nível dessa capacidade de acesso aos recursos produz comunidades distintas com sistemas de valores próprios que permitirão a reprodução e permanência de grupos sociais dentro de estruturas residenciais.

Quando essa diferenciação residencial de grupos é determinada pela diferenciação de renda real está caracterizada a segregação. O que consiste no acesso diferenciado à infraestrutura urbana, serviços educacionais e distanciamento da violência, ou seja, condições diferenciadas de qualidade de vida. Sem contar com o prejuízo cultural, no que diz respeito ao modo como essas pessoas passam a enxergar o mundo e qual sua consciência objetiva de seu estado de segregado socialmente e espacialmente (HARVEY, 1980).

Assim sendo, as considerações de Harvey (1980) permitem concluir que a diferenciação residencial compreende chances desiguais de se ascender socialmente, em uma tendência de manutenção do *status quo*, no controle e reprodução do exército de mão de obra de reserva nas cidades segregadas. Diante das abordagens teóricas apresentadas pelos autores marxistas acerca da segregação na dinâmica urbana, verifica-se que, apesar das diferentes concepções, é legítimo o consenso dos autores, no que se refere às disparidades socioespaciais, seja em função da estrutura social, do acesso aos bens de uso coletivo ou do papel dos agentes produtores do espaço.

1.1.3 Abordagens atuais sobre Segregação

Atualmente, o tema da segregação urbana continua sendo objeto de inúmeras pesquisas acadêmicas, o que, de certa forma, justifica esta dissertação. Um fator que explicaria esse interesse contínuo repousa na forma de apreender o fenômeno urbano, que tem apresentado abordagens diferentes ao longo do tempo, o que acaba refletindo nas concepções diversas acerca do fenômeno da segregação social no espaço urbano.

Negri (2008) identificou variações que esta temática tem apresentado nos trabalhos recentes. As pesquisas enfatizam desde seus aspectos metodológicos, preocupação em mensurar a segregação em cidades de várias partes do mundo, a relação com as políticas públicas, a identificação do grau de controle e produção do espaço urbano pelas classes superiores, chegando até aquelas que se preocupam com as consequências da segregação para as classes de menor renda. Algumas dessas contribuições serão aqui comentadas com o intuito de se compreender o nível atual de reflexão acerca da segregação socioespacial.

Edward Soja (1989) revisitou os teóricos marxistas citados anteriormente (Lefebvre, Castells, e Harvey) e analisou, sob o viés marxista, a compreensão do fenômeno urbano, em que o urbano perde paulatinamente a sua especificidade na compreensão do espaço em sua

totalidade em detrimento de um entendimento puramente economicista, ou seja, o urbano enquanto produto do capital. Nesse sentido, Soja apresenta sua reflexão acerca do espaço urbano social, em uma visão dialética entre espaço e sociedade, sem esgotar a importância da teoria marxista:

A estrutura do espaço organizado não é uma estrutura separada, com suas leis autônomas de construção e de transformação, nem é simplesmente uma expressão da estrutura da classe social emergente (e, portanto, a-espacial?) das relações de produção. Representa, em vez disso, um componente dialeticamente definido das relações gerais de produção, as relações que são simultaneamente sociais e espaciais. (SOJA, 1989, p.78)

Ao analisar as convergências e divergências da segregação socioespacial, Préteceille (2004) considera essencial o entendimento acerca dos processos sociais sob uma ótica de pesquisa comparada, rompendo com as especificidades do modelo restrito às experiências oriundas das pesquisas dos Estados Unidos. Além disso, o autor esboça a questão da dualidade urbana no âmbito das cidades globais, tendo como referência o modelo da “cidade americana”. (PRÉTECEILLE, 2004, p. 11).

O autor supracitado trata, ainda, da construção científica da segregação no âmbito das políticas públicas. Tomando os casos dos Estados Unidos e da França, considera que:

Há uma ampliação das diferenças, em se tratando da sensibilidade ao problema das desigualdades urbanas, dos modos políticos de construção do problema, da intensidade das ações públicas para a sua resolução, dos tipos de práticas implementadas. (PRETECEILLE, 2004, p.19).

As questões, logo, são diferentes, dotadas de especificidades sociais e históricas de acordo com cada local.

Outro estudo a se destacar é o de Marcuse (2004), que busca esclarecer qual é o papel desempenhado pelo Estado na produção das formas de segregação possíveis. O Estado possui papel fundamental tanto na legitimação da segregação quanto em sua redução. Seja por meio de leis promulgadas e sancionadas, seja pela maneira de provisão de bens coletivos, “se em qualquer sociedade houver segregação ela ocorrerá com a sanção tácita, quando não explícita, por parte do Estado” (MARCUSE, 2004, p.30). Para tanto, dispõe-se de uma série de instrumentos legais, jurídicos voltados para o planejamento urbano que tendem a reduzir a segregação e, por conseguinte, minimizar os efeitos das desigualdades subjacentes.

Diante dos estudos teóricos apresentados acerca da origem e da evolução do conceito de segregação socioespacial, desenvolvem-se as bases elementares para a compreensão do

fenômeno no espaço urbano atual, merecendo, inclusive, destaque no conjunto de reflexões no Brasil. Estas são as considerações que norteiam a seção que trata da segregação socioespacial no Brasil.

1.2 SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL NO BRASIL

Os estudos pertinentes à análise do processo de segregação no Brasil apresentam algumas semelhanças com aqueles desenvolvidos no restante da América Latina, no que se refere à categoria socioeconômica. Segundo Yujnovsky (*apud* CORRÊA, 1995), a cidade latino-americana conheceu três padrões de segregação, que se descrevem a seguir.

O primeiro compreendeu o período entre o século XVI e primeira metade do século XIX e se caracterizou pelo colonialismo neste continente, com o predomínio das atividades laborais no campo, as áreas centrais urbanas eram ocupadas pelas moradias da classe alta.

Entre 1850 e 1930, os meios de transportes urbano se desenvolveram, com a presença dos trens e dos bondes, o que permitiu à população maior agilidade e rapidez na locomoção. Isso se refletiu na mudança do padrão de habitação, com a classe trabalhadora migrando para as cidades em busca de trabalho, a classe alta, privilegiada pelas novas formas de locomoção, passou a habitar as áreas mais afastadas do centro. Este último, por sua vez, encheu-se de cortiços, ocupados por trabalhadores que buscavam habitar nas proximidades do trabalho.

A Lei de Terras de 1850, que estipulou que a terra teria valor de troca e diferenciou solo público de solo privado, restringiu seu acesso às camadas mais pobres e se fez valer também no contexto urbano (MARICATO, 1997). As remodelações estética e paisagística que os grandes centros urbanos vivenciaram, no final do século XIX e início do século XX, segundo Maricato (1997), justificavam a ideia de superação do atraso econômico e tecnológico do país. Na tentativa de equiparação aos centros europeus desenvolvidos, instrumentos urbanísticos foram criados, a atuação do mercado imobiliário foi legalizada e projetos de saneamento ambiental e paisagismo foram implantados. Em contrapartida, a população mais pobre era ocultada nas áreas mais afastadas da cidade.

A partir de 1930, o fluxo migratório rumos às cidades grandes acentuou-se. As áreas centrais já não comportavam tamanha massa de trabalhadores oriundos, principalmente, do campo. As áreas periféricas estabeleceram-se, seja por meio de loteamentos populares, favelas

ou conjuntos habitacionais financiados pelo Estado. A classe alta, por conseguinte, com maior capacidade de escolha, preferiu áreas dotadas de amenidades e infraestrutura.

A partir da década de 1930, o processo de industrialização implantou-se em definitivo no Brasil, por meio da substituição das importações e a política imposta por Vargas. Com isso, a urbanização acelerou por meio de um crescimento desigual e segregado, pois a força de trabalho assalariado migrava cada vez mais rumo à periferia das cidades.

Os intensos processos de urbanização e metropolização que se verificaram no Brasil a partir dos anos 1950 podem ser colocados como ponto de partida para os estudos do espaço urbano, sendo este o cenário da realização do processo de reprodução do capital e arena privilegiada dos conflitos que emergem a partir das necessidades do capital, por um lado e, de outro, as necessidades sociais (CARLOS, 1994). Em uma perspectiva norteadas pelo materialismo histórico e dialético, as grandes cidades tornaram-se o local por excelência da reprodução capitalista da modernidade e, simultaneamente, de reprodução das desigualdades sociais.

Sendo o sistema capitalista marcado pelas contradições, a segregação socioespacial configura-se em uma das faces da exclusão e da injustiça social que permeia todo o processo de urbanização do Brasil, uma vez que a pobreza urbana afeta a maioria da população das grandes cidades brasileiras. Nesse sentido, os estudos de L. Kowarick (1979) consideram como aspecto mais incisivo da modernidade a privação de uma grande parcela da população do direito à cidade em seu amplo sentido. Este autor chama de “alijados dos benefícios do desenvolvimento” (L. KOWARICK, 1979, p. 26), a massa espoliada essencial para o processo de acumulação do capital submetido às condições precárias e, às vezes, sub-humanas de moradia (favelas, loteamentos precários longínquos, cortiços), fórmulas de sobrevivência dos excluídos, atribuídas ao capital e suas contradições.

Segundo Lipietz² (1988), o fenômeno da periferização e da segregação socioespacial estão fortemente relacionados com a divisão social do espaço na cidade capitalista, que é caracterizada por apresentar lugares específicos para produções manufatureiras e para o comando econômico, financeiro e político.

As contradições verificadas nas cidades, ao longo do processo de urbanização, intensificaram-se durante o regime militar e desencadearam, no ensejo das lutas pela

² Para este autor: a habitação do proletariado é o custo social da exploração do seu trabalho, gerando, consequentemente, a divisão técnico-econômica do trabalho que se desdobra em divisão técnico-econômica do espaço, em que surgem lugares distintos para a fábrica, o escritório, o depósito, entre outros. Outra consequência da exploração do trabalho é a sua divisão social que tem seu desdobramento na divisão social do espaço. Então, surgem locais distintos para habitação de empresários, engenheiros, patrões, trabalhadores, etc.

redemocratização no país, estudos urbanos caracterizados pelo papel da sociedade civil organizada em relação ao direito à moradia digna, infraestrutura básica e participação nas políticas públicas. Esta tendência foi-se intensificando à medida que se enrijecia a política econômica dos anos 1980 e 1990.

Outro fator que se tornou objeto de análise de muitos estudos, apresentando a segregação socioespacial a partir de um enfoque sociopolítico, diz respeito às transformações no espaço urbano em termos de sociabilidade à proporção que a violência urbana se desenvolve. A ideia da insegurança leva as pessoas a se isolarem no espaço, o que Caldeira (2000) analisa como sendo um novo padrão de organização espacial nas metrópoles brasileiras e, em certa medida, nas cidades médias, trata-se da autosegregação da classe alta, que tem procurado cada vez mais as periferias em busca de segurança, qualidade de vida, lazer, conforto e *status*. Desse modo, as dificuldades encontradas pelo poder público em melhorar a qualidade de vida urbana têm permitido uma verdadeira mercantilização da segurança, por meio de condomínios horizontais que Caldeira denomina como uma das espécies de enclaves fortificados.

Acrescenta-se que o contexto no qual se expõe a autosegregação da classe alta, que tem ocupado cada vez mais as áreas periféricas da cidade, acentua a segregação pré-existente. Nesse aspecto, o Estado adquire um papel decisivo no acirramento das relações sociais e espaciais entre as diferentes classes, por ser o responsável por permitir a implantação de condomínios fechados, cercamento de bairros, suburbanização da classe alta, facilitação de transporte, dentre outros meios facilitadores da segregação (VILLAÇA, 1998).

Existe uma subordinação do Estado à classe dominante e esta, por sua vez, controla a produção e o consumo do espaço urbano no tocante a três esferas: a econômica, a política e a ideológica. Na esfera econômica, a atuação do mercado imobiliário coaduna-se com as preferências da classe dominante quanto à localização espacial. Na esfera política, o Estado que, como dito anteriormente, articula-se aos interesses da classe dominante, controla a localização da infraestrutura urbana, a localização dos aparelhos estatais e o uso e a ocupação do solo, por meio da legislação. Quanto à esfera ideológica, esta se impõe ao espaço urbano, possibilitando a aceitação dos ideais da elite pelas demais classes sociais (VILLAÇA, 1998).

Múltiplas são as visões que buscam compreender a complexidade do fenômeno da segregação. Em seus estudos, Salas e Castro (1993, p.22-24) propõem quatro dimensões específicas a serem consideradas na compreensão da segregação no espaço urbano. A primeira dimensão é a residencial, que analisa o surgimento, localização e reprodução dos bairros operários no espaço urbano, buscando compreender a segregação por meio das

condições de moradia da classe trabalhadora. A segunda dimensão, a política, é a demonstração espacial dos conflitos urbanos, com destaque para as relações entre população e Estado. A dimensão sociocultural analisa a atuação das formas de apropriação cultural por uma determinada classe, visando analisar se a interação e organização social contribui para a superação ou acirramento dos processos de segregação socioespacial. Resta, ainda, a dimensão espacial, que parte da localização territorial das residências com vistas a compreender a relação entre a organização social no espaço e no território.

1.2.1 Segregação e Produção do Espaço Urbano

As cidades são compostas por diferentes grupos sociais que produzem vários processos e formas espaciais simultâneos, resultando na existência de áreas de concentração de atividades, como indústrias, comércio, serviços e residências. O processo de segregação espacial corresponde a um dos processos que, com efeito, expressa a existência e reprodução de diferentes grupos sociais. A permanência destes grupos no espaço urbano desencadeia uma organização, por meio da utilização e valorização monetária diferenciada do solo, resultando em uma divisão social do espaço (CORRÊA, 1993).

Nesse sentido, Villaça (2001, p.43) explica que “concentração não é exclusividade” e que “a segregação é a mais importante manifestação espacial-urbana da desigualdade que impera em nossa sociedade” (VILLAÇA, 2001, p. 44). Dessa maneira, este estudioso amplia a necessidade de compreensão deste processo para além do espaço metropolitano, quando esclarece que:

Nenhum aspecto do espaço urbano brasileiro poderá ser jamais explicado/compreendido se não forem consideradas as especificidades da segregação social e econômica que caracteriza nossas metrópoles, cidades grandes e médias (VILLAÇA, 2011, p. 44).

Essa afirmação se explica diante do caráter mercadológico que a cidade tem assumido, situação perceptível quando se observa que as classes de maior poder aquisitivo se apropriam com facilidade das áreas urbanas de melhor infraestrutura e condições de acesso. Isto decorre da possibilidade que as classes sociais têm de se apropriar do espaço de forma distinta, já que

este tem seu preço e isto determina qual classe terá acesso. A terra como mercadoria estabelecerá a cada parcela da população diferentes níveis de acesso.

Assim, a segregação urbana é uma expressão social do espaço urbano capitalista, com suas profundas desigualdades provenientes da estrutura social de classes. Esta materialização espacial das relações consiste na segregação, que reflete a desigualdade de condições de apropriação do espaço urbano.

Outros estudiosos confirmam essa perspectiva de segregação enquanto expressão espacial de um processo de cisão social no interior da cidade, “uma demonstração concreta da diferenciação social” (SPOSITO, 1996, p.72); como “um processo que reitera as desigualdades originadas no mercado de trabalho” (LEVY, 1997, p. 150); ou ainda como “uma manifestação na paisagem urbana da hierarquia social” (CARLOS, 1996, p. 59).

O ‘Neil (1983, p. 34) sintetiza estas ideias quando diz que a segregação surge a partir da necessidade de se consumir moradia, prática que é determinada pelas possibilidades econômicas de cada indivíduo, o que resultará em “arranjos espaciais específicos”, ou seja, um reflexo espacial da diferenciação social. Esta autora concebe “duas espécies de segregação, a imposta e a autosegregação” (O’NEIL, 1983, p.35). As denominações contribuem na compreensão de suas definições.

A segregação imposta é característica dos grupos sociais de menor poder aquisitivo, que pouco ou nada dispõem sobre as escolhas que envolvem sua moradia, principalmente, a localização. Na outra margem, a autosegregação compreende justamente a capacidade de optar por residir em áreas dotadas de infraestrutura e boa localização, o que consiste em privilégio dos grupos de mais alta renda (O’NEIL, 1983)

O entendimento de Corrêa (1995) também é nesta direção, ao ratificar que a segregação residencial é uma expressão espacial das classes sociais que nasce dos espaços diferenciados ocupados por estas classes na cidade. Isto acontece porque cada grupo social apresenta uma capacidade diferenciada de arcar com os custos habitacionais, que são definidos por suas características e fatores locais.

A segregação no contexto urbano é expressa pela segregação residencial que, ao concentrar classes sociais, geram áreas sociais com tendência à homogeneidade interna, em termos de renda, valores, padrões culturais e funções sociais exercidas; e heterogeneidade entre elas (CORRÊA, 1995; 2013), que refletem as variáveis existentes no processo de estruturação das diferentes classes sociais.

Segregação quer dizer, diferenciação residencial segundo grupos, significa diferencial de renda – proximidades às facilidades da vida urbana como água, esgoto, áreas verdes, melhores serviços educacionais, e ausência de proximidade aos custos da cidade do crime, serviços educacionais inferiores, ausência de infraestrutura etc. se já existe diferença de renda monetária, a localização residencial implica em diferença maior ainda no que diz respeito à renda real (CORRÊA, 2001, p.134).

Neste processo de segregação residencial, Corrêa (2013) vai além do que analisa O'Neil, pois este autor descreve a geração de três espécies denominadas de autosegregação, segregação imposta e segregação induzida, todas originadas de uma política de classe.

Enquanto a autosegregação provém de uma política de classe dos que detêm o poder, controlando os meios de produção e podendo pagar para morar em áreas dotadas de infraestrutura e serviços urbanos, a segregação imposta consistiria no outro extremo da mesma política de classe, proveniente dos detentores do capital, envolvendo aqueles que não dispõem de alternativas quanto ao local e tipo de habitação, a população de baixa renda, que é levada a instalar-se em espaços degradados, carentes de serviços públicos básicos condizentes com a dignidade da pessoa humana.

Quanto à segregação induzida, Corrêa (2013) entende que esta envolve aqueles que, apesar das limitações diante dos preços da terra e dos imóveis, ainda possuem alguma capacidade de escolha quanto à sua moradia.

Villaça (1998), faz um contraponto a estes autores ao compreender que esta distinção é inexistente, já que a segregação corresponde a um processo dialético, no qual a segregação de uns provoca a segregação de outros ao mesmo tempo e pelo mesmo processo.

Ainda sobre a opinião de Villaça (1998, p.142), “a segregação é um processo segundo o qual diferentes classes ou camadas sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes regiões gerais ou conjuntos de bairros”. O intuito desta prática é a dominação social, econômica e política da cidade, por parte de uma classe dominante (VILLAÇA, 1998).

Partindo da compreensão da cidade como lócus capitalista, é com vistas à manutenção desta lógica que serão definidas as diferentes formas das atividades e serviços que se materializam no espaço, assim como a estrutura social de classes, na qual cada indivíduo ocupará determinado local no processo geral de produção, o que consolida e amplia a desigualdade. Eis uma estratégia da dominação citada por Villaça (1998), trata-se de uma dominação que se concretiza por meio de diferentes agentes sociais, visto que estes ao atuarem na produção do espaço urbano, conseqüentemente, atuarão no processo de segregação socioespacial.

1.2.2 Segregação e a Renda da Terra

Segundo Ribeiro (1997), a utilização capitalista do espaço urbano gera a exclusão e a segregação socioespacial, pois ao se estipular um preço para a terra se garante valor à propriedade privada. Consequentemente, os que não detêm estas terras e são desprovidos de recursos financeiros para adquiri-las são renegados pelo circuito produtivo capitalista.

Ao ser acessível somente a uma determinada parcela da sociedade, a terra urbana garante aos seus proprietários plenos poderes sobre ela, tanto em relação ao uso quanto a sua disposição, mesmo que ignorando a função social da propriedade prevista em lei. O que fomenta a produção e segregação no espaço urbano, pois define os limites da cidade. Desse modo, atende-se aos interesses individuais em detrimento dos interesses coletivos, em um processo de negação da função social da cidade e da propriedade (SILVA, 2011).

Mostra-se evidente que a terra se tornou uma mercadoria de grande valor no contexto da cidade capitalista. E, ainda, que à população de menor poder aquisitivo só resta se estabelecer nas áreas mais desvalorizadas e desprovidas de infraestrutura. Isso posto, tem-se estabelecido uma dualidade urbana, nos dizeres de Maricato (2009), uma cidade formal ou legal dotada de equipamentos urbanos, serviços e avenidas largas e arborizadas. À margem desta, estabelece-se a cidade informal ou ilegal onde a maioria dos serviços urbanos não chega, onde se crescem as favelas e cortiços que compõem a periferia pobre.

Nesse contexto, a consequência imediata da dificuldade de acesso à terra urbana é o acesso seletivo à habitação, já que a parcela da população que não dispõe de recursos para adquirir um lote, via de regra, também não tem condições de pagar aluguel, muito menos comprar uma moradia decente (CORRÊA, 1995). Essa realidade reforça a segregação residencial, visto que a população carente fará uso da autoconstrução ou de conjuntos habitacionais populares, subsidiados ou doados pelo Estado, diante da demanda não solvável que representam.

Portanto, a dualidade já mencionada tem, dentre suas características, a divisão de espaços para pobres e ricos, aos quais Corrêa (1995) considera como contribuintes da segregação.

Sua atuação se faz, de um lado, através da autosegregação na medida em que ela pode efetivamente selecionar para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população: irá habitar onde desejar (...) por outro lado, segrega os outros grupos

sociais na medida em que controla o mercado de terras, a incorporação imobiliária e a construção, direcionando seletivamente a localização dos demais grupos sociais no espaço urbano. Indiretamente atua através do Estado (CORRÊA, 1995, p. 64).

Diante dessa discussão e do que se percebe ao longo dos estudos realizados sobre a produção do espaço e a segregação socioespacial urbana, as cidades vivenciam uma forte ruptura entre os grupos. Isso leva em consideração tanto a dimensão social quanto sua materialização no espaço, tornando nítidos os processos de segregação que se evidenciam recentemente, por meio das novas formas de moradia, de viver e conviver na cidade, qual seja os condomínios horizontais, objeto de análise no capítulo a seguir.

1.3 EVOLUÇÃO DA URBANIZAÇÃO NO BRASIL: ABORDAGEM SOBRE AS CIDADES MÉDIAS

A produção do espaço urbano, expressão oriunda da Economia Política, busca demonstrar os múltiplos e complexos fatores que intervêm na cidade. O que supera as visões ecológicas e neoclássicas que simplificam o entendimento da organização da cidade por meio da lei da oferta e da procura (SOBARZO MIÑO, 1999). A compreensão do espaço urbano está envolta em inúmeros processos, engendrados por agentes cujas ações determinam fortemente suas características, como o Estado e as empresas imobiliárias.

Desse modo, o espaço urbano, a partir das contribuições de Castells (1983), Lefebvre (2008) e Santos (1994), é compreendido como produto de organização social, com suas diferenças e contradições, sendo influenciado por uma variedade de fatores e elementos.

Com vistas a melhor compreensão dessa visão, faz-se uso dos ensinamentos de Gottdiener (1993), que identifica o espaço urbano por meio de algumas características aqui resumidas. A primeira delas trata da cidade como produto de forças econômicas, políticas e culturais ligadas dialeticamente e oriundas da organização social, que une forças sistêmicas com modos voluntários de comportamento. A segunda, é a compreensão de que o Estado e os agentes imobiliários são determinantes no processo de produção do espaço urbano. A terceira é a que compreende a cidade no contexto capitalista, tendo o crescimento econômico como objetivo fundamental da sociedade. Diante dessas constatações, a produção do espaço urbano seria marcada pela desigualdade que se manifesta espacialmente por meio da fragmentação e socialmente por meio da segregação, determinada pelas condições socioeconômicas da população urbana.

É fragmentado à medida que apresenta usos que definem áreas como o centro da cidade, áreas industriais, áreas residenciais distintas em forma e conteúdo social, áreas de lazer e ainda aquelas destinadas à futura expansão. É articulado, ao passo que as relações socioespaciais integram as diversas partes da cidade, como os fluxos de pessoas e veículos, a circulação de decisões e investimentos, tendo como núcleo de articulação, via de regra, o centro da cidade (CORRÊA, 1995).

O espaço urbano é reflexo da sociedade que, por apresentar uma complexa estrutura em classes, resultará em uma cidade capitalista fortemente dividida em áreas residenciais segregadas. Todavia, o espaço urbano é também condicionante da sociedade e o faz por meio do papel que as obras fixadas pelo homem, as formas espaciais, desempenham na reprodução das condições de produção e das relações de produção (CORRÊA, 1005).

Assim, por meio dos momentos de apreensão ora descritos, tem-se a seguinte definição:

Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais (CORRÊA, 1995, p.9).

Tendo como pressuposto a cidade capitalista fragmentada, a organização espacial urbana é constituída de diferentes formas, usos, conteúdos e práticas que determinam uma ocupação variante no tempo e no espaço (CARLOS, 1994, p.46).

Sposito (1988) ensina que o capitalismo apropriou-se da cidade, por esta reunir as melhores condições para o seu desenvolvimento, principalmente pela sua capacidade de concentração e densidade, o que conduziu para uma rápida concretização do ciclo do capital. A cidade concentrou a força de trabalho e os meios necessários para a produção em larga escala, o que a tornou o lugar da gestão, por comandar a divisão territorial do trabalho e por articular a ligação entre as cidades da rede e entre a cidade e o campo.

A produção capitalista estabeleceu uma articulação entre campo e cidade, ao passo que eliminou a produção de subsistência no campo, dando lugar à industrialização e ampliando a capacidade de produção agrícola ao concentrar os meios de produção (a terra, por excelência), especializando e mecanizando a produção (SPOSITO, 1998)

1.3.1 A Urbanização Brasileira

Esse viés capitalista também permeou o fenômeno da urbanização brasileira desde a sua gênese. Em que pese as regiões brasileiras apresentarem realidades diferenciadas entre si, a lógica da modernização do território se destaca como ponto comum a todas elas, por meio da qual foram impressas, após a Segunda Guerra Mundial, as condições para o desenvolvimento das forças produtivas do capitalismo. (SANTOS, 2005).

Desde o período colonial, em que a base econômica assentava-se sobre o modelo agroexportador, até a formação das metrópoles como locais de intensa produção, consumo e especialização, as cidades brasileiras têm-se caracterizado gradativamente como espaços de prevalência da reprodução ampliada do capital. Da mesma forma, desde o final do século XX, as cidades médias têm assumido um novo papel no cenário urbano, tornando-se foco das atenções econômicas e atraindo investimentos e capitais que lhe ocasionaram profundas transformações espaciais e socioeconômicas.

Nesse sentido, torna-se importante apresentar um breve retrospecto da urbanização brasileira, com vistas a entender os aspectos que tornaram as cidades, os *lócus* de referência para a reprodução do capital. Nessa direção, Milton Santos dispõe que:

Durante três séculos, o Brasil foi um país voltado para as atividades agrícolas e extrativistas. O que implicou em um retardamento no seu processo de urbanização. Durante o período de 1500 a 1720 a rede urbana brasileira contava com sessenta e três vilas e apenas oito cidades (SANTOS, 2005, p.20).

Durante o período colonial, a cidade era apenas uma representação política, uma emanção do poder longínquo, ou também uma “flor exótica”, trazida para uma região da qual era totalmente descontextualizada, tanto que a sua evolução vai depender de uma conjunção de fatores políticos e econômicos, que a distanciarão do modelo importado do continente europeu (SANTOS, 2005).

Os elementos que explicam a lenta urbanização brasileira referem-se à organização político-administrativa caracterizada pelas capitânicas hereditárias, governo geral e organização municipal, pelas atividades econômicas rurais e camadas sociais correspondentes e, por fim, pelas atividades econômicas urbanas. Apesar de, no século XVIII, ter havido um certo desenvolvimento urbano proveniente da atividade mineradora, foi somente no final do século seguinte que este processo amadureceu, mesmo assim, ainda distante da urbanização hodierna (SANTOS, 2005).

A base do povoamento, consequência das atividades desenvolvidas nos chamados arquipélagos econômicos, foi a expansão da agricultura comercial e a exploração mineral. Assim, surgiram cidades no litoral, em maior número, e no interior, conforme as atividades exploratórias iam avançando. A denominação arquipélagos econômicos resulta do isolamento que as regiões produtoras tinham entre si, por possuírem uma lógica própria e por manterem relações comerciais estreitas com o mercado exterior (SANTOS, 2005).

Ao final do século XIX, a urbanização brasileira iniciava um processo de aceleração, relacionada a expansão da economia cafeeira e, posteriormente, a industrialização substitutiva de importação de bens de consumo não duráveis, que possibilitaram articulações entre os arquipélagos econômicos regionais. No entanto, o incipiente e precário sistema de transportes e comunicações, que não interligava o vasto território brasileiro, comprometiam essa articulação regional e a formação de uma rede de cidades nacionalmente integradas. Assim sendo, no início do século XX, poucas cidades dispunham de uma importância regional, como Belém e Manaus na região Norte; Fortaleza, Recife e Salvador na região Nordeste; Curitiba e Porto Alegre na região Sul, além da Cuiabá na região Centro-Oeste (BRITO, 2006).

Santos (2005) ensina que, a partir de 1930, as condições políticas e organizacionais impulsionaram a industrialização, por meio do poder público e do crescimento do mercado interno. O que gerou o desenvolvimento de uma nova lógica econômica e territorial. Este autor esclarece que a industrialização deve ser entendida amplamente como processo social complexo, responsável pela formação de um mercado nacional, que se integrou com a expansão do consumo diverso e com a urbanização. Desse modo, foi por meio da urbanização que as bases econômicas assumiram a escala nacional, pois o fenômeno urbano fez-se mais presente no território através de um crescimento demográfico sustentado em grandes cidades, capitais estaduais e também em cidades médias.

Como a dinâmica da urbanização costuma expressar o caráter da formação econômica e social que a produziu, a implantação do capital industrial, incentivado pelo Estado desenvolvimentista, propiciou alterações marcantes na dinâmica urbana brasileira no período que compreende as décadas de 1930 a 1970. Este período foi profundamente marcado pelo processo de substituição de importações que se referenciou especialmente onde havia concentração de capital nacional, de mão de obra disponível, rede de transporte e facilidades para exportação.

Com as grandes mudanças econômicas, sociais, políticas, científicas e tecnológicas que o mundo experimentou nas décadas seguintes à Segunda Guerra Mundial, novas dinâmicas determinaram os espaços nacionais. Com isso, a população urbana tornou-se cada

vez mais expressiva, ao ponto de surgirem espaços metropolitanos em todas as regiões brasileiras. A rede urbana brasileira modificou-se profundamente, sendo marcada, dentre outras transformações, pela desconcentração industrial e territorial rumo a outras direções não restritas ao sudeste brasileiro (BRITO, 2006).

Essa desconcentração e, conseqüentemente, mudança nos fluxos migratórios podem ser percebidas com a retração econômica vivenciada ao final da década de 1970, que provocou uma reestruturação produtiva internacional. O processo de globalização e crescente intervencionismo internacional nas esferas políticas locais têm privilegiado as decisões do capital estrangeiro, cabendo ao Estado apenas a intermediação dessas relações. Em suma, a abertura dos mercados, a reestruturação de setores produtivos, dentre outros fatores resultantes da inserção no mundo globalizado, tem repercutido no processo de urbanização brasileiro (SANTOS, 2005).

1.3.2 Urbanização nas Cidades Médias Brasileiras

Após a década de 1970, outros espaços considerados não metropolitanos, como é o caso das cidades médias passaram a atrair políticas públicas de desenvolvimento e ordenamento territorial, que visavam incentivar a criação de novos polos de desenvolvimento em regiões periféricas para desacelerar o intenso fluxo migratório que atingia, sobretudo, as duas principais metrópoles. Ao analisar as ações de desenvolvimento das cidades médias, Rochefort diz que elas objetivavam:

[...] desenvolver, prioritariamente, algumas cidades médias para refrear o crescimento das metrópoles e, à medida que as cidades são escolhidas no interior do território, levar para esses espaços subdesenvolvidos atividades e homens que permitam um desenvolvimento da economia regional. (ROCHEFORT, 1998, p. 93)

Nesse sentido, para Andrade e Serra (1998), nas últimas décadas, ocorreu uma reversão dos fluxos migratórios no país, sendo que as cidades médias cumpriram, nesse processo de transformação do movimento migratório, um papel decisivo na redistribuição da população urbana brasileira.

As cidades médias passaram a exercer novos papéis no cenário urbano brasileiro, tornando-se foco das atenções econômicas e atraindo investimentos e capitais que lhes ocasionaram profundas transformações socioeconômicas resultantes dessa desconcentração da

atividade produtiva industrial. Essas cidades influenciaram decisivamente na diminuição no ritmo de crescimento das metrópoles nacionais.

O papel desempenhado pelas denominadas cidades médias despertou o interesse de diferentes pesquisadores da atualidade. Analisar esta categoria de centro urbano fez-se necessário pela sua importância no processo de desconcentração econômica que o país tem vivenciado, por serem espaços alternativas para investimentos e por se tratarem de espaços que têm recebido elevado fluxo populacional e moderno aparato industrial. Além de forte produção agrícola e dinâmico setor terciário, as cidades médias tornaram-se cada vez mais complexas e dinâmicas, inovando-se constantemente e elevando sua participação na economia nacional. Contudo, destacaram-se pela capacidade de oferecer relativa qualidade de vida aos seus habitantes, se comparadas com as metrópoles nacionais (SOARES; BESSA, 2000).

Nesse sentido, de acordo com Amorim Filho e Serra (2001, p.1),

Aos moradores dos grandes centros, as vantagens que as cidades médias podem oferecer são inúmeras: menores índices de criminalidade; reduzido tempo de despendido para se ir ao trabalho; menores níveis de poluição atmosférica; aluguéis mais acessíveis e maior oferta de áreas verdes. Para o morador interiorano, essas cidades podem ser valorizadas pela oferta de emprego, pela existência de infraestrutura básica, pelas oportunidades de acesso à informação, e pelos melhores recursos educacionais. Enfim, pela existência de bens e serviços essenciais à ascensão material e intelectual de seus moradores.

Diante da situação intermediária entre a rede urbana nacional e regional, onde se tem oferecido vantagens tanto às grandes cidades quanto às pequenas, as cidades médias passaram a ser decisivas em políticas de redução de desigualdades socioespaciais. O termo “pivôs de circulação”, que Amorim Filho e Serra (2001, p.28) utilizaram para se referir ao papel que estas cidades puderam protagonizar, considerou a existência de aspectos favoráveis, como a dimensão populacional, posição geográfica estratégica, desenvolvimento e expansão de corredores de transportes e comunicações, assim como uma multiplicidade de redes que facilitaram e garantiram a articulação, permitindo sua consolidação como polo de atração populacional e de investimentos privados e públicos.

Dentre os parâmetros que se destacaram nos estudos relacionados às cidades médias, o primeiro se pautou em seu tamanho demográfico, o que agregou cidades com as mais diversas características. Neste ponto residiu a maior dificuldade, visto que os limites populacionais classificatórios variaram entre as regiões e até mesmo entre países. De acordo com Batista de Deus (2004), pelos critérios da ONU, as cidades médias agruparam-se em assentamentos urbanos, cujas populações encontraram-se na faixa de cem mil a um milhão de habitantes. No

Brasil, o IBGE considerou cidades médias as unidades urbanas com população entre cem e quinhentos mil habitantes. Ao tratar dessa questão, Costa observou que:

Uma cidade média localizada numa região despovoada não teria o mesmo papel que outra localizada numa região densamente povoada. Ou seja, uma cidade com cerca de 20.000 habitantes localizada numa região despovoada, pelas funções que desempenha, poderá ser considerada uma cidade média e, pelo contrário, uma cidade com três vezes mais essa população, se inserida numa região fortemente urbanizada, pode desempenhar menos funções que cidades de dimensão inferior inseridas em contextos regionais, demográficos e econômicos desfavorecidos (COSTA, 2002, p. 113)

Os estudos sobre as cidades médias evoluíram para além da dimensão demográfica. Isso significa que não se pode desconsiderar a importância da questão demográfica para os estudos de definição de cidades médias, mas ampliá-los. Como exemplo da relevância deste fator, consideram-se os fluxos migratórios e seus impactos sobre a economia.

Um segundo parâmetro a ser analisado diz respeito às proposições de Sposito (2001), Pontes (2001), Santos e Silveira (2001), que agregaram elementos qualitativos na abordagem conceitual de “cidade média”. Neste enfoque, questões como situação geográfica favorável, relevância regional, distanciamento das áreas metropolitanas e oferta de bens, serviços e empregos constituíram alguns dos critérios que contribuíram para uma nova definição do que seja “cidade média”.

Amorim e Serra (2001), em sua perspectiva, alerta que a posição ocupada por uma cidade média no interior de um país não é estática, mas em uma determinada situação de um contexto específico. Essa posição pode permanecer por muito tempo ou elevá-la à categoria de cidade grande. No entanto, para que qualquer uma dessas duas situações ocorra, uma condição prevaiente está na situação socioeconômica dessa cidade, relacionada à sua economia, rede de consumo, infraestrutura e potencialidades, entre outros.

Em síntese, Matos Pereira (2004), ao analisar as diversas contribuições acerca da definição de cidades médias, reuniu um conjunto de critérios que, concatenados, expressam uma ampla definição de cidades médias:

(...) cidades médias são cidades não integrantes de áreas metropolitanas, das quais guardam relativa distância, cuja população total varia entre 100 mil e 500 mil habitantes. Da mesma forma, não cumprem o papel de metrópoles regionais, mas constituem-se em referência para um conjunto de pequenos núcleos urbanos a ela subordinados (pequenas cidades ou centros locais e centros de zona), servindo de ponto de ligação dos fluxos de pessoas, mercadorias, informações, decisões políticas e investimentos, que por ela se materializam. Portanto, são produtoras de bens e serviços exigidos por ela e por cidades menores que giram em seu entorno; são espaços de mediação política, econômica e social entre as pequenas cidades da sua

mesorregião e os grandes centros ao qual estão subordinadas; são fóruns regionais de decisões políticas e debates, em torno das necessidades da região na qual está inserida, ao mesmo tempo em que são formadoras de opinião, e exercem certa liderança regional frente às cidades de menor porte; desempenham papel de centro de crescimento econômico regional, cujas atividades econômicas preponderantes são às áreas de bens e serviços, que empregam a maioria de sua População Economicamente Ativa (PEA); apresentam capacidade de receber e fixar migrantes de cidades menores ou da zona rural, através da oportunização de postos de trabalho, servindo de anteparo aos fluxos migratórios direcionados aos grandes centros. Por fim, apresentam situação geográfica favorável, que serve de fator de atração para atividades econômicas de grande porte e, conseqüentemente, apresentam percentuais de migração superiores às demais cidades de sua respectiva mesorregião. (MATOS PEREIRA, 2004, p.24-25)

Apesar das semelhanças em comum, cada cidade média, assim como qualquer outra, apresenta uma singularidade que a individualiza frente às demais, em virtude das especificidades relativas à sua formação, crescimento demográfico, dinamização econômica e complexidade no oferecimento de serviços, comércio e infraestrutura urbana (SOARES; MELO; LUZ, 2005). Estas especificidades carecem de análise, diante do importante papel que as cidades médias assumem no cenário urbano atual.

Esta é a discussão que se propõe a seguir, ao se analisar aspectos das cidades médias amazônicas, região que sofreu uma reestruturação da rede urbana regional a partir da década de 1960. Isso se deve à intensificação da intervenção estatal que, por meio de grandes empreendimentos, política de migração e controle da terra, rompeu os antigos padrões de organização espacial. Em vista disso, as cidades médias amazônicas foram adquirindo novas funções diante da estrutura produtiva e mercado de trabalho que se instauraram na Amazônia.

1.4 DINÂMICA DA URBANIZAÇÃO NAS CIDADES MÉDIAS AMAZÔNICAS: O CASO DE IMPERATRIZ (MA)

A colonização da Amazônia foi, sobretudo, de natureza política e não se referendou em uma base científica (BECKER, 2001). A forte ocupação desta região caracterizou-se pelo seu caráter dirigido. Fatores como a defesa da extensa fronteira nacional, a proteção de riquezas minerais, a conquista de mercados de difícil acesso e o redirecionamento de trabalhadores rurais sem-terra, de áreas densamente povoadas para as terras amazônicas e o

controle de focos de resistência ao regime militar³, estavam inseridos dentro do pacote de ações do governo.

O discurso oficial de integração nacional, ocupação de vazios demográficos e desenvolvimento, fez parte do plano ideológico de incorporação capitalista da Amazônia. A integração atendia a vários propósitos, simultaneamente, e incluía a burguesia nacional, o capital estrangeiro e o Estado Brasileiro (IANNI, 1979; BECKER, 1998; KOHLHEPP, 2002). Neste sentido, Becker (1998, p.11) já escrevera:

A fronteira amazônica só pode, portanto, ser compreendida a partir da inserção do Brasil no sistema capitalista global pós-Segunda Guerra Mundial, em que o capitalismo atua no espaço planetário, mas os Estados nacionais conservam suas funções de controle e hierarquização, constituindo a agentes primordiais na produção do novo espaço. Na verdade, o povoamento da Amazônia a partir da colonização se fez sempre em surtos devassadores vinculados à expansão capitalista mundial.

As fronteiras econômicas se abriram ao capital, o espaço amazônico se valorizou por meio dos novos eixos rodoviários. Nesse contexto, Sousa (2013) destaca que a construção das rodovias Cuiabá-Santarém (BR-364), a Belém-Brasília (BR-010 e BR-153) e os eixos transversais constituídos pelas rodovias Perimetral e Transamazônica proporcionaram uma integração espacial e o controle técnico e político da região. Ressalta-se, ainda, que estes eixos que se formaram, concentraram o povoamento ao longo de suas margens, desenvolveram cidades e deram surgimento a outras, em face da incorporação destas novas vias de circulação aos já tradicionais eixos fluviais.

Segundo Becker (1998), coube à cidade assumir o papel de ser elemento mediador entre as políticas de desenvolvimento pensadas para a região e a ressocialização da população migrante. Todos esses fatores, o controle do excedente rural, a criação de força de trabalho disponível para o capital, a inserção da Amazônia no mercado capitalista de produtos e o controle dos recursos naturais formaram as bases em que se ergueram o que Becker (1997) chamou de “fronteira do capital” na Amazônia, resultando em uma urbanização que atendeu prioritariamente aos interesses do capital, a exemplo do que aconteceu no restante do país.

1.4.1 Reestruturação Urbana e Regional na Amazônia

³ Como por exemplo a Guerrilha do Araguaia, que foi um movimento de luta armada (guerrilheiro) que ocorreu na região do Araguaia (divisa entre os estados de Tocantins e Pará), entre os anos de 1972 e 1975. Este movimento era contrário à ditadura militar implantada no Brasil, através de golpe, em 1964.

Com a criação da Amazônia Legal, demonstrada no Mapa 1, nova região de planejamento, determinada pela SUDAM (Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia), com cerca de cinco milhões de quilômetros quadrados, a organização regional ficou a cargo dos militares, através da “Operação Amazônia”, que mobilizou fundos públicos e privados. A intenção era mostrar a habilidade do novo sistema político em levar adiante o desenvolvimento como potência líder do novo mundo, por meio de novas estratégias para explorar seu potencial econômico (KOHLHEPP, 2002, p. 37).

Segundo Corrêa (1987), mudanças na esfera produtiva, a ocupação espontânea ou dirigida da região, a abertura de rodovias e a implantação de grandes projetos agropecuários, de mineração e hidrelétricos acarretaram transformações na rede urbana. Nesse contexto, antigos núcleos urbanos, como Imperatriz e os que surgiram recentemente, experimentaram um novo dinamismo ligado aos setores de mineração, indústria madeireira, siderurgia e construção civil e alcançaram a categoria de verdadeiros centros regionais.

O fenômeno da desconcentração populacional fez-se perceber com a perda da importância econômica da cidade de Belém face à expansão econômica da fronteira no interior e ao crescimento das pequenas e médias cidades fora de sua órbita. À semelhança do que acontece com outras metrópoles regionais, Belém tem perdido a preferência no que se refere à instalação de novos empreendimentos, pois cidades intermediárias têm oferecido vantagens mais significativas como pisos salariais inferiores, pouca fiscalização quanto aos direitos trabalhistas, terrenos menos valorizados, infraestrutura para entrada de insumos e escoamento da produção (ROMERO *apud* TRINDADE JR., 1998)

A reestruturação urbana e regional da Amazônia situou-se em um contexto nacional e internacional, pois o “mundo encontra-se organizado em subespaços articulados dentro de uma lógica global. Não podemos falar mais em circuitos regionais de produção [...] temos que falar em circuitos espaciais da produção” (SANTOS, 1997, p. 49).

Na compreensão do papel das cidades médias amazônicas, a consideração do contexto regional prevaleceu diante da influência que essas cidades receberam e exerceram do cenário em que se inseriram. Nesse aspecto, acompanhando o raciocínio de Villaça (1998), diferentemente dos estudos metropolitanos em que o deslocamento e localização da força de trabalho no interior do espaço urbano definiram em sua maior parte a dinâmica urbana, nas cidades médias essa importância possuiu um menor peso quando comparada à circulação de mercadorias em geral (capital constante, energia, informações etc.) no contexto regional. Daí

o estudo da cidade média ser também, e ao mesmo tempo, um estudo de uma dada dinâmica sub-regional.

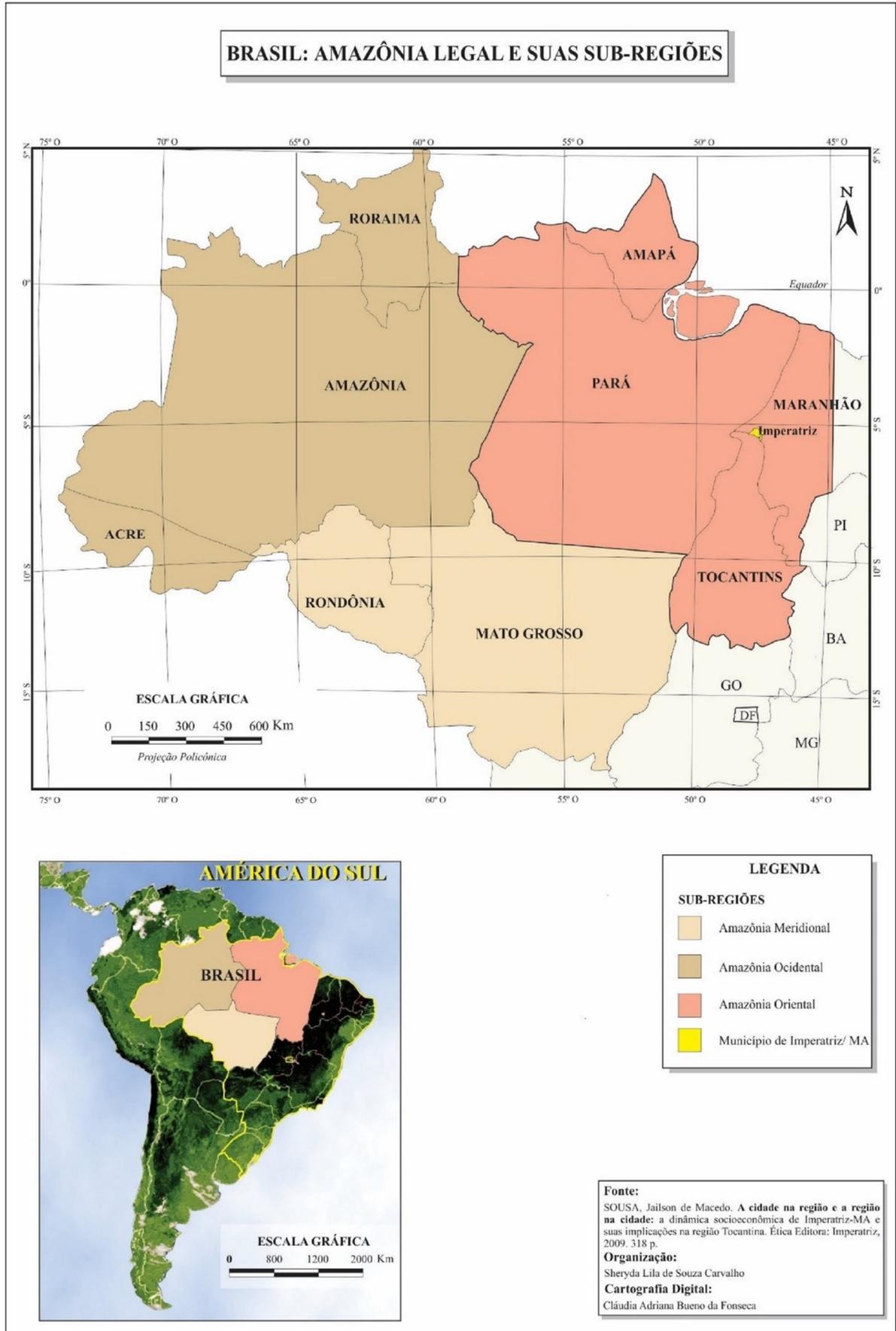
As cidades médias do cenário amazônico passaram a funcionar como anteparos e suportes às metrópoles regionais, não compondo junto com estas uma unidade funcional contínua e/ou contígua (SPOSITO, 2001). De um lado, o reforço da metrópole dispersa como parte do processo de “metropolização”. De outro, a proliferação de pequenas cidades e o crescimento dinâmico de novos núcleos urbanos – as “cidades médias” – que, na Amazônia, cumpriram o papel de centros regionais (MACHADO, 2000). A exemplo disso, têm-se as capitais de alguns estados, como Rio Branco (Acre), Porto Velho (Rondônia), Boa Vista (Roraima), e outras cidades como Marabá, Santarém e Castanhal, no Pará, e de Imperatriz no Maranhão, conforme Tabela 1. Todas integrantes da Amazônia Oriental, onde a expansão do fenômeno urbano no território se configurou de maneira diferenciada, comparado à Amazônia ocidental.

TABELA 1: População Municipal das Cidades Médias na Amazônia Legal – 2010.

Município	População Total (A)	População Urbana (B)	População Rural	Taxa de urbanização (%)
Araguaína (TO)	150.484	142.925	7.559	94,98
Bacabal (MA)	100.014	77.860	22.154	77,85
Castanhal (PA)	173.149	153.378	19.771	88,58
Caxias (MA)	155.129	118.534	36.545	76,41
Gurupi (TO)	170.950	75.000	1.755	43,87
Imperatriz (MA)	247.505	234.547	12.958	94,76
Ji-Paraná (RO)	116.610	104.858	11.752	89,92
Marabá (PA)	233.669	186.270	47.399	79,72
Palmas (TO)	228.332	221.742	6.590	97,11
Porto Velho (RO)	428.527	390.733	37.794	91,18
Rio Branco (AC)	336.038	308.545	27.493	91,82
Santarém (PA)	252.596	215.790	78.790	85,43
TOTAL	2.593.003	2.230.182	310.560	86,01

Fonte: Censo Demográfico 2010. Organização: elaboração própria

MAPA 1: Amazônia Legal e suas subdivisões – 2009



A Amazônia Oriental, em particular, tendeu a acompanhar um processo verificado há algum tempo no restante do território brasileiro. Conforme mostra Santos (2005), as grandes cidades apresentaram taxas de crescimento econômico menores do que suas respectivas regiões, repercutindo no maior dinamismo e importância dos outros níveis de cidades, como as cidades médias descritas na Tabela 1.

Os municípios destacados possuíram, em média, uma taxa de urbanização de 86%, sendo que oito deles superaram o percentual de 90%, como Gurupi e Araguaína no Tocantins, Imperatriz no Maranhão (estes dois últimos localizados na porção oriental da Amazônia), Rondonópolis e Várzea Grande no Mato Grosso, Santa Inês no Maranhão, Castanhal no Pará e Vilhena em Rondônia. Todos acima da média nacional, 81,2% da taxa de urbanização. Os municípios de Gurupi e Várzea Grande apresentaram taxas de urbanização bem próximas às maiores da Amazônia, que são as de Manaus e Belém.

Diante do cenário apresentado sobre o recente fenômeno da urbanização no espaço regional amazônico, ficou evidenciado que sua reestruturação regional e urbana resultou das mudanças pelas quais o país e a Amazônia passaram a partir de 1950, quando o sistema capitalista de produção se instalou na região.

Em síntese, assim como a urbanização brasileira sempre se norteou pelos interesses do capital, o espaço regional amazônico também evidencia esta realidade, o qual passou por uma reestruturação regional e urbana proveniente dos investimentos direcionados a esta porção do país a partir de 1950. Desde então, os investimentos públicos e privados têm redefinido não só a rede urbana amazônica como a produção do espaço de suas cidades.

1.4.2 Imperatriz no Cenário Regional Amazônico

A urbanização refletiu os projetos de integração da Amazônia ao mercado global. O Estado, aliado ao capital nacional e internacional, conduziu esse processo de integração, sendo que o espaço urbano, precisamente as cidades médias amazônicas, demonstraram esse domínio do capital, já que foram criadas ou revigoradas para atender aos interesses capitalistas (SOUSA, 2013).

Este é o contexto no qual se sobressai a cidade de Imperatriz no estado do Maranhão, demonstrada na Figura 1. Situada na Amazônia Oriental, destacou-se como importante núcleo urbano e conheceu os efeitos da reestruturação regional vivenciada pela Amazônia. Seu município, com área de 1.368,987 km² e densidade demográfica de 180,79 hab./km², segundo

o IBGE, tem população estimada, em 2015, de 253.123 habitantes, sendo 95% concentrados na área urbana.

De acordo com o IBGE, Imperatriz pertence à Microrregião de Imperatriz, situada na Mesorregião Oeste, conforme Mapa 2, ocupando a posição de segunda maior cidade do Estado. É considerada um polo centralizador das atividades econômicas e sociais da região. Sua microrregião é composta pelos municípios de Açailândia, Amarante, Buritirana, Cidelândia, Davinópolis, Governador Edson Lobão, Imperatriz, Itinga do Maranhão, João Lisboa, Lajeado Novo, Montes Altos, Ribamar Fiquene, São Francisco do Brejão, São Pedro da Água Branca, Senador La Roque e Vila Nova dos Martírios.

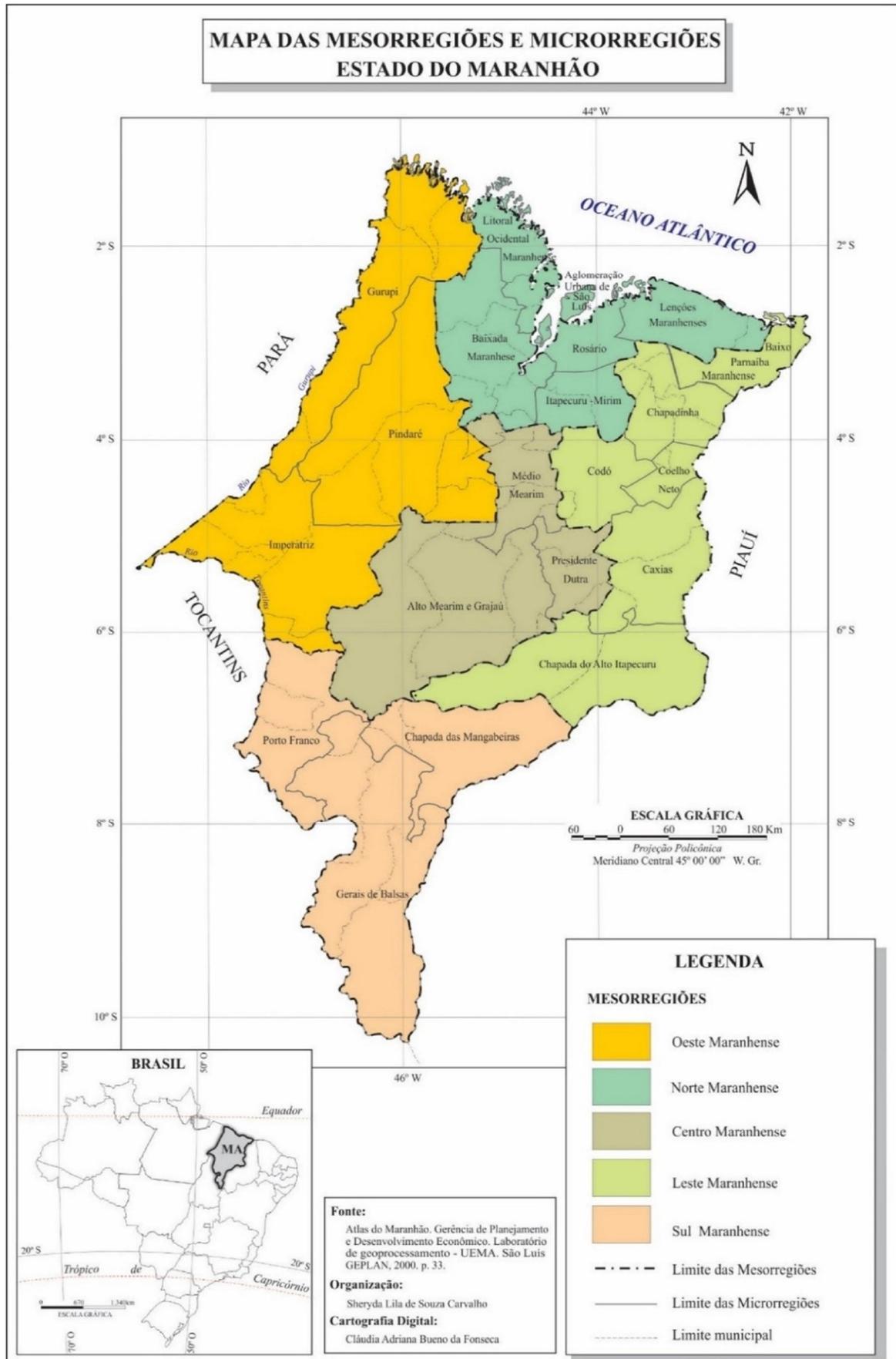


FIGURA 1: Vista parcial da cidade de Imperatriz, ao fundo a Ponte Dom Affonso Felipe Gregory sobre o rio Tocantins, que interliga a cidade ao Estado do Tocantins. Fonte: MEIRELES, B (2015)

A gênese de Imperatriz encontra motivações de ordem político-administrativa e religiosa (SOUSA, 2015). Político-administrativa por tratar-se de uma região cujos limites territoriais ainda não estavam totalmente definidos entre o Pará e o Maranhão e religiosos por ter sido um clérigo, o responsável pela fundação da povoação, cujo missão se estendia aos povos nativos, no processo de catequização desenvolvido pela Igreja Católica na época.

Segundo Franklin (2005), em 1850, os limites entre as províncias do Pará e do Maranhão apresentavam divergências em seus traçados. Por conta disso, em 1851, o governo do Pará incumbiu o frei Manoel Procópio do Coração de Maria de edificar uma vila em território paraense, mas próximo do limite com o Maranhão. Com vistas a realizar a missão que lhe fora ordenada, o religioso capuchinho subiu o rio Tocantins até a disjunção do Araguaia, por onde continuou a subir pelo braço a leste até que se lhe deparou com um campinho de forma oval encimado num monte de areia de formação fluvial, alteado entre o rio e as charnecas rodeadas de buritiranas, em 16 de julho de 1852: estava fundada a povoação de Santa Tereza do Tocantins, primeira denominação de Imperatriz.

MAPA 2: Mesorregiões e Microrregiões do Maranhão – 2000



Nesse sentido, reafirma Milson Coutinho (1994):

O frade, ambicioso como tudo leva a crer e dominado, sobretudo, por um espírito de aventura e fé, convocou para a empreitada colonizadora os cidadãos Juvenal Simões de Abreu e Zacarias Fernandes da Silva, para com as famílias, demandarem o Tocantins, em terras do Maranhão. Para guardar-se dos ataques de índios selvagens, frei Manuel Procópio conseguiu das autoridades paraenses quatro pingados de soldados da tropa de linha e, com esses troços militares, em pequenas canoas navegaram o Tocantins, até um lugar que lhe pareceu, pela esplanada que se perdia de vista, ser o ponto ideal para a fundação do vilarejo. (COUTINHO, 1994, p. 34).

Franklin (2005) leciona que, dentre as finalidades impostas ao vilarejo recém-criado, estava a de facilitar a navegação entre Belém e Goiás. Nesta época, ainda havia divergências sobre os limites entre os estados do Maranhão e Pará. Com o fim das indefinições, por meio da Lei Imperial N. 772 de 1854, a vila passou à jurisdição maranhense, mas a capital São Luís, só tomou conhecimento da sua existência, três anos após sua fundação.

Durante seus primeiros cinquenta anos, Imperatriz foi marcada pelo isolamento do restante do Maranhão e do país. Em 1934, dez anos após sua elevação à condição de município, não havia sequer uma estrada carroçável que passasse pela cidade. As dificuldades de transporte emperravam o desenvolvimento, já que a circulação de mercadorias pelo médio e baixo Tocantins, com suas corredeiras e cachoeiras, era difícil, demorado e dispendioso. De certo modo, prejudicava o comércio com Belém, que sempre quis abrir caminhos para o sudoeste maranhense e para Goiás, mas as cachoeiras do caudaloso Tocantins pareciam intransponíveis (FRANKLIN, 2008). Esta situação rendeu a Imperatriz o codinome de “Sibéria Maranhense” conforme Franklin (2008), em analogia à distante e inóspita região da Rússia, por sua situação de isolamento.

Desse modo, Imperatriz era vista apenas como uma vila de grandes potencialidades naturais, mas isolada dos centros consumidores. Neste sentido, escreveu Edelvira Barros, historiadora e pesquisadora de sua terra natal:

Lá para as margens do Tocantins existe esta vila e o seu estado mostra bem quanto está longe das vistas do governo. Sem templo para matriz, sem Casa da Câmara, sem Cadeia, e até sem professor público, é a vila da Imperatriz uma pobre povoação, rica de elementos para ser uma grande cidade, que vegeta abandonada, inteiramente esquecida. (BARROS, 1972, p.570)

Para Barros, a localização estratégica da vila permitia-lhe projetar um futuro auspicioso para Santa Teresa pois, conforme descreveu a historiadora, “acresce sobre tudo isto que como é Santa Teresa o primeiro porto, onde tocam os navegantes, vindos do Pará

pelo Tocantins até Goiás, há de ser infalivelmente o empório do comércio daquelas paragens” (BARROS, 1972, p. 568-569).

Na década de 1940, a navegação no médio Tocantins intensificou-se, pois se desenvolveram embarcações mais fortes e barcos com motores que muito contribuíram para o comércio entre as cidades ribeirinhas do Tocantins, principalmente entre Porto Nacional e Belém, com o porto de Imperatriz servindo de entreposto comercial para os produtos destas regiões e escoamento de sua produção local. Era uma época em que a rede urbana regional estruturava-se por meio das cidades ribeirinhas ao longo do rio Tocantins (FRANKLIN, 2005).

Os processos de urbanização, na Amazônia Oriental, desenrolaram-se nos centros urbanos localizados estrategicamente às margens de rodovias de integração nacional, bem como potencializaram as funções dos centros sub-regionais no que diz respeito ao desenvolvimento agropecuário, agroindustrial e agromineral, em uma lógica capitalista. Essas ações foram viabilizadas através de três estratégias, apresentadas nos estudos de Francisconi e Sousa (1976, p. 187-8):

- a) Fortalecer, através da estratégia de desenvolvimento urbano, a região metropolitana e reforçar as metrópoles regionais existentes;
- b) promover os núcleos urbanos de médio porte para que assumam as funções de elementos de apoio ao setor primário;
- c) dinamizar a urbanização em pontos estratégicos selecionados nos grandes eixos que cortam a região, como Transamazônica, a Belém-Brasília e a Cuiabá-Santarém, de forma a promover também projetos setoriais especiais de natureza urbana ou polos de apoio a projetos regionais específicos que venham a ser implantados na região.

No caso específico de Imperatriz, a urbanização moveu-se pelo caráter da complexidade e diversificação, ou seja, ela se edificou de forma heterogênea, fundamentada no interesse de grupos econômicos diversos. No entanto, a nova dinâmica urbana só se concretizou a partir do surgimento de “estradas redentoras” (FRANKLIN, 2008).

Quando completou seu primeiro centenário, a cidade tinha pouca expressividade política e econômica, sendo a única cidade maranhense da região que não possuía estradas. Era o local para onde os funcionários públicos indesejados eram enviados, sem tempo para retorno. A capital com quem mantinha de fato uma comunicação mais efetiva era Belém (FRANKLIN, 2008), por conta da ligação fluvial estabelecida pelo rio Tocantins.

Contudo, Imperatriz encerrou a década de 1950 testemunhando significativas mudanças socioespaciais e econômicas. Com a abertura da estrada municipal até a vila de Montes Altos, que se ligaria à vila de Sítio Novo por estrada de rodagem à sede, Grajaú,

estaria aberta ao tráfego para São Luís e o Nordeste, o que retirou a cidade de um isolamento secular (FRANKLIN, 2008).

Sobre cenário observado em Imperatriz na década de 1960, quando escreveu uma obra sobre a rodovia Belém-Brasília, Valverde; Dias (1967) comentam:

De um burgo acanhado, há duas décadas atrás, em que as casas se distribuía em duas ou três ruas principais, paralelas à barranca do rio, Imperatriz cresceu espetacularmente, ultrapassando já o número de 2.000 prédios, expandindo-se sobretudo em direção à estrada de rodagem (VALVERDE; DIAS, 1967, p. 202).

As Figuras 2 e 3 demonstram parte da Imperatriz descrita por Valverde; Dias (1967). Com isso, uma nova etapa socioeconômica se estabeleceu, migrantes chegaram de todo o Nordeste fugindo da seca e dos conflitos agrários, em busca de terras devolutas e águas perenes. Franklin (2008, p.110) relatou que eles vinham “a pé, em cima de caminhões de cargas ou ‘gaiolas’, famílias inteiras iam chegando e ocupando os espaços vazios não reclamados”. Um novo ciclo, o do arroz, iniciou-se, no qual imigrantes revitalizaram a economia local com inúmeras plantações.



FIGURA 2: Vista aérea de Imperatriz nos anos 1960, o antigo centro da cidade, com destaque para a Igreja Matriz Santa Tereza D'Ávila situada à Rua XV de novembro, primeira rua da cidade.

Fonte: Albé Ambrogio. Disponível em: <https://www.facebook.com/imperatriz.ma>. Acesso em 14/12/15.

Nesse sentido, as atividades econômicas praticadas na região a partir da década de 1960, quais sejam: o cultivo de arroz, pecuária extensiva, extração de madeira, desempenharam papel de destaque na impulsão do crescimento econômico de Imperatriz. Este impulso ganhou maiores proporções quando da construção da rodovia Belém-Brasília, que

gerou novas perspectivas para a cidade, colaborando para sua projeção no cenário regional como importante centro de comercialização e distribuição de produtos diversificados.



FIGURA 3: Vista aérea de Imperatriz nos anos 1960, mostrando o rio Tocantins e a porção urbana da cidade: Rua XV de Novembro, Cel. Manoel Bandeira e Godofredo Viana.

Fonte: Albé Ambrogio. Disponível em: <https://www.facebook.com/imperatriz.ma>. Acesso em: 14/12/15

O crescimento de Imperatriz que, a princípio, seguiu a orientação da rodovia, há décadas ultrapassou os limites da estrada, fazendo do seu entorno um importante setor de prestação de serviços, principalmente de peças e acessórios automotivos. A Figura 4 demonstra o cenário dinâmico que se constituiu às margens da Rodovia Belém-Brasília, na porção que corta Imperatriz. As vias de circulação são de grande importância para a organização de uma rede urbana, já que esta se relaciona intimamente com as vantagens locais de um determinado tipo, o que implica em uma escolha seletiva e valorização de alguns lugares em detrimento de outros. Como lembra Becker (1987, p. 16):

a) proximidade ou existência no núcleo de infraestrutura industrial; b) concentração pré-existente de serviços urbanos vinculados à situação de capital estadual e centro comercial vinculado à atividade extrativa; c) proximidade de centro metropolitano; d) proximidade de projetos de colonização particular ou oficial; e) proximidade de área de cultivo agrícola baseado em média e grande propriedade e alto valor de produção

As redes rodoviárias, implantadas a partir da década de 1960, substituíram as redes hidroviárias como caminhos para a expansão econômica. Para Ferreira (1995, p. 90):

A construção de uma estrada para Belém cujo objetivo era abastecer o mercado com produtos agropecuários, assim como, com a chegada de imigrantes procedentes de outros estados nordestinos fugidos da seca, contribuiu para que Imperatriz se tornasse, um dos mais importantes centros da região, ligado ao Pará e a Goiás, hoje atual estado do Tocantins.



FIGURA 4: Vista aérea do viaduto sobre a Rodovia Belém-Brasília, no trecho que atravessa a área urbana de Imperatriz no Entroncamento, setor de concentração de comércio e serviços automotivos.
Foto: Meirelles, B. (2009)

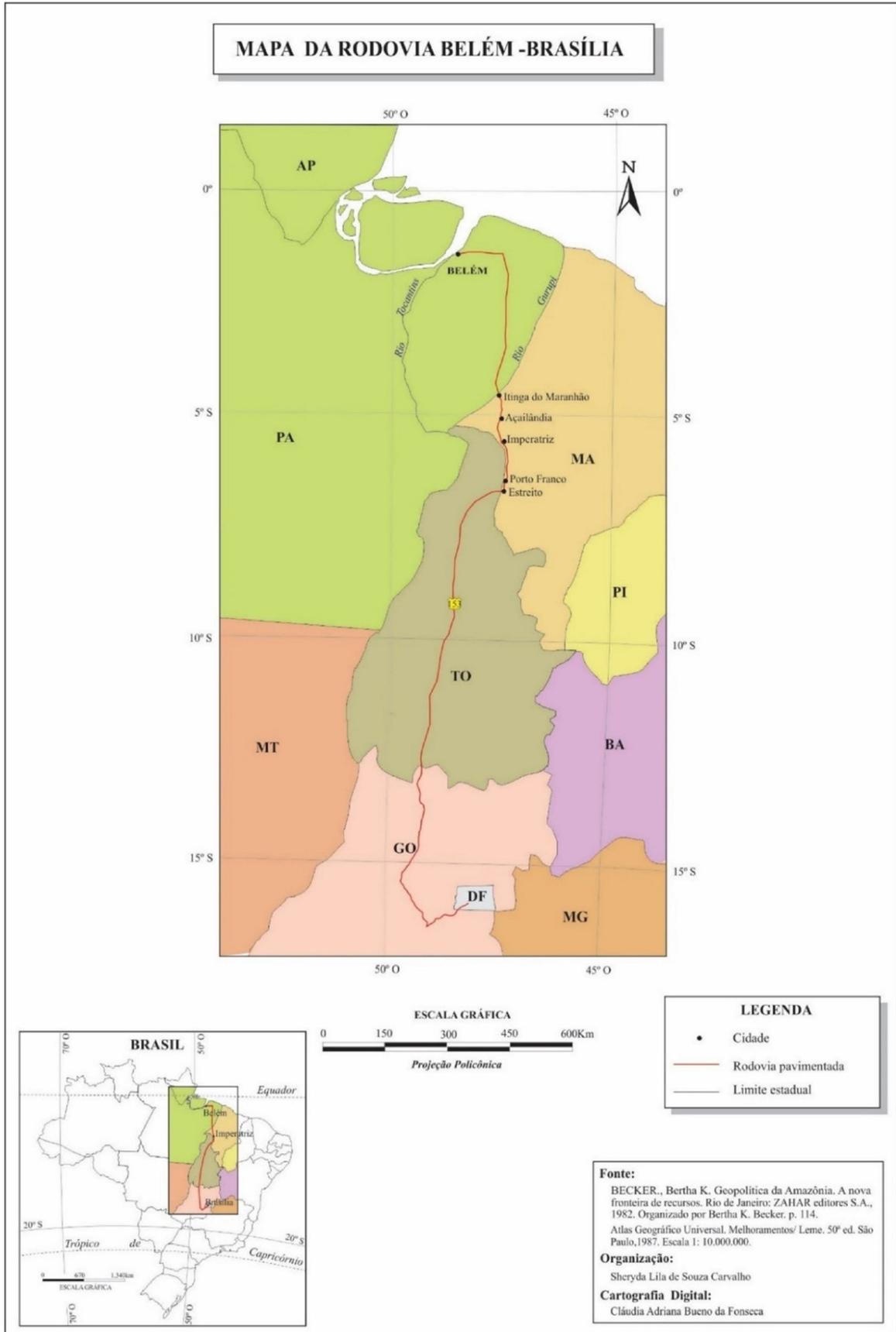
É certo que, além da rodovia Belém-Brasília, que corta o Oeste Maranhense no território do município, conforme demonstração no Mapa 3, a BR-226 que liga a região à Teresina no Piauí, (Teresina-Tocantínia) e a BR-222, que liga a região às terras do Alto Pindaré e Mearim, colocaram-se como forte exigência das áreas dinâmicas do Centro-Sul, que se ligariam a partir de então à Amazônia e ao Nordeste brasileiro (FRANKLIN; SOUSA, 2013).

Estas rodovias facilitaram a comunicação rodoviária entre Imperatriz e outros centros urbanos regionais e nacionais, como Belém/PA, São Luís/MA, Anápolis/GO, Brasília/DF, Goiânia/GO, São Paulo/SP, além de toda a região Nordeste.

Apesar do crescimento demográfico coincidir com a abertura da Belém-Brasília, a rodovia por si só não responde pela dinâmica do crescimento de Imperatriz. A ocupação demográfica das terras desta porção maranhense foi influenciada por muitos fatores, como a posição geográfica intermediária entre polos de desenvolvimento; a própria disponibilidade de terras que atraíram populações pobres oriundas do Nordeste. Sem contar que a atuação conjunta do Estado e do capital foi responsável pela implantação de diversos projetos da Amazônia oriental que foram determinantes para a cidade, como os projetos de colonização, e os programas agropecuários e mineradores. (SOUSA; FRANKLIN, 2013).

A própria organização econômica e social inscrita na cidade permitiu uma leitura mais consistente da atual configuração urbana de Imperatriz enquanto cidade média.

MAPA 3: Rodovia Belém-Brasília com destaque para os principais municípios maranhenses que a margeiam – 2015



Ao pesquisar sobre os grandes projetos e programas que influenciaram a formação socioespacial de Imperatriz, Franklin (2008) registra que um dos primeiros empreendimentos

de grande porte a ser implantado neste município foi a Companhia Industrial de Desenvolvimento da Amazônia (CIDA), em 1967, que exemplifica o cenário de apropriação e exploração capitalista. Com suas atividades voltadas para a exploração, beneficiamento e exportação de madeira, a CIDA era financiada pelo Banco da Amazônia e contava com os incentivos fiscais ofertados pela Superintendência do Desenvolvimento da Amazônia (SUDAM).

A companhia se instalou em uma fazenda de criação de gado, com sede em plena floresta, usou de seus próprios recursos para abrir uma estrada de 70 quilômetros que a interligaria à Rodovia Belém-Brasília. O “acampamento da CIDA”, como ficou conhecido o local, deu origem ao município de Cidelândia, que se desmembraria de Imperatriz décadas depois. Sobre a atuação da CIDA em Imperatriz, a geógrafa Regina Sader aduz:

Com fome de terras, não bastando os 50 mil ha que dizia possuir, a CIDA avançou para as terras dos posseiros situados à leste do rio Frades. O mecanismo encontrado foi simples [...]: fez correr a notícia de que os [índios] Gaviões iriam atacar os povoados, e “aquele que não teve coragem, correu. E perdeu as posses”. Além disso, proclamando [...] que estendia “sua área de influência por mais de 300 mil ha, englobando terras do Pará, Maranhão e Goiás”, não só ocupava a terra dos índios como a área de circulação dos mesmos. Às poucas vozes de Imperatriz – na década de 1960 ainda uma pequena cidadezinha – que se levantaram contra a instalação na área indígena, foi respondido que dariam emprego aos índios. [...] Da firma só existem hoje em Imperatriz, as máquinas que foram deixadas para trás, as histórias de expulsão de posseiros e índios, e os cocais de babaçu de que ocuparam a “planície limpa surgida da mata virgem”, por obra da maquinaria de terraplanagem e motosserras trazidas pelos responsáveis. (SADER, 1986, p. 61-62)

Os demais municípios maranhenses cortados pela BR-10 surgiram a partir dos desmembramentos de Imperatriz e Porto Franco, mas continuam tendo esta cidade como referencial para uma série de atividades econômicas. A atuação desta Companhia, implantada com recursos públicos, foi responsável pela extração e exportação de madeiras bastante cobiçadas. Sempre atrelada a um discurso de promoção do desenvolvimento nacional e regional, este é apenas um exemplo do que esta porção do Brasil tornou-se a serviço do capital, uma grande fornecedora de matéria-prima e mão-de-obra barata que ainda aguarda os benefícios sociais e econômicos que promoveriam a redução das desigualdades sociais.

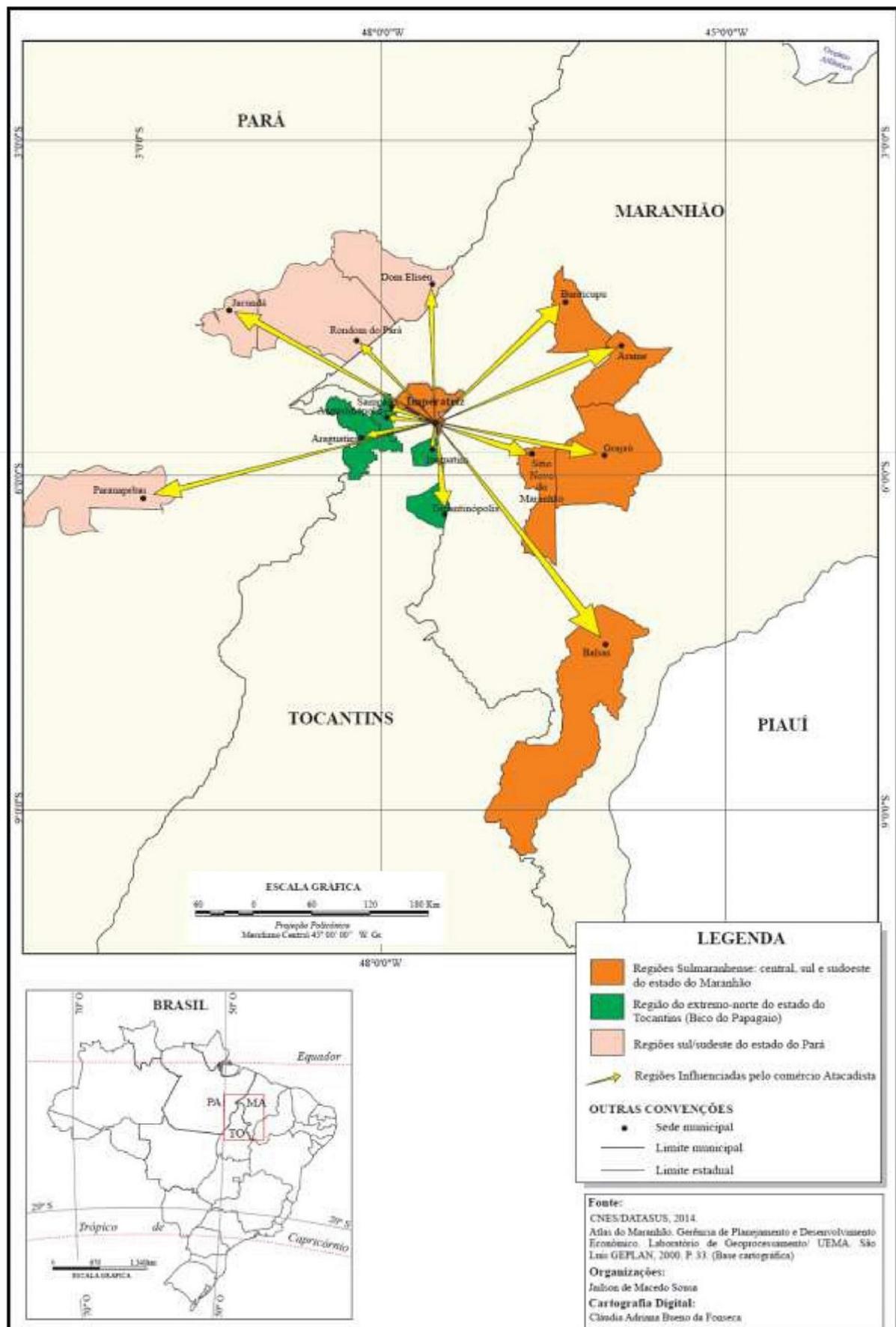
No entanto, o empreendimento de maior envergadura implantado na Amazônia oriental deu-se com a descoberta das jazidas de minério de ferro da serra dos Carajás, também na década de 1960. Diante da descoberta, os governos militares conceberam o Programa Grande Carajás, conjunto de empreendimentos minero-metalúrgicos, agroflorestais e de infraestrutura, imbuídos da missão de explorar e exportar as riquezas minerais encontradas no sul do Pará, oeste e litoral maranhenses (FRANKLIN, 2008).

Para atender aos anseios governamentais e do capital internacional, era necessário dotar a região de infraestrutura que permitisse a exploração e o escoamento dos recursos de Carajás. Para tanto, a construção da Hidrelétrica de Tucuruí, a Estrada de Ferro Carajás e o Porto da Madeira em São Luís atenderam a estes propósitos. Assim, foi criado o imenso corredor de exportação para a exploração das riquezas naturais da Amazônia oriental, no qual o Maranhão foi diretamente impactado, tanto pela construção da estrada de ferro, como do Porto da Madeira. Quanto a Imperatriz, esta seria atravessada pela estrada de ferro, no distrito de Açailândia, que se emancipou em 1981 (KOWARICK, 1995).

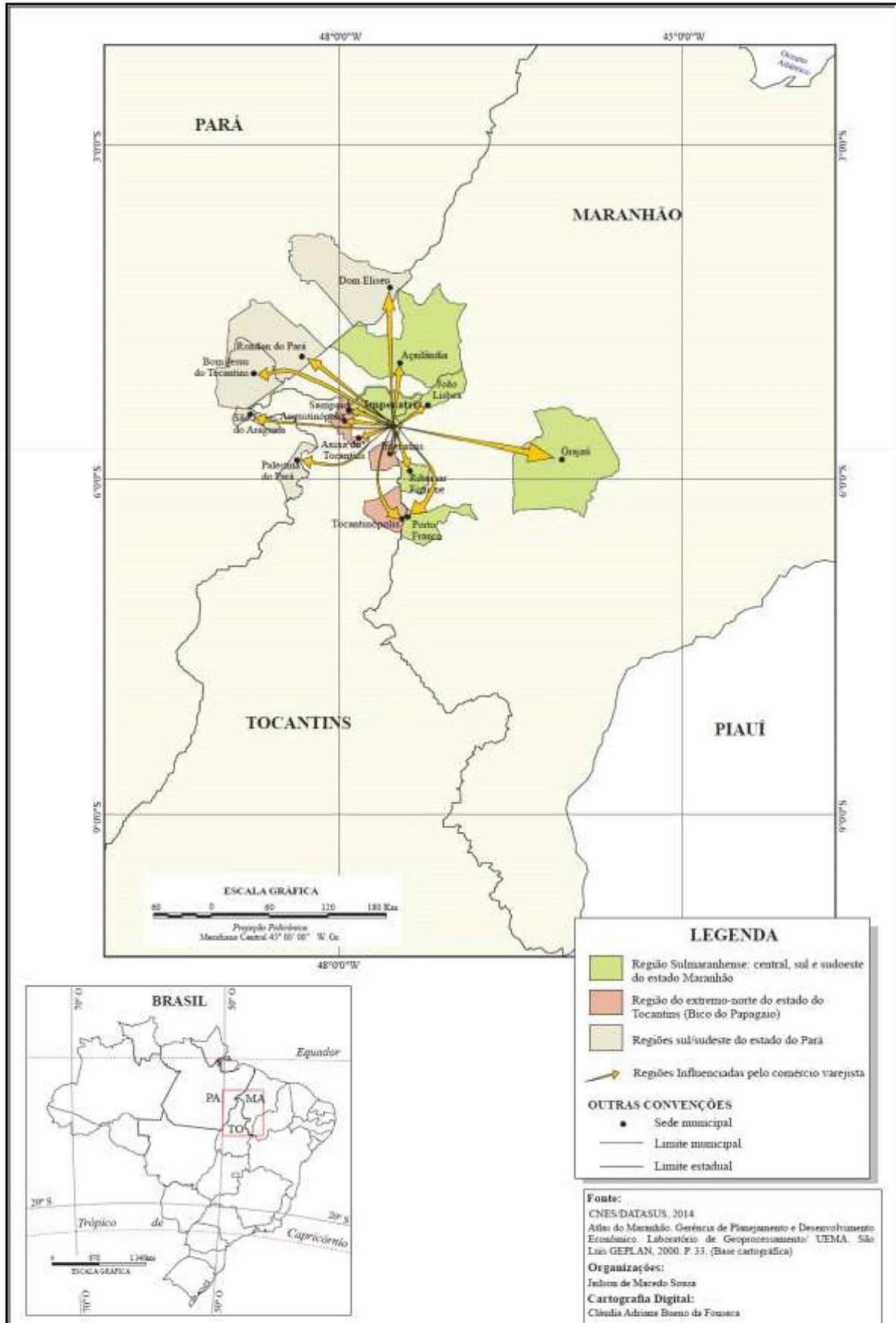
A implantação do Programa Grande Carajás serve de exemplo para representar os investimentos que influenciaram o crescimento de Imperatriz, visto que permitem compreender o processo que gerou sua consolidação, a partir dos anos oitenta até os dias atuais, como centro regional de imponente participação das atividades terciárias. Com destaque para o comércio atacadista e varejista e mais recentemente através do crescente número de instituições de ensino superior e cursos diversificados nas mais diversas áreas do conhecimento, além dos serviços de saúde de média e alta complexidade. Nessa direção, Sousa (2009) confirma:

A cidade de Imperatriz despontou desde a década de 1980, como o mais importante núcleo urbano regional Sulmaranhense, exercendo expressivo comando da vida socioeconômica regional, ou seja, no contexto das cidades que estão localizadas no centro-sul do estado do Maranhão, no norte do estado do Tocantins e nas porções sul e sudeste do estado do Pará, ou seja, no âmbito da região Tocantina. [...] A dimensão econômica é entendida nesse cenário como elemento primordial a esta análise uma vez que possibilita entender as projeções desta cidade no cenário regional, embora não deva ser tomada de forma unívoca. (SOUSA, 2009, p. 132).

A polarização exercida por Imperatriz, após a implantação destes empreendimentos aqui destacados e de muitos outros, corroborou os interesses de expansão do sistema capitalista. As ações do capital buscaram-se estender a todas as porções do país, extraíndo as riquezas presentes na Amazônia, sua última frente de exploração. Desse modo, o papel desempenhado por Imperatriz, enquanto cidade média amazônica, vincula-a aos interesses capitalistas em nível regional, nacional e mundial. A diversidade de atividades econômicas oferecidas por Imperatriz atende a uma população que extrapola seus limites territoriais. Destarte, o seu mercado consumidor estende-se pelo sul do Pará, norte do Tocantins e cerca de 80 cidades do estado do Maranhão. Os Mapas 4 e 5 demonstram a área de influência dos setores atacadista e varejista estabelecidos em Imperatriz.



MAPA 5: Região de influência do comércio varejista de Imperatriz/MA – 2014



No que se refere ao setor de saúde, Imperatriz tem-se consolidado como importante centro prestador destes serviços, tanto em termos de atenção básica, quanto de serviços de média e alta complexidade (vide Tabela 2), assim entendidos como:

Serviços que visam atender aos principais problemas e agravos de agravos de saúde da população, cuja complexidade da assistência na prática clínica demande a disponibilidade de profissionais especializados e a utilização de recursos tecnológicos, para o apoio diagnóstico e tratamento (CONSELHO NACIONAL DE SAÚDE, 2007, p. 17).

TABELA 2: Demonstrativo das especialidades médicas presentes em Imperatriz/MA – 2015.

ESPECIALIDADE	Nº DE PROFISSIONAIS
Anestesiologia	10
Angiologia e cirurgia vascular	4
Cardiologia	14
Cirurgia Cardiovascular	2
Cirurgia de cabeça e pescoço	2
Cirurgia do Aparelho Digestivo	1
Cirurgia Geral	13
Cirurgia Pediátrica	1
Cirurgia Plástica	7
Clínica Médica	13
Dermatologia	9
Endocrinologia	4
Gastroenterologia	4
Ginecologia e Obstetrícia	34
Hematologia/Hemoterapia	1
Infectologia	2
Mastologia	2
Medicina do Trabalho	4
Medicina do Tráfego	1
Medicina Intensiva	2
Nefrologia	3
Neonatologia	1
Neurocirurgia	3
Neurofisiologia Clínica/Eletroneuromiografia	1
Neurologia/Neurocirurgia	2
Oftalmologia	10
Oncologia/Oncologia Clínica	2
Oncologia/Oncologia Cirúrgica	2
Ortopedia/Traumatologia	16
Otorrinolaringologia	7
Pediatria	29
Pneumologia	1
Psiquiatria	6
Radiologia e Diagnóstico por Imagem	12
Radioterapia	2
Reumatologia	1
Urologia	7
39 especialidades	235 médicos

Fonte: Conselho Regional de Medicina (MA) – Delegacia de Imperatriz. Organização: elaboração própria

Diante da posição de referência que ocupa no setor de saúde e a insuficiência de estrutura pública disponibilizada à população, Imperatriz tornou-se uma cidade bastante atrativa para hospitais e clínicas particulares, distribuídos nas diversas especialidades descritas na Tabela 2. A estrutura médico-hospitalar conveniada pelo Sistema Único de Saúde atende a uma demanda bem superior à sua capacidade, visto que serve à região já descrita anteriormente. Dentre os serviços oferecidos pela rede de saúde local, destacam-se um hospital municipal para atendimento de urgência e emergência de média e alta complexidade, dotado com 400 leitos, segundo dados da Prefeitura Municipal de Imperatriz. Além de contar com um hospital municipal infantil e um hospital materno-infantil gerido pelo Governo do Estado.

No setor educacional, Imperatriz tem atendido uma demanda regional distribuída nos níveis de ensino básico e superior, na rede pública e privada. A Tabela 3 apresenta um resumo do número de escolas de ensino básico existentes em Imperatriz, conforme dados disponibilizados pelo Ministério da Educação.

TABELA 3: Quantitativo de Escolas Públicas e Privadas de Imperatriz/MA – 2012.

Escolas - Ensino fundamental - 2012	169
Escolas - Ensino fundamental - escola privada - 2012	42
Escolas - Ensino fundamental - escola pública estadual - 2012	9
Escolas - Ensino fundamental - escola pública federal - 2012	0
Escolas - Ensino fundamental - escola pública municipal - 2012	118
Escolas - Ensino médio - 2012	41
Escolas - Ensino médio - escola privada - 2012	19
Escolas - Ensino médio - escola pública estadual - 2012	21
Escolas - Ensino médio - escola pública federal - 2012	1
Escolas - Ensino médio - escola pública municipal - 2012	0
Escolas - Ensino pré-escolar - 2012	141
Escolas - Ensino pré-escolar - escola privada - 2012	42
Escolas - Ensino pré-escolar - escola pública estadual - 2012	0
Escolas - Ensino pré-escolar - escola pública federal - 2012	0
Escolas - Ensino pré-escolar - escola pública municipal - 2012	99

Fonte: Ministério da Educação, Instituto Nacional de Estudos e Pesquisas Educacionais - INEP - Censo Educacional 2012. Organização: elaboração própria

O ensino superior é um dos segmentos que mais tem crescido nos últimos anos, elevando Imperatriz à condição de polo educacional. Em que pese a grande diversidade de cursos nas várias áreas do conhecimento, há que se destacar que os cursos oferecidos são predominantemente graduações, sendo que há apenas um curso de pós-graduação *strito sensu*, o Mestrado em Engenharia de Materiais, instituído pela Universidade Federal do Maranhão em 2013. O Quadro 1 sintetiza os cursos superiores oferecidos em Imperatriz por instituições

públicas e privadas, a nível de graduação, sejam bacharelados, licenciaturas ou cursos tecnológicos.

QUADRO 1: Demonstrativo dos cursos presenciais oferecidos por cada instituição de educação superior em Imperatriz/MA - 2015.

Nome da IES	Ano de instalação	Cursos de Graduação
UEMA	1972	Administração de Empresas; Agronomia; Engenharia Florestal; Licenciatura em Geografia; Licenciatura em História; Licenciatura em Letras/Português e Inglês; Medicina Veterinária; Pedagogia; Licenciatura em Química; Licenciatura em Matemática; Ciências Biológicas
UFMA	1980	Ciências Contábeis; Direito; Pedagogia; Enfermagem; Engenharia de Alimentos; Comunicação Social (jornalismo); Ciências Humanas; Ciências da Natureza Medicina
FACIMP	2001	Administração de Empresas; Ciências Contábeis; Ciências Econômicas; Direito; Enfermagem; Farmácia; Marketing; Odontologia; Pedagogia; Sistemas de Informação
PITÁGORAS	2001	Administração de empresas; Gestão em Recursos Humanos;
FEST	2002	Ciências Econômicas; Direito; Filosofia; Pedagogia; Teologia; Formação de Professores
UNISULMA	2004	Administração de Empresas; Ciências Biológicas; Direito; Educação Física; Enfermagem; Estética e Cosmética; Fisioterapia; Nutrição; Serviço Social;
IFMA	2010	Licenciatura em Física Ciência da Computação Engenharia Elétrica
UNICEUMA	2012	Administração de Empresas; Ciências Contábeis; Enfermagem;

		Engenharia Civil; Engenharia de Produção
--	--	---------------------------------------------

Fonte: pesquisa de campo (2015)

Além da centralidade exercida por Imperatriz quanto às atividades comerciais e prestação de serviços de saúde e educação, a cidade também oferece uma variedade de serviços no setor de hospedagem e alimentação. Com vistas a atender o elevado índice de população flutuante que procura cotidianamente pelos serviços estabelecidos na localidade,

Diariamente, dezenas de vans de cidades do Pará, Tocantins e de outros municípios maranhenses circulam pelas ruas da cidade com passageiros que fazem compras, realizam consultas ou tratamento médico ou buscam serviços de que não dispõem em seus municípios. De avião, de ônibus, de automóveis ou de barco, outros chegam à cidade, em sua maioria com breve estada, a negócios ou turismo de eventos (FRANKLIN, 2008, p.203).

Diante de tamanha circulação de pessoas e de uma frota de mais de 130 mil veículos emplacados na cidade, conforme demonstração da Tabela 4, Imperatriz destaca-se, ainda, no setor de serviços automotivos, composto por oficinas mecânicas especializadas que atendem desde automóveis de passeio a tratores. Além disso, as grandes montadoras de automóveis nacionais e importados possuem concessionárias e oficinas autorizadas estabelecidas em Imperatriz.

TABELA 4: Descrição da Frota de Veículos de Imperatriz/MA – 2014.

Tipo	Quantidade	%
Motocicleta	52.621	39,50
Automóvel	38.583	28,96
Motoneta	17.232	12,94
Caminhonete	8.585	6,44
Ciclomotor	4.990	3,75
Caminhão	3.829	2,87
Camioneta	2.651	1,99
Reboque	2.137	1,60
Semi-reboque	936	0,70
Utilitário	537	0,40
Ônibus	436	0,33
Caminhão-trator	408	0,31
Microônibus	230	0,17
Triciclo	35	0,03
Side-car	2	0,00
Trator de esteiras	1	0,00
Total:	133.214	100%

Fonte: DETRAN/MA. Organização: elaboração própria

Todo esse cenário regional confirma a situação de cidade média a que Imperatriz se encontra. Toda essa dinâmica e funções que a cidade exerce no contexto regional refletem

substancialmente na produção do seu espaço urbano, o que justifica a necessidade de se apresentar, em escala regional, as considerações apresentadas nesta seção.

2 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS: NOVAS FORMAS DE HABITAR NA CIDADE

O vigia na guarita fortificada é novo no serviço, e tem a obrigação de me barrar no condomínio. Pergunta meu nome e destino, observando os meus sapatos. (...) o portão de grades de ferro verde e argolões dourados abre-se aos pequenos trancos, como que relutando em me dar passagem. O vigia me vê subindo a ladeira, repara nas minhas solas, e acredita que eu seja o primeiro pedestre autorizado a transpor aquele portão.

Chico Buarque.

Apesar das diversas nuances que possui, a segregação socioespacial tem-se expandido no espaço urbano brasileiro, conforme foi demonstrado no capítulo anterior. Todavia, desde as últimas décadas do século XX, as cidades médias brasileiras têm evidenciado “novas formas de segregação”, por meio da “produção de espaços residenciais murados ou cercados, servidos ou não por sistemas de segurança e controle” (SPOSITO; GÓES 2013, p.67-68). Os quais receberam a denominação de espaços residenciais fechados:

(...) estamos nos referindo a áreas habitacionais urbanas cercadas por muros, as quais o acesso de não moradores é autorizado ou não segundo sistemas de controle e vigilância, bem como sob regras estabelecidas pelos proprietários e/ou locatários dos terrenos ou imóveis edificadas nesses espaços (SPOSITO; GÓES, 2013, p.62).

Estes empreendimentos correspondem a uma forma peculiar de segregação no contexto urbano, pois os que têm maior poder decidem se separar dos outros, contrariando a lógica que predominava até então e que ainda persiste, na qual as práticas e ações dos agentes sociais se dão no sentido de isolar os de menor poder (SPOSITO; GÓES, 2013). As autoras fazem referência a autosegregação, assim entendida por Corrêa (1995) e O’Neil (1993) e objeto de análise neste estudo.

Além dessa, inúmeras denominações são encontradas na literatura geográfica brasileira para estas novas formas de segregação, “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000) e “autoenclausuramento de uma parte crescente da classe média e das elites” (SOUZA, 2006) e “formação de territórios exclusivos” (SEABRA, 2004). Todas estas nomenclaturas referem-se a “espaço privados de uso coletivo que negam o sentido de espaço público” (SPOSITO; GÓES, 2013).

Acrescenta-se, ainda, a ideia de *status* que é incorporada pelos moradores destes espaços fechados por sentirem-se integrados ao meio que lhes permite condições de habitação condizentes com suas necessidades, em definição bem próxima àquela encontrada nos dicionários para o termo *habitat*.

Nesse sentido Sposito; Góes (2013, p.69) observam:

Vários moradores desses empreendimentos, depois de se deslocarem da cidade “aberta” para esses novos *habitats*, passam a se referir aos “outros”, para falar dos que estão fora dos muros. Revelam, em seus discursos, o prestígio social que julgam alcançar ao se aproximarem das formas de moradia da elite e da classe média, mostram que desejam se distinguir dos que não moram em espaços residenciais fechados, embora há pouco tempo estivessem na mesma situação.

Essa concepção de merecimento e privilégio que norteia a vivência em condomínios é incorporada por meio dos anúncios publicitários que vendem a ideia de felicidade, tranquilidade, segurança, qualidade de vida, melhor lugar da cidade, com vistas a atrair compradores para estes empreendimentos. Todo esse cenário enseja uma nova cultura de morar no contexto urbano. Segundo Caldeira,

O objetivo da propaganda é seduzir. Os anúncios usam um repertório de imagens e valores que fala à sensibilidade e fantasia das pessoas a fim de atingir seus desejos. Mostram como as classes altas constroem seu lugar na sociedade e a sua visão do tipo de residência onde a “vida seria possível” para elas. A moradia e o status social são obviamente associados e em várias sociedades a residência é uma forma de as pessoas se afirmarem publicamente (CALDEIRA, 2000, p. 264).

Desse modo, nos últimos 20 anos, os anúncios publicitários elaboraram o que chamam de “um novo conceito de moradia”, que articula segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços e o transformaram no tipo mais desejável de residência, fazendo apelos à ecologia, saúde, ordem, lazer e, é claro, à segurança. Os anúncios das Figuras 5 e 6 apresentam os condomínios e outros espaços fechados como o oposto do caos, poluição e perigos da cidade.

Em suma, os condomínios horizontais, ao lado de outros espaços residenciais fechados, constituem-se efetivamente como novos *habitats* urbanos “por não representarem apenas um novo modo de morar, mas sim novas formas de viver e de apreender a cidade e o urbano” (SPOSITO; GÓES, 2013, p.42). Cabe reiterar que esta denominação justifica-se diante do aparato de vigilância e segurança que permeiam estes espaços redefinindo-os para além do local de moradia, abrangendo as relações de seus moradores com o restante da cidade (SPOSITO; GÓES, 2013).

Outrossim, a escolha por estes empreendimentos engloba demandas que vão além da simples necessidade humana de moradia. Estas demandas são incentivadas pelo mercado imobiliário que, ao agregar valores como segurança, isolamento, homogeneidade social, serviços e áreas de lazer a tais espaços, buscam vender um novo conceito de moradia, como no exemplo das Figuras 5 e 6.



FIGURA 5: Anúncio publicitário de um loteamento fechado enaltecendo a qualidade de vida e segurança em Imperatriz/MA - 2015.
Fonte: Soloteto Engenharia Ltda.

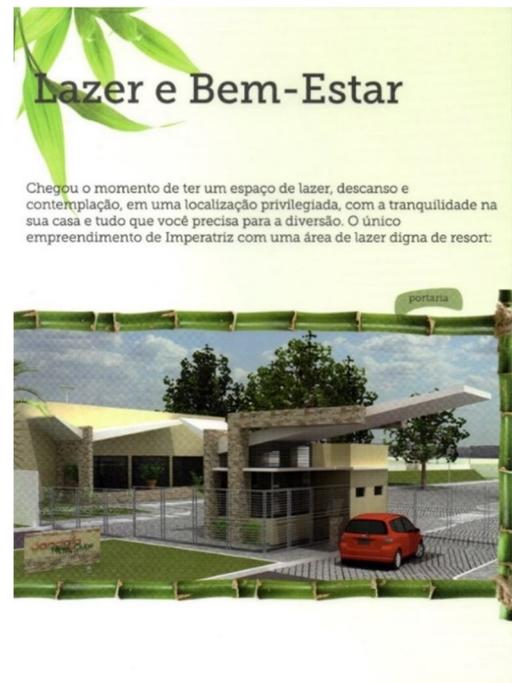


FIGURA 6: Anúncio publicitário que vende a ideia de moradia como eternas férias em um Resort.
Fonte: Soloteto Engenharia Ltda.

Segundo Sposito; Góes (2013), os muros estabelecem tanto um distanciamento literal entre os condôminos e a cidade, quanto tentam protegê-los das imponderabilidades urbanas que estão para além destes limites. Isso torna a escolha dessa forma de moradia, consciente e inconscientemente, uma opção pela diminuição das interações espaciais com o restante da cidade, pois selecionam os que têm direito a entrar e sair e estabelecem como isso pode ou deve ser feito.

2.1 SUBSÍDIOS PARA COMPREENSÃO DAS NOVAS FORMAS DE MORADIA NA CIDADE CAPITALISTA

Quando se parte da compreensão da cidade como *locus* capitalista, percebe-se que a manutenção desta lógica define as diferentes formas das atividades e serviços que se materializam no espaço, assim como a estrutura social de classes, na qual cada indivíduo ocupará determinado local no processo geral de produção, o que consolida e amplia a desigualdade. Eis uma estratégia da dominação citada por Villaça (1998), trata-se de uma dominação que se concretiza por meio de diferentes agentes sociais, visto que estes, ao atuarem na produção do espaço urbano, conseqüentemente, atuarão no processo de segregação socioespacial.

2.1.1 A atuação dos agentes de produção do espaço urbano

Na análise da atuação dos agentes produtores do espaço urbano, atenta-se, a princípio, para os proprietários dos meios de produção, que podem ser identificados como grandes empresários da indústria e comércio, que, por deterem a propriedade e o capital, ditam o processo de produção e reprodução do espaço urbano. Via de regra, isto se dá por meio do consumo do espaço barato e dotado de infraestrutura, que representam atrativos oferecidos pelo Estado.

Outrossim, os industriais atuam de forma significativa sobre a segregação, já que a atividade industrial é uma das responsáveis pela estruturação do espaço urbano. Isso graças ao alto grau de independência da indústria em desfrutar ou escolher localizações (VILLAÇA, 1998, p.140).

Outro grupo de proprietários determinante na produção do espaço urbano são os proprietários fundiários, que buscam, por meio da terra mercantilizada, a máxima ampliação de seus lucros. Uma das formas de atingir esse objetivo é pressionando o Estado. Geralmente, a pressão maior recai sobre o Município, na criação ou alteração de leis de uso do solo e do zoneamento urbano. O objetivo desta estratégia é a conversão da terra rural em terra urbana, por ser esta, em regra, muito mais valorizada. “Isto significa que estão fundamentalmente interessados no valor de troca da terra e não no seu valor de uso” (CORRÊA, 1995, p.16).

Diante dessa prática, duas são as estratégias de lucro quanto à comercialização das terras urbanas. A primeira delas é adotada pelos proprietários de terras bem localizadas, dotadas ou próximas de amenidades naturais. Estes influenciarão o Poder Público para a instalação de infraestrutura, valorizando ainda mais suas propriedades para que possam ser

oferecidas às populações de maior poder aquisitivo, criando bairros habitacionais seletivos socialmente. Em segundo plano, restam aos proprietários de terras desprovidas de benefícios naturais, infraestruturais e locacionais a oferta destas terras para a construção de loteamentos populares, que serão construídos pelo Estado ou por autoconstrução. Após a legalização e a implantação de uma infraestrutura mínima nestes locais, as áreas próximas em direção ao centro, costumeiramente reservada por seus antigos proprietários, valorizam-se, em um processo de multiplicação do capital dos proprietários fundiários.

Os promotores imobiliários atuam conjuntamente, muitas vezes acumulando todas as funções no processo de comercialização fundiária. São eles incorporadores que realizam a gestão do capital-dinheiro transformando-o em mercadoria, consultores que elaboram estudos de viabilidade técnica, empresas da construção civil, financiadores e empresas de operação imobiliária que atuam com corretagem e marketing. Sua atuação também se dá em parceria com os proprietários fundiários e o Estado, por conta dos interesses comuns que lhes conectam. A produção destes agentes imobiliários varia conforme os interesses postos pelo mercado, intensificando-se ou retraindo-se ao longo do tempo e no espaço.

Os promotores imobiliários também são agentes urbanos produtores da segregação socioespacial à medida que se destinam a atender à camada da população que dispõe de recursos para adquirir seu produto, qual seja, a terra ou imóvel. De tal forma que fazem uso da propaganda para atrair o público que lhe interessa. Mas, o mercado imobiliário também busca atrair a população de menor poder aquisitivo. Para tanto, busca a redução máxima dos custos de sua produção, evitando assim reduzirem seus lucros. Por isso, oferecem a esta população, locais menos valorizados quanto à localização e infraestrutura, e produtos de qualidade inferior em relação aos de alto padrão (GONÇALVES, 2012).

O agente mais importante de todo processo de produção espacial urbana é o Estado, devido à sua relação com todos os outros agentes, além de assumir, em muitos casos, a função dos demais, uma vez que o Estado pode agir como proprietário fundiário e como promotor imobiliário, além de deter a função exclusiva de regulação do uso solo. No entanto, o que mais se espera da atuação estatal é a efetivação dos serviços públicos, principalmente os que estão relacionados à implantação de infraestrutura.

Corrêa (1995) analisa a participação do Estado na produção do espaço urbano, considerando especificamente a realidade brasileira. Quanto a isso, o autor entende que a atuação do Poder Público não se dá de forma socialmente neutra. Apesar da prerrogativa de que este agente deve atuar sempre a favor do interesse público, na prática, o Estado tende a privilegiar os interesses dos segmentos sociais dominantes. Desse modo, a atuação estatal faz-

se criando condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais, o que permite e, muitas vezes, incentiva a segregação residencial.

Sendo o Estado o responsável para implantação de infraestrutura urbana, sua atuação reflete diretamente na atuação dos agentes imobiliários, no sentido de garantir subsídios ao comércio dos loteamentos e unidades habitacionais, inclusive por meio de atuação política ou pela corrupção de seus agentes. Em ambos os casos, o Estado pode autorizar determinados empreendimentos imobiliários, agindo de forma omissa ou pouco rigorosa quanto ao cumprimento das exigências legais. Ademais, cabe a ele regular a ocupação do espaço urbano por meio de uma série de instrumentos urbanísticos, os quais respaldam a atuação dos promotores imobiliários na produção do espaço urbano (GONÇALVES, 2012).

Nesse contexto, Corrêa (1995) elucida que a atuação do poder público em consonância com os agentes do capital imobiliário relaciona-se com as estratégias de reprodução do capital, interferindo na economia por meio da geração de empregos para a construção civil ou gerando benefícios ao setor financeiro.

Assim como o capitalismo se desenvolve produzindo desigualdades, inclusive as socioespaciais, resta claro que a atuação dos agentes produtores do espaço urbano desencadeará mais desigualdades, sendo a segregação socioespacial uma de suas faces. Em virtude disso, ao se privatizar o solo, tornando-o uma mercadoria, este será adquirido de forma seletiva, pois o valor do solo está relacionado à monopolização do seu uso, concentrando um bem e a renda proveniente deste bem, determinando que áreas serão ocupadas por determinadas classes sociais.

Marques e Torres (2005) tecem críticas sobre a forma com que o Estado interfere nesta realidade, segundo os quais, para além da questão da desigualdade social e das manobras de mercado, cumpre ao Estado a decisão sobre avolumar o processo de segregação ou mitigar seus efeitos. A depender da forma com que institui a legislação urbanística e o planejamento e de como provê a implantação de infraestrutura urbana e políticas sociais voltadas para a ampliação do acesso aos serviços de saúde, educação e redistribuição de renda. Via de regra, o Estado ratifica o processo de segregação, uma vez que sua “atuação, se faz, fundamentalmente e em última análise, visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista” (CORRÊA, 1995, p. 26).

As consequências da atuação conjunta dos agentes urbanos aqui descritos fazem-se perceber principalmente sobre os grupos excluídos que compõem a “expressão mais acabada da segregação social”, diante da situação que lhes é imposta, constituindo, assim, margem de manobra para a autosegregação das elites (GONÇALVES, 2012).

Em último plano, estão os agentes que menos dispõem de poder político e econômico para fazerem valer seu direito à cidade. Trata-se daqueles denominados por Corrêa (1995) de grupos excluídos, compostos pela parcela da sociedade desprovida de escolhas. A atuação deste grupo pode ocorrer por meio dos cortiços, pelo intermédio do proprietário fundiário que comercializa a terra junto à população de baixa renda e pode ocorrer também por meio das políticas públicas destinadas à construção de moradias de baixo custo, que resultam em assentamentos precários ou loteamentos populares, muitas vezes, clandestinos. No entanto, é por meio da favela que se dá a resistência e a sobrevivência dos grupos excluídos, que se apropriam de fato das áreas tidas como inadequadas para o uso dos demais agentes produtores do espaço urbano.

A favela evolui lentamente para um bairro popular que, diante da implantação de atividades econômicas e alguma infraestrutura urbana, acabam desencadeando uma valorização que pode modificar a configuração local, pois expulsa seus moradores e atrai outros.

Em suma, para Corrêa (1995), as forças que operam no espaço urbano fazem-no de forma complexa e estão relacionadas à dinâmica de acumulação do capital, às necessidades mutáveis das relações de produção e dos conflitos que emergem das distintas classes sociais. Diante das desigualdades e contradições inerentes ao processo de produção do espaço urbano, os diferentes interesses envolvidos são materializados na cidade, que é comandada pelo processo capitalista.

2.1.2 A terra e o seus valores de uso e de troca

Ao adquirir valor econômico, o solo urbano tornou-se objeto de disputa no cerne da cidade capitalista. Singer (1982) adverte que o solo não traz consigo um valor resultante do trabalho humano, por não se constituir como fruto deste. O preço que lhe é atribuído advém das leis de mercado, segundo as quais o valor é estipulado conforme a demanda e os diversos tipos de uso, caracterizando, assim, um falso capital. Acrescenta-se, ainda, que se trata de um bem que, apesar de não ser reproduzido, não se deteriora com o tempo. Para Harvey (1980), é o capitalismo que transforma a terra urbana em mercadoria e, enquanto tal, possui valor de uso e valor de troca. O valor de uso provém da necessidade inerente a todos de ocupar um espaço, no caso da terra urbana que é fracionada em lotes destinados à edificação de

moradias. O valor de troca é estabelecido pela possibilidade de compra e venda. É expresso através dos preços e práticas comerciais para obtenção do título de propriedade. Nesse mesmo sentido, Maricato observa que:

(...) de um lado estão os usuários da cidade, os trabalhadores, aqueles que querem da cidade condições para tocar a vida: moradia, transporte, lazer, vida comunitária, etc. Esses veem a cidade como valor de uso. Do outro lado estão aqueles para quem a cidade é fonte de lucro, mercadoria, objeto de extração de ganhos. Esses encaram a cidade como valor de troca (...). (MARICATO, 1997, p. 44).

Lefebvre (1991, p. 06) entende que “na medida em que o valor de uso subordina-se ao valor de troca, e a mercadoria generaliza-se no urbano, a cidade e a realidade urbana tendem a ser destruídas”.

Diante do valor de troca que lhe foi atribuído, a terra urbana adquiriu duas especificidades. Conforme Harvey (1980) e Rodrigues (1991), trata-se de uma mercadoria não transportável e imprescindível a todos.

Quanto ao fato de se tratar de um bem que não circula, existem atributos que definirão a incidência de privilégios quanto a aquisição do solo urbano ou não, quais sejam: a acessibilidade e a localização. Desse modo, não é difícil perceber o quanto estes atributos são determinantes na estipulação do valor de troca. Basta que se analise dois terrenos de mesmo tamanho localizados em áreas distintas. Aquela que dispor de melhor localização e acessibilidade quanto à infraestrutura urbana terá maior valor agregado aos seus lotes, em comparação com a outra área desprovida desses atributos (SILVA, 2011). Sobre a localização, Villaça (1998, p. 72) ensina que “tal como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-la, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte”.

O *marketing* imobiliário, principalmente dos condomínios fechados e dos grandes loteamentos, destaca a localização e a acessibilidade como aspectos favoráveis, acrescentando-se a baixa densidade de ocupação que geralmente acompanha estes empreendimentos (SILVA, 2011).

A ação do poder público também permite visualizar a importância destes atributos. Ao criar ou melhorar condições de acessibilidade em áreas que ainda não foram urbanizadas, provoca uma aceleração na implantação de novos empreendimentos que incorporam uma elevação nos preços dos lotes da área beneficiada (RODRIGUES, 1991).

Em síntese, o fato de ser a terra uma mercadoria fixa, torna o mercado de terras imperfeito, pois cada terreno ocupa uma posição única, o que impossibilita sua reprodução idêntica. Cada localização é única e não pode ser reproduzida (RODRIGUES, 1991).

No que se refere a imprescindibilidade na ocupação de uma parcela do solo, Carlos (2008, p. 85) leciona que:

O uso do solo ligado a momentos particulares do processo de produção das relações capitalistas é o modo de ocupação de determinado lugar da cidade, a partir das necessidades de realização de determinada ação, seja a de produzir, consumir habitar ou viver. O ser humano necessita, para viver, ocupar um determinado lugar no espaço. Só que o ato em si não é meramente ocupar uma parcela do espaço; ele envolve o ato de produzir o lugar.

A questão é que essa necessidade de ocupação gera uma concorrência, diante das inúmeras finalidades e interesses, ensejando disputas e conflitos que são “orientados pelo mercado, mediador fundamental das relações que se estabelecem na sociedade capitalista, produzindo um conjunto limitado de escolhas e condições de vida” (CARLOS, 2008, p. 87).

Estes conflitos são marcados por interesses divergentes, como o desejo de lucro mediante a comercialização de terras contra a necessidade de ocupar uma parcela do espaço para realização da vida. Esta situação é mediada e orientada pelo mercado de terras urbanas que acaba por submeter a produção e reprodução do espaço urbano às suas regras e ao interesse daqueles que podem comprar. Nesse sentido, Carlos explica que:

O motor do processo de produção espacial da cidade também será determinado pelo conflito a partir das contradições inerentes às diferenças de necessidades e pontos de vista de uma sociedade de classe, manifesta na propriedade privada do solo e, conseqüentemente, no seu uso (CARLOS, 2004, p.123).

Os detentores do capital, ao dispor da terra como mercadoria, determinam as condições de produção do espaço urbano. O que, do ponto de vista social, torna seletiva a sua apropriação, ou seja, diante das condições desiguais de acesso à propriedade fundiária, o critério que se impõe é o econômico; quem não pode pagar, não pode ter acesso à terra. Desse modo, a apropriação do solo urbano se dá de forma distinta, a depender das condições do processo de reprodução do capital. A terra torna-se mercadoria e, enquanto tal, institui níveis diferenciados de acesso, diante das desigualdades oriundas da estrutura social de classes. Estas desigualdades orientarão as formas e usos que, longe de serem dadas de forma aleatória, serão determinadas pela atuação dos agentes produtores do espaço urbano. Estes fazem e refazem a cidade orientados por um marco regulatório que reflete as intenções dos agentes dominantes, reprimindo e transgredindo, conforme os interesses ditados Corrêa (1995).

2.2 CONDOMÍNIO E LOTEAMENTO: ESCLARECENDO AS TERMINOLOGIAS

O surgimento dos condomínios horizontais fechados nas cidades faz parte de uma dinâmica de reestruturação urbana, marcada pela redefinição da ordem centro x periferia que tem alterado as estruturas urbanas das cidades médias a partir de 1970 e será melhor discutido posteriormente neste trabalho.

Por ora, o que se pretende analisar é a diferenciação entre os termos loteamento e condomínio, por se entender que ambos fazem parte das novas formas de *habitat* urbano (SPOSITO, 2006, p. 176), sendo importantes na redefinição das formas de produção do espaço urbano em cidades de diferentes tamanhos e importância. E, desta feita, compreender melhor o recorte analítico objeto desta pesquisa.

Maricato (1997) ensina que, até meados do século XIX, diante da ausência de valor comercial, o acesso à terra se dava ou por meio da ocupação simples ou por meio das sesmarias, distribuição de terras de responsabilidade da Coroa. Com o surgimento da Lei de Terras em 1850, oficializa-se a mercantilização do solo e a divisão da terra urbana em lotes (MAIA, 2006), já que a lei concedia aos portadores das ‘cartas de sesmarias’ a propriedade sobre este bem.

A Lei das Terras serviu para transferir o indicativo de poder e riqueza das elites de então: sua hegemonia não era mais medida pelo número de escravos, mas pela terra que possuía, agora convertida em mercadoria, e o trabalho assalariado podia então se expandir no Brasil, respondendo às pressões inglesas (MARICATO, 1997, p.23).

Portanto, compreende-se que a Lei de Terras de 1850 representa um marco importante no que se refere ao acesso à terra no Brasil. De um lado, porque institucionaliza a propriedade privada da terra e do outro por excluir do acesso a este bem aqueles que não podiam pagar por essa propriedade. Isso marcou os rumos da produção do espaço urbano. A partir de então, torna-se distinto o solo público e o solo privado, pois, para se adquirir a propriedade sobre a terra, era necessário pagar por ela. Isso levou a uma regulamentação do acesso à terra e a definição de padrões de seu uso e ocupação, o que garantiu, ao longo do tempo, o privilégio das classes dominantes (MARICATO, 1997).

2.2.1 Loteamento

Diante da instituição do parcelamento do solo, a cidade passou a se expandir por meio dos loteamentos e, posteriormente, dos condomínios. A princípio, faz-se necessário compreender a origem do termo loteamento e seus significados.

A palavra loteamento deriva do verbo ‘lotear’ que, por sua vez, origina-se de lote, cuja origem francesa significa “quinhão que cabe a alguém numa partilha” (MAIA, 2006, p.155), estando, portanto, seu significado ligado a divisão de heranças. No entanto, a partir do século XX, essa palavra começou a ser empregada com mais frequência para designar “uma porção de terra, autônoma, que resulta do loteamento ou desmembramento voltada para logradouro público reconhecido ou projetado” (MAIA, 2006, p.156). Com esse significado, essa terminologia passou a ser relacionada com parcelamento do solo, significando a divisão de um terreno urbano em lotes. Apesar disso, o termo ‘loteamento’ não se designa apenas ao processo de urbanização, podendo ser empregado também para o parcelamento de terras rurais, com finalidade agrícola.

Conforme a Lei Nº 6.766/79 em conjunto com a Lei Nº 9.785/99, que tratam do parcelamento do solo urbano, loteamento é a subdivisão de gleba em lotes destinado a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. A infraestrutura básica a ser oferecida deve constituir os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.

Desse modo, no caso do loteamento, há uma comercialização individual dos lotes, não havendo áreas comuns e sim áreas de uso coletivo que não são de propriedade de seus moradores, assim como as vias de circulação que devem ser públicas e desimpedidas de qualquer restrição ao seu acesso, cabendo ao poder público a sua manutenção e melhorias. Portanto, não há que se falar em muros ou grades circundando os loteamentos, muito menos guaritas de segurança que controlem ou impeçam a livre circulação de pessoas, pois tal prática consiste em uma ilegalidade por carência de previsão legal.

Para corroborar a irregularidade dos loteamentos fechados, Maia (2006) comenta a Lei Nº 6.766/79:

[...] cada loteamento deve reservar um percentual de área pública para as ruas, as praças, as áreas de implementação de equipamentos urbanos e comunitários. Tais espaços seriam administrados pelo Poder Público Municipal. No caso dos loteamentos fechados, acirra-se a contradição entre espaço público e o espaço privado. Pois as ruas que seriam, a princípio, espaços públicos tornam-se privados, de acesso restrito, destinados unicamente ao uso dos proprietários ou das pessoas permitidas por estes. Da mesma forma é o trato das praças ou áreas de lazer contidas ali (MAIA, 2006, p. 165).

2.2.2 Condomínio

Já sobre os condomínios, observa-se que a denominação em uso neste trabalho é “condomínios horizontais” ao invés de “condomínios horizontais fechados”, pois não há na legislação o uso desta nomenclatura. O que a Lei Nº 4.591/64 (dispõe sobre condomínio em edificações e incorporações imobiliárias) em seu artigo 1º trata como condomínio são as edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, constando que estas poderão ter sua propriedade transferida, no todo ou em parte, constituindo cada unidade, propriedade autônoma. Portanto, segundo este mesmo texto normativo, todo condomínio é um espaço de uso restrito e privativo de seus condôminos, portanto fechado, pressupondo que cada unidade privativa possui determinado proprietário e uma fração ideal das áreas de uso comum (MARIA ADÉLIA SOUZA, 2003; UGALDE, 2002). O que torna desnecessário o uso do termo ‘fechado’ para caracterizar os condomínios horizontais, visto que a própria legislação assim determina.

[...] do ponto de vista legal, todo condomínio é por natureza, uma figura jurídica de Direito Privado, regulamentada pela Lei Federal nº 4.591/64 (que dispões sobre o condomínio em edificações e das incorporações), tendo, portanto, sua especialidade e seus limites definidos, regulados e decididos na esfera e no domínio do Direito Privado. Em outras palavras, por lei, um espaço de uso restrito e privativo de seus condôminos (MARIA ADÉLIA SOUZA, 2003, p. 1).

Por se tratar de um instituto regido pelo Direito Privado, isto significa que as regras que regem os condomínios visam regular as relações entre indivíduos, inclusive no que se refere à manutenção e melhorias dos equipamentos, como áreas de lazer, vias internas de acesso, por exemplo, que são considerados de uso comum e restrito aos condôminos, o que exclui a coletividade externa. Nesse caso, são a legislação civil, as convenções condominiais,

os contratos particulares e a própria Lei Nº 4.591/64 que disciplinam a manutenção e a conservação do condomínio e não o poder público.

Tal entendimento difere do que acontece com os loteamentos que, por sua natureza jurídica, são abertos, sendo as vias e logradouros de domínio público, portanto, de livre circulação e usufruto, cabendo à municipalidade a manutenção e conservação destes equipamentos urbanos. Neste sentido, Débora Becker (2005) compreende que a acessibilidade ao território loteado não pode ser restrita a seus moradores.

Resta esclarecer, ainda, que, no condomínio, cabe ao empreendedor assumir a edificação das habitações (FREITAS, 1998), por se tratar de uma gleba de terra única dividida em vários terrenos, mas sem o parcelamento formal do solo. Nos loteamentos, ocorre exatamente o inverso, cada proprietário adquire o terreno e torna-se responsável por sua edificação. Por determinação legal, os condomínios podem ser destinados a fins residenciais ou não, mas não apresentam ruas, apenas áreas de circulação e áreas comuns. Daí a prerrogativa de terem seus equipamentos instalados de propriedade privada dos condôminos. O condomínio consiste em uma pluralidade de proprietários sobre um bem. Cada proprietário possui uma unidade autônoma e a fração ideal do terreno que é composta pelas áreas de uso comum (LOPES, 2008).

Assim como os loteamentos fechados são considerados ilegais, também o são os condomínios sem edificações. Ou seja, a legislação veda a comercialização de condomínio apenas de terreno, mesmo que respeite a determinação de ser em gleba única (caso haja divisão de lotes, consistirá em loteamento fechado, o que também é irregular). A comercialização, conforme determina a lei, deve tratar de habitação edificada, com áreas comuns e vias de circulação de domínio privado. De outro modo, consistirá em prática ilegal.

Esclarecidas estas terminologias, há que se mencionar, ainda, que, apesar da redundância, condomínio fechado é o termo mais utilizado no Brasil, para o que D. BECKER (2005, p. 3) denomina de “conjunto de moradias, sob a forma de residências unifamiliares ou edifícios de apartamentos, podendo ou não haver comércio de serviços, de uso restrito e privado de seus condôminos”. Neste estudo, a análise recai apenas sobre os condomínios horizontais residenciais constituídos por casas térreas ou assobradadas, e conjuntos de apartamentos de até três pavimentos e desprovidos de elevador, por se tratar da forma mais comum de expansão urbana. O levantamento bibliográfico (DÉBORA BECKER, 2005; CALDEIRA, 1997; BARCELLOS, 2007) revelou, ademais, que, mesmo contendo peculiaridades locais, algumas características básicas são comuns aos condomínios, como as que estão destacadas no Quadro 2:

QUADRO 2: Características básicas comuns aos Condomínios Horizontais.

- | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ▪ Evidência de barreiras físicas como muros e grades; ▪ O controle ao acesso; ▪ Homogeneidade interna no que tange à condição social de seus moradores; ▪ Possuem regras próprias de gestão; ▪ Tendem a se estabelecer em periferias urbanas; ▪ São alheios ao seu entorno. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Fonte: elaboração própria

Uma denominação que resume o que já foi demonstrado para este tipo de espaço residencial é a de “enclaves fortificados”, por identificar o seu caráter segregador (CALDEIRA, 2000). Por se constituírem em espaços autônomos, independentes do seu entorno, a forma residencial dos enclaves fortificados pode situar-se em qualquer lugar e tem cada vez mais se distanciado do núcleo central das cidades e das áreas tidas tradicionalmente como nobres. Assim, desenvolvendo-se nas regiões tidas como periféricas, onde residem grupos sociais de classe média baixa que não dispõem de recursos para ocupar as partes mais valorizadas da cidade (CALDEIRA, 2000).

O Quadro 3 vem sintetizar as diversas características que diferenciam loteamentos de condomínios.

QUADRO 3: Resumo das distinções entre Loteamento e Condomínio.

Quanto aos loteamentos	Quanto aos condomínios
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Base legal: Direito Público, Leis nº 6.766/79 e 9.785/99; ▪ Subdivisão de gleba em lotes para edificação; ▪ A propriedade se dá por lote; ▪ Cada proprietário edifica seu lote, a seu tempo; ▪ Possui ruas e área de uso coletivo sem restrição de acesso; ▪ Cabe ao poder público a manutenção e melhoria; ▪ Um conjunto de lotes (bens) formam um loteamento; ▪ São abertos por natureza e previsão legal. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Base legal: Direito Privado, Lei nº 4.591/64 ▪ Gleba única sem parcelamento formal, apenas terrenos que serão edificados; ▪ A propriedade é coletiva, cabendo a cada condômino uma unidade autônoma (habitação) e a fração ideal do terreno (áreas comuns); ▪ Cabe ao empreendedor a edificação das habitações e área comum. ▪ Não possui ruas, apenas vias de circulação e áreas comuns restritas aos condôminos, assim como seus equipamentos; ▪ A manutenção e melhoria se dá pela pessoa jurídica que administra o condomínio, conforme previsão em leis, contratos e convenção. ▪ São fechados por natureza e previsão legal. ▪ Trata-se de uma pluralidade de proprietários sobre um único bem: o condomínio.

Fonte: elaboração própria

2.3 ORIGEM E DISSEMINAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS

Em que pese o condomínio horizontal ser uma figura na paisagem urbana atual, algumas características que lhe são pertinentes, como o cercamento por muros com a finalidade de proteção, a separação dos grupos sociais e, principalmente, a busca pela qualidade de vida em um ambiente dotado de elementos naturais, já se fizeram presentes em outros momentos da história.

2.3.1 Os muros e as cidades ao longo da história

A prática de proteger o local de residência com muralhas é anterior ao surgimento das cidades, 300 a.C. As famílias romanas já se reuniam para cercar suas moradias e protegerem-se de invasões externas e até mesmo dos moradores locais, já que, diante da expansão do Império, muitas terras e povos foram conquistados pelos exércitos romanos. O que tornava a permanência militar uma imposição aos locais, justificando, assim, o isolamento físico (BARROSO, 2010).

Os estudos de Barroso (2010) dão conta, ainda, de que, com a queda do Império Romano do Ocidente, o esplendor da vida urbana foi substituído pelo medo e a insegurança. As cidades que outrora eram centro culturais que simbolizavam o poder romano enfraqueceram-se diante dos perigos das invasões bárbaras. Viver nas cidades tornou-se muito arriscado e a consolidação da vida no campo marcada pela busca da autossuficiência caracterizou o feudalismo e transição para a Idade Média. Nesse sentido, Benevolo (1983) contextualiza:

O efeito mais evidente da crise econômica e política, nos cinco primeiros séculos depois da queda do império romano, é a ruína das cidades e a dispersão dos habitantes pelos campos, onde podem extrair da terra seu sustento (BENEVOLO, 1983, p. 252).

A diversificação das atividades econômicas, principalmente o comércio, fez com que, paulatinamente, ressurgisse o interesse pela vida urbana. O excedente populacional fez nascer a necessidade de buscar trabalho fora dos feudos. Com isso, as cidades e vilas voltaram a crescer na Europa, onde em “algumas regiões do século XIV, metade da população foi desviada das atividades agrícolas para comerciais e industriais” (BECKER, 1987, p. 276).

Na Idade Média, diante da atmosfera de insegurança, as muralhas também chegaram a representar o poder de cada cidade, tornando-se elementos de competição entre elas até comporem símbolo imagético da cidade medieval.

[...] as muralhas das primeiras cidades eram simples e foram se tornando mais elaboradas com o tempo, até que nos séculos XV e XVI perderam o seu valor defensivo e adquiriram valor simbólico. Os muros tinham poucos portões de acesso para que pudessem ser controlados, sendo que as cidades competiam umas com as outras na elaboração artística de seus portões, para impressionar os dignitários visitantes, assemelhando-se ao valor simbólico que hoje se dá aos condomínios horizontais (DACANAL, 2004, p.59).

Novamente, a necessidade de proteção contra os ataques externos levou ao erguimento de muralhas que, normalmente, exigiam vultosos investimentos financeiros. As aldeias desprovidas de tais recursos construía suas habitações em círculo, reduzindo as vias de acesso ao exterior, na tentativa de se protegerem de invasores. Desse modo, “numerosas aldeias foram fortificadas, e, não obstante, a muralha foi o elemento mais importante da realidade física e simbólica das cidades medievais”, é o que leciona Le Goff (1995, p. 14-15).

À medida que as cidades cresciam em poder econômico, parte considerável da população do campo migrava para as áreas urbanas. Com esse crescente fluxo populacional, os proprietários de terrenos não ocupados tornaram-se agentes imobiliários:

Nas aglomerações antigas e nas formações progressivas, espaços vazios, situados entre núcleos de formação, são também progressivamente e voluntariamente urbanizados por proprietários desejosos de tornar rentável o solo que possuem e de reforçar seu poder face a outros indivíduos e instituições proprietárias de terrenos na cidade. Eles criam, assim, loteamentos de plano regular, constituídos de um número variável de lotes condicionados, de forma e de dimensão nem sempre idênticas (MENJOT; BOUCHERON, 2005, p. 25).

A exemplo do que ocorre hodiernamente, os agentes imobiliários medievais tinham como produto comercial o ideário de segurança, por meio de uma arquitetura militar e privatização da sua defesa.

Ao analisar os espaços urbanos medievais, Lemos, Scarlato e Machado (2002) identificam características comuns aos condomínios horizontais da atualidade:

O primeiro a destacar, é o valor outorgado à segurança, isto decorrente da preocupação com a propriedade privada e claro também com a própria vida. (...) A outra muralha trouxe também um outro valor a destacar: o interesse pelo bem comum. Dentro desses recintos, verdadeiras “ilhas de paz”, a consciência de liberdade e comunidade se tornam valores urbanos. (...). Desse primeiro elemento, derivamos um segundo que é o fato de serem redutos de populações de considerável poder aquisitivo, que no paralelo que traçamos com as cidades da Idade Média eram

os sítios da nobreza, ou seja, lugares com alto poder de consumo. (LEMOS, SCARLATO; MACHADO, 2002, p.218-219).

As cidades europeias do período renascentista também chegaram a apresentar muros e áreas cercadas, provenientes de planos utópicos que buscavam a “cidade ideal”. Segundo Dacanal (2004), a cidade que se imaginava era composta por 54 núcleos urbanos planejados de forma a serem iguais, sob a proteção de montanhas, arroteadas por muros, e não só independentes, mas autossuficientes e repletas de jardins. O intuito era obter um ambiente limpo e saudável, numa espécie de ilha imaginária. Ao se fazer uma analogia com os condomínios horizontais atuais, percebe-se a tentativa de idealização de espaços para habitação, com valorização de áreas verdes, reclusas e voltadas para o seu interior.

Comparando as leis das cidades idealizadas, os condomínios, em termos de regras de conduta e ordenamento espacial, podem ser uma derivação do próprio pensamento utópico. As regras viabilizam a vida em comunidade, a vigilância promove a ordem e a disciplina, a paisagem homogênea, diminuindo-se a impressão das desigualdades econômicas entre os moradores, os muros possibilitam o isolamento da paisagem exterior, estabelecendo um plano finito protegendo o espaço residencial e os seus habitantes (DACANAL, 2004, p.62).

Com o desenvolvimento do sistema de produção capitalista, a dinâmica urbana reconfigurou-se, principalmente com a Revolução Industrial. A partir do século XVIII, a industrialização ocasionou a urbanização europeia provocada por um aumento dos fluxos migratórios rumo às cidades. As famílias buscavam trabalho e, conseqüentemente, moradias. A expansão territorial das cidades não acompanhava a multiplicação no número das moradias. Sobre a situação urbana neste período, Sposito (1988) ensina que:

Cem anos após a revolução industrial, o chamado centro guardava a sua estrutura original, com seus monumentos, suas ruas estreitas, algumas casas pequenas e compactas, jardins e pátios anexos às áreas residenciais dos mais ricos. Estes foram abandonando, aos poucos, o centro, onde se amontoavam trabalhadores pobres e recém-migrados do campo. Nos pátios e jardins eram feitas novas construções – casas, indústrias, barracões – tornando a densidade elevadíssima (SPOSITO, 1988, p. 56).

Com o adensamento habitacional concentrando-se nas áreas centrais, devido à proximidade das indústrias, estradas de ferro e demais locais de trabalho, as moradias foram-se amontoando. Os espaços para ventilação eram restritos ou inexistentes, assim como a iluminação, os esgotos corriam a céu aberto, o lixo que se acumulava, aliado à fumaça que saía das chaminés das fábricas, tornavam as condições de higiene muito precárias.

Diante dessa situação, as classes de maior poder aquisitivo foram-se afastando das áreas centrais da cidade em busca de tranquilidade e melhores condições de salubridade. Com isso, a busca pela “cidade ideal”, onde houvesse maior qualidade de vida para os moradores, passou a ser pensada com mais intensidade (BARROSO, 2010).

Nesse contexto, surge a ideia da “cidade-jardim” de Ebenezer Howard, que, segundo Andrade (2003), defendia a descentralização urbana em benefício da melhoria da qualidade de vida, além de limitar a expansão urbana, pois ele acreditava que, no futuro, não haveria espaço para as grandes cidades. Esta proposta ainda inspira os condomínios horizontais da atualidade.

Desse modo, a Londres do final do século XVIII viu nascer as *country villas*, espaços residenciais construídos no campo ou nas bordas das cidades e vilas, distanciadas da linha da rua e acessadas por vias pavimentadas. Era o refúgio de empresários e comerciantes de alto poder aquisitivo que podiam adquirir uma segunda moradia ou simplesmente fugir do desconforto, da poluição e dos congestionamentos (BARROSO, 2010).

Estas características são perfeitamente perceptíveis nos condomínios atuais, principalmente nos grandes centros urbanos. Muitos destes empreendimentos vão além dos espaços residenciais, apresentando escritórios, escolas, clubes e outros elementos que tornam desnecessária, ou pelo menos escassa, a saída dos moradores de suas dependências.

Como é perceptível diante das comparações aqui apresentadas, o modelo de cidade-jardim inspirou muitos urbanistas na concepção dos condomínios horizontais modernos. No entanto, a proposta inicial de Howard não previa a exclusividade de determinados grupos sociais a esse tipo de empreendimento.

2.3.2. Os condomínios na atualidade

Sobre a adaptação americana para este novo estilo de vida, criaram-se, no decorrer no século XX, bairros residenciais suburbanos voltados à classe média branca. Esse fenômeno, segundo Dacanal (2004), teve origem, especificamente, por meio de casas de campo, denominadas “aldeias da classe rica” que tornaram-se residências permanentes. Com o desenvolvimento dos automóveis, por volta de 1920, e a diminuição das distâncias, estes espaços multiplicaram-se, tornando-se *bairros-jardins*. Os mesmos apresentavam baixa

densidade populacional, vida pública insignificante. Além de serem segregados em termos de renda, etnia e estilo de vida (DACANAL, 2004).

Entretanto, a primeira iniciativa de construção de condomínio horizontal exclusivo surgiu em Nova Jersey nos Estados Unidos ainda na década de 1950 do século XIX. Foi denominado de *Llewellyn Park* e possuía espaço para construir “173 residências localizadas em meio a majestosas árvores e riachos e identificado como um lugar especial para viver em comunidade privada, com paz e calma” (BARROSO, 2010, p. 19). Esse empreendimento, formado por casas particulares, habitadas por um único grupo social, que tinha acesso exclusivo à área natural e às ruas, inspirou o surgimento de muitos outros, à sua semelhança, pelo mundo afora.

A denominação *Gated Communities* (BLAKELY E SNYDER, 1997), passou a ser utilizada para descrever ambientes enclausurados, cercados por muros, com acesso controlado e providos de sistema de segurança privada. Para se ter noção da expansão do *Gated Communities* mundo afora, anota-se a contribuição de Caldeira:

De Johannesburgo a Budapeste, do Cairo à Cidade do México, de Buenos Aires a Los Angeles, processos semelhantes ocorrem: o erguimento de muros, a secessão das classes altas, a privatização dos espaços públicos e a proliferação das tecnologias de vigilância estão fragmentando o espaço da cidade, separando grupos sociais e mudando o caráter da vida pública de maneiras que contradizemos ideais modernos da vida urbana (CALDEIRA, 2003, p.328).

Nesse contexto, a ideia dos condomínios horizontais também chegou à América Latina. Apesar das peculiaridades inerentes a cada país, existiram fatores comuns que permitiram o crescimento no número de condomínios nos diversos países latino-americanos, como o desejo de demonstrar *status*, a insegurança nas grandes cidades e a busca pela qualidade de vida. A consequência, foi a formação de guetos que promoveram e incentivaram a segregação urbana.

Assim, o primeiro empreendimento nestes moldes surgiu em Guadalajara no México em 1967,

(...) desde o final da década de 1960, começaram a aparecer, como nova fórmula, os chamados condomínios fechados, cercados por muros altos, com entradas vigiadas, instalações e serviços de qualidade em seu interior e sistemas de autossuficiência em relação ao município. Com pequenos contrastes acabaram sendo a escolha preferida de certos grupos e passaram a constituir a paisagem dominante das zonas de maior qualidade da cidade (BARAJAS; ZAMORA, 2002, p.97), (Tradução do autor).

Em Buenos Aires, na Argentina, o agravamento dos problemas urbanos desencadeou o surgimento dos *barrios privados, countries, torres-jardins*, em sua maioria voltados para as elites (LACARRIEU, 2002).

Na capital chilena, Santiago, o primeiro condomínio horizontal denominado *Comunidad El Aromo* surgiu por meio da união de sete famílias adversárias do governo militar ditatorial, que buscavam se proteger da situação do país, comprando um terreno de 5.600m², onde construíram sete casas enfileiradas, com área privativa, além de uma área comum, composta por campo de futebol, *playground* e área verde (BORSODORF, 2002). Borsdorf (2002, p.590) ensina que “as prioridades para os residentes são a segurança, exclusividade social e atividades de lazer. Por outro lado, o contato entre os vizinhos é muito íntimo, festas e jogos de futebol são muito populares”.

No Brasil, os condomínios fechados seguiram o modelo norte-americano de bairros-jardins. No entanto, segundo Dacanal (2004) diferentemente daqueles, aqui, a presença dos muros e do acesso controlado tornou-se uma constante. Apesar de não se ter conhecimento sobre a data precisa da implantação do primeiro condomínio horizontal fechado, é sabido, por meio dos estudos já desenvolvidos sobre estes empreendimentos, que datam do início do século, mas que sua proliferação se deu a partir da década de 1970, chegando à década de 1990 como “uma resposta dentro da esfera do capital, às contradições expressas na vida cotidiana dos moradores”, conforme Castriota (2003, p.113).

[...] o condomínio, propriamente dito, chegou ao Brasil somente no início do século XX, através dos arranha-céus (comerciais e de serviços). E são estes arranha-céus que durante o processo de urbanização da sociedade brasileira vão permitir a difusão do condomínio como modelo habitacional e a importação de novas modalidades de enclaves, que seguem uma estética oriunda dos Estados Unidos (BARBOSA, 2007, p.26).

Segundo Dacanal (2004), o primeiro *bairro-jardim* brasileiro foi criado em 1913 por Unwin e Parker, em São Paulo, denominado Jardim América. Esse bairro, apesar de ser adaptado ao clima brasileiro, apresenta o traçado das ruas e jardins no estilo inglês, mas com casas semelhantes às americanas. Eram habitações que, por sua forma e estética, já demonstravam que sua destinação era aos grupos mais elitizados da sociedade paulista e sua finalidade segregadora.

(...) os bairros jardins que cresceram desde os anos 1930 (*sic*) até os anos 1950 (*sic*) foram estrategicamente construídos pelas grandes companhias inglesas tais como a City Lapa, City Pinheiros, City Jardins, quando foram criados os novos bairros de luxo, como Jardim América, Jardim Paulistano, Jardim Paulista. A partir dos anos de 1950 surgiu aquele que passou a representar o grande símbolo de morar de forma nobre em São Paulo – o Morumbi. Todos esses novos bairros já vinham definindo

estratégias de arruamento no seu interior que excluía deles a circulação daqueles que não moravam no mesmo, ruas em zig-zag impediam que as mesmas se tornassem corredores de circulação especialmente de ônibus. Foram eles que neste momento iniciaram uma forma mais radical de segregação nas formas de morar. Seus padrões de loteamento e sistema de circulação de automóveis de vias locais já representavam os embriões dos condomínios fechados (LEMOS; SCARLATO; MACHADO, 2002, p.225).

Em termos de registro, o Alphaville em São Paulo, datado de 1975, é o pioneiro (DACANAL, 2004). Trata-se de um condomínio de uso residencial, comercial e de serviços, que possui um centro comercial próprio, dois *shopping centers*, além de vários restaurantes, comércios e serviços variados (escritórios, clínicas médicas, escolas e duas universidades), uma revista própria (*Alpha City*) e um canal de televisão (*TV Alphaville*). A empresa que implantou e administrativa o Alphaville expandiu seu modelo para 21 estados, por meio de 90 empreendimentos similares (ALPHAVILLE, 2015).

Primeiramente, foram as metrópoles e grandes centros urbanos e, na última década, as cidades médias, de norte a sul do país, também têm sido alvo desse fenômeno urbano. Segundo Sorbarzo Miño (1999, p.429), “as dinâmicas presentes em grandes metrópoles se manifestam, geralmente, em cidades médias com uma intensidade e uma magnitude menor”. Atualmente, os condomínios horizontais ganham cada vez mais espaço e vários fatores possibilitam sua compreensão, entre eles, o crescimento da violência urbana, resultante do acirramento das desigualdades sociais e da relativa inoperância do poder público. Sem contar com os fatores que, cada vez mais, comprometem a qualidade de vida urbana, como os congestionamentos, níveis de poluição e crescente deterioração das áreas verde.

Todos estes fatores têm levado a uma crescente depreciação dos espaços públicos, contribuindo decisivamente para a privatização das áreas urbanas e o confinamento da vida social em espaços fechados e privados. Diante dessa crescente evolução, Sposito (2001) considera que os condomínios horizontais se constituem nas novas formas de *habitat* urbano, resultantes da redefinição da (re) produção do espaço urbano pelos agentes imobiliários, seja nas metrópoles, nas cidades de porte médio ou até mesmo nas pequenas cidades, que “rompem com os princípios de unidade e de integração socioespaciais que sempre marcaram a cidade” (SPOSITO, 2001, p.176). O Quadro 4 apresenta um resumo da evolução histórica das formas de delimitação física de espaços urbanos.

QUADRO 4: Evolução Histórica dos Espaços Fechados e Exclusivos.

Roma Antiga (300 a.C)	Famílias reunidas cercavam suas moradias contra invasões e povos locais dominados;
Queda do Império Romano do Ocidente	Cidades enfraquecidas constroem muralhas conta as invasões bárbara. As muralhas ganham valor simbólico;

Feudalismo	Aldeias formavam-se em círculos como forma de proteção;
Revolução Industrial (capitalismo)	Crescente urbanização. Os pobres promovem adensamento no centro. Os ricos se afastam em busca de tranquilidade, qualidade de vida. Reforço da concepção de cidade ideal: cidade jardim.
Expansão da industrialização pela Europa	Surgem as <i>country-villas</i> como refúgio do desconforto e congestionamento. Uma inspiração para os condomínios modernos
Estado Unidos, século XX	Com o uso do automóvel, surge a ideia de bairros suburbanos exclusivos para brancos (<i>Gated Communities</i>). A segregação se dá pela renda, etnia e estilo de vida.
América Latina	México: surgem os guetos; Argentina: barrios privados, <i>countries</i> , torres-jardins; Chile: <i>Comunidad El Aromo</i> construído por uma família que se opõe à ditadura.
Brasil	Copia o modelo americano, só que com muros e acesso controlado (Jardim América, 1913). <i>Alphaville</i> (1975), primeiro enclave fortificado, modelo que se espalha pelas metrópoles. Cidades médias: condomínios voltados para a classe média e alta (1990).

Fonte: elaboração própria

Resta claro que, além e contribuírem para a expansão do tecido urbano, os condomínios horizontais fechados provocam o acirramento da segregação residencial urbana de forma bem evidente ao serem circunscritos por muros, serviço de vigilância e controle rígido da portaria, áreas privativas de lazer e a localização periurbana. Sem contar que sua homogeneidade social destoa das áreas vizinhas, materializando as desigualdades sociais que se fazem perceber por meio da segregação socioespacial.

2.4 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS E SUAS IMPLICAÇÕES NO ESPAÇO URBANO DAS CIDADES MÉDIAS: REFLEXÕES SOBRE IMPERATRIZ

A implantação de condomínios horizontais tem produzido transformações que permitem repensar os conteúdos das cidades contemporâneas. O processo de reflexão que se desenvolverá nessa direção preocupa-se em analisar algumas implicações específicas, como as peculiaridades presentes nas cidades médias que têm atraído o capital imobiliário, principalmente por meio dos condomínios horizontais. Além disso, outros processos merecem discussão, como enfraquecimento da relação centro-periferia, que marcou o espaço urbano por várias décadas e atualmente compõe o cenário de reestruturação das cidades médias. Acrescenta-se, ainda, a análise sobre insegurança urbana e as novas formas de moradia e finalmente as conexões entre autosegregação e fragmentação urbana.

Em simultaneidade com as discussões teóricas sobre estas questões que ora se coloca, buscar-se-á, na medida do possível, uma contextualização com a realidade apreendida em Imperatriz, visto que os estudos acerca da produção e análise do espaço intra-urbano desta

cidade são escassos. As especificidades presentes nas cidades médias brasileiras que as tornam atrativas para o capital, dentre eles o capital imobiliário, têm determinado a ocupação e produção do espaço urbano. Sendo que a figura dos espaços residenciais, como condomínios horizontais e loteamentos, são determinantes na apropriação destes espaços. No entanto, estes empreendimentos, quando implantados em cidades médias, apresentam-se peculiares em relação às metrópoles e grandes cidades.

Sposito (2006) ensina que, de forma diversa do que acontece nas metrópoles, nas cidades médias as distâncias a serem percorridas entre os condomínios e os demais locais da vida cotidiana são relativamente reduzidas. O que torna estes empreendimentos ainda mais atrativos para as camadas sociais que podem adquiri-los. Sobre isso, a autora diz:

O preço mais baixo das terras disponíveis ainda não loteadas é, a nosso ver, uma das especificidades da produção do espaço urbano em cidades de porte médio. Esse fator possibilita que a implantação dos loteamentos urbanos fechados de grande porte ocorra muito próxima ou mesmo na área urbana já constituída. Ao mesmo tempo, a extensão territorial das cidades de porte médio, bem menor do que as das metrópoles possibilita que o tecido urbano se torne difuso, sem que as distâncias se tornem, de fato, um grande problema. Aqui, a descontinuidade do tecido urbano pode se realizar, sem que os custos econômicos e o dispêndio de tempo, decorrentes de deslocamentos maiores sejam, ainda um entrave aos interesses fundiários e imobiliários dos agentes que projetam, incorporam e comercializam os loteamentos fechados. (SPOSITO 2006, p. 182).

Os promotores imobiliários fazem uso destas peculiaridades das cidades médias para atrair as classes sociais de maior poder aquisitivo para os condomínios horizontais. Esta prática tem-se ampliado nos últimos anos, em virtude também da ampliação e facilitação na concessão de crédito imobiliário. As campanhas publicitárias desenvolvidas sempre enfatizam a localização do empreendimento, buscando destacar a facilidade de acesso, ao lado de outros aspectos como segurança, conforto, qualidade ambiental. Sobre este ponto, há que se destacar que, a exemplo das metrópoles, o fator segurança e qualidade ambiental tornaram essas justificativas bastante valorizadas pelo mercado imobiliário (SPOSITO, 2006).

De fato, em termos territoriais, a cidade de Imperatriz apresenta a quase totalidade de sua área ocupada pela porção urbana, visto que grande parte do seu território inicial foi perdido por conta da emancipação direta e indireta de mais de vinte municípios. Desse modo, em termos comparativos com regiões metropolitanas, as distâncias a serem percorridas na cidade são relativamente reduzidas, a depender das condições de trafegabilidade de suas ruas, nem sempre traçadas de forma planejada, que são carentes de asfaltamento e estrutura de drenagem pluvial. Apesar do estudo sobre a formação do espaço urbano de Imperatriz ser descrito no capítulo posterior, cabe aqui antecipar o processo de formação e alguns setores

importantes da cidade que permitem a compreensão da implantação de empreendimentos imobiliários exclusivos.

No que se refere à disponibilidade de terras urbanas, o que se levantou, por meio dos estudos de campo, foi a proliferação de condomínios e loteamentos nos limites da área urbana de Imperatriz. Para que se compreenda as razões desse processo, torna-se necessário entender o contexto histórico no qual se deu a expansão da área urbana de Imperatriz a partir da implantação da rodovia Belém-Brasília. Isso se justifica pelo fato desta estrada ter sido responsável pela mudança na orientação do crescimento da cidade, que nascera na margem direita do rio Tocantins, o qual foi seu principal meio de transporte durante o primeiro século de existência da cidade, mas que, a partir da década de 1960, passa a se expandir em direção à nova estrada. Essa reorientação, no sentido de crescimento de Imperatriz, deu-se com a abertura da Avenida Getúlio Vargas que, ao ligar o antigo centro da cidade à rodovia recém-criada, torna-se a espinha dorsal da nova área central que viria a se desenvolver nos anos seguintes.

Ao ser construída para encontrar-se com a BR-010, não demorou para que a Avenida Getúlio Vargas se prolongasse para além da rodovia, formando a porção leste da cidade. Sendo que este trecho da avenida recebeu a denominação de Avenida Babaçulândia, por ter como referência um supermercado homônimo que contribuiu para o povoamento deste trecho da via de circulação (ALVES FERREIRA, 2015).

Ao final da década de 1970, diante do grande fluxo migratório que Imperatriz vivenciava, as ocupações estenderam-se para as imediações da Avenida Babaçulândia. As propriedades rurais ali estabelecidas viram nascer a Vila Lobão, um dos muitos bairros de Imperatriz batizados com nomes de políticos na tentativa de assim serem apadrinhados por estes e receberem melhorias, o que raramente acontece. Outros exemplos são as atuais Vila Cafeteira, Vila Fiquene, Vila Zenira, Vila João Castelo, uma prática recorrente durante a expansão urbana de Imperatriz.

Essa expansão a qual se descreve deu-se na porção norte e nordeste da cidade em direção ao município de João Lisboa, que se desmembrou de Imperatriz em 1961 e cuja economia ainda depende desta última. A continuação da Avenida Babaçulândia originou rodovia Pedro Neiva de Santana, também denominada de MA-122, a qual viu nascer, no início da década de 1980, o primeiro empreendimento denominado de condomínio fechado, o Parque da Lagoa, ilustrado na Figura 7, cercado por muros, sistema de vigilância constante e área verde. O empreendimento foi idealizado por um de seus moradores, um dos médicos pioneiros na cidade, que permanece residindo no local.

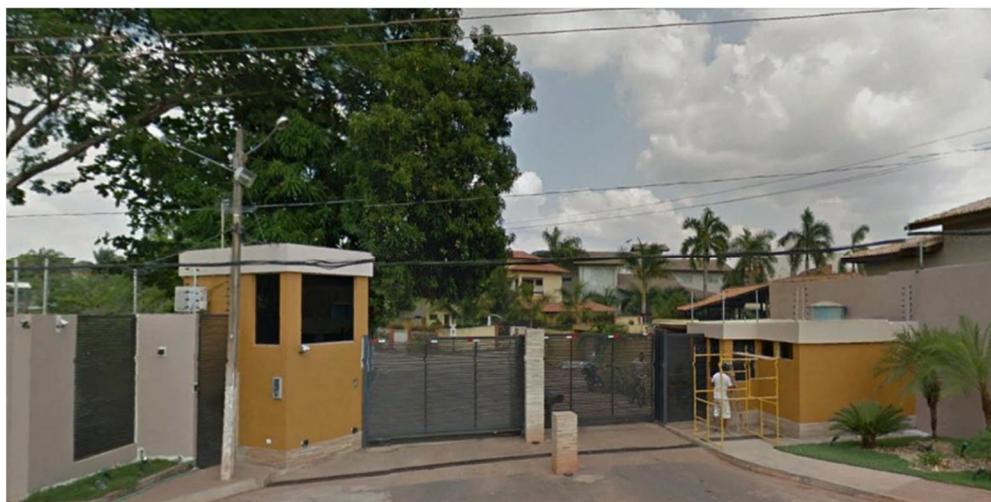
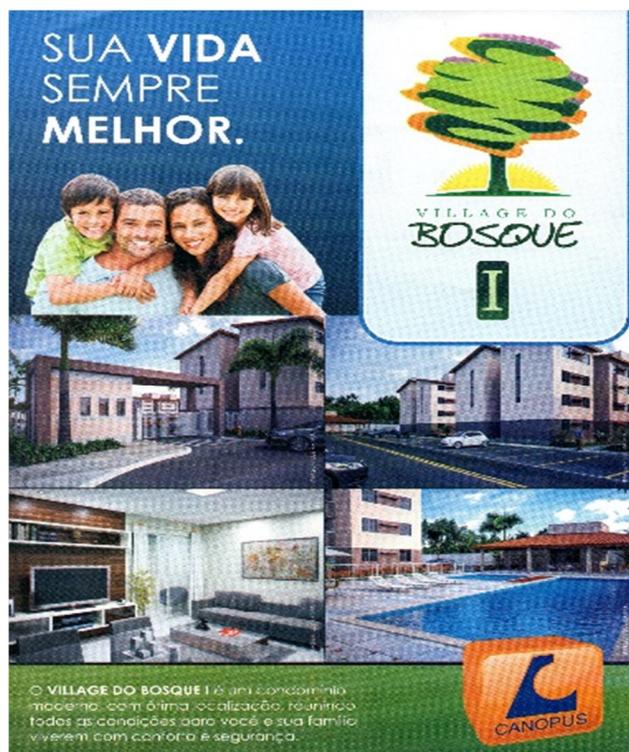


FIGURA 7: Entrada do Condomínio Parque da Lagoa, primeiro condomínio horizontal de Imperatriz/MA, implantando no início dos anos 1980. Fonte: elaboração própria

Sob a
construtora, o
projetado pelo
Pacheco,
importantes
Imperatriz,
hoje, este
na cidade, no
imobiliários
de maior
A
cidades de
cerca de 10



responsabilidade de uma
Parque da Lagoa foi
arquiteto Ariovaldo
considerado um dos mais
desta fase da expansão de
nos anos de 1980. Ainda
condomínio é referência
que se refere à
empreendimentos
voltados para população
poder aquisitivo.
pequena distância entre as
Imperatriz e João Lisboa,
quilômetros, fez da MA-

122 uma estrada bastante movimentada, principalmente a partir de sua duplicação em 2010.

Esta nova fase de estrada tem orientado a produção imobiliária em suas margens, fazendo desta área uma das mais valorizadas da cidade, na qual constam atualmente vários empreendimentos, tanto loteamentos abertos e fechados, quanto condomínios de casas e de apartamentos, como o que está exposto na Figura 8.

FIGURA 8: Anúncio publicitário do Condomínio Village do Bosque na MA-122, em Imperatriz/MA.
Fonte: Construtora Canopus – responsável pelo empreendimento.

Uma complicação sobre a localização desses empreendimentos, diz respeito à sua acessibilidade, pois são exemplos de empreendimentos que possuem uma única via de acesso, o que compromete a fluidez do trânsito em horários estratégicos. É o caso das áreas que são acessadas exclusivamente pelas rodovias Belém-Brasília e Pedro Neiva de Santana, sendo esta última a responsável por interligar Imperatriz aos municípios de João Lisboa, Senador La Roque, Buritirana e Amarante.

O Quadro 5 apresenta todos os empreendimentos que dependem exclusivamente destas rodovias para serem acessados.

QUADRO 5: Demonstrativo dos empreendimentos imobiliários localizados nos limites da área urbana e que são acessados exclusivamente pelas rodovias, Imperatriz (MA) – 2014.

EMPREENDIMENTOS	LOCALIZAÇÃO	MUNICÍPIO LIMÍTROFE
Loteamento Jardim das Oliveiras	Rod. Pedro Neiva de Santana: MA-122	João Lisboa (MA)
Loteamento Verona 1	Rod. Pedro Neiva de Santana: MA-122	João Lisboa (MA)
Loteamento Verona 2	Rod. Pedro Neiva de Santana: MA-122	João Lisboa (MA)
Loteamento Império Romano	Rod. Pedro Neiva de Santana: MA-122	João Lisboa (MA)
New Ville Residence	Rod. Pedro Neiva de Santana: MA-122	João Lisboa (MA)
Residencial Acapulco	Rod. Pedro Neiva de Santana: MA-122	João Lisboa (MA)
Residencial Parque da Lagoa	Rod. Pedro Neiva de Santana: MA-122	João Lisboa (MA)
Residencial Jandaia	Rod. Pedro Neiva de Santana: MA-122	João Lisboa (MA)
Residencial Ecopark	Rod. Pedro Neiva de Santana: MA-122	João Lisboa (MA)
Condomínio Arco do Triunfo	Rodovia Belém-Brasília: BR-010	Açailândia (MA)
Condomínio Parque das Mansões	Rodovia Belém-Brasília: BR-010	Davinópolis (MA)

Condomínio Puerto Tocantins	Rodovia Belém-Brasília: BR-010	Davinópolis (MA)
Loteamento Colina Park	Rodovia Belém-Brasília: BR-010	Davinópolis (MA)
Loteamento Itamar Guará	Rodovia Belém-Brasília: BR-010	Davinópolis (MA)

Fonte: Imobiliária Adhemar Mariano. Organização: elaboração própria

Sposito (2006) informa que a implantação dos condomínios em espaços como estes descritos favorece a formação de um tecido urbano difuso, o que contribui para amenizar as distâncias, que já são menores nas cidades médias, se comparadas às grandes cidades e metrópoles (SPOSITO, 2006). Acerca disso,

[...] os agentes de produção territorial dos espaços urbanos contemporâneos, ao implantarem os loteamentos fechados, consideram a acessibilidade como condicionante fundamental para a definição de suas escolhas locacionais. Tais agentes têm sido capazes de procurar localizações que, ao mesmo tempo, possibilitam fluidez e diminuição do número e da frequência dos deslocamentos intra-urbanos, visto que valorizam, em suas escolhas locacionais, a situação geográfica da gleba a ser loteada, em relação às vias que proporcionam maior velocidade e em relação à proximidade dos meios de consumo mais modernos. Em outras palavras, combinam alta mobilidade com proximidade e identidade nas práticas de consumo (SPOSITO, 2006, p.186).

Sobre os empreendimentos que margeiam a BR-010, todos foram implantados nos últimos seis anos. Enquanto os condomínios Arco do Triunfo, Parque das Mansões (Figura 9) e Puerto Tocantins são voltados às classes de maior poder aquisitivo, na outra margem da rodovia, o loteamento Colina Park é voltado para a classe média baixa e o Itamar Guará (Figura 10) é um conjunto habitacional implantando pelo poder público por meio do Programa Minha Casa Minha Vida.

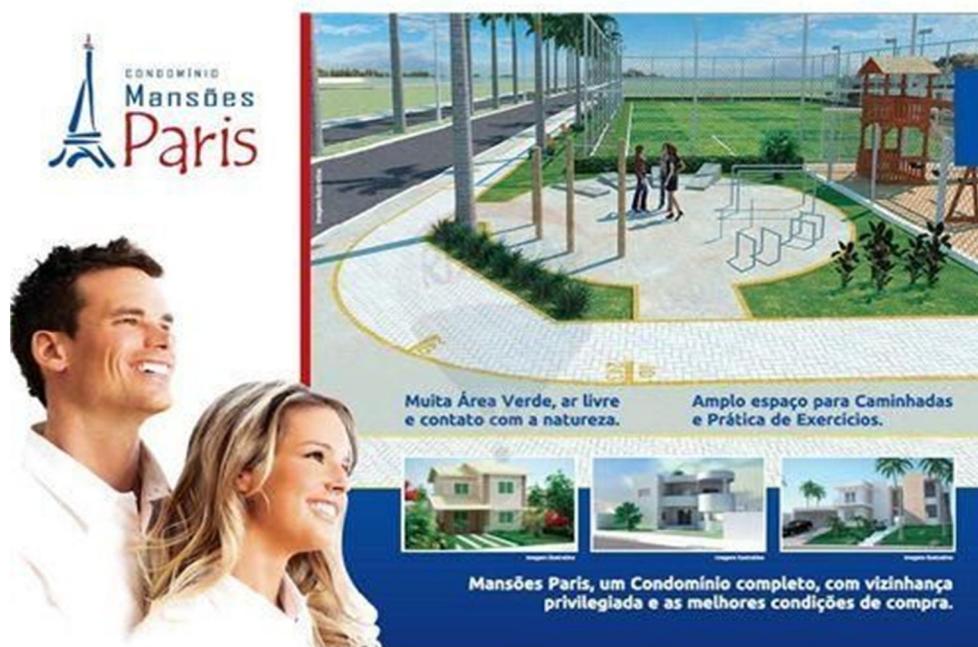


FIGURA 9: Entrada do Condomínio Parque das Mansões nas proximidades da BR-010 em Imperatriz/MA
Fonte: Imobiliária Remax



FIGURA 10: Conjunto habitacional Itamar Guará do Programa Minha Casa Minha Vida, às margens da BR-010 em Imperatriz/MA. Fonte: elaboração própria

Vale lembrar que, para a população de maior poder aquisitivo, as distâncias no espaço intra-urbano relativizaram-se a partir do uso do automóvel, o que aumenta a atração pelos condomínios situados na periferia, como bem revela Sposito (2006):

[...] o uso do automóvel oferece condições extremamente favoráveis às temporalidades rápidas para aqueles que optam por esse novo território fechado, cuja localização é mais periférica. As espacialidades definem-se, então, pelo elevado nível de mobilidade espacial, reforçando a ideia já destacada que o próprio espaço

público se redefine: tornar cada vez menos o lugar da cidade e da sociabilidade para ser o lugar da passagem dos veículos (SPOSITO, 2006, p.193).

Desse modo, as classes sociais que se estabelecem em condomínios vão agregando elementos que simbolizam *status* e poder. Ou seja, possuir um automóvel e ter condições de mantê-lo ampliam as possibilidades de escolha do local de moradia, podendo optar por áreas mais tranquilas e distantes da agitação do centro comercial, por exemplo.

Em termos de valorização imobiliária em áreas centrais, dois bairros de Imperatriz destacam-se dos demais: o Jardim Três Poderes e Maranhão Novo são as porções da cidade que concentram maior infraestrutura urbanística.

A primeira peculiaridade apresentada pelo bairro Maranhão Novo é o fato de ter-se originado de um loteamento privado, em meados da década de 1960. Segundo Alves Ferreira (2015), dentre os muitos investidores que chegaram a Imperatriz, naquela época, estava o senhor Antonio Lucena, que adquiriu uma gleba de terras limitada pela rodovia Belém-Brasília e pela Avenida Bernardo Sayão, onde lança o primeiro loteamento de Imperatriz com registro em cartório.

O referido loteamento recebeu a nomeação de bairro Santo Antônio e posteriormente passou a se chamar Maranhão Novo. Durante o ciclo do arroz, recebeu muitas usinas de beneficiamento deste produto, o que permitiu aos empresários ligados ao setor apropriarem-se de lotes neste bairro. Com o declínio do arroz, o Maranhão Novo viu nascer o primeiro condomínio de apartamentos, o *Sunset Boulevard*, que inaugurou um novo padrão de moradia no bairro, os condomínios verticais, conforme Figura 11.

Sobre este bairro, Alves Ferreira diz:

Historicamente, o bairro Maranhão Novo foi o precursor dos grandes investimentos da construção civil, em especial a partir do final dos anos 80 e década de 90, quando então sua paisagem incorpora outras atividades econômicas, como o transporte de passageiros, insumos agrícolas, escolas do mais alto nível e uma urbanização que plenamente justifica sua valorização imobiliária, sobretudo em razão dos novos condomínios e construções no sentido vertical que até então era apenas projetadas, notadamente na área habitacional (ALVES FERREIRA, 2015, p.49)



FIGURA 11: Vista do Sunset Boulevard no bairro Maranhão Novo, primeiro condomínio vertical de Imperatriz/MA. Fonte: CUNHA, F (2011)

O Jardim Três Poderes surgiu de forma bem semelhante, pois também se originou de um loteamento, de propriedade do empresário Wilton Lisboa Alencar, na década de 1970, advindo de Anápolis em Goiás. Sobre a comercialização deste empreendimento, destaca-se:

(...) que apenas nos primeiros meses já estava praticamente vendido e as primeira casas, verdadeiras mansões, começavam a ser construídas, sendo que em 1979 o Jardim Três Poderes já se constituía na referência imobiliária e habitacional da cidade, com uma expansão urbana das mais valorizadas em toda história da construção civil em Imperatriz, até aquele momento (ALVES FERREIRA, 2105, p.115).

Dessa maneira, além da localização privilegiada, entre o Centro e a rodovia Belém-Brasília, os bairros Maranhão Novo e Três Poderes se destacam pela valorização imobiliária, infraestrutura urbanística e recentemente, pelo processo de verticalização que têm vivenciado, conforme Figura 12. Esses bairros concentram, atualmente, a maior quantidade de edifícios da cidade, muitos deles substituindo as mansões construídas nos anos de 1970 e 1980.



FIGURA 12: Vista parcial dos bairros Maranhão Novo e Três Poderes, demonstrando o processo de verticalização em Imperatriz/MA Fonte: Meirelles, B (2013)

2.4.1 A relação centro x periferia nas cidades médias

Para este estudo, o termo periferia, assim como a relação centro-periferia referem-se à escala de análise do espaço intra-urbano. Tal esclarecimento justifica-se com base em Sposito (2006), que ensina que estes conceitos podem ser analisados em escalas diversas, que podem até mesmo relacionarem-se entre si. Portanto, os conceitos de centro e periferia e suas relações podem ser analisadas nas escalas intra-urbana, regional, nacional e internacional.

Sobre estas diferentes perspectivas para análise de uma dada realidade, Sposito (2006) informa que a força da noção de periferia pode ser utilizada para explicar novas formas de produção do espaço urbano estabelecidas nas cidades latino-americanas na segunda metade século XX. Em uma representação da ideia de centro e periferia na escala internacional, por exemplo, também pode-se analisar a divisão do mundo em países desenvolvidos e subdesenvolvidos (SPOSITO, 2006).

O que se pretende esclarecer é que as relações entre estes dois conceitos podem-se sobrepor em múltiplas escalas, não havendo a anulação ou superação completa de centro e periferias, mas tornando a geografia desses espaços menos geométrica e mais complexa. E que a análise em uma determinada escala geográfica não se dissocia das demais escalas, visto que vetores de modernização, interesses econômicos e políticos locais estão integrados às esferas do capitalismo nacional e internacional (SPÓSITO, 2007).

Isso posto, retoma-se o auxílio de Sposito (2004) para compreender o crescimento das áreas periféricas nas cidades contemporâneas. Esta autora adverte que, apesar da capacidade de expansão e renovação territorial marcar as cidades desde a Antiguidade, ao longo do século XX um forte processo de suburbanização reforçou a estrutura centro-periferia (SPOSITO, 2004).

Este modelo, também denominado de radial-concêntrico, determinava que o espaço urbano seria organizado em camadas que partem de um centro, o qual é habitado predominantemente pela população de maior poder aquisitivo, que concentra diversas atividades econômicas, políticas, culturais e de lazer e que é dotado de infraestrutura e serviços públicos. O poder aquisitivo da população vai diminuindo à medida que se distanciam da área central. Enquanto algumas áreas intermediárias são mantidas escassamente povoadas para fins de especulação imobiliária, é nas bordas da cidade que se concentra a

população mais pobre e onde os serviços e a infraestrutura urbana são deficientes ou inexistentes (CALDEIRA, 2000; ROLNIK, 1997).

No que se refere ao bairro Santa Inês, objeto de análise principal neste estudo, a localização dos seus condomínios condiz com o pensamento de Caldeira (2000) e Sposito (2006), quanto à localização intermediária, mas com características de bairros mais periféricos, que durante muitas décadas esteve isolada do restante da cidade. Isso se deve à presença de uma gleba de terras de propriedade particular que, apesar de ter sido parcialmente loteada ainda na década de 1980 (conforme Anotação de Responsabilidade Técnica registrada no CREA-MA), sua comercialização e ocupação só aconteceu ao final dos anos 2000.

Sobre as denominações centro e periferia, ratifica-se que as mesmas guardam inúmeras definições a depender das diversas possibilidades de aplicação e das múltiplas escalas de análise espacial que, de acordo com Sposito (2004), variam do espaço urbano ao mundial. Quando a escala de análise geográfica se projeta sobre a cidade, esta autora chama a atenção para a seguinte caracterização:

O centro constitui-se por meio de um processo de concentração de atividades de comercialização de bens e serviços, de gestão pública e privada, de lazer e valores materiais e simbólicos em uma área da cidade. Embora essa dinâmica possa ser reconhecida, desde as cidades antigas, é por meio do desenvolvimento capitalista que ela se acentua (...) (SPOSITO, 2004, p. 120)

Nesse contexto, a periferia será caracterizada em situação relativamente oposta, numa negativa dos elementos presentes no centro. Para reforçar essa ideia, Moura e Ultramarini (1996, p. 10) explicam:

A noção de periferia refere-se a um lugar longe, afastado de algum ponto central. Todavia, esse entendimento meramente geométrico não representa a verdadeira relação entre o centro e a periferia das cidades. Neste caso, os afastamentos não são quantificáveis apenas pelas distâncias físicas que há entre os dois, mas sim, revelados pelas condições sociais de vida que evidenciam a nítida desigualdade entre os moradores dessas regiões da cidade.

Em seus estudos, as autoras supracitadas abordam a dimensão social e urbanística de periferia. Sob o aspecto social, são “áreas de concentração de população de baixa renda, carente de serviços básicos essenciais”, quando se analisa o aspecto urbanístico, a periferia traduz-se “por uma baixa densidade de ocupação do solo e uma alta velocidade de expansão para áreas novas e mais longínquas” (MOURA; ULTRAMARI, 1996, p.10).

No mesmo sentido, Santos (1996) também conceitua a periferia brasileira como um local em que a maioria da população pobre está destinada a morar. Um local que não dispõe

de serviços sociais e de infraestrutura adequadas, mesmo que se pague um determinado valor por ela.

Santos (1981) também apresentou importantes contribuições ao estudo dessa temática, ao definir periferia para além de sua morfologia, analisando seu grau de coesão, seu conteúdo social. Este autor afirma que a especulação empurra a população pobre para a periferia, dificultando a acessibilidade aos serviços urbanos que são centralizados.

Corrêa (1995) denomina de “processo de valorização da área” a apropriação da periferia pela classe média alta, processo este orientado pelo capital imobiliário e pelo Estado, uma vez que cabe a este agente estruturar a periferia com ruas, iluminação, saneamento básico e vias de acesso rápido, de forma a permitir a instalação da classe de maior poder aquisitivo e, conseqüentemente, a valorização fundiária. Este autor ensina, ainda, que, aliada a estas ações, encontram-se as campanhas publicitárias responsáveis por construir uma nova imagem da periferia, baseada na exaltação de áreas verdes, despoluídas e tranquilas, construindo assim o ideal de moradia que atrai a população rica para áreas antes impensáveis (CORRÊA, 1995).

Diante disso, mesmo com inúmeros estudos que buscaram compreender a relação centro-periferia, desde a década de 1980 este modelo não é mais suficiente para explicar a realidade intra-urbana. Acrescenta-se à presença dos novos produtos imobiliários, como os condomínios, o surgimento de centralidades diversas que foram-se desenvolvendo nas grandes e médias cidades. O estudo de Pereira (2005) analisa esta diversificação do cenário urbano:

[...] o chamado padrão periférico de crescimento urbano, por ser uma visão fragmentada da cidade, resultou de um modelo que hoje se mostra insuficiente. Essa insuficiência vem da noção de centro e periferia não explicar mais a localização dos diferentes grupos sociais na cidade e nem o surgimento de novos produtos imobiliários exclusivos para as classes média e alta com o conseqüente agravamento da moradia para os mais pobres (PEREIRA, 2005, p.47).

Outrossim, as mudanças na organização espacial das cidades, com novas áreas a concentrar serviços e atividades comerciais, ocasionou novas formas de circulação, novos fluxos que demonstram centralidades diversas. A presença de uma única centralidade não corresponde mais à realidade da maioria das cidades brasileiras (MONTESSORO, 2001).

As novas formas urbanas periféricas possuem, com efeito, diversidades de uso e apropriação que acentuarão a segregação socioespacial. Villaça chama a atenção para o fato de que a terra mais barata não é, necessariamente, ocupada apenas pelos mais pobres.

Segundo este autor “a alta renda também ocupa terra barata na periferia” (VILLAÇA, 1998, p.146).

Nesse sentido, quando os grupos de maior renda buscam áreas mais periféricas em busca do conforto, lazer e segurança que os condomínios proporcionam, estes estão se autossegregando. Em contrapartida, aos grupos de menor renda a segregação impõe-se, já que estes não dispõem de recursos para escolherem onde irão residir e, portanto, se estabelecem nas periferias por meio de casas autoconstruídas ou em conjuntos habitacionais populares. Para reafirmar esta análise, Carlos (1994, p.78) ensina que:

A segregação é um processo que atinge tanto aos grupos de maior renda, quanto aos de menor poder aquisitivo. No caso dos primeiros, eles tendem a localizar-se em bairros arborizados, amplos, com completa infraestrutura, em zonas em que o preço da terra impede o acesso a "qualquer um". Há também os condomínios exclusivos e fechados, com grandes áreas de lazer, com aparato de segurança e amplos estacionamentos. No caso dos grupos de baixa renda, têm como opção os conjuntos habitacionais, geralmente localizados em áreas distantes dos locais de trabalho e com um alto grau de insuficiência de infraestrutura e serviços.

Em suma, a valorização, pela qual tem passado a periferia, tem redefinido esta área para além de um reduto de exclusão social e pobreza, visto que a chegada dos condomínios atraiu uma população que pode pagar pelas benfeitorias que estas áreas passaram a receber. No entanto, os benefícios e a valorização não se estendem a todos. Em uma manutenção da lógica capitalista, quem não pode pagar, continua excluído do direito à cidade.

[...] hoje, o significado da oposição centro e periferia se perdeu: a realidade urbana tomou outra complexidade e a ideia de um modelo com base nessas noções não explica mais o crescimento da cidade, nem a dinâmica de sua inserção no capitalismo global. Na cidade latino-americana contemporânea, os atuais processos globais estão associados à produção de artefatos arquitetônicos e urbanos novos, os condomínios/loteamentos horizontais fechados, como a emergência de espaços onde uma distribuição diferente dos grupos e das atividades sociais que configura uma nova metrópole (PEREIRA, 2005, p.59).

Desse modo, apesar da reestruturação das cidades, está redefinida a relação centro-periferia, a segregação socioespacial se renova e permanece. E, apesar da citação de Pereira referir-se à realidade metropolitana, nas cidades médias também é possível perceber estes fenômenos, resguardadas as devidas proporções.

Portanto, a redefinição da relação centro-periferia é uma realidade que se impõe no atual processo de urbanização. Tal redefinição acontece na medida em que a periferia se torna plural, heterogênea. Isso porque, diante da implantação de espaços residenciais fechados voltados à classe média e alta, o espaço periférico passa a ser compartilhado por classes

sociais diversas que produzem formas diversas, em uma reafirmação da lógica segregacionista, uma vez que os condomínios horizontais reproduzem a ideia do isolamento, segurança e exclusividade, no que confirma a autossegregação dos grupos elitizados.

Quanto ao outro polo desta relação, o centro, verifica-se que este não se mantém mais como exclusivo, mas se desdobrou em vários centros urbanos, diante da inserção de novas áreas no processo de reestruturação, resultantes do avanço nas condições de transporte, comunicação e na implantação de empreendimentos que atuam como polarizadores de serviços e atividades comerciais, a exemplo dos *shoppings centers*. É o que Corrêa (1995, p.46) denomina de processo de descentralização:

[...] viabilizado pelo desenvolvimento de meios de transportes mais flexíveis, como ônibus, caminhão e automóvel, não mais presos aos trilhos. Resultou também dos interesses dos proprietários fundiários e promotores imobiliários. Mas é preciso considerar, entretanto, a própria dinâmica capitalista, que, de modo ponderável, atua subjacentemente aos fatores de repulsão e atração [...]. Nesta dinâmica também estão presentes os interesses dos industriais do setor de transporte.

As projeções que se fazem destas reflexões sobre a realidade de Imperatriz é que se trata de uma cidade cuja aplicação do modelo centro-periferia se mostra inadequado, em virtude das centralidades que se têm formado em seu espaço urbano (vide Figuras 13 e 14), como demonstram Fernandes e Sousa (2013) em seu estudo sobre as centralidades de Imperatriz a partir dos serviços bancários. Eis a descrição deste exemplo ilustrativo:

A partir do século XXI, as atividades terciárias no bairro Nova Imperatriz adquiriram novo impulso. (...) o bairro tornou-se atrativo para as filiais de grandes lojas, como também para o desenvolvimento dos serviços financeiros com a presença de banco e financeiras. Nesse sentido, o bairro Nova Imperatriz expressa no interior do espaço urbano de Imperatriz uma nova centralidade que é exercida pela expressiva participação da rede bancária. (...) Estes fatos confirmam a centralidade conduzida por este segmento de serviços (FERNANDES; SOUSA, 2013, p.248).



FIGURA 13: Início da Avenida Bernardo Sayão



FIGURA 14: Cruzamento das avenidas Bernardo

(1971), em Imperatriz/MA.
 Fonte: Albé Ambrógio (1971)

Sayão e Ceará (2015), destacando a grande quantidade de letreiros comerciais (2015), Imperatriz/MA. Fonte: elaboração própria.

Somado a isso, capacidade de atração populacional e comercial desenvolvidas pelas feiras livres espalhadas por vários bairros, como a Feira do Bacuri, do Bom Sucesso, da Vila Lobão e da Vilinha, que ocasionaram a implantação de atividades comerciais diversas em suas imediações, enfraquecendo a dependência do centro comercial tradicional da cidade.

Além disso, o maior *shopping center* da cidade, implantado em 2012, fora da área central, também exerce atração sobre o comércio e prestação e serviços, sejam eles públicos ou privados (vide Figuras 15 e 16).

Cabe acrescentar que os *shopping centers*, a exemplo dos condomínios, são espécies que compõem o gênero enclaves fortificados, já identificados por Caldeira (2000, p.258) e, segundo a qual, estão transformando “a maneira como as pessoas das classes média e alta vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo de lazer”.



FIGURA 15: Fachada do Imperial Shopping em Imperatriz/MA. Fonte: pesquisa de campo. Foto: elaboração própria.



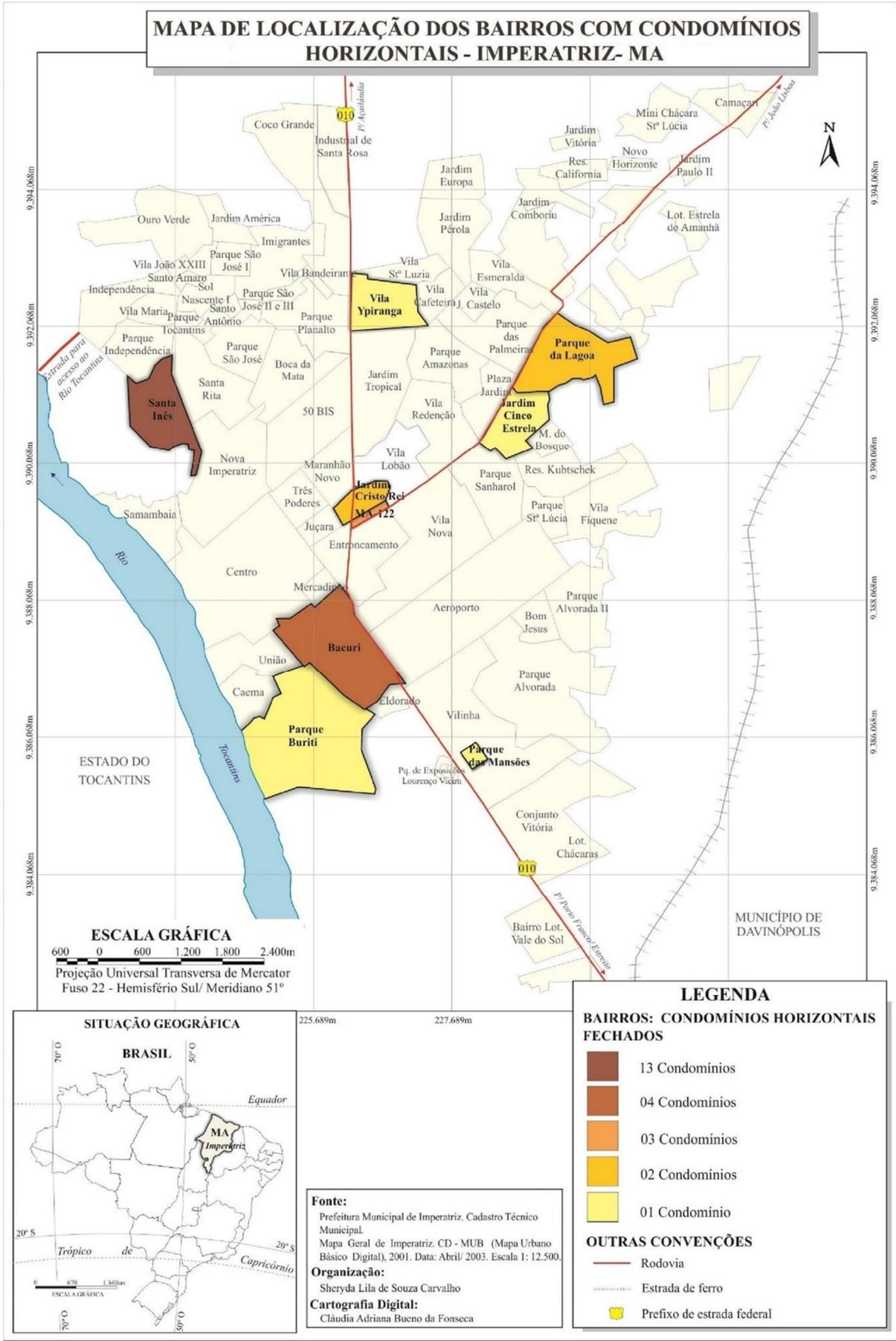
FIGURA 16: Vista parcial do interior do Imperial Shopping em Imperatriz/MA. Fonte: Pesquisa de campo. Foto: elaboração própria.

Estes empreendimentos, ao lado de loteamentos fechados, prédios residenciais e os com conjuntos de escritórios, como os demonstrados na Figura 17, estão mudando o panorama de Imperatriz, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes.



FIGURA 17: Aracati Office, condomínio de salas comerciais e escritórios em Imperatriz/MA.
Fonte: Aracati Construções – responsável pelo empreendimento.

MAPA 6: Localização dos bairros que apresentam condomínios horizontais em Imperatriz/MA – 2015



Outro setor que também está em processo de diversificação comercial é a Av. Newton Bello, principal acesso ao bairro Santa Inês e a diversos bairros periféricos da cidade. O bairro Santa Inês apresenta a maior concentração de condomínios horizontais da cidade, que tem contribuído para o surgimento das atividades comerciais e de prestação de serviços. O Mapa 6 apresenta a área urbana de Imperatriz, identificando a distribuição espacial dos condomínios, bem como a concentração destes empreendimentos em cada bairro da cidade.

QUADRO 6: Demonstrativo do valor médio dos imóveis localizados em condomínios horizontais em Imperatriz/MA– 2015.

CONDOMÍNIO		LOCALIZAÇÃO BAIRRO	PREÇO MÉDIO
1	Residencial Gran Village I	Santa Inês	125 mil reais
2	Residencial Gran Village II	Santa Inês	125 mil reais
3	Residencial Canto dos Mandarins	Santa Inês	205 mil reais
4	Residencial Canto dos Pássaros	Santa Inês	300 mil reais
5	Parque dos Sabiás Residencial	Santa Inês	250 mil reais
6	Residencial Terra dos Pássaros	Santa Inês	250 mil reais
7	Residencial Estância dos Pássaros	Santa Inês	200 mil reais
8	Villagio Giardino	Santa Inês	250 mil reais
9	Residencial Solar dos Pássaros	Santa Inês	305 mil reais
10	Residencial Village dos Pássaros	Santa Inês	380 mil reais
11	Residencial Morada dos Pássaros	Santa Inês	250 mil reais
12	Residencial Portal dos Pássaros	Santa Inês	205 mil reais
13	Residencial Vale dos Pássaros	Santa Inês	155 mil reais
14	Condomínio Villa Real	Santa Inês	150 mil reais
15	Alameda Tocantins	Bacuri	210 mil reais
16	Alameda Quinta de Ouro	Bacuri	210 mil reais
17	Residencial Cartier	Bacuri	210 mil reais
18	Residencial Bela Vista	Bacuri	800 mil reais
19	Residencial Lívia	Parque do Buriti	145 mil reais
20	Residencial Cinco Estrelas	Jardim 5 Estrelas	110 mil reais
21	Parque da Lagoa	Parque da Lagoa	515 mil reais
22	Residencial Acapulco	Parque da Lagoa	300 mil reais
23	New Ville Residence	MA-122	205 mil reais
24	Residencial Jandaia	MA-122	140 mil reais
25	Residencial Ecopark	MA-122	210 mil reais
26	Condomínio Arco do Triunfo	Vila Ipiranga	140 mil reais
27	Residencial Puerto Tocantins	Parque das Mansões	675 mil reais
28	Condomínio Vereda Tropical	Jardim Cristo Rei	300 mil reais
29	Condomínio Cristo Rei	Jardim Cristo Rei	250 mil reais

Fonte: Secretaria da Fazenda e Gestão Orçamentária do Município de Imperatriz.

Assim, o que se observa é que a cidade passa por transformações tanto de ordem espacial quanto social e os condomínios horizontais são a materialidade que mais evidencia estas mudanças, ao inserir novos conteúdos em espaços até então ocupados por camadas

sociais de baixo poder aquisitivo. É o que indica o levantamento do valor médio dos imóveis inseridos em condomínios horizontais, tendo como base de cálculo as tarifas do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)⁴, conforme Quadro 6.

Segundo a Secretaria da Fazenda e Gestão Orçamentária do Município de Imperatriz, os valores do Quadro 6 são, via de regra, superiores aos valores de imóveis edificadas em área aberta e essa discrepância aumenta quando se trata de condomínios localizados em bairros com características periféricas, a exemplo do Santa Inês.

2.4.2 Condomínios, insegurança e fragmentação urbana

Dando continuidade às reflexões sobre as implicações que relacionam condomínios e cidade média, torna-se importante analisar as questões relacionadas à insegurança urbana.

Este sentimento de insegurança tem produzido uma valorização dos espaços privados em detrimento dos espaços públicos. Ao descrever as consequências desse processo de separação social e medo da violência, Frattari (2009, p.2-3) diz que:

(...) o medo da violência somado aos processos de separação e de afastamento social parece contribuir para a produção de imagens estereotipadas de um “agente produtor” da violência, bem como para a exclusão dos grupos mais próximos dessas imagens. Neste contexto, os moradores das áreas pobres vêm sendo eleitos indiscriminadamente como criminosos e tratados como tal, seja pelos demais habitantes da cidade, seja pelas forças policiais, cujas ações excessivas são constantemente noticiadas. As periferias das cidades sofrem uma série de incursões repressivas e violentas pautadas e legitimadas por esses estereótipos construídos ao longo do tempo e reforçados pelo discurso da violência. Neste sentido, entende-se, que o discurso sobre a violência tem desdobramentos práticos quanto à segregação socioespacial na cidade, contribuindo sobremaneira para a conformação de um espaço urbano fragmentado e marcado pelo medo

O discurso do medo da violência é usado para justificar a fuga para os condomínios como sendo uma necessidade para se proteger do caos urbano. Sendo que as origens desse caos estariam associadas à inserção de camadas pobres no espaço urbano que, por sua vez, seriam provenientes do êxodo rural e teriam gerado o crescimento desordenado das grandes cidades e a favelização (JAENISCH, 2010). Ou seja, o medo em questão se refere aos pobres, por relacioná-los ao crescimento da violência e de outras mazelas urbanas.

⁴ Vale ressaltar que, normalmente, essa avaliação para fins de IPTU e outros tributos municipais, é subdimensionada, de modo a reduzir os valores que serão pagos. Sendo assim, estão abaixo dos valores de mercado.

Para corroborar este pensamento, Ribeiro (2004) afirma não se tratar de uma percepção inédita, fazendo alusão ao início do século XX:

Hoje, como naquela época, com efeito, as elites olham assustadas para a cidade e identificam na sua suposta desordem a causa de seus problemas sociais. Ontem a crise sanitária era a consequência dessa desordem. Hoje é a violência. Nos dois momentos, a desordem emana dos espaços das camadas populares e de suas práticas. Ontem, os cortiços. Hoje as favelas e as periferias pobres das metrópoles. (RIBEIRO, 2004, p.17)

Caldeira (2000) analisa que os condomínios produzem fragmentação do espaço urbano por meio de seus muros, quando restringem e controlam o acesso. Seus espaços de uso comum são coletivos, mas de uso privativo aos seus residentes, tidos como iguais. Desse modo, tornam-se espaços delimitados a partir da desigualdade, os iguais ficam no interior e os desiguais no exterior. Essa separação entre os grupos sociais heterogêneos resulta do temor justificado pelo aumento da criminalidade:

A fala do crime constrói sua reordenação simbólica do mundo elaborando preconceitos e naturalizando a percepção de certos grupos como perigosos. Ela, de modo simplista, divide o mundo entre o bem e o mal e criminaliza certas categorias sociais (CALDEIRA, 2000, p.10).

A busca por segurança é tida como uma necessidade coletiva de segmentos sociais de maior poder aquisitivo para residir em condomínios, como forma de se proteger do caos urbano. Caos que, por sua vez, é constantemente associado ao crescimento desordenado das cidades, à falta de planejamento, às migrações campo-cidade, à favelização e a uma série de outros processos sociais diretamente associados à presença das classes populares na cidade.

Para Jaenisch (2011), não há como negar a real existência das altas taxas de violência que efetivamente favoreceram este processo. No entanto, as estratégias encontradas para fazer frente aos problemas provocaram uma transformação significativa na relação entre os indivíduos e os espaços públicos da cidade. Segundo Caldeira (2000), se as décadas de 1980 e 1990 foram marcadas por um processo de ampliação da democracia e inclusão das classes populares no processo político de tomada de decisões, foi justamente durante esse período que paradoxalmente os processos de segregação social se intensificaram.

Em Imperatriz, a intensificação do número de condomínios tornou-se uma realidade a partir de 2010. No entanto, os primeiros condomínios datam desta época citada por Caldeira, a exemplo do Parque da Lagoa, na rodovia Pedro Neiva de Santana, do Alameda Tocantins,

Quinta de Ouro e Residencial Cartier, no bairro Bacuri e do Vereda Tropical no Jardim Cristo Rei.

Este último bairro, em particular, apresenta uma especificidade que, por mais arbitrária que pareça, não gerou qualquer tipo de penalidade por parte do poder público. Faz-se referência ao Condomínio Residencial Cristo Rei, situado no bairro de mesmo nome, surgido na década de 1980 ao lado do Condomínio Vereda Tropical. Em sua implantação, o Cristo Rei era um grande conjunto habitacional, com casas padronizadas e financiadas pela Caixa Econômica Federal, cuja população era composta por militares⁵, bancários, fazendeiros e servidores públicos federais recém-chegados na cidade, uma realidade comum na Imperatriz de então.

Na época, era uma área relativamente desvalorizada pois não havia asfaltamento nas ruas de acesso e no período das chuvas causava muito transtorno para os moradores. A entrevista realizada com uma moradora que reside ali há 25 anos, descreve o cenário da época:

A área em volta não tinha infraestrutura, com ruas de barro, o acesso era difícil, havia muita lama. As pessoas fizeram invasão em torno do loteamento, com o passar do tempo, na década de 1980, em 1986 mais ou menos. As casas eram muito boas, financiadas pela Caixa Econômica em vinte anos, mas não tinha infraestrutura urbana. Muita gente que comprou passou adiante, em contrato de gaveta, vendendo a chave e as prestações. A minha casa, eu fui a quarta dona, pois as casas iam subindo de preço e com a situação do país, as pessoas perdiam a condição e assim passavam a chave” (moradora do Condomínio Cristo Rei).

No entanto, com a expansão da cidade, muitas ocupações irregulares foram surgindo nas proximidades do loteamento, que foi ficando cada vez mais centralizado e valorizado. Com receio da vizinhança de menor poder aquisitivo e da crescente violência de uma cidade em expansão, os moradores do Cristo Rei tiveram a iniciativa de construir um muro e, assim, isolar-se do seu entorno, e, por conseguinte, formou-se o condomínio, que hoje conta com imóveis muito bem avaliados pelos corretores imobiliários.

Nossas casas ficavam vizinhas às invasões, e lá tinha muita marginalidade, roubavam nossas casas. Não se podia deixar nada no quintal que desaparecia, mesmo a casa sendo murada. Dentro do loteamento era tudo calçado, com bloquetes, mas para sair de lá e vir para a Rua Ceará era muito complicado. Diante desse problema de invasões, nós resolvemos então fazer um muro em torno. Começamos a nos reunir e tal, uma das pessoas que morava lá trabalhava na prefeitura, o genro dele era o secretário de administração e as pessoas que moravam lá eram um padrão de classe média, bancários, alguns servidores do CEFET, fazendeiros, e até pistoleiro, mas eram todos de classe média. Por isso resolvemos erguer o muro e

⁵ O empreendimento fica ao sul do Batalhão do Exército.

formar o condomínio, a prefeitura não colocou nenhuma resistência pois aqui em Imperatriz cada um pode fazer o que quer. Mas outro dia eu fiquei sabendo que para a Prefeitura lá não é condomínio, é rua normal, mas nós fechamos (moradora do Condomínio Cristo Rei).

Atualmente, a parte do conjunto habitacional que se transformou em condomínio é composta por 72 casas, edificadas em lotes de 360 m², conta com infraestrutura e com uma praça de uso comum.

A moradora entrevistada é ciente da situação de irregularidade, mas se justifica afirmando “aqui em Imperatriz é assim, tem uma rua, tem um bairro, mas se tem uma rua que não tem saída, o povo que mora nessa rua sem saída já fecha ali e faz um condomínio”. Ademais, segundo a moradora entrevistada, após o fechamento, não há mais preocupação com a violência:

A vida lá é muito tranquila, ainda hoje tem alguns fazendeiros. É um lugar formidável, por isso subiu muito o preço das casas, hoje é caríssimo! Tudo mundo reformou sua casa, qualquer casa simples é trezentos e poucos mil, chegando até quinhentos mil as que foram mais modificadas (moradora do Condomínio Cristo Rei).

A situação do Condomínio Cristo Rei ilustra como as ruas passaram a ser reconhecidas pelas elites urbanas como espaços perigosos e degradados devendo, portanto, ser evitados, intensificando-se as fronteiras sociais entre aqueles que podem acessar um aquecido sistema privado que surgiu para suprir tais demandas e os demais, num processo onde, obviamente, o público passa a ser imediatamente associado à população pobre da cidade.

De fato, as transformações sofridas recentemente pelas grandes cidades brasileiras, como a privatização e a fortificação de espaços são provenientes do medo e da violência. Estas mudanças repercutem no comportamento dos agentes sociais, geram novos estilos de vida e uma valorização do espaço fragmentado em contraste com o espaço público que prioriza a livre circulação. Há uma demarcação física ou simbólica para a desigualdade. Nesse contexto, há uma tendência ao afastamento social por parte dos grupos sociais distintos e uma homogeneização dos espaços entre os de mesmo nível social (FRATTARI, 2009).

Pastana (2003) chamou de “arquitetura do medo”, as medidas de segurança adotadas pelas classes altas que têm alterado a dinâmica urbana, como a fortificação de residências, contratação de vigilância privada, mecanismos de autoproteção até o fechamento de ruas e o cercamento de bairros inteiros.

Sobre a arquitetura do medo, Caldeira (2010) entende que esta encontra-se cada vez mais presente na paisagem urbana por meio de grades, cercas elétricas, muros altos e sistemas

monitoramento. São estes equipamentos que separam os incluídos dos excluídos, uma vez que as classes alta e média tem se deslocado para as áreas periféricas, sendo ladeadas pelos pobres ali estabelecidos primeiramente. Apesar da relativa aproximação espacial (já que os altos muros os separam), a segurança parece significar o mesmo que distância social e, sobre isso, a autora faz as seguintes advertências:

Uma vez que os muros são construídos, eles alteram a vida pública. As mudanças que estamos vendo no espaço urbano são fundamentalmente não democráticas. O que está sendo produzido no espaço urbano é segregação e intolerância. O espaço dessas cidades é a principal arena na qual essas tendências antidemocráticas são articuladas. [...] Entre as condições necessárias para a democracia está a de que as pessoas reconheçam aqueles grupos sociais diferentes como concidadãos, com direitos equivalentes apesar de suas diferenças. No entanto, cidades segregadas por muros e enclaves alimentam o sentimento de que grupos diferentes pertencem a universos separados e têm reivindicações irreconciliáveis. Cidades de muros não fortalecem a cidadania, mas contribuem para sua corrosão (CALDEIRA, 2010, p.340).

Desse modo, a autosegregação proveniente dos novos espaços residenciais fechados colidem com o sentido da cidade. Sendo esta entendida como o lugar da concentração de pessoas e atividades, ambiente complexo de convivência de grupos sociais distintos. Ao podar essa convivência, a autosegregação restringe consideravelmente a sociabilidade no espaço urbano seja ela conflituosa ou não (FRATTARI, 2009).

Outra análise que merece atenção diz respeito a autosegregação e a fragmentação urbana. A opção por residir em empreendimentos residenciais fechados reproduz a radicalização das diferenças e das desigualdades socioeconômicas, reproduzindo, para além do processo secular de segregação, uma cidade em processo de fragmentação socioespacial. Apesar de apresentar níveis de complexidade que não se equiparam aos observados nas metrópoles, este é um processo em curso também em cidades médias (SPOSITO; GÓES, 2013).

No estudo sobre a reestruturação das cidades, Sposito (1996) afirma que, dentre as repercussões da segregação, está a redução na comunicação entre as pessoas, na circulação dos subespaços e do diálogo entre as diferenças, o que poderia desencadear a fragmentação do espaço urbano.

A fragmentação socioespacial não se confunde e nem se reduz à segregação socioespacial que perdurou no Brasil até a década de 1970. Esta consiste no processo pelo qual as classes de maior poder empurram os pobres para a periferia (SOUZA, 2006).

É consenso entre os estudiosos desse tema - dentre eles Salgueiro, Souza, Janoschka e Glasze - a recorrência no uso do termo fragmentação a partir do processo de globalização, por

se mostrar como uma contradição em um contexto que orienta para homogeneização cultural, espacial e temporal.

Souza (2000) chama de fragmentação do tecido sociopolítico-espacial, por se tratar de um processo que considera o território como um espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder. O autor se refere aos poderes paralelos ao Estado que territorializam determinadas áreas do espaço intra-urbano, como exemplo, citam-se as favelas dominadas por traficantes que ditam as regras de convivência. Souza destaca, ainda, a territorialização ostensiva, em que as elites fazem uso das regras preestabelecidas legalmente para se dispersar pelas áreas periféricas das cidades em condomínios fechados, *shopping centers* e loteamentos fechados. Nestes casos, regras de convivência e conduta também são estabelecidas, com o controle ao acesso.

Para Janoschka e Glasze (2003), a fragmentação advém do parcelamento privado do solo, que resulta em loteamentos fechados e condomínios. Em suas análises, os autores identificam a fragmentação sob três primas. Primeiramente a fragmentação física-material, resultante do desmembramento de uma área, *a priori* unificada, em áreas autônomas de acesso restrito. Em consequência, a substituição de espaços públicos por espaços privados levará a uma fragmentação social, oriunda de um estilo de vida que prioriza as relações sociais com o meio interno em detrimento do externo.

E, finalmente, a fragmentação político-territorial, que refletirá na reorganização dos serviços públicos e sistema de transporte público que alteram seu itinerário por conta da implantação de áreas privadas. Segundo os autores, estes espaços privados tendem a produzir normas para convivência, serviços coletivos e até padrões arquitetônicos e urbanísticos, em uma prática de substituição das normas ditadas pelo poder público. Nesse ponto, assemelha-se à fragmentação sociopolítica-espacial, descrita por Souza (2000) anteriormente.

Na abordagem de Salgueiro (1998), a fragmentação urbana constitui-se como uma forma de organização territorial proveniente da implantação de enclaves territoriais distintos da estrutura socioespacial circundante, resultando em diferenciação espacial proveniente do isolamento entre os grupos sociais que se estabelecem em áreas relativamente próximas.

Em estudo posterior, Salgueiro (2003) acrescenta o fator cultural como elemento que contribuirá na nova especialização do espaço que resultará em um mosaico de territórios diferenciados. Para a autora, a cidade fragmentada se caracteriza pelo progresso do transporte e da comunicação e a presença de enclaves.

Apesar de cada autor priorizar uma dimensão em suas análises, é consenso entre eles que as recentes transformações relacionadas ao surgimento dos espaços fechados na cidade

são determinantes para o processo de fragmentação urbana. Diante do rompimento ou não-continuidade que estes estabelecem, seja na dimensão política, cultural, espacial ou social.

3 ASPECTOS DA SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL EM IMPERATRIZ/MA

Sua Majestade Imperatriz. Flor da Amazônia, vitória-régia – grande, incultivada e bela. Imperatriz. Cidade de antônimos. Polo de concentração e dispersão. De importação e exportação. Imigração e emigração.

Edmilson Sanches

À luz dos estudos apresentados, afirma-se que, a partir da interiorização da urbanização brasileira, as cidades médias passaram à condição de espaços determinantes, pontos alternativos de investimentos diante do processo de desconcentração da economia brasileira. Além disso, estas cidades, ao receberem o contingente populacional que outrora se dirigia às metrópoles, centralizam funções, tornando-se, assim, pontos de prestação de serviços em escala regional, em maior ou menor grau, a depender das características da área de atuação em que estão inseridas.

O capital imobiliário tem tido grande influência na reestruturação das formas urbanas. Diante da intensidade do poder financeiro, novas relações territoriais têm-se estabelecido na periferia urbana, com a presença dos condomínios horizontais. Desse modo, promove-se a separação de uma mesma sociedade, por vezes, tão próxima e igualmente tão distante, estratificando classes sociais e excluindo uma grande parcela da população, por não dispor de condições de pagar pelo que é oferecido.

A implantação de condomínios horizontais tem sido uma realidade cada vez mais comum nas cidades médias. Esta prática atrai capitais, investimentos e, com isso, ocasiona profundas ressignificações socioeconômicas, pois valoriza áreas até então desassistidas, transformando, inclusive, as relações de poder ali existentes. Dessa forma, atende aos interesses de grandes corporações econômicas (construtoras e bancos, por exemplo) na medida em que reorienta as disposições urbanas.

Com efeito, os consumidores destes espaços fechados, convencidos por um marketing que vende a ideia de que áreas mais afastadas proporcionam mais qualidade de vida, devido à quietude e presença de áreas verdes, apropriam-se do discurso da busca de proteção, melhoria

na qualidade de vida e de infraestrutura e acesso privilegiado, contribuindo para o crescimento acelerado deste tipo de moradia, que se ocupa de áreas até então desvalorizadas economicamente.

Esta é a lógica que norteia as reflexões sobre o bairro Santa Inês, em Imperatriz, que, da sua gênese até a chegada dos condomínios, caracterizou-se por uma “heterotopia, um lugar diferente, um outro lugar, conformado à feição das desigualdades socioespaciais” (FRANCISCO DE OLIVEIRA, 2011, p. 21). Enquanto heterotopia, tem-se submetido a um processo segregatório, marcado pelo afastamento social. No entanto, com a implantação dos condomínios, ao final da primeira década do século XXI, o bairro tem vivenciado significativas transformações, como a valorização fundiária e atração de atividades comerciais e de prestação de serviços de toda ordem.

Todo esse cenário tem determinado as novas configurações socioespaciais do bairro Santa Inês, um bairro cuja dinâmica atual orienta-se por atender a nova classe social que ali se tem estabelecido, formando o Novo Santa Inês que, a partir de seus muros, destoa completamente da realidade do Velho Santa Inês, numa afirmação da autossegregação urbana.

3.1 A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE IMPERATRIZ

Como já foi delineado ao longo deste estudo, o espaço urbano é reflexo e ao mesmo tempo condicionante da sociedade. Enquanto reflexo de uma sociedade estruturada em classes, resultará em uma cidade capitalista fortemente dividida em áreas residenciais segregadas. Por outro lado, ao condicionar a sociedade, fá-lo por meio do papel que as obras fixadas pelo homem, as formas espaciais, desempenham na reprodução das condições de produção e das relações de produção (CORRÊA, 1995).

Em face da necessidade de compreensão da dinâmica que resulta na produção da cidade, Santos; Silveira (2001) ensinam que é necessário estudar as formas como se deu seu povoamento, em especial, fazendo associação com as ocupações econômicas, a movimentação dos seres humanos, dos capitais, das mercadorias, serviços e comunicações em determinado território.

Desse modo, a cidade de Imperatriz, diante das inúmeras transformações socioeconômicas vivenciadas ao longo da sua história, reflete, na produção do seu espaço urbano, desigualdades produzidas socialmente, ao passo que também orienta as relações e

condições impostas a essa sociedade. Nesse sentido, o processo de formação espacial urbana de Imperatriz responde a inúmeros fatores que a marcaram ao longo do tempo, em especial, os ciclos econômicos do arroz, da madeira e do ouro, além da construção da rodovia Belém-Brasília.

Todos esses fatores foram preponderantes para o processo migratório que a cidade vivenciou a partir da década de 1950, quando estratégias governamentais aliadas ao capital privado se apropriaram da Amazônia e provocaram um deslocamento populacional para esta região.

A partir desse período, as ações governamentais intensificaram-se em Imperatriz, dando origem a um processo de ocupação desestruturado, no qual as frentes agrícolas, advindas principalmente do Nordeste, apossavam-se de terras devolutas na zona rural do município e ocupavam também a cidade.

Segundo Franklin (2008), as famílias chegavam às dezenas, diariamente, dos mais diversos pontos do país, mas em especial do Nordeste. Diante da falta de alojamentos, inexistentes na cidade, muitos se acomodavam debaixo das mangueiras existentes na rua 15 de Novembro.

Os registros de Barros contam que, “Do Nordeste chegavam caminhões cheinhos, tropas de jumentos também. Vinham todos sujos de poeira, trazendo mil e um cacarecos: baús, meninos, cabaças, papagaios” (BARROS, 1972, p. 129). Sob este prisma, os estudos de Lima (2008) enfatizam:

[...] a cidade de Imperatriz teve o seu crescimento acelerado a partir da década de 1950, quando recebeu um grande contingente de trabalhadores rurais expropriados das suas terras, dos chamados vales férteis do estado do Maranhão e, dos demais estados do Nordeste brasileiro. [...] Como resultado destas transformações que ocorriam na região, a cidade de Imperatriz cresceu de forma muito rápida. Neste contexto, diversos bairros foram surgindo por meio de ocupações induzidas ou não por políticos, loteamentos regulares e irregulares e conjuntos habitacionais que se espraiaram a partir do centro antigo, localizado às margens do rio Tocantins, inicialmente em direção à Belém-Brasília (BR-010). (LIMA, 2008, p. 22-24).

Situada na área de influência das metrópoles de Goiânia e Belém, a construção da rodovia Belém-Brasília trouxe crescimento demográfico e econômico substancial para Imperatriz, pois contribuiu para o aumento da produção agrícola nesta cidade e para a circulação de mercadorias em nível regional.

Os impactos demográficos provenientes da construção da Belém-Brasília fizeram-se sentir de maneira marcante em Imperatriz. Ao comentar sobre a implantação de um escritório

da Rodobrás⁶ em Imperatriz, Franklin (2005) chama a atenção para as transformações que aconteceram na pequena e pacata cidade, que passava a conviver com aviões, helicópteros e outras máquinas até então desconhecidas,

(...)a derrubada de matas ocupava centenas de pessoas. Chegavam homens, na maioria das vezes, com as suas famílias, de diversas partes do país, mas principalmente do Nordeste. Aconteceu, a partir de então, a primeira grande explosão demográfica da cidade de Imperatriz. (FRANKLIN, 2005, p. 84-85).

Para enfatizar o acelerado crescimento demográfico registrado nesse período, os estudos realizados por Valverde; Dias (1967) atestam o seguinte:

Embora fundada em 1852 e elevada à categoria de cidade apenas em 1924, Imperatriz vem tomando, desde 1960 em diante, tal impulso que o governo do Maranhão fez construir um prédio novo para a mesa de rendas naquela cidade. [...] A abertura da BR-14 (Rodovia Belém-Brasília) trouxe grandes benefícios a Imperatriz, sobretudo, aumentando-lhe a produção agrícola, já que esta encontra agora excelente via para o escoamento. [...]. Por esta estrada que vem de Belém para Imperatriz o sal, sabão, ferro, querosene, gasolina e até remédios. Em compensação, a navegação fluvial começou a declinar. (VALVERDE; DIAS, 1967, p. 199-200).

Apesar da importância dada à abertura de estradas para a modificação do cenário de estagnação no qual Imperatriz permaneceu por mais de um século, Franklin (2008) alerta que outras cidades margeadas pela grande Belém-Brasília possuíam condições estruturais e socioeconômicas para terem seu crescimento alavancado, mas não o tiveram. O diferencial de Imperatriz, que atraiu milhares de migrantes e determinou crescimento populacional e econômico, foi a grande disponibilidade de terras devolutas, de grandes riquezas naturais presentes em seu vasto território.

Nesse contexto, informa o autor supracitado que estas condições não se faziam presentes nos demais municípios da região, que apresentavam características de cerrado e, por isso, tinham preferência na criação de grandes fazendas para fins de pecuária, o que impossibilitava a ocupação pelos migrantes oriundos principalmente do Nordeste. Como o território imperatrizense estendia-se por uma larga faixa de terras não exploradas, compreendendo quase a totalidade do oeste maranhense, margeando o rio Tocantins até a confluência com o Araguaia e ainda em direção às cabeceiras dos rios Pindaré e Gurupi, dotadas de vegetação amazônica, não tinham preferência em relação às áreas de cerrado, o que justifica o longo período sem exploração. Sendo assim, o futuro de Imperatriz fora

⁶ Comissão Executiva da Rodovia Belém-Brasília, a Rodobrás foi a empresa responsável pela construção dos 2,2 mil km desta rodovia. Em 1958, Imperatriz torna-se a base da segunda frente de trabalho da área maranhense na qual passará a rodovia e assim a cidade recebe o escritório da Rodobrás.

determinado pelas “extensas áreas disponíveis para plantar e criar, dezenas de rios e riachos perenes, abundantes florestas de valiosas madeiras, e a posterior facilidade de transporte” (FRANKLIN, 2008, p.170).

Esse mesmo autor relata, também, que diversos projetos de grande vulto econômico foram implantados em Imperatriz a partir da década de 1960. Os incentivos dos governos federal e estadual visavam inserir a Amazônia oriental na lógica do capital internacional, principalmente por meio do Programa Grande Carajás. Inserida nesse contexto, e diante da sua grande extensão territorial, Imperatriz também serviu à exploração dos recursos naturais da Amazônia maranhense e do sul do Pará, principalmente no que se refere ao extrativismo mineral e vegetal e as potencialidades energéticas.

3.1.1 A evolução demográfica de Imperatriz

Desse modo, a rápida evolução populacional do município de Imperatriz, a partir da década de 1950 e se estendendo até a década de 1980, quando se estabilizou, reflete as profundas transformações pelas quais passou esta cidade.

A tabela 5 permite visualizar a estagnação demográfica que o município de Imperatriz vivenciou na primeira metade do século XX, período marcado pela ausência de vias de circulação, que deu a ela o apelido de “Sibéria Maranhense”. Este codinome justifica-se pela ausência de estradas que permitissem a comunicação do município com a região e pela constatação de que, em um período de vinte anos entre o primeiro e o segundo Censo Demográfico, a população local cresceu em apenas 1.130 habitantes.

TABELA 5: Evolução da população de Imperatriz/MA; acréscimo em número de habitantes e crescimento percentual – 1900 a 2010.

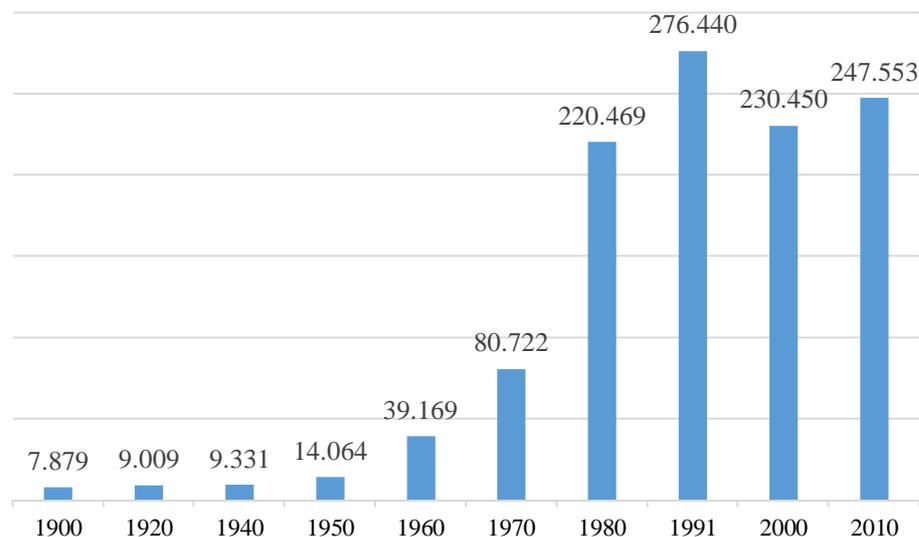
Ano	Total	Período	Acréscimo em n° hab.	Crescimento no período %
1900	7.879			
1920	9.009	1900-1920	1.130	14,34%
1940	9.331	1920-1940	322	3,57%
1950	14.064	1940-1950	4.733	50,72%
1960	39.169	1950-1960	25.105	178,5%
1970	80.722	1960-1970	41.553	106,08%
1980	220.469	1970-1980	139.747	173,12%
1991	276.440	1980-1991	55.971	25,38%
2000	230.450	1991-2000	- 45.990	-16,63%
2010	247.553	2000-2010	17.103	7,43%

Fonte: IBGE: Censos Demográficos – 1900; 1920; 1940; 1950; 1960; 1970; 1980; 1991; 2000; 2010.
Organização: elaboração própria.

No intervalo seguinte, entre os recenseamentos de 1920 e 1940, período em que a Vila Nova de Imperatriz emancipou-se e se tornou município, o crescimento populacional foi ainda mais ínfimo, perfazendo um total de apenas 322 habitantes. Dentre as explicações para este fenômeno, está a imigração para extração de castanha nas matas de Marabá e, posteriormente, devido aos garimpos de cristal e diamante em vários trechos da bacia do Tocantins-Araguaia, conforme constatou Franklin (2008).

É com base neste mesmo autor que se pode analisar a explosão demográfica acontecida em Imperatriz entre as décadas de 1950 e 1980. Segundo ele, a corrente migratória vinda do Nordeste finalmente chega a Imperatriz a partir da abertura das estradas para Grajaú e, posteriormente, da Belém-Brasília, provocando um salto populacional de 178,5% logo na primeira década após estes acontecimentos, o Gráfico 1 demonstra este elevado crescimento populacional que se descreve.

GRÁFICO 1: Evolução do Crescimento Populacional de Imperatriz/MA - 1990 a 2010



Fonte: IBGE: Censos Demográficos – 1900; 1920; 1940; 1950; 1960; 1970; 1980; 1991; 2000; 2010.
Organização: elaboração própria.

Segundo o IBGE, dos 39.169 habitantes contabilizados no Censo de 1960, 30.900 não eram naturais de Imperatriz, o que corresponde a 78% da sua população. Acrescenta-se que, neste intervalo, o distrito de Montes Altos foi emancipado, não sendo, portanto, contabilizados os seus 8.817 habitantes em 1960.

No Censo de 1970, mais um distrito é excluído da contagem por conta de sua emancipação política, trata-se da antiga vila da Gameleira que, em 1961, torna-se o município de João Lisboa. Com a população de 80.722 habitantes, Imperatriz passa ser o quarto município mais populoso do estado. Os primeiros são, respectivamente, São Luís com 265.486 habitantes, Codó com 93.003 habitantes e Caxias com 88.334 habitantes. Nesse período, a população urbana torna-se predominante sobre a rural, perfazendo um total de 57,1% dos municípios.

No período entre 1970 e 1980, Imperatriz recebeu 93.077 imigrantes, atingindo 220.469 habitantes e passando a ser o segundo município mais populoso do estado, com metade da população da capital maranhense.

O Censo de 1991 reflete a perda territorial mais significativa pela qual passou Imperatriz, com a emancipação do seu principal distrito em 1981, Açailândia, cuja formação fez reduzir pela metade o território de Imperatriz. Este Censo revela, ainda, que, dos 88.560 imigrantes recebidos, cerca de 13.520 retornavam do Pará, consequência da desativação dos garimpos, em especial o de Serra Pelada. Inúmeros são os argumentos que permitem explicar esse dinamismo demográfico vivenciado por Imperatriz neste período. Sousa (2015), elencou os seguintes:

a) A reestruturação urbana e regional materializada na Amazônia brasileira a partir da década 1950, alicerçada na adoção de diversos projetos e programas governamentais conduzidos pelos governos militares; b) A difusão a partir da década de 1960 da economia ciclôtmica, fundada no desenvolvimento de distintas atividades econômicas, em particular, os ciclos econômicos do arroz (1950-1960); madeira (1960-1970); ouro (1970-1980); c) A partir da década de 1980, assiste-se uma reorientação das atividades econômicas que antes eram fundadas no setor primário e a partir de então, passaram a ser orientadas pela participação das atividades terciárias.

Imperatriz adentra o século XXI com uma perda populacional de cerca de 16% por conta do último desmembramento do seu território, o qual originou os municípios de Davinópolis, Governador Edson Lobão, Cidelândia, Vila Nova dos Martírios, São Pedro da Água Branca e São Francisco do Brejão. Com isso, o município passou a contar com apenas 5,1% da sua população vivendo na área rural, sua densidade demográfica atingiu índices bem superiores à média nacional, com cerca de 168 habitantes por quilômetro quadrado.

A tabela 6 apresenta o resumo com os municípios que se desmembraram e foram responsáveis pela perda territorial que Imperatriz sofreu ao longo de sua história

TABELA 6: Municípios desmembrados de Imperatriz/MA, com seus respectivos anos de instalação, áreas, populações e densidades demográficas - 1950 a 2010.

Município	Ano de Instalação	Área Km ²	População (2010)	Estimativa população (2015)	Densidade Demográfica (hab./km ²)
Açailândia/MA	1981	5.806,44	104.047	109.685	17,92
Cidelândia/MA	1997	1.464,03	13.681	14.346	9,34
Davinópolis/MA	1997	335,77	12.579	12.656	37,46
Governador Edson Lobão/MA	1997	615,85	15.895	17.747	25,81
João Lisboa/MA	1961	1.135,21	20.381	23.232	17,95
Montes Altos/MA	1955	1.488,33	9.413	9.026	6,32
São Francisco do Brejão/MA	1997	745,6	10.261	11.444	13,76
São Pedro da Água Branca/MA	1997	720,45	12.028	12.407	16,70
Vila Nova dos Martírios/MA	1997	1.188,78	11.258	12.954	9,47
Total		13.500,46	209.543,00	223.497,00	15,52

Fonte: IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE - Coordenação de População e Indicadores Sociais - COPIS.
Organização: elaboração própria.

O Censo de 2010 já reflete o avanço da dinâmica econômica da cidade proveniente da sua consolidação como prestadora de atividades terciárias, principalmente no que se refere a serviços especializados, como saúde e educação. Os dados demográficos preliminares, divulgados em 2015, apontam a estimativa populacional de Imperatriz na ordem de 253 mil habitantes que, se confirmados, refletirão a recente atração populacional proveniente de investimentos no setor industrial e de construção civil, no qual se destacam prédios comerciais e residenciais, os condomínios horizontais, *shoppings centers* e prestadoras de serviços subsidiárias de uma grande indústria de papel e celulose.

3.1.2 A expansão urbana de Imperatriz

O acelerado povoamento de Imperatriz não foi acompanhado de políticas urbanas que previssem a instalação de serviços e equipamentos urbanos que dotassem a cidade de

condições dignas de habitação. As consequências não poderiam ser outras senão a apropriação de terras por aqueles que detinham maior poder econômico e a ocupação irregular por aqueles de menores condições econômicas, à revelia de condições mínimas de infraestrutura.

Franklin (2005) relata que, durante a implantação da Rodobrás, empresa responsável pela construção da rodovia Belém-Brasília, em 1958, o contingente de migrantes em busca de trabalho aumentou intensamente. Diante do grande fluxo migratório, novas ruas e espaços públicos surgem aleatoriamente, em virtude da incapacidade do poder público municipal de anteder às diversas demandas que se apresentam a partir de então.

De acordo com o que já fora demonstrado, o crescimento urbano do município de Imperatriz esteve relativamente estagnado até meados da década de 1950, a depender dos sucessivos ciclos econômicos que a cidade e a região presenciaram. Desde então, o intenso fluxo migratório alterou as configurações desta localidade, tanto por meio das diversas fragmentações territoriais de seus distritos ao se emanciparem, quanto por meio de seu acelerado processo de urbanização, conforme demonstra a tabela 7:

TABELA 7: Evolução da urbanização de Imperatriz (MA) – 1950 a 2010.

Ano	População Total	População Urbana	População Rural	População Urbana %	População Rural %
1950	14.064	1.630	12.434	11,59	88,41
1960	39.169	8.987	30.182	22,94	77,06
1970	80.722	34.709	46.013	44,00	56,00
1980	220.469	111.818	108.651	50,72	49,28
1991	276.440	209.970	66.479	75,95	24,05
2000	230.450	218.550	11.895	94,84	5,16
2010	247.553	234.671	12.882	94,80	5,2

Fonte: IBGE: Censos Demográficos - 1950; 1960; 1970; 1980; 1991; 2000; 2010.

Organização: elaboração própria.

O que se depreende desse cenário é que o rápido processo de migração e fragmentação territorial convergiu para a construção de um município quase totalmente urbano, onde se verifica que, em três décadas, de 1950 a 1980, a população urbana subiu de 11,59% para 50,72% e chegando ao limiar do século XXI com quase 95%. Nesse processo, destacam-se, posteriormente, a ampliação e a consolidação do comércio local e da prestação de serviços, elementos decisivos para a expansão urbana ao modelo atual. Nesse sentido, um autor que aborda aspectos relacionados à cidade de Imperatriz e à região sul-maranhense é Sousa (2009) e (2015). Conforme afirma o referido autor:

O processo de expansão da malha urbana de Imperatriz foi se consolidando, e se intensificou a partir da década de 1980, contribuindo para que a cidade adquirisse suas formas atuais. Este processo encontra estreitas vinculações com a difusão das

atividades econômicas na cidade, onde a criação de novos espaços (bairros) sofreu intervenções diretas do mercado, que se preocupou com a especialização destas áreas (SOUSA, 2009, p. 116).

Desse modo, a intervenção do mercado mostra-se uma realidade que se faz presente na formação do espaço urbano local, influenciando a estruturação e reestruturação dos bairros da cidade, sobretudo o Santa Inês e, conseqüentemente, determinando uma reestruturação da cidade, em especial no que se refere ao processo de autosegregação promovido pelos condomínios horizontais, objeto desta pesquisa.

Ciente das condições precárias do município que, segundo Barros (1995), não dispunha sequer de um departamento obras, o então prefeito Raimundo Barros tratou pessoalmente da expansão do espaço urbano da cidade. Como a demanda por moradia crescia cotidianamente, inúmeras ruas foram abertas, interligando a atual Praça de Fátima à rodovia Belém-Brasília. A Figura 18 demonstra o período de construção da Praça e da Catedral de Fátima, que orientou a formação do novo centro da cidade, conforme Figura 19.



FIGURA 18: Construção da Praça de Fátima entre as Avenidas Dorgival Pinheiro de Sousa e Getúlio Vargas, nos anos 1960 - Imperatriz/MA. Foto: Albé Ambrogio.

Disponível em:

<http://imperatrizimagens.blogspot.com.br/p/registros-historicos.html>. Acesso: 16/12/15



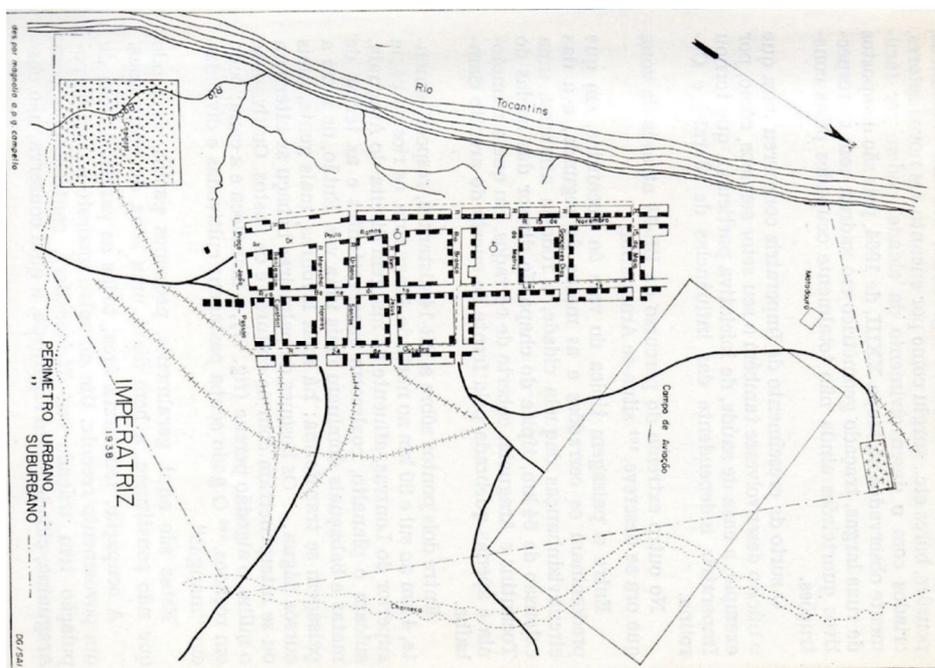
FIGURA 19: Foto atual da Praça de Fátima em torno a qual se consolidou o centro da cidade, entre as Avenidas Dorgival Pinheiro de Sousa e Getúlio Vargas. Imperatriz/MA – 2015.

Disponível em: www.imperatriz-ma.gov.br. Acesso em: 16/12/15

Os relatos de Franklin (2005) atestam que algumas das principais ruas e avenidas do atual centro de Imperatriz surgiram desse processo, que tinha como eixo principal ruas paralelas à atual Avenida Dorgival Pinheiro de Sousa e Getúlio Vargas. São desta época as ruas Coriolano Milhomem, Souza Lima e demais cuja denominação referem-se aos estados brasileiros, desde a rua Amazonas, até a Guanabara, no que seria denominado de Entroncamento nas proximidades da rodovia em construção. Para além da pista de rolagem da estrada federal, a Avenida Babaçulândia dava acesso ao distrito de Gameleira, atual João

Lisboa, emancipada em 1961, as Figuras 20 e 21 apresentam a evolução da área urbana de Imperatriz entre as décadas de 1940 e 1960.

FIGURA 20: Mapa da área urbana de Imperatriz/MA na década de 1940.



Fonte: Valverde; Dias (1967, p.203)

FIGURA 21: Mapa da área urbana de Imperatriz/MA na década de 1960.



Fonte: Valverde; Dias (1967, p.205)

Um outro fenômeno que permite compreender as distintas formas de ocupação do espaço refere-se ao período em que a cultura do arroz e, posteriormente, a pecuária eram as principais atividades econômicas do município. Por conta disso, grandes fazendeiros foram tomando as terras para o desenvolvimento destas atividades, muitas vezes fazendo uso da violência ou da fraude de documentos, se preciso fosse. Franklin (2008) chama atenção para as consequências dessas práticas para o crescimento da área urbana local:

Centenas de famílias que havia mais de uma década ocupavam áreas devolutas se viam, de repente, obrigadas a abandonar suas posses sob a coação de um documento forjado ou do cano de uma arma. Era o poder da grilagem, fenômeno muito ligado à expansão de novas fronteiras que, no caso imperatrizense, se fez intensa por mais de duas décadas, contribuindo com a gradativa redução da área destinada à agricultura, que cedia espaço ao gado, e com o despovoamento do campo e o inchaço das áreas suburbanas da cidade (FRANKLIN, 2008, p.135).

Esse processo permite compreender a forma desordenada que a cidade foi crescendo, pois, durante a implantação dos grandes projetos econômicos, os conflitos agrários se multiplicaram no Maranhão por conta da desestruturação do modelo agrícola arcaico implantado até então. Com o avanço do tempo, as terras devolutas não mais existiam, o que

levou grande parte dos camponeses a migrarem para a cidade, ocupando suas áreas menos valorizadas, dando ensejo ao processo periferização e de segregação socioespacial.

Segundo Noletto (2002), pairava entre os migrantes o desejo de retornar às suas origens, principalmente aqueles oriundos de regiões mais desenvolvidas. Por conta disso, não havia muitos investimentos em casas ou em prédios comerciais, as pessoas iam-se arranjando até ganharem dinheiro e conseguirem voltar. O sentimento de pertencimento só começou a se desenvolver nos descendentes desta geração, já imperatrizenses e convencidos definitivamente pelas possibilidades de crescimento da cidade. Enquanto isso, Imperatriz crescia, mas não melhorava seu aspecto urbano e arquitetônico.

Apesar do enfoque sobre os aspectos econômicos e demográficos de Imperatriz por parte da literatura, o mesmo não se observa quanto à sua formação espacial urbana. O que levou a autora-pesquisadora a buscar relatos, por meio de entrevistas com pautas com moradores antigos e funcionários municipais ligados aos primeiros setores responsáveis pela fiscalização de obras. Nesse sentido, as informações cedidas por um fiscal de obras, com quase quarenta anos de serviços prestados ao município, contribuíram na aquisição de dados acerca da formação dos bairros de Imperatriz.

Na década de 1970, a cidade fervilhava, loteamentos clandestinos surgiam por toda parte e ainda em maior proporção, as ocupações irregulares. A cidade crescia para todos os lados, principalmente em direção à rodovia Belém-Brasília. Segundo Noletto (2002), até esta década, as Avenidas Dorgival Pinheiro de Sousa e Getúlio Vargas (duas das principais vias de acesso entre a rodovia e o sítio urbano da cidade, descritas nas Figuras 22 e 23) eram trafegáveis apenas no período de estiagem, no restante do ano ambas eram engolidas pela lagoa do Murici. Atualmente, a lagoa não existe mais, foi progressivamente aterrada para abertura de outras ruas na área central da cidade.



FIGURA 22: Foto atual da Avenida Dorgival Pinheiro de Sousa, com mais de 3km de extensão,



FIGURA 23: Foto atual da Avenida Getúlio Vargas, com mais de 3km de extensão, seu sentido de

seu sentido de circulação interliga a Belém-Brasília à parte antiga da cidade, possui grande concentração de pontos comerciais, Imperatriz/MA – 2015. Disponível em: www.imperatriz-ma.gov.br. Acesso: 16/12/15

circulação interliga a parte antiga da cidade à Belém-Brasília, possui grande concentração de pontos comerciais, Imperatriz/MA – 2015. Disponível em: www.imperatriz-ma.gov.br. Acesso em: 16/12/15

Noletto (2002) esclarece, ainda, sobre o surgimento de outra avenida principal da cidade, a Bernardo Sayão, que se deu a partir da distribuição de terrenos no bairro Nova Imperatriz, pela prefeitura municipal. Essa prática, que nesta época era relativamente recorrente pela prefeitura, fazia surgir inúmeras ocupações irregulares em torno da área cedida pelo poder público. Desse modo, quase todos os bairros da cidade são, em grande medida, provenientes desta forma irregular de aquisição. Nessa direção é o depoimento do fiscal de obras do município:

O bairro Ouro Verde era pra ser uma cidade, na época veio dinheiro para construir mil casas populares. A prefeitura comprou tijolos e telhas, o Governo Federal bancava, mas só cento e poucas casas foram feitas e assim surgiu o Ouro Verde, na década de 80. O lugar onde fica o Juçara também era uma invasão. Bairros regularizados, só há o Três Poderes, Jardim Lopes, Jardim Oriental, Jardim São Luís e Planalto. O dono fez o loteamento e a prefeitura aprovou, na época, o dono era o Zé Gonçalves, no caso do Planalto. A Vila Nova foi clandestina também. O Bacuri também foi invasão, no entanto havia alguns loteamentos, como o Alto Bonito entre as Ruas Beta, Coronel Manoel Bandeira e Rua Vilela, próximo ao Colégio Santa Laura. (Fiscal de Obras do município de Imperatriz, informação verbal, 2015).

Um outro problema proveniente da expansão urbana acelerada, diz respeito aos impactos ambientais sofridos pelos riachos que cortam a cidade, atingindo principalmente a população mais pobre que tende a ocupar áreas de risco. As margens dos diversos riachos que cortam o município foram rapidamente ocupadas de forma precária, conforme descreve Silva; Gomes (2008, p. 32),

O inchaço populacional entre 1970 e 1980, quando aconteceu larga expansão do centro urbano e a ocupação das áreas periféricas, atingiu fortemente quatro riachos preservados: os riachos Capivara, no bairro Santa Rita; o Santa Teresa, no Três Poderes; o Surubim, entre o Centro e o Bacuri; o próprio Bacuri, que deu nome a um dos bairros mais populosos da cidade, e o rio Cacau, que, apesar de mais distante do centro, sofreu intensa poluição na década de 1980, quando houve a ocupação do Parque Anhanguera.

O primeiro asfaltamento que Imperatriz recebeu data do período de 1971 a 1975, era apenas uma pintura asfáltica sobre o aterro de piçarra nas principais ruas do Centro velho e na Avenida Getúlio até o Entroncamento, setor de encontro perpendicular com a Rodovia Belém-Brasília. O asfalto de melhor qualidade só foi implantado na década de 1980 pelo Governo do Estado (NOLETO, 2002). As figuras 24 e 25 demonstram este contexto.



FIGURA 24: Foto da Rua XV de novembro, na porção antiga da cidade, na década de 1960, ainda sem asfalto, Imperatriz/MA.

Disponível em:

<http://imperatrizimagens.blogspot.com.br/p/registros-historicos.html>. Acesso: 16/12/15.



FIGURA 25: Foto atual da Rua XV de novembro, completamente pavimentada, Imperatriz/MA – 2015.

Disponível em:

<http://www.arrocha.ufma.br/edicoes/xv-de-novembro-representa-um-marco-na-historia-da-cidade-2>. Acesso em 16/12/15.

A porção da cidade que tem como referência o cemitério Campo da Saudade, onde está localizado o bairro Santa Inês, surgiu no final dos anos setenta, a partir do bairro Nova Imperatriz e Boca da Mata. Trata-se de uma área que foi rapidamente povoada por meio de vários loteamentos, regulares e irregulares que originaram o bairro Santa Rita. A empresa imobiliária que aprovou os loteamentos foi incumbida pelo poder público municipal de abrir uma larga avenida que partia do cemitério em direção à Rodovia Belém-Brasília, essa é a origem da Avenida Industrial (NOLETO, 2002).

A partir do cemitério, em direção à Estrada do Arroz, onde atualmente se localiza a Avenida Newton Bello, existiam vários sítios que, posteriormente, foram loteados,

Onde hoje é o IFMA era um loteamento chamado Santa Maria, o único registrado, em torno haviam muitos clandestinos, o dono fazia o mapa, mas não aprovava no município. Existiam muitos loteamentos dessa forma e a gente dá graças a Deus que a cidade cresceu e assim livrou as invasões que tinham. (Informação verbal)

Ainda sobre a formação dos bairros de Imperatriz, Noletto (2002) chama a atenção para a instalação no atual aeroporto, ao final da década de setenta, que também viu nascer o bairro Vila Nova, surgido logo ao lado da cerca do novo aeroporto e interligando-se ao Cacauzinho. Assim, no início da década de 1980, o crescimento da cidade estendeu-se para além da Belém-Brasília, denominado de bairro Entroncamento. Este setor, que margeou a rodovia, tornou-se o setor de concentração de atividades ligadas a motores, autopeças e oficinas mecânicas.

A ocupação que originou a Vila Lobão estendeu-se às Vila Ipiranga e Vila Redenção. No sentido leste, em contiguidade com a Vila Nova, grande contingente populacional ocupou as áreas onde atualmente se encontram a Vila Cafeteira, Vila João Castelo, Mutirão e muitos

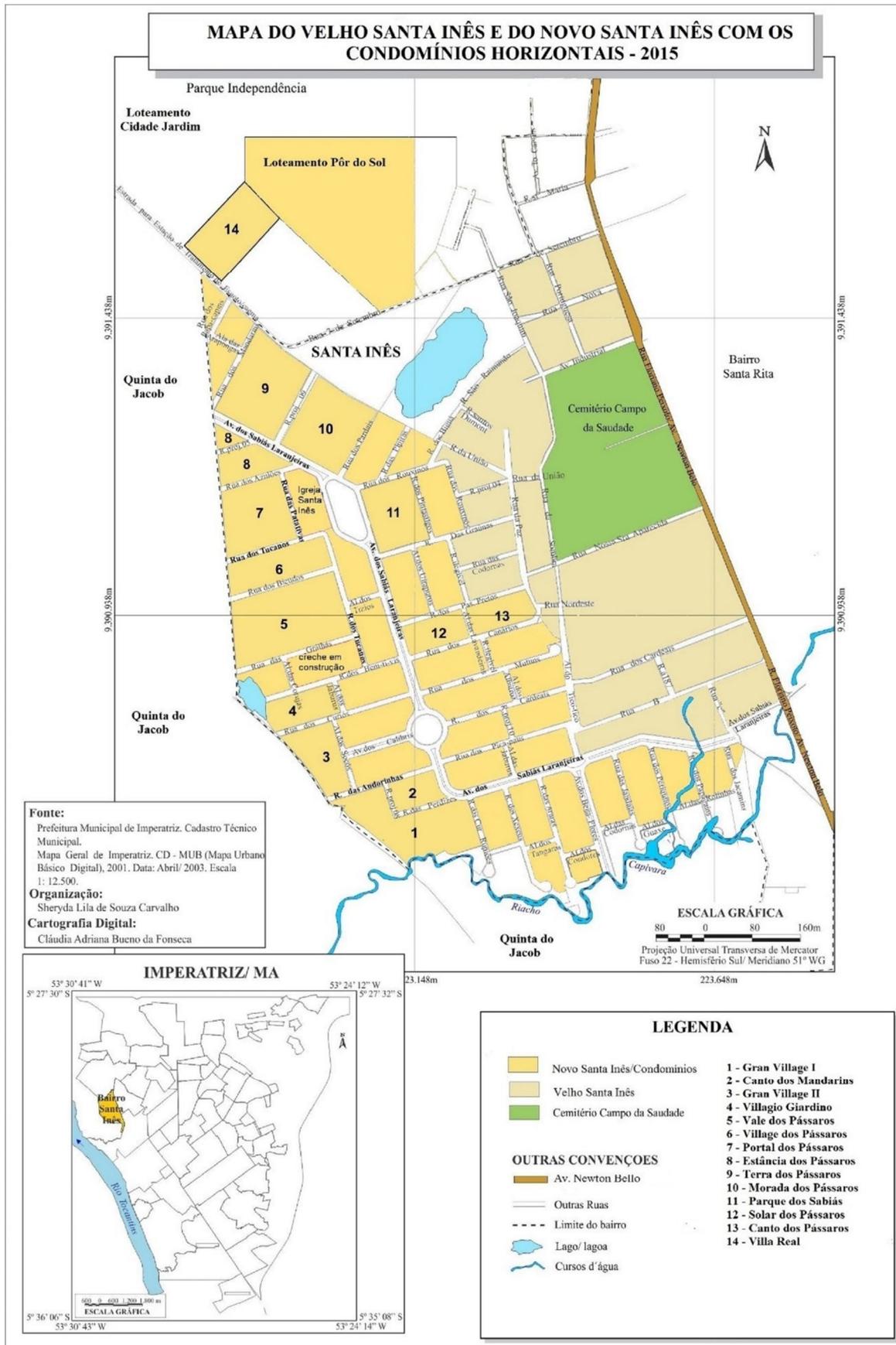
outros bairros. Desde então, a cidade que se limitava entre o rio Tocantins e Belém-Brasília se expandiu em todas as direções.

3.2 A GÊNESE E EVOLUÇÃO DO BAIRRO SANTA INÊS

Conforme dito, não há muitos registros acerca da origem dos bairros de Imperatriz, principalmente do bairro Santa Inês⁷. A pesquisa de campo realizada por meio de entrevistas com moradores antigos do bairro, com o presidente da associação de moradores e com o fiscal de obras da prefeitura conhecedor dessa área desde a década de 1970, além da observação não participativa, convergiram para a construção desse texto que ora se apresenta, vide Mapa 7.

MAPA 7: Mapa do Velho Santa Inês e do Novo Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.

⁷ O bairro Santa Inês está situado na porção oeste da cidade, nas imediações do Cemitério Campo da Saudade. Seus limites atuais compreendem, a leste, a Avenida Newton Bello, principal via de acesso ao bairro e alguns pontos importantes da cidade, como o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Maranhão, Subestação da Companhia Energética do Estado (CEMAR) e também a unidade industrial da Suzano Papel e Celulose; ao sul e a oeste, com o riacho Capivara e com a Quinta do Jacob, propriedade particular da qual se desmembrou a porção de terras em que se instalaram os condomínios e que circunda a maior parte do bairro; e ao norte, com o Parque Independência



O Mapa 7 permite visualizar tanto o Velho Santa Inês (denominação adotada pelos próprios moradores), nas imediações do cemitério Campo da Saudade, quanto o Novo Santa

Inês, onde estão localizados os condomínios. É possível identificar, também, a Avenida Newton Bello que, apesar de ter um nome distinto, é uma continuação da Rua Floriano Peixoto, onde se localiza o cemitério São João Batista, o mais antigo da cidade.

A Avenida Newton Bello é a principal avenida do bairro, é por ela que o bairro se serve das duas linhas de ônibus urbanos que dão acesso a ele. Esta avenida tem recebido inúmeros estabelecimentos comerciais e de serviços que, apesar da pouca estrutura e de muitos funcionarem em residências, oferecem uma boa diversidade, descrita na Tabela 8. De todos os estabelecimentos pesquisados, apenas 19% funcionam há mais de 5 anos. Dentre os mais recentes, 42% funcionam há um período entre 3 e 5 anos e 39% se estabeleceram há menos de 3 anos. Esses dados confirmam a recente reestruturação da dinâmica da avenida e consequentemente do bairro.

TABELA 8: Demonstrativo dos Estabelecimentos Comerciais e de Serviços da Avenida Newton Bello, bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.

Tipo	Quantidade
Academia de ginástica	1
Açougue	1
Bar	7
Barbearia	1
Borracharia	3
Cyber café	1
Depósito Material de construção	1
Distribuidora produtos alimentícios	1
Escola infantil	1
Fábrica estofados	1
Farmácia	1
Igrejas evangélicas	3
Lanchonete	2
Locadora de tendas para eventos	1
Loja de conveniência	1
Loja de produtos animais	1
Loja de roupas	2
Loja de venda de forro	1
Madeireira	3
Mercearia	5
Movelaria	2
Oficina de bicicletas	3
Oficina de refrigeração	2
Oficina mecânica (carros e motos)	6
Panificadora	2
Posto de combustível	3
Prestador de serviços de segurança do trabalho	2
Sacolão	2
Salão de beleza	2
Serraria	2
Supermercado	1
Total =	65

Fonte: pesquisa de campo (2015).

Acrescenta-se que a Avenida Newton Bello dá acesso à MA-386, conhecida como Estrada do Arroz, onde foi implantada, em 2013, uma unidade industrial da Suzano Papel e

Celulose S/A. Esta estrada também interliga Imperatriz ao município de Cidelândia. A Newton Bello tem ligação também com a Avenida Industrial (Figura 26), importante via de acesso a vários bairros da cidade e à rodovia Belém-Brasília.



FIGURA 26: Foto do cruzamento da Av. Industrial com a Av. Newton Bello, principais avenidas de acesso ao bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015. Fonte: CORTEZ, D.S (2015)

3.2.1 O Velho Santa Inês

O Velho Santa Inês foi assim denominado por seus próprios moradores, por compreender as primeiras ruas que surgiram no entorno do Cemitério Campo da Saudade (Figura 27). Apesar de decorridas quatro décadas desde o seu surgimento, o Velho Santa Inês ainda não dispõe de serviços públicos como posto de saúde e posto policial e as poucas linhas de ônibus que servem ao bairro só circulam pela Avenida Newton Bello que, apesar de ser o principal acesso ao bairro, tem localização marginal.

No entanto, nada incomoda mais a população local do que a ausência de pavimentação nas ruas. Embora tenha havido inúmeras manifestações e reuniões com representantes do poder público, o bairro permanece sem uma rua sequer asfaltada, à exceção da Av. Newton Bello, que não adentra o bairro, e da rua 7 de Setembro, que recebeu uma fina camada

asfáltica no seu trecho inicial, obra realizada pela construtora responsável pelo condomínio Villa Real, que visava permitir o acesso ao seu empreendimento.



FIGURA 27: Entrada do Cemitério Campo da Saudade, sua implantação deu início ao bairro Santa Inês na década de 1970, Imperatriz/MA – 2015.

Fonte: pesquisa de campo. Foto: elaboração própria.

Os moradores mais antigos afirmam que existiam muitos barreiros⁸ nos arredores e que um deles originou uma lagoa denominada “Barreiro do Zuzinha”, que já serviu de lazer para as crianças enquanto suas mães lavavam roupas. Mas, atualmente, encontra-se bastante poluída por conta do lançamento de esgotos residenciais e, portanto, inapropriada para esses e quaisquer outros fins.

O bairro dispõe de uma única escola pública de competência do Município, que funcionou durante muitos anos em um prédio construído pela própria comunidade local e alugado para o Município para que pudesse manter-se. Por conta da sua forma de construção, a escola recebeu a denominação de Mutirão e atualmente tem sede própria (Figura 28).

⁸ Nome usado pelos moradores para as crateras originadas através de grande retirada de barro para a construção civil.



FIGURA 28: Foto da atual sede da Escola Mutirão no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.
Fonte: pesquisa de campo. Foto: elaboração própria.

A antiga sede deu lugar à Associação de Moradores do bairro, que fora constituída há mais de 25 anos e tem histórico de ser bastante envolvida com as causas do bairro, Figura 29.



FIGURA 29: Foto da Associação de Moradores do bairro Santa Inês, construída pelos próprios moradores e que durante muitos anos foi sede da Escola Mutirão, a única escola pública do bairro, Imperatriz/MA – 2015.
Fonte: Pesquisa de campo. Foto: CORTEZ, D.S (2015).

Além disso, a comunidade orgulha-se da bela Igreja Santa Inês (Figura 30) que foi erguida em substituição à antiga, que não comportava mais seus fiéis. O terreno no qual a nova igreja foi construída está localizado entre os condomínios, em um terreno doado pelo proprietário do Loteamento Vivenda dos Pássaros. Além desta igreja católica em concreto, o bairro possui atualmente alguns templos evangélicos.



FIGURA 30: Foto da Igreja Santa Inês, localizada no bairro Santa Inês, Imperatriz – 2015. Fonte: pesquisa de campo. Foto: elaboração própria.

A formação do Santa Inês advém da implantação do Cemitério Campo da Saudade em 1976 pelo então interventor municipal Carlos Alberto Barateiro da Costa. A área adquirida pela prefeitura não foi totalmente utilizada e, em 1977, o prefeito Carlos Amorim, incumbido de construir o muro, distribuiu, entre a população carente, alguns lotes na porção imediatamente atrás do cemitério, no que foi chamado de reprogramação de terras: “pega-se uma área de 30 metros de frente e divide em oito lotes, doando aos populares” (informação verbal)⁹ o que resulta em casas como a exposta na Figura 31, com cuja frente é de apenas três metros e 75 centímetros, contrariando o disposto na lei pertinente. Os beneficiados eram atendidos pela Primeira Dama do Município, a senhora Inês Amorim, que acabou batizando o novo bairro que surgia.

⁹ A Lei n. 6.766/79 que trata do parcelamento do solo urbano determina que a frente mínima dos terrenos seja de cinco metros.

Algumas casas doadas nestas condições permanecem até os dias atuais, conforme se observa na Figura 31.



FIGURA 31: Casa localizada à Rua São Joaquim no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.
Fonte: pesquisa de campo. Foto: CORTEZ, D. S (2015)

As condições de insalubridade e carência urbanística são evidenciadas pela Figura 32. O esgoto, que corre a céu aberto na ilustração, resulta de um problema do sistema que não tem manutenção e, segundo os moradores locais, inúmeras reclamações já haviam sido feitas à Companhia de Saneamento do Maranhão, mas, até o registro da imagem, já haviam-se passado várias semanas sem que o problema fosse solucionado.



FIGURA 32: Vazamento de esgoto no cruzamento entre as Ruas Das Sombras e Nossa Senhora Aparecida no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA - 2015.
Fonte: pesquisa de campo. Foto: elaboração própria.

Com a chegada crescente de imigrantes e a divulgação do feito realizado pela prefeitura, não tardou para que ocupações surgissem e estendessem o bairro Santa Inês para todo o entorno do Cemitério Campo da Saudade. Nesse sentido, apresenta-se o relato de uma moradora:

Cheguei em Imperatriz em 1974, vinda de Caxias com minha família, tive 10 filhos. Cheguei no Santa Inês em 1978, tinha muitos moradores já, mas eu ainda fui uma das primeiras moradoras. Aqui era difícil, era ruim, não tinha estrada, vínhamos por dentro do cemitério, que não tinha muro, só o baldrame. Tinha muito feijão, eu apanhei muito feijão. Tinham poucas catacumbas no cemitério e só tinha muro na frente. Eu morava na rua Ceará depois do Mercadinho e quando soube que estavam dando esse terreno aqui, a mulher do Dr. Carlos, ela tinha recebido do Sr. Barbosa. Só tinha essas casas bem por trás do cemitério e tinha um barreirão muito feio, além do barreiro do Zuzinha. Nós plantávamos mamão, pimenta e tinha um grande lixão que tinha que cavar com facão para subir. Não tinha ruas, só o caminho do cemitério. Tinha a Rua Floriano Peixoto, e também a Ceará, o Sr. Zuzinha tinha muita terra, ele tinha usinas de arroz. (Informação verbal).

Segundo os relatos colhidos, a vida não era fácil no Santa Inês, a instalação elétrica só chegou ao bairro em 1983, acompanhada da água encanada. Até então, a comunidade servia-se de um poço que fora escavado por ordem da primeira-dama do município, na época, e madrinha do bairro, “Dona Inês” e que era preservado pelos próprios moradores.

De acordo com o presidente da Associação de Moradores, o “movimento” em prol do asfaltamento é luta antiga, mas se fortaleceu quando da divulgação da existência de uma verba alocada, em 2009, por um deputado estadual de Imperatriz, que tinha por objetivo o asfaltamento das ruas do bairro. As Figuras 33 e 34 demonstram a situação atual das ruas do Velho Santa Inês.



FIGURA 33: Foto das Rua da Sombras, a primeira do Velho Santa Inês, é possível se observar o muro do cemitério e a rua sem pavimentação. Foto: elaboração própria.



FIGURA 34: Foto do encontro das Ruas São Joaquim e Das Sombras, sem qualquer pavimentação ou sinalização de trânsito. Fonte: pesquisa da campo. Foto: elaboração própria

A carência de serviços públicos é outro dos grandes problemas do bairro Santa Inês, que não dispõe de creches, posto policial ou posto de saúde, conta apenas com a Escola Mutirão, que foi criada por iniciativa dos moradores.

Bem, aqui já teve posto policial, porque tinham duas grandes fazendas aqui, a do doutor Jacob e a do senhor Zuzinha, que hoje é o Loteamento Pôr do Sol, com entrada pela Rua 7 de Setembro. O que acontecia aqui, como tinham estes dois grandes donos de terra, teve uma época que tinha posto de saúde e posto policial. O posto de Saúde que sempre foi em casa de aluguel, foi desativado porque o prefeito não estava pagando o aluguel, então a dona da casa não alugou mais. Atualmente o posto tem o nome de Santa Inês mas funciona no Novo Horizonte, que é depois da Newton Bello, do outro lado. O posto policial era emprestado, em uma casa que o próprio doutor Jacob cedeu, só que o governo do estado desinstalou muitos postos em vários bairros, inclusive o daqui, hoje quase não há em lugar algum (moradora do bairro Santa Inês, informação verbal).

Nas palavras do presidente da Associação, muitos protestos foram feitos pela comunidade como forma de obter o asfaltamento das ruas. No entanto, a Associação só passou a ser ouvida, recebida por secretários municipais e até mesmo participar de audiências

públicas na Câmara Municipal sobre a temática quando moradores dos condomínios se aproximaram da Associação e articularam esta movimentação junto aos representantes municipais.

Aí deram como resposta que quando o veraneio acabasse, começaria, mas aí não houve nada. Tudo isso aconteceu em 2013. Aí o pessoal dos condomínios começou a se juntar com a gente, aí a gente criou um abaixo assinado, depois começamos a criar comissões até chegarmos ao secretário de infraestrutura. Ele recebeu a gente, começamos a colocar uma pressão nele, a sala dele ficou pequena, ele pensava que iam umas 4 pessoas e foram mais de 20 pessoas, inclusive dos condomínios. Ele falou que o recurso nunca foi liberado, e com o novo governo do estado, tem o Programa do Mais Asfalto onde o Santa Inês não estava incluído, mas com a nossa briga e com o apoio dos três vereadores que são oposição eles se juntaram a gente e nós conseguimos incluir o Santa Inês no Mais Asfalto. Enquanto isso na segunda semana de junho iam fazer o paliativo, colocar piçarra e fazer o realinhamento das ruas, que realmente foi feito. (Informação verbal).

O depoimento apresentado demonstra a confiança do representante do bairro quanto ao atendimento de suas reivindicações. Ele entende que passaram a ser ouvidos na medida em que moradores do Novo Santa Inês aderiram ao movimento,

Tem muita gente, políticos, advogados e muita gente de lá acompanhando, pois quando nos unimos, a força é maior para conseguirmos as coisas. Os condomínios estão conosco, eu estava indo, mas não tinha muito respaldo, não era recebido nem pelo prefeito e nem pelo secretário de infraestrutura, quando eles entraram, chegamos aos três vereadores, houve uma soma, as portas se abriram e neste momento nós começamos a ter respostas. (Informação verbal).

A confiança dos moradores na implantação da pavimentação já começa a produzir efeitos. Segundo relato de uma moradora da Rua Portuguesa, as pessoas estão tentando solucionar o problema da rede de esgoto para quando o asfalto chegar.

A Rua Portuguesa e a Rua Nova são consideradas as que tem casas melhores, no Velho Santa Inês. Estamos brigando agora para resolver o problema de esgoto, pois nessa parte antiga, a grande maioria das ruas tem a rede de esgoto, só que como não houve manutenção, muita gente foi entupindo. Como tem agora essa promessa de vir o Mais Asfalto, muita gente tá correndo atrás de resolver. Nós fomos lá e ficou o compromisso da CAEMA¹⁰ vir aqui vê onde tem rede de esgoto e fazer a manutenção (moradora do bairro Santa Inês, informação verbal).

Quando questionada sobre as possíveis mudanças no bairro, após a implantação dos condomínios, o que se percebeu foi muita frustração, como se depreende da fala da moradora:

Então, benefícios não teve não. Cadê a escola? Não tem. Cadê o posto de saúde? Não tem. A área de lazer, que nós sabemos que o dono dessa área vendeu, cadê a

¹⁰ Companhia de saneamento responsável pela conservação e manutenção da rede de esgotos no Maranhão.

construção de praças? Não tem. Área de esporte? Não tem. Então, melhorou para quem ganhou dinheiro, que são os donos de construtora, os escritórios de engenharia e os donos de terra, mas nós mesmo moradores antigos não lucrarmos nada com isso, só aumentou a poeira e a lama.

A moradora não acredita que os moradores dos condomínios tenham interesse em participar da Associação de Moradores. Para ela, não existe contato entre as duas porções do bairro e, após a criação do Novo Santa Inês, a situação piorou bastante para o Velho Santa Inês, principalmente porque a população não se articula para buscar melhorias para o bairro.

Nessa parte antiga do Santa Inês, a maioria dos moradores é muito acomodada, então não tem aquele aspecto de luta, vamos brigar, fechar a rua, vamos reivindicar. Porque assim, a gente vota e fica esperando que o milagre aconteça, então as pessoas reclamam, mas não querem ir atrás dos seus direitos. Então com a construção da parte nova, que a gente chama o Novo Santa Inês, tinha uma esperança que viriam benefícios e na realidade só chegou mais foi problema. Porque essa parte aqui, tem uma característica de interior, onde as crianças brincam na rua, as casas são baixinhas, as ruas são estreitas, então, o que acontece, virou um corredor de passar carro para os condomínios. Então, quem tinha casa baixinha, cada vez que vai passando carro e vai acabando mais com a rua, a prefeitura vai jogando mais barro, vai aterrando e a casa vai ficando mais baixa que a rua. As crianças já não têm mais aquela liberdade de brincar como elas brincavam antes.

O depoimento acima explicita uma situação recorrente quando se trata da implantação de loteamentos e condomínios, a geração de impactos ambientais às comunidades vizinhas, como problemas ligados ao escoamento pluvial, processos erosivos, entulho, aumento no tráfego de veículos, poluição sonora, dentre outros.

3.2.2 O Novo Santa Inês

Conforme fora delineado na seção anterior, o bairro Santa Inês é composto por duas porções distintas, denominadas pelos próprios moradores entrevistados como Velho Santa Inês, proveniente da ocupação regular e irregular das imediações do cemitério Campo da Saudade; e o Novo Santa Inês, assim denominado por compreender a porção povoada recentemente por meio da implantação dos condomínios horizontais.

Um erro existente no local consiste em dizer que aquela divisão existente atualmente são ruas, tudo foi projetado como ruas, mas aí, o caboco compra cem metros de frente com setenta, no caso, aí ele fecha essa rua bem aqui para aumentar o terreno e faz uma viela, assim ele aumenta a quantidade de casas e de lotes. Em minha época como servidor lá, nós aceitávamos, desde que o proprietário assinasse um termo em

que ele ia recompor com serviços, ou seja, asfalto e drenagem. Ou seja, a Quinta do Jacob não era o Santa Inês, era uma propriedade privada que foi loteada, a partir do primeiro Cemitério, o São João Batista, trata-se do loteamento Samambaia e a seguir tem o loteamento Vivenda dos Pássaros, que foi projetado e possuía inclusive asfalto. (Fiscal de obras da Prefeitura de Imperatriz, Informação verbal, 2015).

Outrossim, trata-se de uma porção da gleba popularmente conhecida por Quinta do Jacob, em referência ao seu proprietário João Jacob Said, que fora desmembrada para a formação de dois grandes loteamentos na década de 1980, o loteamento Samambaia, nas imediações no cemitério São João Batista, próximo ao antigo centro da cidade; e o loteamento denominado Vivenda dos Pássaros em área contígua ao Velho Santa Inês, no qual têm sido implantados os condomínios em estudo.

A tabela 9 demonstra o resumo da área total que compõe o Loteamento Vivenda dos Pássaros, em que muitas quadras ainda não possuem edificações, enquanto outras foram fechadas para a construção dos condomínios.

TABELA 9: Resumo das áreas Loteamento Vivenda dos Pássaros, no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 1988.

Área	Quantidade
Área útil	313.476,16 m ²
Área verde	19.924,16 m ²
Área de ruas	114.332,69 m ²
Área do terreno	44.7733 ha
Quantidade de quadras	72
Quantidade de lotes	1.123

Fonte: Construtora Monteiro Leitão. Organização: elaboração própria

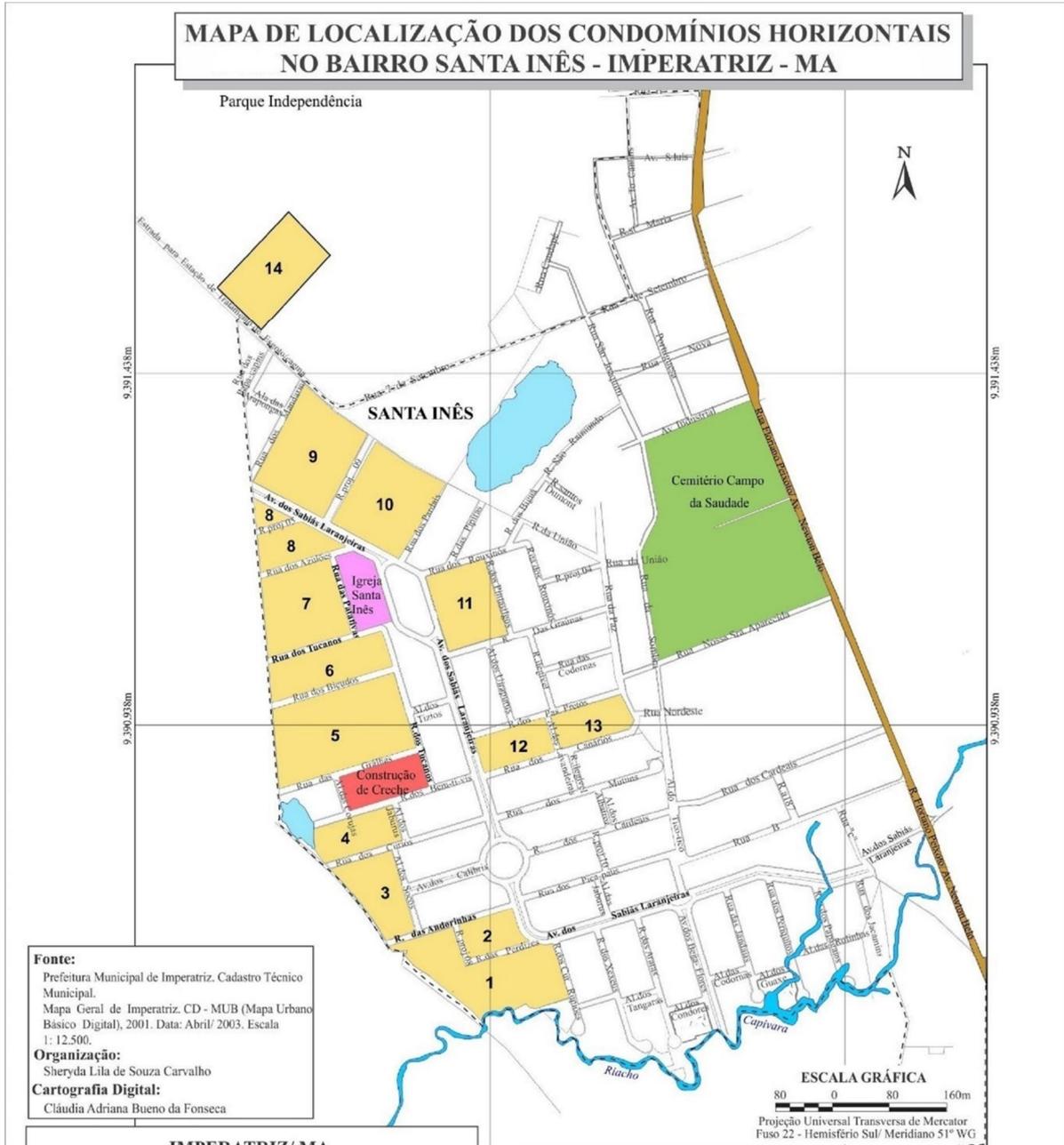
O projeto da área, de responsabilidade do arquiteto Aurivaldo Farias de Carvalho Pacheco, foi registrado junto ao CREA-MA em 2 de dezembro de 1988 e, conforme a Tabela 9, possuía uma extensa área já planejada para a implantação desse loteamento.

De acordo com o projeto, os tamanhos das quadras variam de 5.550 m² a 8.500 m². Além disso, o projeto prevê como áreas públicas, a construção de duas praças (Praça da Ecologia e Praça do Saber) e um bosque, sendo que, atualmente, o loteamento possui doze condomínios construídos e um em fase de construção, mas já com imóveis habitados. As áreas públicas nunca saíram do papel. É possível perceber, à luz do projeto, que o desenvolvimento de tal empreendimento se encontra em fase de implantação, visto que o loteamento possui quadras que não foram comercializadas e que são destinadas a novos empreendimentos fechados, segundo informações da construtora¹¹.

¹¹ É comum a implantação dos loteamentos por etapas, para driblar a lei. Glebas com mais de 100 hectares, ou seja, um milhão de metros quadrados, apresentam um processo de licenciamento ambiental mais criterioso, exigindo inclusive a realização de EIA/RIMA.

MAPA 8: Localização dos condomínios no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA - 2015

MAPA DE LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS NO BAIRRO SANTA INÊS - IMPERATRIZ - MA



Fonte:
 Prefeitura Municipal de Imperatriz. Cadastro Técnico Municipal.
 Mapa Geral de Imperatriz. CD - MUB (Mapa Urbano Básico Digital), 2001. Data: Abril/ 2003. Escala 1: 12.500.
Organização:
 Sheryda Lila de Souza Carvalho
Cartografia Digital:
 Cláudia Adriana Bueno da Fonseca



LEGENDA	
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS	
1 - Gran Village I	8 - Estância dos Pássaros
2 - Residencial Canto dos Mandarins	9 - Residencial Terra dos Pássaros
3 - Gran Village II	10 - Morada dos Pássaros
4 - Villagio Giardino	11 - Parque dos Sábias Residencial
5 - Vale dos Pássaros	12 - Solar dos Pássaros
6 - Village dos Pássaros	13 - Canto dos Pássaros
7 - Portal dos Pássaros	14 - Condomínio Villa Real
OUTRAS CONVENÇÕES	
 Quadras dos condomínios	 Rua Floriano Peixoto/ Av. Newton Belo
 Cemitério Campo da Saúde	 Outras Ruas
 Igreja Santa Inês	 Limite do bairro
 Construção de Creche	 Lago/ lagoa
 Outras quadras	 Cursos d' água

À medida que novos espaços fechados surgem, a valorização imobiliária da área só cresce, trata-se de um tipo de valorização especulativa, já que ocorre sem investimento direto do proprietário do lote, mas dos outros. O Loteamento Vivenda dos Pássaros é um empreendimento do mercado imobiliário em parceria com um dos grandes proprietários de terras da cidade, dono de uma vasta área denominada Quinta do Jacob. Assim, a produção dessas moradias é, desde sua gênese, pensada para um público específico, com estrutura diferenciada do restante da cidade e um valor também diferenciado. O Mapa 10 identifica a localização dos condomínios que compõem o Novo Santa Inês.

Segundo a construtora responsável pelos primeiros condomínios residenciais do bairro, bem como pela maioria dos que existem no local, as obras tiveram início a partir do ano de 2007. Logo, constata-se que isso ocorreu 19 anos após a elaboração do projeto para o loteamento, o que sugere que o empreendimento foi muito bem pensado e organizado com antecedência para a sua implementação. Também, pode-se compreender a especulação imobiliária destes agentes que atuaram no sentido de aguardar que os fatores locais da cidade, aliados às condições econômicas nacionais, permitissem a implantação do empreendimento de modo mais lucrativo. Nos relatos colhidos junto aos moradores mais antigos do bairro, confirma-se que a área que compreende o loteamento era completamente desabitada, preenchida apenas pela mata, servindo, à revelia do proprietário, de refúgio para práticas criminosas, como uso de drogas e esconderijo de foragidos. A Figura 35 permite visualizar quão extensa ainda é a Quinta do Jacob, mesmo após a construção dos condomínios. Permite, também, identificar a estratégia utilizada pelo proprietário fundiário para parcelamento de partes de sua gleba, pois a área está estrategicamente localizada entre o Novo Santa Inês e o antigo centro da cidade.

Se o Novo Santa Inês se tem tornado uma das áreas mais valorizadas da cidade, o antigo centro nunca o deixou de ser, confirmando-se, assim, a estratégia destes agentes sociais, previstas por Corrêa (1995), de que visam, prioritariamente, o valor de troca da terra e não o seu valor de uso. Daí a “reserva” de terras bem localizadas, como a Quinta do Jacob, dotadas ou próximas de amenidades naturais para que sejam oferecidas às populações de maior poder aquisitivo, criando bairros habitacionais seletivos, socialmente, como o que se tem tornado o Novo Santa Inês.

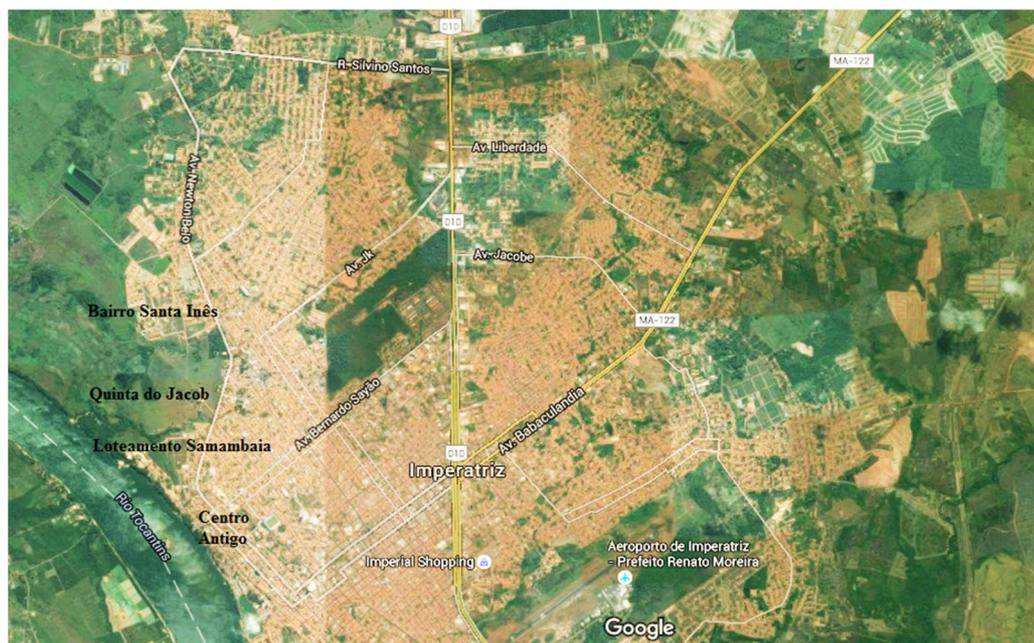


FIGURA 35: Imagem de satélite de Imperatriz/MA, com destaque na porção oeste da cidade para o bairro Santa Inês, a Quinta do Jacob, o Loteamento Samambaia e o Antigo Centro da cidade.

Fonte: Google Earth. Data da imagem: 23/06/2014

De acordo com dados obtidos, o bairro Santa Inês concentra a maior parte dos condomínios horizontais de Imperatriz, cuja quantidade de imóveis está demonstrada na Tabela 10:

TABELA 10: Quantitativo de imóveis que compõem os condomínios horizontais do bairro Santa Inês em Imperatriz/MA – 2015.

Condomínios	Número de imóveis habitados	Número de imóveis construídos	Taxa de ocupação
Residencial Gran Village I	262	272	96%
Residencial Gran Village II	176	192	92%
Residencial Canto dos Mandarins	10	10	100%
Residencial Canto dos Pássaros	21	21	100%
Parque dos Sabiás Residencial	28	32	88%
Residencial Terra dos Pássaros	62	63	98%
Residencial Estância dos Pássaros	25	27	93%
Villagio Giardino	32	34	94%
Residencial Solar dos Pássaros	17	17	100%
Residencial Village dos Pássaros	20	26	77%
Residencial Morada dos Pássaros	44	46	96%
Residencial Portal dos Pássaros	40	41	98%
Residencial Vale dos Pássaros	2	26	8%
Condomínio Villa Real	14	20	70%
TOTAL =	753	827	86%

Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda e Gestão Orçamentária. Imobiliária Ademar Mariano. Construtora Monteiro Leitão. Organização: elaboração própria.

A Figura 36 demonstra um dos empreendimentos mais valorizados e procurados do Novo Santa Inês, trata-se do Villagio Giardino que, segundo informações da Construtora Aracati, é um complexo residencial formado por casas com 70,95 e 85,80 m², distribuídas em dois pavimentos. São residências com uma ou duas suítes, lavabo, varanda, área de serviço e quintal com churrasqueira. O condomínio disponibiliza 7 itens de lazer: piscina adulto/infantil, fitness, salão de jogos, 2 praças de convivência, salão de festas, playground e quadra poliesportiva. A área total do condomínio é de 2.873 m².



FIGURA 36: Fotos do Condomínio Villagio Giardino, no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.
Fonte: pesquisa de campo. Fotos: Aracati Construtora/ CORTEZ, D.S (2015)

Para conhecer melhor sobre a atuação imobiliária no Novo Santa Inês, buscou-se entrevistar alguns corretores de imóveis experientes que comercializam os imóveis desse bairro. Ao serem questionados sobre a procura, um dos entrevistados destacou o seguinte:

Há muita procura, praticamente todo dia aparece alguém interessado em comprar uma casa nos condomínios do Santa Inês, mas agora tá mais difícil, quase não há casas disponíveis e tá mais difícil de financiar. A maioria daqueles dos “Pássaros” são apenas de segunda. A Caixa financia, mas apenas em 50% e com taxa de juros diferenciados, maiores, dependendo do perfil, o funcionário público consegue comprar com 60% de financiamento. Não é chamada de segunda por ser velho, mas por já ter sido entregue pela construtora a um determinado proprietário. Mesmo assim quem tem condição, acaba comprando (Corretor de imóveis1 – depoimento verbal).

O bairro dispõe de poucos empreendimentos não concluídos, são eles: o Vale do Pássaros, o Villa Real e o Villa Montreal. Todos estão em fase de comercialização, mas ainda não concluíram sua construção. O relato de um corretor revelou que:

Ainda há um empreendimento novo, o Vale do Pássaros, que tem imóveis de 380 a 700 mil reais. É o mais caro de lá. Os lotes são maiores, tem piscina, academia, quiosque para festas, é algo bem selecionado, não são muitas casas. E já está quase todo vendido, inclusive já tem pessoas residindo. Do lado de cá, há o Villa Real que já está praticamente todo vendido, uma casa lá custa em média 170 mil reais a pronta entrega. E também tem o Villa Montreal que tem previsão de entrega para outubro desse ano, com valores na média de 157 mil reais, a procura caiu um pouco, por causa dessa crise, ainda tem algumas unidades disponíveis (Corretor de imóveis² – informação verbal).

Os corretores também foram questionados sobre o perfil da clientela que procura adquirir um imóvel nos condomínios do bairro Santa Inês. Eis as respostas:

Não tem um perfil específico, são pessoas de classe média que podem fazer financiamento, como funcionários públicos, advogados, médicos. O que todos querem é segurança, o construtor facilita a entrada, isso ajuda muito (Corretor de imóveis (A) – informação verbal)

A classe média procura mais, quem ganha menos de 3 salários mínimos não consegue por causa da taxa de condomínio e a dificuldade de financiar. Quem procura segurança vai para os condomínios, principalmente se não conhece a cidade. Já no loteamento Pôr do Sol as pessoas procuram por causa da facilidade de financiar e porque já tem pavimentação na rua (Corretor de imóveis (B) – informação verbal).

O pessoal de maior poder aquisitivo prefere ir morar nos Três Poderes, tem muito condomínio de luxo lá, mas são bem mais caros, com entradas maiores. No Santa Inês dá mais é classe média mesmo, pessoas que trabalham na justiça, professores de faculdade, médicos. Eles querem segurança e facilidade para financiar, o Santa Inês é o lugar ideal, além de ser perto do Centro da cidade (Corretor de imóveis² – informação verbal (C)).

De fato, o trabalho de campo revelou que os condomínios do Santa Inês têm um padrão arquitetônico que destoa completamente dos imóveis da porção antiga do bairro, conforme se observa na Figura 37.



FIGURA 37: Foto da entrada do Parque dos Sabiás Residencial no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015. Fonte: pesquisa de campo. Foto: CORTEZ, D.S (2015)

A observação, ao longo do estudo de campo, permitiu visualizar que são imóveis condizentes com o poder aquisitivo de famílias de classe média, bem decorados, com até dois carros por família, com área de lazer, como piscina, playground e alguns com quadra para práticas esportivas. Os questionários aplicados aos condôminos permitiram compreender melhor as suas práticas socioeconômicas. A análise destes dados será apresentada na seção a seguir.

Sobre os loteamentos que também têm promovido a expansão do Novo Santa Inês, todos os corretores mostraram-se muito empolgados e otimistas com o sucesso dos empreendimentos. Em relação ao Loteamento Pôr do Sol, demonstrado na Figura 38, a comercialização dos lotes já inclui as edificações. Segundo dados levantados junto aos corretores de imóveis do local, as casas apresentam valores atuais a partir de R\$ 147 mil reais. Desde 2013, dezenas de casas foram construídas e inúmeras ruas foram abertas. Este loteamento não possui ruas que se comuniquem com a área na qual estão localizados os condomínios e se trata da única porção do bairro que possui alguma pavimentação, realizada pela empresa que comercializa e constrói os imóveis.



FIGURA 38: Foto do Loteamento Pôr do Sol, Imperatriz/MA - 2015.
Fonte: pesquisa de campo. Foto: CORTEZ, D.S. (2015)

Quanto ao Loteamento Cidade Jardim, trata-se de um empreendimento que ainda está na fase inicial de estruturação, mas que, segundo seu empreendedor, já teve seu projeto aprovado junto ao poder público municipal. O loteamento prevê pavimentação asfáltica, energia elétrica, água, rede de esgotos e uma praça na sua porção central, tudo com previsão de conclusão até 2018, conforme descrito na Figura 39.



FIGURA 39: Anúncio publicitário do Loteamento Cidade Jardim, em Imperatriz/MA – 2015.
Fonte: pesquisa de campo (2015)

Em apenas 15 dias, a contar do lançamento, este loteamento conseguiu comercializar 92% dos seus 1.400 lotes, segundo levantamento realizado junto aos corretores de plantão. Os lotes possuem prioritariamente 200m², mas também apresentam alguns com tamanhos maiores, até o limite de 300m². Os valores de aquisição variam entre R\$ 47 mil reais e R\$ 120 mil reais, a depender do tamanho e localização dentro do loteamento. São valores parceláveis

em até 240 meses com reajuste anual fixo de 6.8%, além da correção pelo Índice Geral de Preços da Fundação Getúlio Vargas, o que pode elevar consideravelmente o valor final do lote.

3.3 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS: EXPRESSÕES DA AUTOSSEGREGAÇÃO NO BAIRRO SANTA INÊS

Dentre os objetivos propostos para este trabalho, consta a necessidade de conhecer o processo de produção desses condomínios, suas características socioespaciais e a perspectiva dos seus moradores, de modo a identificar o fenômeno da autosegregação e a sua influência no processo de fragmentação urbana. Nesse sentido, cabe salientar que este levantamento de dados, realizado por meio da aplicação de questionários aos condôminos de cada empreendimento, resultou em 187 moradores investigados em todos os condomínios, o que corresponde a 24,8% dos imóveis ocupados. Somado a isso, o critério de aplicação foi a acessibilidade dispensada à pesquisadora e os dados obtidos contemplam a realidade de pelo menos 10 imóveis em cada um dos 14 condomínios presentes no bairro, o que permitiu uma análise geral do conteúdo social do Novo Santa Inês. Além disso, ressalta-se que todos os entrevistados se reconheceram como provedores ou co-provedores de seus respectivos lares.

Para fins de análise, as questões levantadas foram agrupadas em temáticas na seguinte ordem: perfil dos moradores, segurança e valorização do imóvel, cotidiano e cidade, lazer e cidade, relação com a vizinhança, serviços oferecidos, regras de convivência e avaliação.

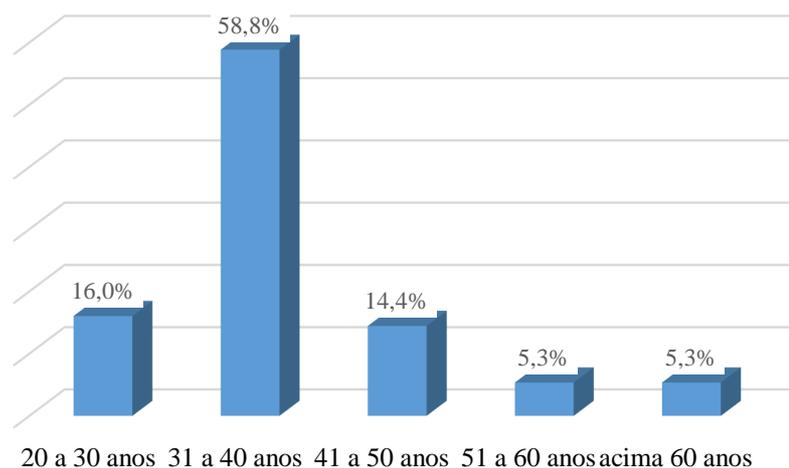
3.3.1 Perfil dos moradores

Desse modo, o primeiro ponto a ser analisado diz respeito à formação do perfil dos moradores, em que foi possível identificar a faixa etária, sexo, atividade profissional, nível de escolaridade, número de moradores por residência, cenário familiar, tipo de residência, tempo de residência, local e modalidade de residência anterior e renda familiar mensal.

No que se refere à faixa etária dos entrevistados, o Gráfico 2 demonstra um predomínio na faixa entre 31 e 40 anos de idade, período em que, normalmente, as pessoas

estão em plena capacidade laboral e com tendência a terem suas famílias constituídas. Esta tendência se reforça por meio do levantamento do sexo dos entrevistados, sendo que a grande maioria, 67,9%, é composta por mulheres, em sua maior parte com filhos, e 32,1% são homens¹².

GRÁFICO 2: Faixa etária dos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA.



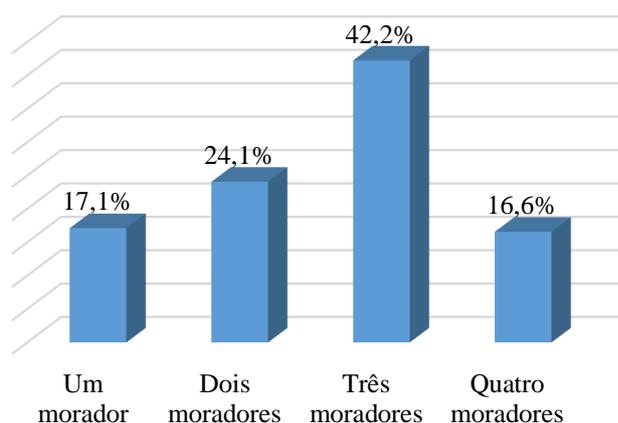
Fonte: pesquisa de campo (2015)

Ao serem questionados sobre a quantidade de moradores na residência, os dados revelaram um predomínio de famílias com dois ou três membros, conforme demonstração no Gráfico 3. É possível estabelecer uma relação entre o predomínio de famílias pouco numerosas e o tamanho dos imóveis que, via de regra, não comportam com comodidade um número superior a quatro moradores.

Isso se justifica pelas informações colhidas junto às construtoras dos condomínios, que revelaram que os imóveis possuem terrenos entre 160m² e 250m² de área privativa, distribuídos entre garagem (com espaço para dois carros), sala de estar, sala de jantar e cozinha (estilo americano), de 2 a 3 quartos (predomínio de 1 suíte), banheiro social, área de serviço e quintal.

GRÁFICO 3: Número de moradores por imóvel nos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.

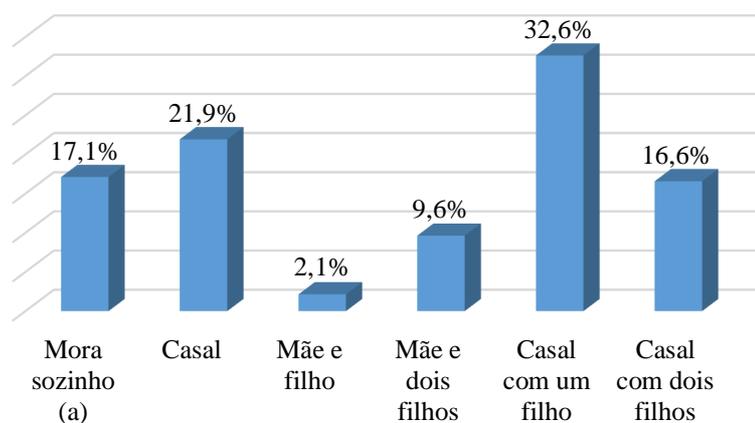
¹² Convém acrescentar que os questionários foram aplicados em horários e dias diversificados, em que pese ter obtido mais êxito nos dias úteis entre as dezoito e vinte horas, e aos sábados entre as nove horas da manhã e meio dia. A maior frequência de questionários respondidos nesses horários justifica-se por se tratar do período em que as pessoas eram encontradas em casa com mais facilidade.



Fonte: Pesquisa de campo (2015).

Além disso, conforme demonstração do Gráfico 4, constatou-se que o cenário familiar é composto prioritariamente por casais heterossexuais (21,9%) ou casal com um filho (32,6%).

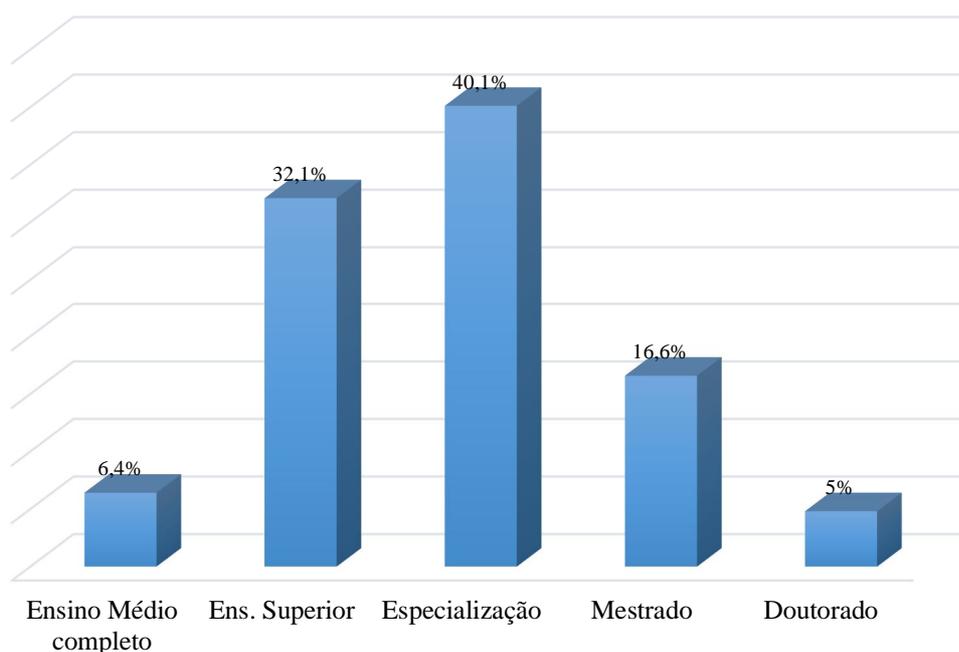
GRÁFICO 4: Composição familiar dos condôminos do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA - 2015.



Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Outro questionamento que se levantou, com vistas a conhecer o perfil dos condôminos, diz respeito ao nível de escolaridade. Revelam-se números expressivos na educação superior, inclusive em termos de pós-graduação *lato* e *stricto* sensu, conforme se observa no Gráfico 5.

GRÁFICO 5: Nível de escolaridade dos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA - 2015.

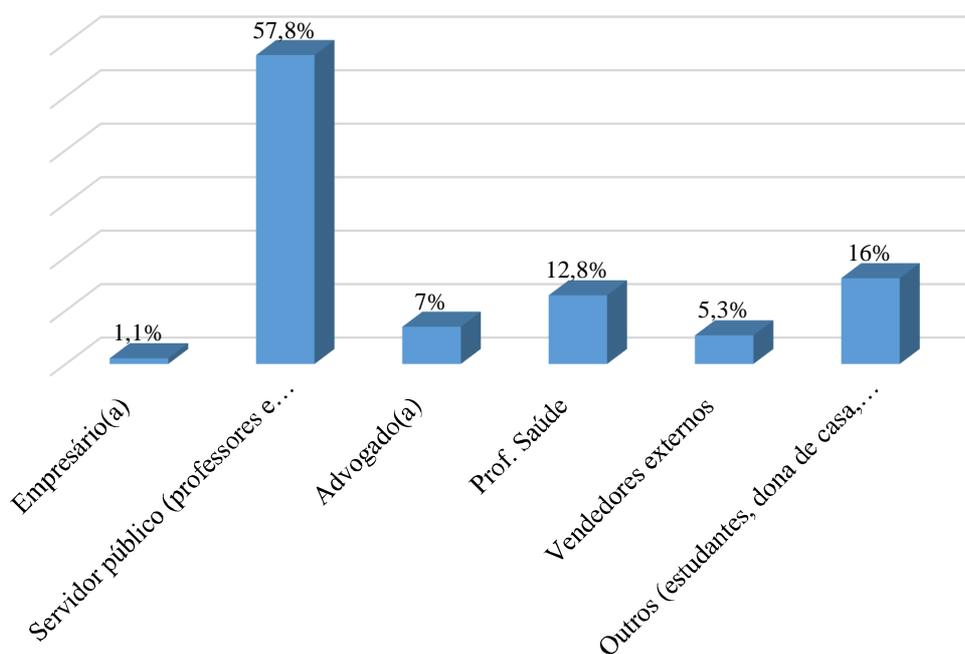


Fonte: pesquisa de campo (2015).

A formação superior da grande maioria dos entrevistados (93,6%) condiz com a atividade profissional desempenhada, visto que se trata de atividades que requerem essa formação como requisito obrigatório, a exemplo das carreiras do Magistério e, em grande medida, das atividades exercidas em funções públicas mediante aprovação em concurso público.

Assim, de acordo com o Gráfico 6, a maior parte dos condôminos são profissionais da saúde, como médicos, nutricionistas, odontólogos; da educação básica, da profissional e a de nível superior; da advocacia; além de atividades que compõem o Poder Judiciário e seus serviços auxiliares, a exemplo do Ministério Público. Todas essas funções somadas perfazem um total de 77,5% dos entrevistados.

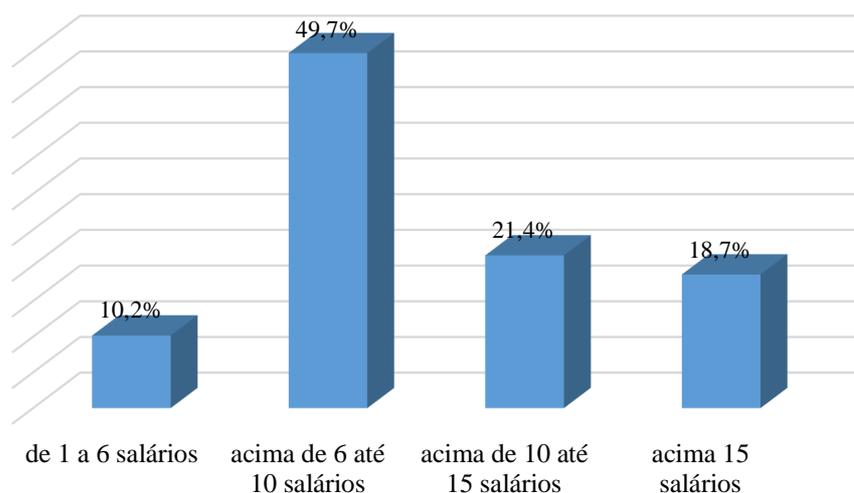
GRÁFICO 6: Atividade profissional dos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA.



Fonte: pesquisa de campo (2015)

Os condôminos foram questionados também sobre a sua renda familiar mensal, dado este que também se relaciona com o nível de escolaridade e a atividade profissional exercida pela maioria dos entrevistados, visto que a maior parcela relatou possuir renda entre seis e dez salários mínimos¹³, conforme se observa no Gráfico 7.

GRÁFICO 7: Renda familiar mensal dos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



Fonte: pesquisa de campo (2015)

A partir do levantamento da renda familiar juntamente com a observação dos interiores dos imóveis durante a pesquisa de campo, foi possível identificar o padrão

¹³ O salário mínimo vigente no Brasil, no período em que foram aplicados os questionários, era de setecentos e vinte e cinco reais, de acordo com o Ministério do Trabalho e Emprego.

econômico estabelecido nos condomínios do bairro Santa Inês, qual seja, famílias de classe média e média alta.

Essa afirmação se justifica pelo padrão de vida que pode ser percebido, quando das visitas para aplicação do questionário, onde se observou que as moradias possuem boa estrutura, bons acabamentos, arquitetura moderna, interiores bem decorados, via de regra, com móveis feitos sob medida. Além disso, observou-se que o automóvel é o meio de transporte predominante, não sendo incomum encontrar famílias que possuem dois carros para seu uso particular¹⁴.

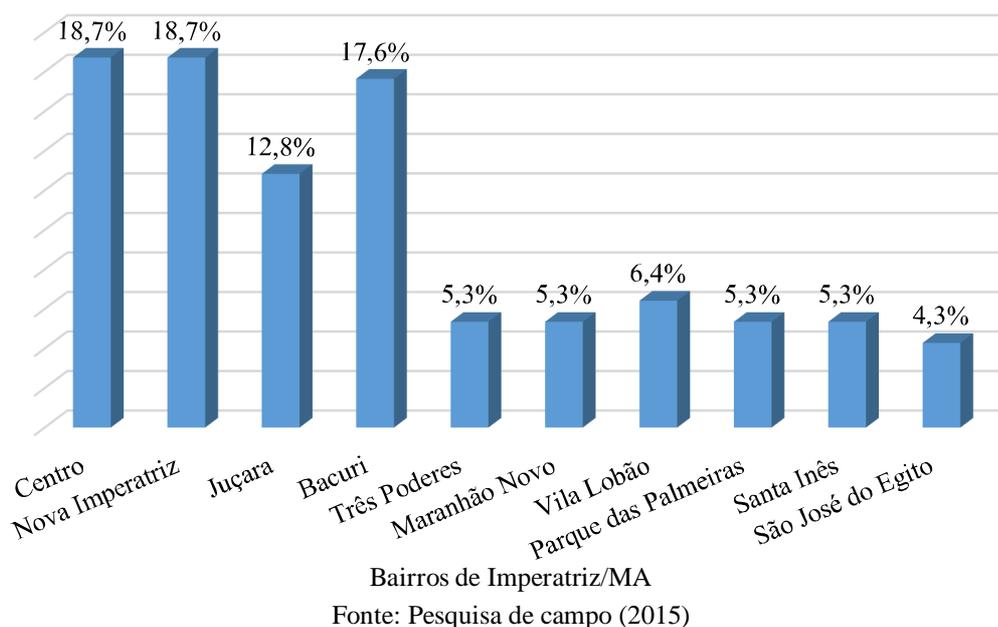
Buscou-se levantar também a origem dos moradores destes condomínios, com o intuito de identificar se estes empreendimentos seriam adquiridos por moradores do próprio bairro, de bairros vizinhos ou até de outras cidades.

Isso se justifica por conta da posição de destaque que a cidade de Imperatriz ocupa, pela recente atração de muitos profissionais para a atividade industrial que se tem implantado na cidade e, também, dentre outros fatores, pela implantação de diversos cursos superiores nas faculdades e campus universitários locais, o que pode ser motivo de atração de profissionais da educação e também de estudantes oriundos de outras localidades.

Nessa direção, o questionamento que se fez buscou saber o local de residência anterior, tendo como opções diversos bairros de Imperatriz e outras cidades, permitindo a identificação por extenso do local de origem, caso este não contasse no rol de opções apresentadas. O resultado desta questão é demonstrado no Gráfico 8.

GRÁFICO 8: Local de residência anterior dos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.

¹⁴ Nesse ponto, é perceptível o contraste em relação à parte mais antiga do bairro, em que prevalecem moradias típicas da autoconstrução, precárias, carentes de acabamento e que raramente apresentam garagem. Algumas casas são bastante rebaixadas em relação ao nível da rua, que, ao longo dos anos, foi recebendo camadas de piçarra e assim elevando-se gradativamente. O grande fluxo de bicicletas, motocicletas, pedestres e paradas de ônibus quase sempre denunciam as principais formas de locomoção do Velho Santa Inês, que, conforme exposto anteriormente, é servido por apenas duas linhas de ônibus urbano.

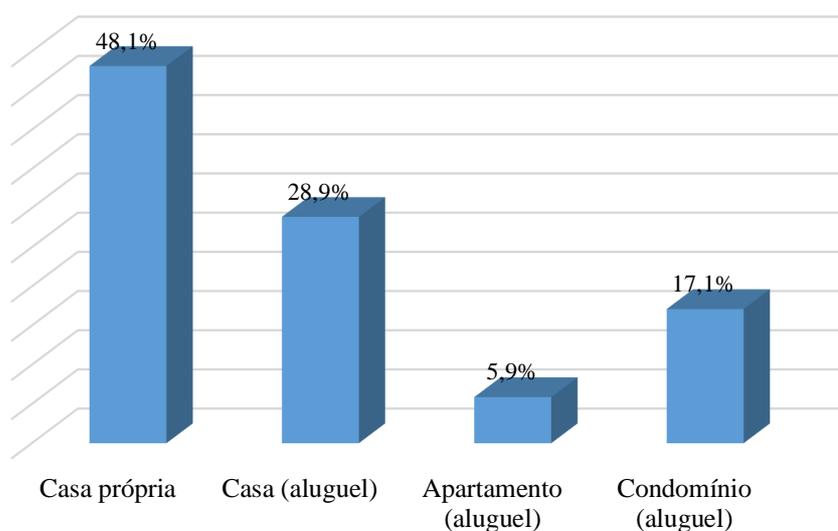


O que se depreende dessa questão é que, primeiramente, não foram identificados casos em que os moradores vieram de outra cidade para residir diretamente nos condomínios em estudo. Além disso, levantou-se que poucos condôminos residiam no próprio bairro antes da implantação desses empreendimentos, o que demonstra a dificuldade de aquisição dos moradores do Velho Santa Inês aos imóveis da parte nova do bairro. Acrescenta-se, ainda, que os principais bairros apontados como origem dos condôminos são bairros bem localizados e dotados de infraestrutura urbanística, como o Centro, a Nova Imperatriz, o Juçara e o Bacuri, este um pouco mais carente de equipamentos urbanos, mas muito bem localizado, nas proximidades do centro da cidade.

Há que se analisar também que bairros como o Centro, a Nova Imperatriz e o Juçara, além do Maranhão Novo e Três Poderes, correspondem a bairros associados à classe média e alta, mas que não apresentam homogeneidade socioeconômica interna. Esse fator, reforça o entendimento sobre a decisão de que morar em um condomínio representa uma estratégia para fugir das diferenças da cidade e morar com seus semelhantes em um espaço homogêneo.

De forma subsidiária, os moradores também foram questionados sobre o tipo de moradia anterior, se casa ou apartamento, próprio ou alugado e, também, de forma mais específica, se já residiam em um condomínio anteriormente. As respostas para essa questão são apresentadas no Gráfico 9.

GRÁFICO 9: Tipo de moradia anterior dos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



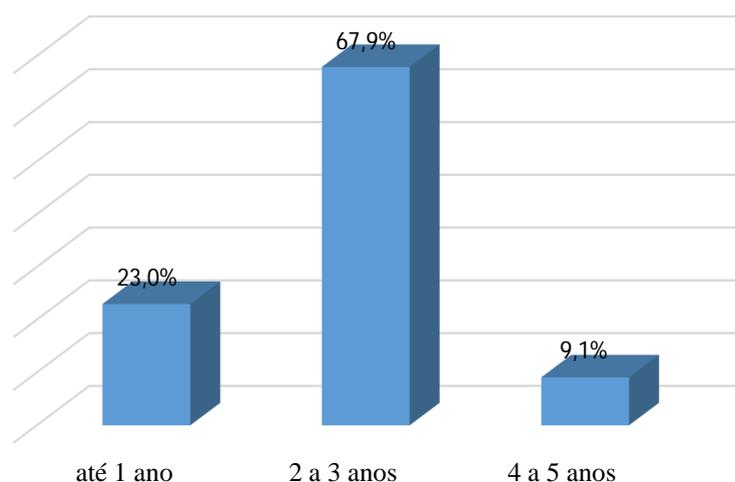
Fonte: pesquisa de campo (2015)

Ao se analisar conjuntamente os dados dos Gráficos 8 e 9, conclui-se que grande parte dos condôminos morava em casas próprias em bairros próximos à área central da cidade, onde está estabelecida grande diversidade de comércio e serviços, antes de residirem nos condomínios em estudo. Apesar dos motivos ainda não terem sido apresentados, é possível antecipar que o fator segurança e tranquilidade, aliado à possibilidade de financiamento do imóvel surgem como explicações plausíveis para esta decisão dos moradores entrevistados.

Além disso, a pesquisa revelou a predominância de proprietários residindo nos imóveis, 88,2%, e um número reduzido de imóveis alugados, apenas 11,8% de inquilinos.

No quesito tempo de residência no condomínio, a maioria dos entrevistados relatou que residem no imóvel há mais de 1 ano, especificamente entre 2 e 3 anos, segundo o Gráfico 10. Como se trata de imóveis novos, adquiridos ainda na planta e, conforme fora demonstrado anteriormente, a residência anterior da maioria dos entrevistados era em outros bairros, isso demonstra que a opção pelo local de moradia atual não se deu por bairro, mas sim pelo condomínio atual, pois o tempo de residência coincide como período de entrega dos imóveis construídos. Isso demonstra a pouca aquisição dessas moradias por parte dos habitantes que residem na parte mais antiga do bairro.

GRÁFICO 10: Tempo de residência no condomínio do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Em síntese, pode-se afirmar que os condomínios do bairro Santa Inês são constituídos por famílias compostas por pai, mãe e filho, em que as mulheres, com faixa etária entre 31 e 40 anos de idade, são provedoras ou ao menos co-provedoras de seus lares. Os co-provedores possuem formação superior a nível de pós-graduação (*lato ou stricto sensu*) que lhes permitem desenvolver suas atividades profissionais no serviço público, principalmente na educação superior e no Poder Judiciário. Somado a isso, identificou-se que essas famílias declaram ter renda entre 6 e 10 salários e que, apesar de possuírem casa própria em bairros da área central de Imperatriz, optaram por adquirir os imóveis nos condomínios do bairro Santa Inês, onde residem há pelo menos 2 anos.

Este perfil, ora descrito, revela uma tendência comum da autossegregação em cidades médias, notadamente em relação às metrópoles, no que se refere à possibilidade de acesso da classe média aos condomínios horizontais. Spósito e Góes (2013) afirmam que este fenômeno acontece devido a algumas particularidades, tais como: o preço dos imóveis, as condições de financiamento e de circulação disponíveis em cidades médias, o que amplia o rol daqueles que tem possibilidade de auto isolamento. As autoras afirmam, ainda, que os segmentos sociais médios têm mais conexão com as mudanças globais, pois fazem mais uso das diferentes mídias. O que explica sua preocupação exacerbada com a insegurança, que vai muito além daquela relacionada com a criminalidade que vivenciam, trata-se de um “distanciamento entre tempo e espaço, uma vez que, a globalização diz respeito à presença e à ausência, ao entrelaçamento de eventos e relações sociais, mas também à distância com contextualidades locais” (SPOSITO; GÓES apud GIDDENS, 2002, p.277).

Outrossim, a autossegregação tem custos bem menores em cidades médias do que em grandes cidades, o que permite o acesso da classe média. Prova disso são as informações

relativas à renda familiar mensal dos entrevistados. Some-se aos níveis salariais indicados, as profissões, a formação superior e o padrão das residências que demonstram que, nas cidades médias, é mais amplo o segmento socioeconômico que participa desses espaços residenciais exclusivos, estando inserida, assim, boa parcela da classe média.

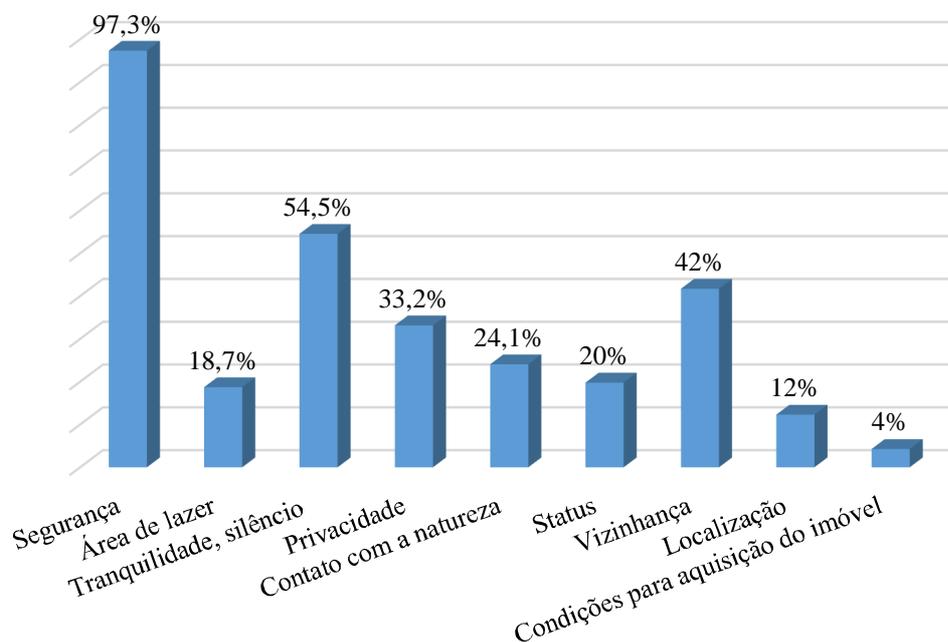
3.3.2 Segurança e valorização do imóvel

A segunda temática que norteou as questões aplicadas aos condôminos diz respeito à segurança e valorização do imóvel adquirido. O desejo por segurança foi, sem dúvidas, a principal alegação dos entrevistados para residirem em seus condomínios.

Nesse sentido, o primeiro questionamento que se fez diz respeito à motivação para residir em um condomínio, para o qual várias opções de respostas foram apresentadas, cabendo ao entrevistado optar por aquela ou aquelas que considerasse a (s) mais importante (s).

Ademais, caso o motivo que ensejou sua residência não constasse na lista, havia a possibilidade de citá-lo também. O Gráfico 11 demonstra o resumo das motivações apresentadas, em que a busca por segurança, tranquilidade e privacidade destacaram-se, mas também houve um percentual bastante considerável de entrevistados que justificou a vizinhança, sendo esta descrita no questionário como de mesmo padrão social, como, no mínimo, um dos principais motivos para residir em condomínios. Essa informação específica, corrobora uma importante característica dos espaços residenciais fechados, qual seja, o desejo de conviver com aqueles considerados como semelhantes. Se essa é uma situação implícita em outras realidades, no caso dos condomínios do Santa Inês, pode-se considerá-la bastante explícita, diante dos 42% de entrevistados que admitiram que uma das motivações para residir em um condomínio fechado foi o desejo de conviver com uma vizinhança de mesmo padrão social.

Por outro lado, o fato de se tratar de um ambiente com áreas comuns, que permitem um contato mais próximo com essa vizinhança, como piscina e *playground*, por exemplo, foi a opção de apenas 18,7% dos entrevistados. O que permite compreender que, apesar de desejarem uma vizinhança semelhante, o distanciamento social prevalece mesmo entre os “iguais”.

GRÁFICO 11: Motivação para residir nos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA .

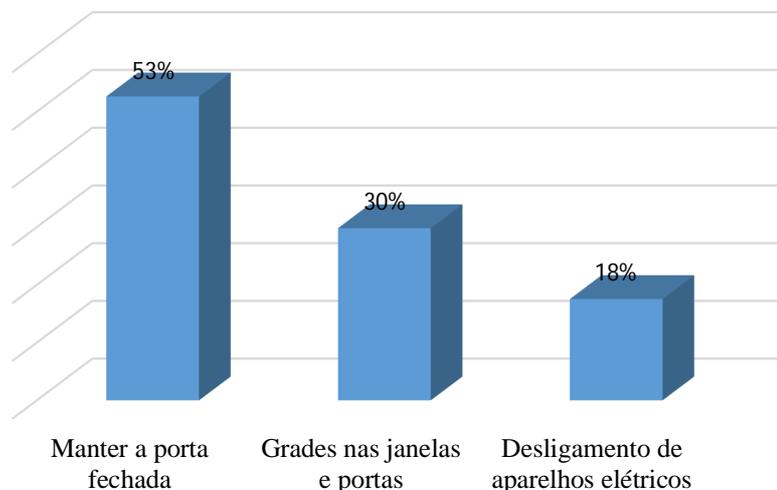
Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Ao se levantar os níveis de satisfação com as medidas de segurança adotadas pelos condomínios, um percentual de 88% dos entrevistados se mostrou satisfeito. Tal satisfação é refutada por apenas 12% dos moradores, que se dividem em considerar que se tratam de medidas insuficientes (52%) ou que falta preparo do pessoal (48%) que presta este serviço.

Em que pese o elevado índice de satisfação com os serviços de segurança, quando se trata de adoção de medidas adicionais, o percentual de entrevistados que as adota sobe para 30%, um número bem maior do que aqueles insatisfeitos com os serviços prestados pelo condomínio. Isso demonstra que, mesmo confiando no trabalho realizado por seu condomínio, boa parcela dos entrevistados também age por conta própria, quando o assunto é segurança.

Desse modo, buscou-se, ainda, identificar que medidas adicionais de segurança são adotadas pelos moradores. Apesar de 70% dos entrevistados não adotarem estas medidas adicionais, pois consideram uma atitude desnecessária, 30% dos entrevistados pensam de forma contrária e adotam sim suas próprias medidas de segurança, conforme demonstrado no Gráfico 12.

GRÁFICO 12: Medidas adicionais de segurança adotadas pelos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Apesar da quase totalidade dos entrevistados eleger a busca por segurança como principal fator motivacional para residirem em um condomínio, esta afirmação carece de algumas reflexões que permitem repensar essa justificativa. Primeiramente, a ideia de segurança é bastante explorada pelas campanhas publicitárias que visam comercializar imóveis em condomínios, o que compromete mensurar até que ponto o morador busca de fato esta segurança ou simplesmente reproduz a ideia que lhe foi vendida.

Assim são as lições de Ribeiro (1997, p. 127-128), segundo o qual “os condomínios respondem a estratégias para vender novos e modernos estilos de vida em áreas seguras, em oposição ao resto da cidade insegura”. Segundo os ensinamentos de Villaça (1998, p.184) a “venda de ‘segurança’ dos condomínios, é um verdadeiro estrategema, que leva os bairros residenciais existentes a ficarem obsoletos, para comercializar novas formas de morar, mais modernas e seguras, associadas aos loteamentos fechados”.

Além disso, o percentual elevado de entrevistados que elencou a vizinhança de mesmo padrão social como motivação para residir em condomínios confirma o desejo de autoss segregação, visto que há um entendimento no sentido de considerar que se adquire segurança morando com seus iguais, de forma segregada e isolada do restante do bairro e consequentemente, da sociedade. Isso se deve à concepção de que a insegurança provém do convívio com outros grupos sociais, via de regra, os de menor poder aquisitivo, apontados como os potenciais inimigos. Por analogia, aplica-se a perspectiva de Villaça (1998, p.340), a qual:

a ideologia do espaço urbano atinge o nível mais estúpido e perigoso nos condomínios de alta renda, ao opor a cidade da minoria burguesa a uma outra cidade: a da maioria pobre. Julgam estes moradores ser esta ‘outra cidade’, violenta, pobre, e com a qual eles nada têm a ver.

Para compreender as regras de segurança adotadas, entrevistas foram realizadas com os síndicos dos condomínios. Apesar da tentativa de atingir a totalidade dos empreendimentos, apenas 6 dos 14 síndicos se prontificaram a colaborar com a pesquisa. No entanto, as semelhanças nas respostas levantadas indicam que se tratam de normas de segurança adotadas por todos os empreendimentos. O Quadro 7 apresenta a descrição das medidas identificadas na amostra de 42% levantada.

QUADRO 7: Serviços, normas e orientações de segurança adotadas pelos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.

Normas de segurança adotadas pelos condomínios	<ul style="list-style-type: none"> - Serviço de vigilância 24 horas; - Câmeras de segurança; - Não é permitida a entrada de veículos de terceiros; - Não é permitida entrada de pessoas sem identificação; - Prestação de serviços, só com identificação.
Orientações específicas para funcionários	<ul style="list-style-type: none"> - Não autorizar a entrada de estranhos; - Primar pela ordem e silêncio; - Não deixar o portão aberto; - Não permitir a entrada de estranhos sem a devida identificação e autorização dos moradores; - Cumprir horários, usar fardamento completo, utilização de crachá de identificação (porteiros) e usar sempre o material de segurança.
Orientações específicas para visitantes	<ul style="list-style-type: none"> - Só entrar com autorização expressa; - Deixar o veículo na área externa; - Identificação obrigatória pelo interfone; - Convidados não podem usar as áreas de uso comum como piscina e área de esportes, alguns condomínios abrem exceções para crianças menores de 12 anos, quando acompanhadas de moradores.
Regras de convivência	<ul style="list-style-type: none"> - Via de regra, as normas de convivência são previstas em estatuto. Em geral, - dizem respeito à cordialidade, respeito à privacidade e sossego, obediência às normas de segurança e responsabilização por danos à área comum.
Serviços oferecidos pelo condomínio	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de monitoramento 24 horas por dia; - Manutenção de jardins e áreas comuns, como piscina, quadra de esportes e playground; - Portaria e cerca elétrica; - Entrega de correspondências.
Existe colaboração dos moradores para com o trabalho do síndico?	<p>Sim, geralmente há uma boa participação nas reuniões de condomínio, surgem sugestões e reclamações que se procura solucionar. No entanto, nos condomínios com grande número de imóveis alugados (Gran Village I e II), essa participação não acontece por parte dos inquilinos, já que estes entendem que moram ali por um curto período.</p>

Fonte: Pesquisa de campo (2015).

Outrossim, o sentimento de insegurança, proveniente da crescente violência e criminalidade urbanas, parece redefinir os processos de integração entre grupos e noção de espaço público. As áreas comuns de convivência são abandonadas em detrimento de espaços

controlados e privados. Isso gera uma aversão às diferenças, aos desiguais, por considerá-los ameaçadores, comportamento que reforça os processos de segregação. Eis uma justificativa para a multiplicação no número de espaço privados nas cidades, desde centros de negócios, espaços de lazer e entretenimento a espaços residenciais fechados, como os condomínios horizontais (FRATTARI, 2009).

No que se refere à valorização dos imóveis em que residem os condôminos, alguns questionamentos foram apresentados. O primeiro deles buscou identificar os valores médios de aquisição desses imóveis e, sobre esse ponto, vale acrescentar algumas informações pertinentes que foram adquiridas em entrevistas com as construtoras.

A comercialização dos primeiros imóveis se deu por volta do ano de 2009, com prazo de entrega variando entre 18 e 24 meses. A maior parte dos empreendimentos foi construído por uma mesma empresa, de forma gradativa, como acontece atualmente.

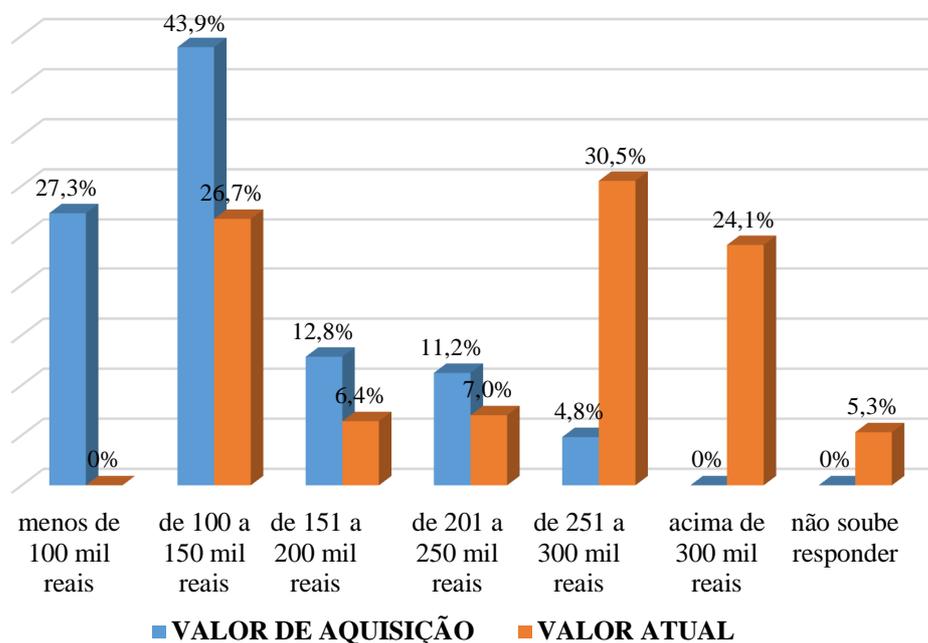
O exemplo mais recente disso é o Condomínio Vale dos Pássaros que, apesar de já possuir alguns imóveis habitados, permanece em construção, com a área comum ainda na fase inicial. Além desse, o Condomínio Estância dos Pássaros também necessita de finalizações e, apesar de já estar quase completamente habitado, não foi entregue à administração do condomínio, pois se encontra em fase de conclusão.

Cumprе acrescentar que, ao confrontar os valores de aquisição dos imóveis com o tempo de residência dos entrevistados no bairro (67,9% residem há 2 ou 3 anos), percebe-se que tais pessoas foram atraídas para esse local em virtude dos novos empreendimentos, haja vista o pouco tempo de residência e o fato não residirem no local anteriormente. Isso demonstra a impossibilidade de aquisição dessas moradias por parte dos habitantes que residem na parte mais antiga do bairro.

O Gráfico 13 apresenta um comparativo entre os valores médios de aquisição e os valores atuais, segundo relato dos entrevistados. Nos valores de aquisição, há um predomínio de imóveis que custaram entre cem e cento e cinquenta mil reais, o que corresponde a 43,9% da amostra. Enquanto que, em dias atuais, mais da metade dos entrevistados (54,6%) consideram que seus imóveis valem mais de duzentos e cinquenta mil reais.

Acrescenta-se que a atuação de corretores de imóveis no Santa Inês é intensa, dentre os corretores que contribuíram com esta pesquisa, todos foram unânimes em afirmar a grande procura por imóveis nos condomínios do Santa Inês. Muitos condôminos mostraram-se sabedores dessa grande procura, o que influenciou suas respostas no que diz respeito a atribuir valores para seus imóveis.

GRÁFICO 13: Comparativo entre o valor de aquisição e o valor atual dos imóveis dos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Não se pode negar que esta valorização imobiliária, na qual se insere estes empreendimentos, sofre influência de um período de disponibilidade de crédito para aquisição da casa própria, que integra uma série de medidas destinadas à democratização da política habitacional do Governo Federal vigente.

Demonstra-se, ainda, que esse inflacionamento é influenciado por outros fatores, como a crescente valorização imobiliária presenciada pelo bairro que, após os condomínios, recebeu o Loteamento Pôr do Sol e o Cidade Jardim, ambos privados.

Outro fator que tem contribuído para a valorização econômica de imóveis no Novo Santa Inês é a expansão da cidade em sua porção noroeste, em direção à MA-386, denominada de Estrada do Arroz, que liga Imperatriz ao município de Cidelândia. Essa rodovia é uma continuação da Av. Newton Bello, principal via de acesso ao bairro Santa Inês e que tem recebido inúmeros estabelecimentos comerciais e de prestação e serviços, aumentando a dinâmica urbana local. Além disso, trata-se da principal via de acesso à unidade industrial da Suzano Papel e Celulose, estabelecida em Imperatriz desde 2012.

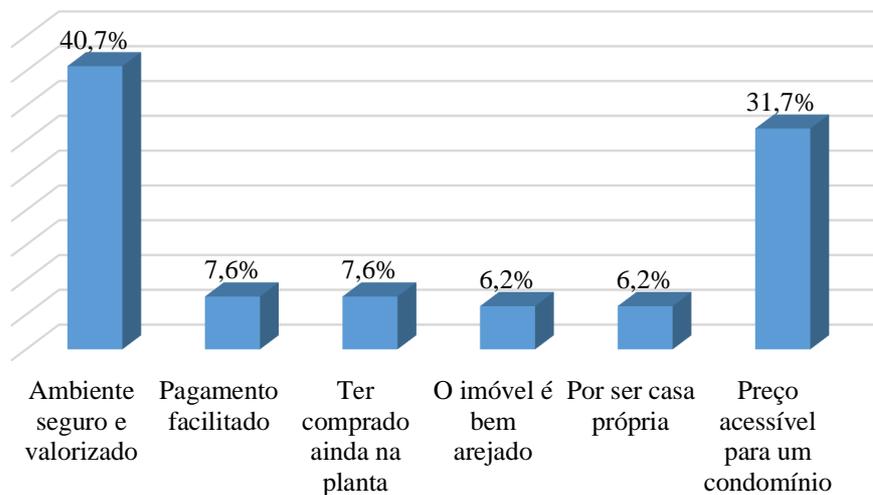
Diante da expansão urbana nesta porção da cidade, o bairro Santa Inês tem ganhado notoriedade e conseqüentemente, valorização econômica. Inclusive, deverá sediar as novas instalações de uma importante faculdade particular, além da crescente implantação de estabelecimentos comerciais e subsidiárias que prestam serviço à Suzano.

Além dos valores de aquisição e valores atuais que foram levantados, investigou-se também a forma de pagamento do imóvel, em que se verificou que apenas 28% foram financiados pelo Programa Minha Casa Minha Vida e 72% foram adquiridos por outras formas de financiamento bancário. Apesar de se tratar de uma forma de endividamento a longo prazo, 77,5% dos entrevistados consideram que a aquisição do imóvel foi um bom negócio, sendo que apenas 11,2% pensam de forma contrária e ainda 11,2% não souberam responder a esse quesito.

A justificativa levantada pelos entrevistados que acham que fizeram um mau negócio diz respeito aos juros do financiamento, por entenderem que a valorização do imóvel não alcança o valor final que será pago pelo imóvel.

Por outro lado, várias justificativas foram apresentadas por aqueles que consideram que fizeram um bom negócio ao adquirirem um imóvel em um condomínio, principalmente por entenderem que a segurança oferecida pelo empreendimento contribui para a sua valorização. Eis que o Gráfico 14 demonstra as demais opiniões positivas.

GRÁFICO 14: Motivos que justificam ser um bom negócio adquirir um imóvel nos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



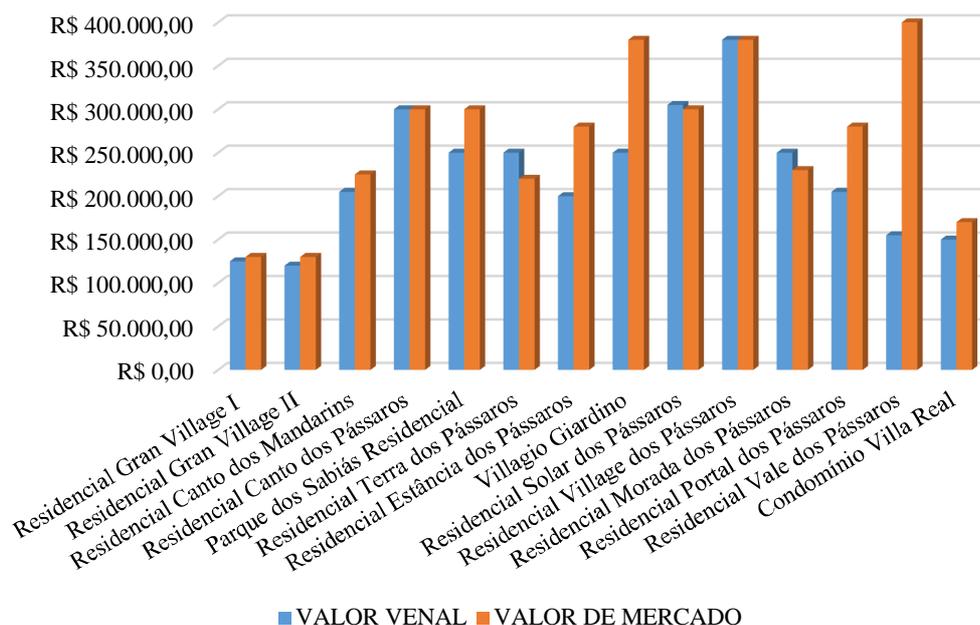
Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Não é surpreendente a declaração da maioria dos entrevistados quanto a acreditar que morar em condomínio é um bom negócio, visto que é pacífico o entendimento de que se trata não apenas de uma opção de moradia, mas também de uma opção de investimento. Isso se confirma pela análise dos valores levantados para os imóveis que crescem em valorização a cada dia.

Desse modo, trata-se de uma valorização que se justifica por meio do levantamento dos valores atuais desses imóveis junto ao mercado imobiliário local e também junto à Secretaria de Gestão Orçamentária de Imperatriz, órgão responsável por calcular o valor venal dos imóveis para fins de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

O Gráfico 15 descreve os valores médios para venda em cada um dos condomínios, sendo que, ao se extrair uma média aritmética simples, obtém-se como valores aproximados R\$ 225 mil reais pela tabela do IPTU e aproximadamente R\$ 250 mil reais em média, para os valores apurados junto aos corretores de imóveis. Estes preços aumentam ou diminuem, a depender das especificidades de cada imóvel¹⁵ e dos espaços comuns oferecidos por cada empreendimento, tais como piscina, *playground*, quadra de esportes, dentre outros. E também de acordo com as flutuações do mercado e da estabilidade econômica do país.

GRÁFICO 15: Valor venal e valor de mercado dos imóveis que compõem os condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda e Gestão Orçamentária. Pesquisa de campo (2015).

Outrossim, o que é perceptível pelos dados apresentados é que estes condomínios têm assumido uma valorização econômica média em torno de cem por cento, desde a implantação dos primeiros empreendimentos em 2009. Apesar disso, 64% dos entrevistados informaram que teriam condições econômicas de comprar o imóvel atualmente, ao passo que 36% não teria condições, seja por conta de os valores atuais estarem acima de suas possibilidades de

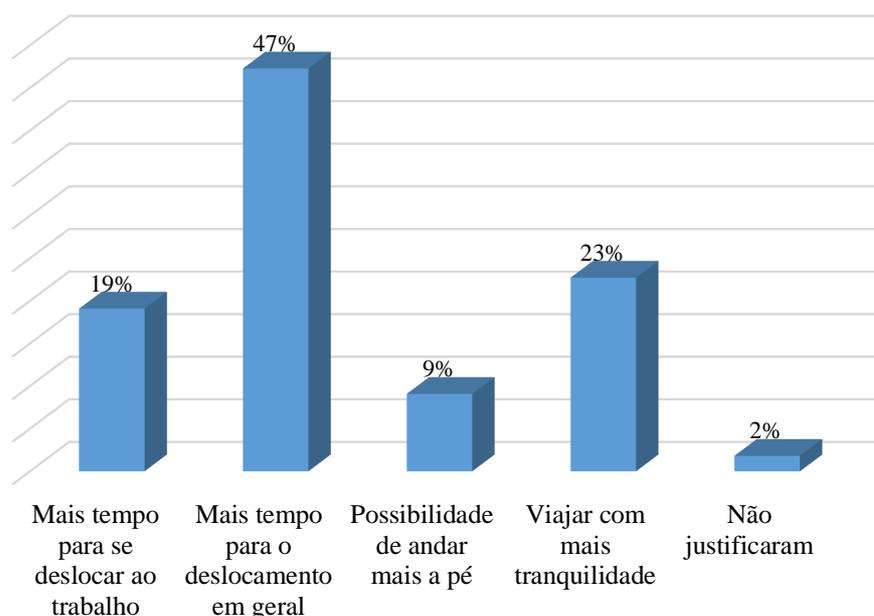
¹⁵ Tais como: área, número de quartos e suítes.

financiamento, como responderam 44% dos desprovidos de condições, seja por considerarem que as taxas de juros subiram muito desde a aquisição do imóvel até os dias atuais, que foi a resposta de 29% dos entrevistados. Houve, ainda, um percentual de 26% dos que responderam negativamente que não souberam justificar sua impossibilidade de comprar o imóvel pelos valores atuais.

3.3.3 Cotidiano, Lazer e Cidade

Uma terceira temática que se investigou junto aos condôminos diz respeito ao seu cotidiano e relação com a cidade, tratando de questões como mudanças na rotina a partir da mudança para os condomínios e a localização do bairro. Nesse sentido, indagou-se sobre a possibilidade de alteração nos hábitos dos entrevistados, após a mudança para o condomínio. Sobre isso, houve um certo equilíbrio, posto que 59% admitiram mudanças significativas em suas rotinas, enquanto que 41% não as identificaram. Sobre as alterações que foram citadas, o maior tempo gasto para deslocarem-se para as atividades habituais foi a resposta de 66% dos entrevistados, conforme Gráfico 16.

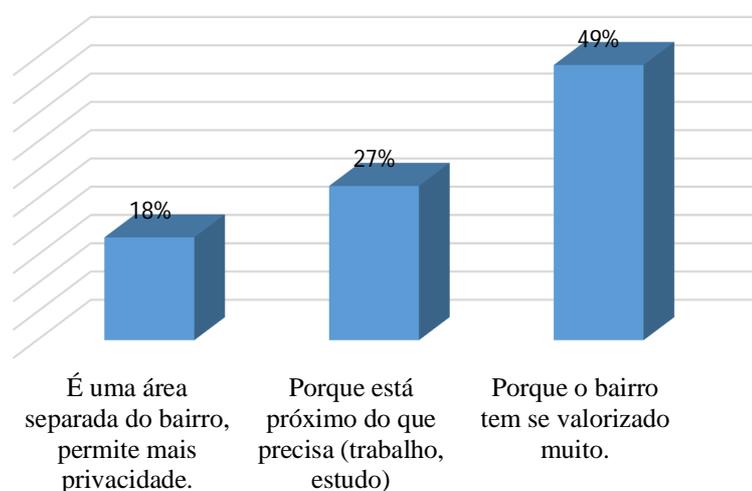
GRÁFICO 16: Alterações na rotina dos condôminos entrevistados após mudança para o bairro Santa Inês, Imperatriz/MA - 2015.



Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Apesar da maioria admitir mudanças habituais, principalmente quanto ao tempo de deslocamento em geral, quase a totalidade dos entrevistados, 94%, consideram a localização dos condomínios um fator positivo. Isso se deve pelos fatores expostos no Gráfico 17, principalmente a crescente valorização aqui já comentada. Dentre os 6% que consideraram a localização um fator negativo, a justificativa admitida foi a ausência de placas informativas que indiquem a localização dos condomínios.

GRÁFICO 17: Fatores que justificam como positiva a localização dos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Não se pode negar que a noção de “proximidade” ou “fácil acesso”, que tornam a localização dos condomínios um fator positivo para a maioria dos entrevistados, é relativa, a depender do meio de transporte utilizado que, no caso em tela, predomina o automóvel. Desse modo, se esses residentes dependessem do transporte coletivo, como a maioria dos moradores do Velho Santa Inês, o entendimento sobre a localização de suas residências seria outro. Isso se explica pelo reduzido número de linhas de ônibus que cortam o bairro Santa Inês, apenas 3 linhas permitem acessibilidade ao bairro e apenas na avenida principal.

Resta, mais uma vez, confirmada a mobilidade que os moradores dos condomínios possuem por conta do automóvel particular, que os permite consumir, trabalhar, estudar e se divertir em porções distintas da cidade, afastando ainda mais seus moradores da inter-relação com o entorno de suas moradias.

Por isso, Salgueiro aponta que:

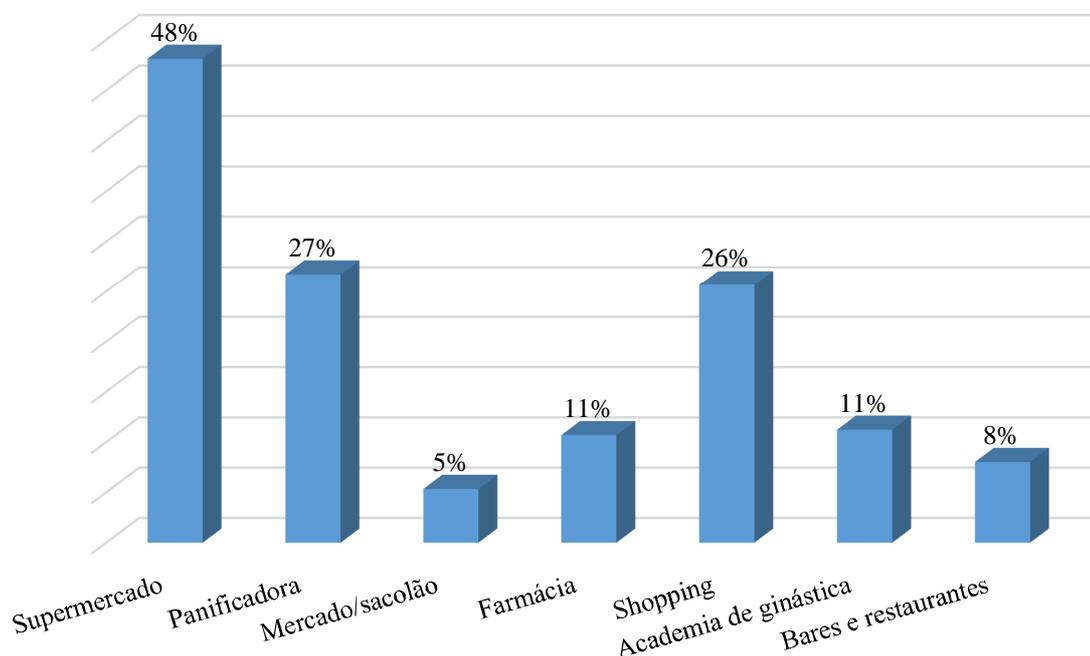
Para muitos indivíduos o espaço de ação não é mais definido pela continuidade territorial; frequentam uma série de lugares, pontos que apenas as práticas de cada

um unificam e dão sentido como conjunto. Efetivamente cada vez mais os espaços de ação dos indivíduos são formados por pontos distantes uns dos outros ligados por processos sociais, pelos padrões de vida social organizada em e por meio de determinados locais. O próprio bairro enquanto extensão e suporte de práticas cotidianas e de relações sociais perde sentido” (Salgueiro, 1998, p.44).

O fato de permitir mais privacidade, por estar em uma porção “separada” do bairro, demonstra que estes moradores, que assim responderam, possuem, de fato, o desejo de se manterem separados dos moradores do Velho Santa Inês, confirmando mais uma vez, a autosegregação que se evidencia no local de estudo.

Ao serem questionados sobre o desejo de terem atividades comerciais mais próximas ou até mesmo dentro do condomínio, 82% dos entrevistados acenaram de forma positiva, enquanto que 18% preferem que o Novo Santa Inês se mantenha como uma área totalmente residencial. Dessa maneira, o Gráfico 18 elenca as atividades comerciais citadas pelos entrevistados, que puderam eleger quantas achassem necessárias.

GRÁFICO 18: Atividades comerciais que, segundo os moradores, deveriam se estabelecer dentro ou próximo aos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz-MA – 2015.



Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Parte das atividades consideradas necessárias pelos condôminos já existem na Avenida Newton Bello, tais como supermercado, panificadora, farmácia, academia de ginástica e alguns bares. No entanto, ao serem informados da existência desses estabelecimentos, durante a aplicação do questionário, algumas reações foram identificadas e devidamente registradas

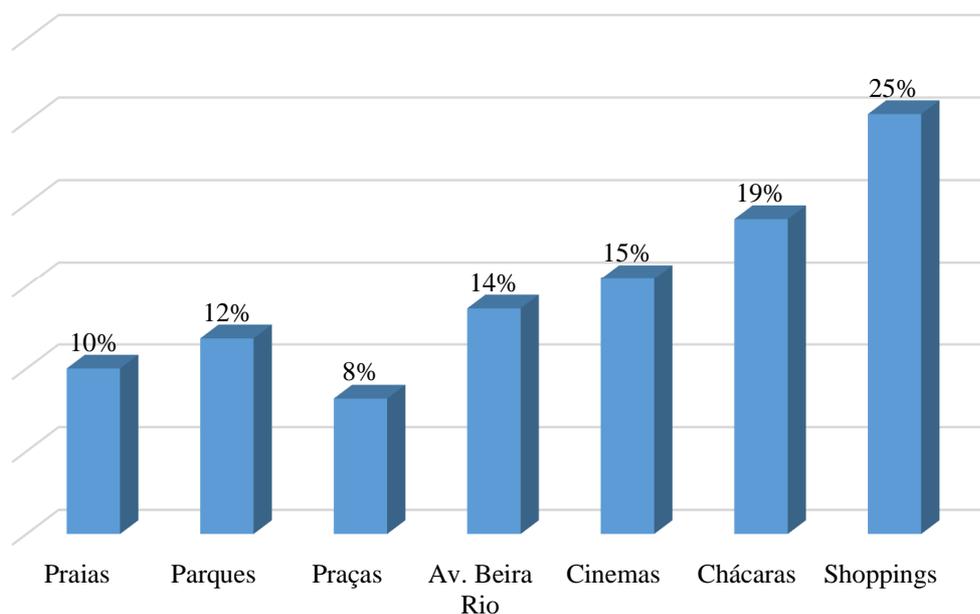
diante de sua relevância para a pesquisa. Assim, identificou-se que o nível de exigência dos condôminos é superior diante das atividades oferecidas pelo bairro, principalmente no que se refere aos bares, panificadora e academia de ginástica que, segundo os moradores, não atendem às suas expectativas, ou cuja existência é sequer de seu conhecimento. Além disso, o desejo de terem um *shopping center* nas proximidades de sua residência demonstra também o tipo de serviço que agrada os entrevistados. No mais, esse quesito vem demonstrar o desejo dos condôminos de que a cidade venha até eles, numa busca cada vez maior por isolamento e exclusividade.

As informações acerca da temática cotidiano e cidade confirmam que a autosegregação dos moradores dos condomínios não se resume ao ato de morar, visto que seus comportamentos rotineiros, como consumir bens e serviços, não se direciona àqueles disponíveis no bairro, diferentemente dos moradores mais antigos. Esse comportamento pode ser reforçado pela importância do transporte individual para os deslocamentos, pois os estacionamentos e garagens sempre lotados de automóveis particulares confirmam a grande mobilidade que os residentes têm dentro da cidade.

No que se refere ao lazer, o que se buscou averiguar foi o uso que os condôminos fazem das instalações oferecidas por seu condomínio e também a frequência com que frequentam espaços públicos de lazer. Sobre isso, questionou-se primeiramente se as famílias frequentavam espaços públicos de lazer, no que 59% responderam positivamente, ao passo que 49% informaram que não têm esta prática. Conseqüentemente, questionou-se sobre quais espaços costumavam frequentar, cujas opções foram reunidas no Gráfico 19.

Nesse quesito, algumas considerações podem ser feitas. Primeiramente, as praias e parques aos quais os entrevistados se referem pertencem a outras cidades, por enfatizarem que as praias fluviais de Imperatriz são muito poluídas e a cidade não possui nenhum parque em seu território. Quanto a frequentarem praças, identificou-se que o pequeno número de entrevistados que citou esta opção referia-se à Praça Meire de Pinho, inaugurada recentemente em uma das principais avenidas da cidade e que tem recebido muitos frequentadores, por conta da boa infraestrutura e paisagismo que apresenta. Quanto à Av. Beira Rio, trata-se da via pública situada às margens do Rio Tocantins que já foi o principal ponto de concentração de bares e restaurantes de Imperatriz, mas que, atualmente, encontra-se bastante deteriorada por conta da carência e conservação. Apesar disso e do fechamento de boa parte de seus estabelecimentos comerciais, a avenida ainda é utilizada por vendedores ambulantes e, principalmente, para a prática de caminhada.

GRÁFICO 19: Espaços públicos de lazer frequentados pelos condôminos entrevistados no bairro Santa Inês, Imperatriz-MA – 2015.



Fonte: Pesquisa de campo (2015)

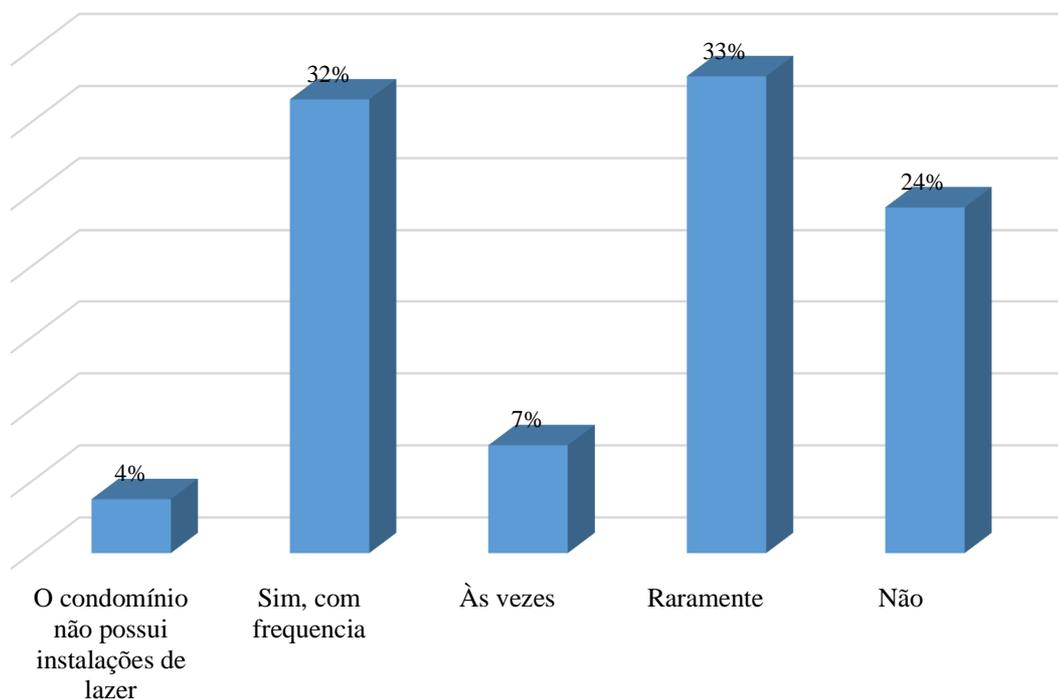
Sobre as demais opções, que foram citadas livremente pelos respondentes, não são exatamente locais públicos de lazer. No entanto, foram as que obtiveram maior porcentagem de respostas, o que demonstra a preferência, mesmo que implícita, por ambientes privados de lazer, principalmente os *shopping centers*, que tiveram maior percentual de respostas.

O que se depreende dessa questão é a preferência por ambientes selecionados, dotados de climatização e que vendem uma imagem de segurança, além de disponibilizarem muitos serviços em um mesmo espaço.

Além disso, os *shoppings centers* correspondem ao lugar mais frequentado para o consumo e lazer dos segmentos de maior poder aquisitivo. Assim, mesmo que considerados como espaços semi-públicos, já que nem todos os grupos sociais têm acesso, os dados revelam que estes moradores optam por não encarar as adversidades da cidade nos momentos de lazer, tal qual o fizeram quando optaram por residir em condomínios.

Sobre a frequência com que se utiliza as áreas de lazer oferecidas pelos condomínios, o Gráfico 20 revela apenas 32% dos entrevistados utilizam estes espaços com frequência, os demais entrevistados dividiram-se entre uma frequência menos habitual, frequência rara e há ainda aqueles que jamais fizeram uso destes espaços e aqueles que alegaram não dispor de espaços de lazer em seu condomínio, caso dos moradores do Residencial Canto dos Mandarins que possui apenas 10 casas e sequer dispõem de serviço de portaria, os próprios moradores é que controlam o acesso ao residencial.

GRÁFICO 20: Frequência de utilização das instalações de lazer dos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



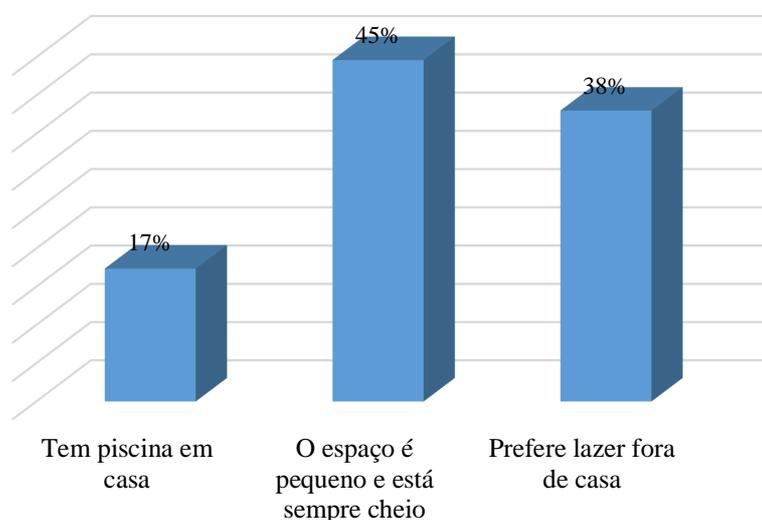
Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Uma observação que se faz sobre essa questão é que a presença de instalações de lazer nos condomínios não é um atributo que atrai a maior parte de seus moradores, visto que o índice de entrevistados que afirmaram fazer uso desses espaços com alguma frequência não chega a 40%.

Quando questionados sobre os motivos para pouco ou sequer frequentarem as dependências de lazer de seus condomínios, o resultado obtido é o que se demonstra no Gráfico 21 a seguir.

Quando se analisa esta situação aliada ao fato de que se trata, prioritariamente, de famílias que possuem filhos, que se sentiram motivadas a morar com segurança, buscando privacidade e tranquilidade, com vizinhança de mesmo padrão social e com o desejo de terem *shopping centers* mais próximos de suas residências, percebe-se, nitidamente, o desejo desses entrevistados em se isolarem da cidade.

GRÁFICO 21: Motivos alegados pelos entrevistados para não frequentarem assiduamente os espaços de lazer dos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz-MA – 2015.



Fonte: Pesquisa de campo (2015)

A baixa frequência com que se utiliza as infraestruturas de lazer dos condomínios revela uma contradição. Se esses moradores foram atraídos por esses elementos e pelo desejo de morarem com seus iguais, em situação de segurança, o uso desses espaços deveria ser mais frequente.

A explicação para este paradoxo repousa na constatação de que esses espaços comuns exercem muito mais uma função paisagística e de atribuição de status e valorização do condomínio do que pela efetiva intenção de utilização. Além disso, os equipamentos condominiais de uso coletivo também agregam valor para venda dos imóveis. O custo para a construtora é baixo, pois os equipamentos e mobiliário são adquiridos pelo condomínio.

O que se busca são espaços diferenciados do restante da cidade e, no caso do Santa Inês, do seu entorno. Espaços exclusivos e que expressem “qualidade de vida”, como revela o anúncio da Figura 40.



FIGURA 40: Placa publicitária do Condomínio Villa Real no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.

Foto: elaboração própria

Os estudos de Caldeira revelam que:

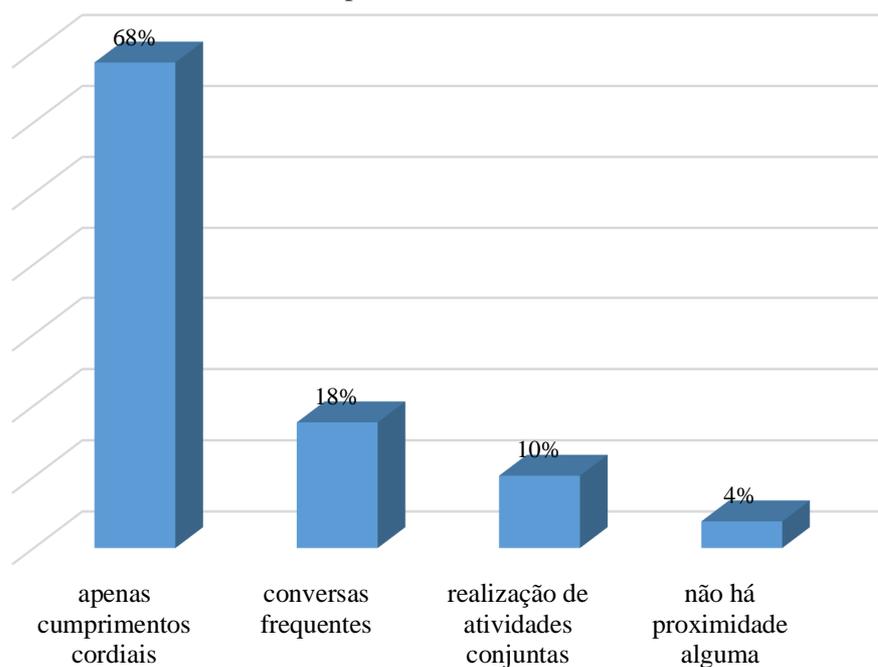
O pouco uso das áreas comuns poderia também indicar que a presença de todas essas instalações é mais uma marca de status do que uma condição necessária para uma vida cotidiana mais gratificante. Ou seja, parecem ter a ver mais com ostentação do que com um novo padrão de sociabilidade entre vizinhos e com novos conceitos de vida privada (CALDEIRA, 2000, p. 268).

Desse modo, apesar do marketing explorar as instalações de uso comum, seu uso é relativamente baixo, com exceção dos *playgrounds*. Talvez isso reflita como os moradores se sentem pouco à vontade com a ideia de partilhar um espaço residencial, algo que os anúncios tentam rebater sugerindo que a sociabilidade seria possível “sem inconveniência” e que a densidade da população é baixa (CALDEIRA, 2000).

3.3.4 Relação com a vizinhança e as regras de convivência

Essa intenção de isolamento consolida-se quando da análise da temática vizinhança, que tem como objetivo identificar o tipo relacionamento que se estabelece entre os vizinhos que residem em condomínios. Para tanto, questionou-se sobre o grau de proximidade com os vizinhos e as respostas identificadas originaram o Gráfico 22.

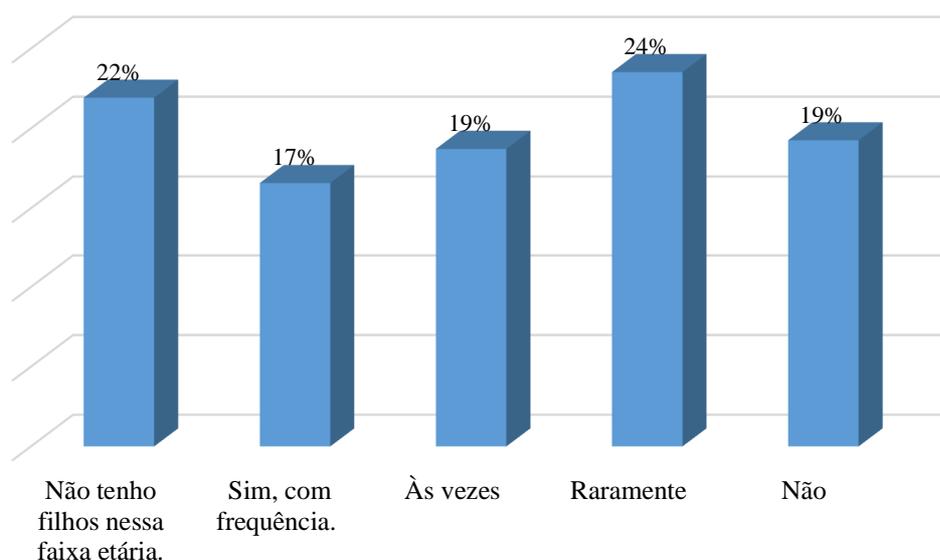
GRÁFICO 22: Grau de proximidade entre os moradores dos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Nessa seara questionou-se também se as crianças e jovens da família se relacionavam com seus vizinhos de mesma faixa etária. O Gráfico 23 demonstra que não se trata de um relacionamento frequente para a maioria dos entrevistados.

GRÁFICO 23: Grau de frequência com que as crianças e jovens se relacionam com sua vizinhança nos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.

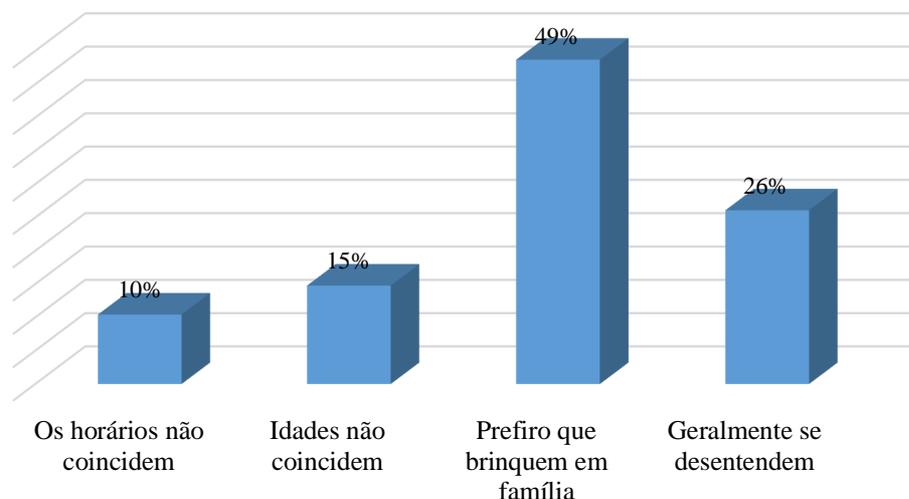


Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Aqueles que afirmaram uma baixa frequência, ou até mesmo nenhum tipo de relacionamento de seus filhos com os jovens e crianças da vizinhança, foram questionados sobre os motivos dessa atitude. Os dados levantados acerca da relação com a vizinhança dos residentes dos condomínios reiteram a constatação de que não predomina, entre estes moradores, o desejo de manterem contato ou mesmo um relacionamento social com seus vizinhos.

Esses dados mostram ainda a tendência ao individualismo na sociedade atual, que prioriza o uso exagerado da internet, do celular, da tv por assinatura, dentre outras opções que podam a sociabilidade. Compreende-se esse fato a partir dos dados, visto que, 68% (Gráfico 22) deles revelou manter apenas cumprimentos cordiais com sua vizinhança, ao passo que 43% (Gráfico 23) admitiu que o contato de seus filhos com os vizinhos é eventual ou raro, 49% deles foram enfáticos ao afirmar que preferem que seus filhos brinquem em família, vide Gráfico 24.

GRÁFICO 24: Motivos alegados para a baixa frequência ou ausência de relacionamento entre as crianças e jovens da vizinhança nos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA.



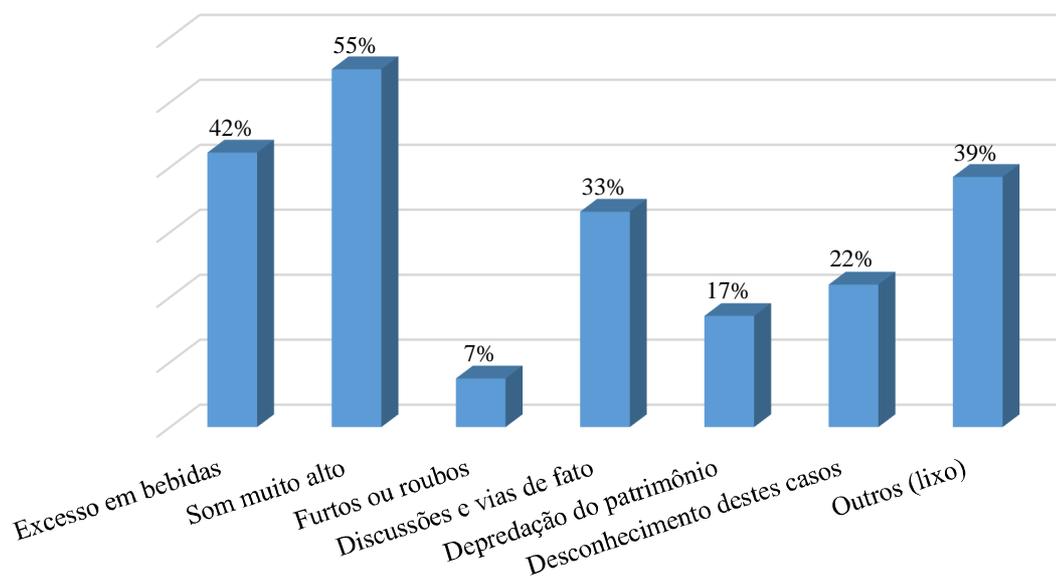
Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Sobre as regras de convivência estabelecidas pelo condomínio, abordou-se os entrevistados sobre a possibilidade de interferência destas no cotidiano dos empregados domésticos, dos quais 92% dos respondentes negaram que haja qualquer tipo de intervenção; enquanto que apenas 8% afirmaram haver intervenção do condomínio no cotidiano dos empregados, no que se refere à proibição de usufruir da área de lazer ou quando acontecem situações consideradas abusivas.

Do mesmo modo, questionou-se sobre a interferência do condomínio nas visitas dos moradores. Sobre isso, 76% informaram que não há qualquer tipo de interferência, além obrigatoriedade de estacionar veículos na área externa do condomínio e de identificar-se previamente na portaria para que a visita possa ser anunciada e conseqüentemente, autorizada pelo morador visitado.

O quesito mais interessante desta temática diz respeito à ocorrência de situações anormais, contrárias às regras de qualquer condomínio, que foram listadas no questionário e demonstradas no Gráfico 25. Além das situações adversas elencadas, foi dada ao entrevistado a possibilidade de citar outros problemas que não foram explicitados.

GRÁFICO 25: Conhecimento dos moradores entrevistados sobre situações que violam as regras dos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Os dados apresentados revelam que o desejo de segurança, tranquilidade e sossego relatados pelos moradores não condiz, necessariamente, com a realidade, já que situações como consumo excessivo de bebida alcoólica, som acima do volume permitido, discussões e até mesmo agressões físicas foram relatadas por um número considerável de moradores.

Dessa maneira, a convivência, por vezes, torna-se prejudicada, principalmente por conta dos excessos, extrapolação de direitos e infringência de regras, o que revela uma disputa de poder, característica de pessoas de segmentos sociais de maior poder econômico, acostumados a demonstrarem dominação e autoafirmação na sociedade. Daí o desrespeito com o consumo de bebidas, som acima do volume permitido, descuido com o lixo produzido são atitudes que revelam uma tendência de alguns moradores a acharem que possuem maior poder que outros.

Portanto, morar e se relacionar com pessoas de mesmo padrão social não significa, necessariamente, a exclusão de problemas de convivência. Sem contar que os relatos de furtos e roubos, discussões e vias de fato e a depredação do patrimônio revelam o que já se suspeitava, morar entre muros não é garantia de segurança.

Em espaços privados as pessoas têm noções frágeis de interesse público, responsabilidade pública e respeito pelos direitos de outras pessoas. Outrossim, é improvável que adquiram essas noções no interior dos condomínios. O mais provável é que, dentro destes

ambientes privados, só enfraqueçam ainda mais suas noções de responsabilidade pública (CALDEIRA, 2000).

Por conta disso, muitos moradores relataram que o principal problema de se morar em um condomínio diz respeito ao cumprimento de regras de convivência, haja vista que não são raros os residentes que entendem que os espaços comuns são verdadeiras extensões de suas casas e que, portanto, poderiam agir como bem entendessem. “Eles interpretam liberdade como sendo uma ausência de regras e responsabilidades em relação aos vizinhos” (CALDEIRA, 2000, p.275)

Segundo a análise de Caldeira (2000), os anúncios publicitários dos condomínios não atentam para a questão da convivência partilhada e para a importância de um espaço que facilite as interações pessoais. Nesse sentido, “para os empreendedores imobiliários brasileiros e seus clientes, as vantagens da homogeneidade social não implicam o desejo de uma sociabilidade local” (CALDEIRA, 2000, p. 278).

Além dessa questão sobre a violação de regras, os moradores foram questionados se houve esforço do condomínio para omitir situações problemáticas, já que a divulgação destas, como as que foram levantadas, poderiam prejudicar a imagem de segurança e tranquilidade que se vende de um condomínio. Desse modo, dependendo da repercussão e frequência com que aconteçam poderiam influenciar, inclusive, nos valores dos imóveis. Isso posto, 51% dos entrevistados afirmaram que nunca houve esforço do condomínio para omitir situações problemáticas. Ao passo que 27%, afirmaram terem-se deparado com situações nas quais o condomínio buscou omitir os incidentes. Os respondentes deste quesito afirmaram que tal atitude visava não aumentar a repercussão do fato ilícito. Ademais, 22% dos condôminos informaram nunca terem tido conhecimento de quaisquer dos incidentes listados nas dependências do condomínio, reiterando, assim, a tranquilidade e a segurança com que convivem.

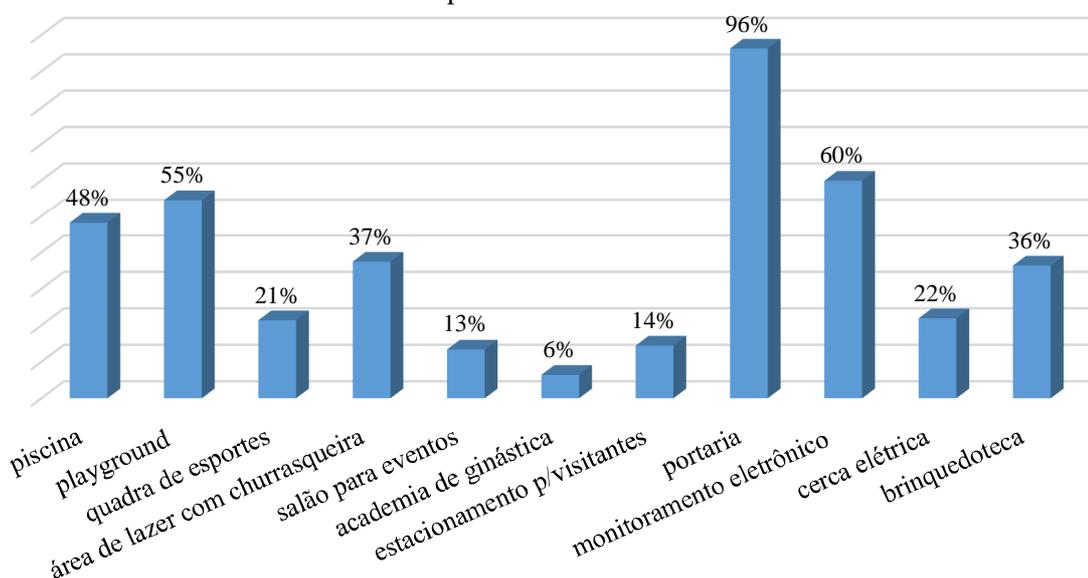
Nesse ponto, também são pertinentes os ensinamentos de Caldeira, que identificou que os moradores entendem que tornar esses problemas públicos vai diminuir o valor de sua propriedade. Além disso, “eles veem esses problemas como um assunto privado para ser tratado internamente; uma questão de disciplina, não de lei” (CALDEIRA, 2000, p. 280)

3.3.5 Serviços oferecidos e Avaliação

A temática que se segue procurou conhecer os serviços que são utilizados pelos condôminos, bem como os custos destes serviços e a opinião dos moradores sobre os valores desses custos. Assim, questionou-se sobre a quantidade de empregados que trabalham nas residências dos entrevistados, dos quais 66% afirmaram dispor de um único empregado doméstico, que realiza serviços de limpeza em geral, lavagem de roupas e serviços de cozinha.

Apenas 6% afirmaram dispor de dois empregados, identificados como uma empregada para atividades de limpeza em geral, lavagem de roupas e serviços de cozinha e uma babá para cuidar das crianças. Acrescenta-se que 27% dos entrevistados afirmaram não possuir empregados domésticos em suas residências. Essa informação contribui para a caracterização das famílias como integrantes da classe média. Com vistas a caracterizar os espaços internos e serviços oferecidos aos moradores, questionou-se sobre a presença de área comum e medidas de segurança que eram adotadas pelos condomínios. O resultado deste quesito está demonstrado no Gráfico 26.

GRÁFICO 26: Espaços comuns e serviços oferecidos pelos condomínios do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



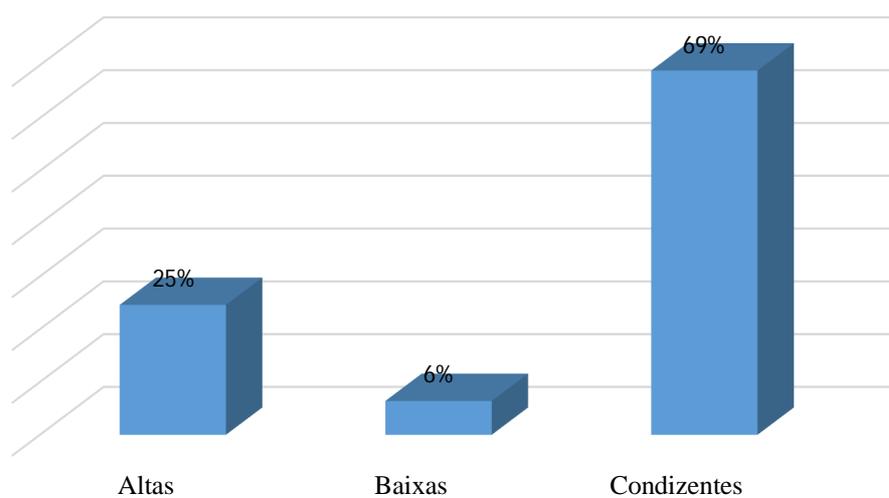
Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Sobre os custos para manutenção das áreas comuns e dos serviços de cada condomínio, 86% dos entrevistados revelaram que pagam apenas a taxa de condomínio. No entanto, 14% mostraram-se insatisfeitos com o fato de terem que pagar taxa extra para o uso do salão de eventos, por considerarem uma cobrança abusiva por parte do condomínio. As taxas de condomínio variam entre cento e sessenta e quinhentos reais a depender do número

de imóveis de cada empreendimento, dos serviços e área comum oferecidos e também do padrão dos imóveis.

Quando questionados sobre a adequação dos valores das taxas de condomínios, a maior parcela dos entrevistados, 69%, consideram-nas condizentes com o que é oferecido, conforme se observa no Gráfico 27.

GRÁFICO 27: Opinião dos condôminos entrevistados sobre a adequação dos valores das taxas de condomínio do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.

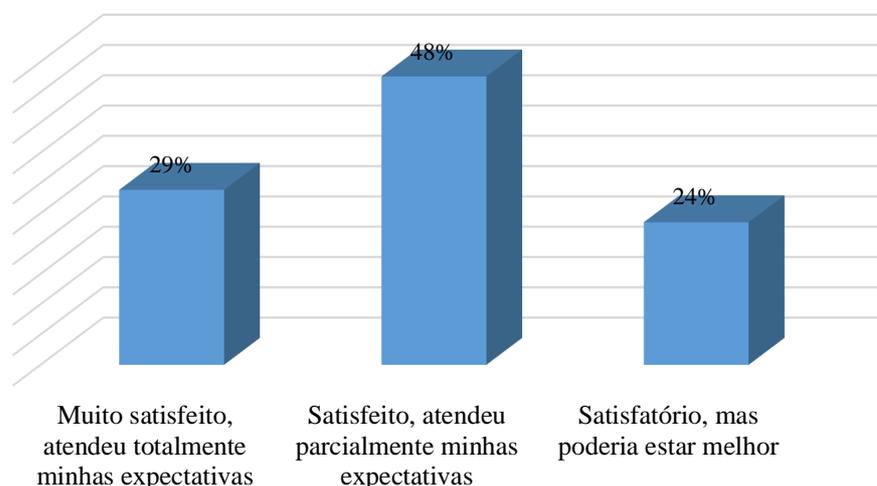


Fonte: Pesquisa de campo (2015)

No que se refere à obrigatoriedade de pagar taxa de condomínio, a fala dos entrevistados sempre demonstrou concordância, por entenderem que é o ônus de se residir em um ambiente privativo, restando controvérsias apenas sobre os valores atribuídos a esse encargo financeiro.

A temática final investigada junto aos condôminos, denominada de avaliação, visa identificar o seu grau de satisfação em residir em um condomínio, se suas expectativas têm sido alcançadas nesse sentido e ainda sobre as vantagens e desvantagens de se habitar em um empreendimento destes. Além disso, buscou-se levantar os anseios dos condôminos sobre as melhorias que consideram prioritárias para o bairro Santa Inês. Assim, o Gráfico 28 demonstra o nível de satisfação por residir em um condomínio, segundo relatos dos entrevistados.

GRÁFICO 28: Nível de satisfação dos moradores entrevistados por residirem em um condomínio do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.

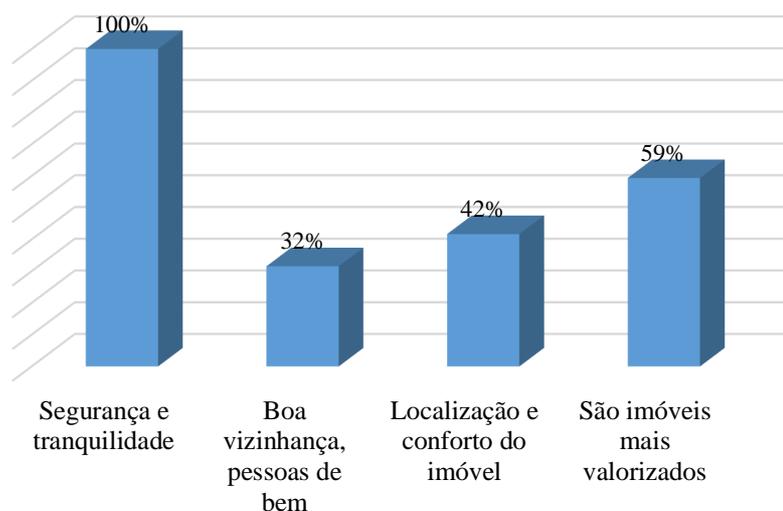


Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Os resultados do quesito demonstrado acima condizem com respostas anteriores como o fato de considerarem a aquisição do imóvel um bom negócio, com a motivação para residirem em um ambiente fechado, o que não demonstra nenhum arrependimento pela escolha feita.

Nessa perspectiva, questionou-se sobre os pontos positivos e negativos de se residir em um condomínio naquele bairro. Como este questionamento foi feito de forma aberta, o que ensejou em total liberdade dos entrevistados em respondê-la, reuniu-se as respostas dadas conforme as semelhanças, de modo a contemplar o total de entrevistados. O resumo destas respostas está elencado nos Gráficos 29 e 30.

GRÁFICO 29: Pontos positivos de se residir em um condomínio do bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.

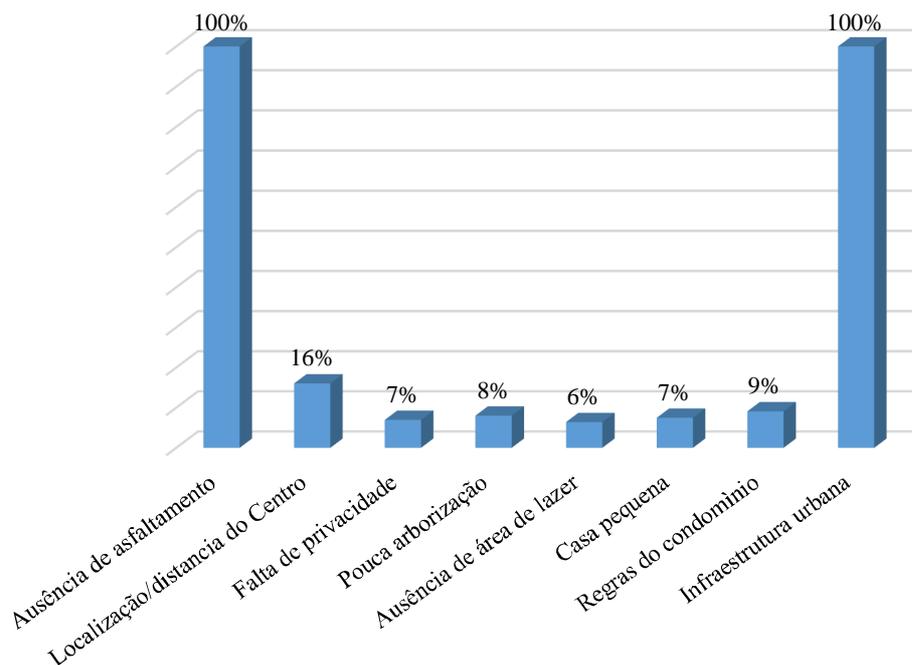


Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Apesar da unanimidade dos entrevistados em eleger a segurança e a tranquilidade como pontos positivos de suas moradias, há que se questionar tal resposta diante de outras questões que já foram apresentadas, como as ocorrências problemáticas já explicitadas e que contrariam esse discurso de quietude e segurança, o que se mostra um paradoxo. Além disso, foram relatadas, pelos entrevistados, situações de criminalidade nas ruas que cercam suas residências, como furtos e roubos e até caso de sequestro de um taxista e estupro de uma estudante. Esses episódios foram citados reiteradamente, seguidos de afirmações como “nossa segurança são os muros, a portaria. Aqui dentro estamos protegidos, lá fora não” (depoimento de um condômino durante pesquisa de campo, 2015).

Apesar de se mostrarem relativamente satisfeitos com o fato de habitarem em um condomínio, os entrevistados elencaram uma quantidade superior de pontos negativos, conforme o Gráfico 30. Esses pontos estão voltados, principalmente, para a carência de infraestrutura que perdura no bairro Santa Inês, que só possui asfaltamento na Avenida Newton Bello, principal via de acesso ao bairro e na rua 7 de Setembro que dá acesso aos loteamentos Pôr do Sol e Cidade Jardim. Cabe ressaltar que a rua 7 de Setembro não possui ligação com a porção do bairro em que ficam os condomínios, sendo que a Avenida Sabiá das Laranjeiras, principal via do Novo Santa Inês e que dá acesso a 12 condomínios, não apresenta asfaltamento e tem a trafegabilidade bastante prejudicada, ora pelos buracos e poeira, ora pela lama.

GRÁFICO 30: Pontos negativos de se residir em um condomínio no bairro Santa Inês, Imperatriz/MA – 2015.



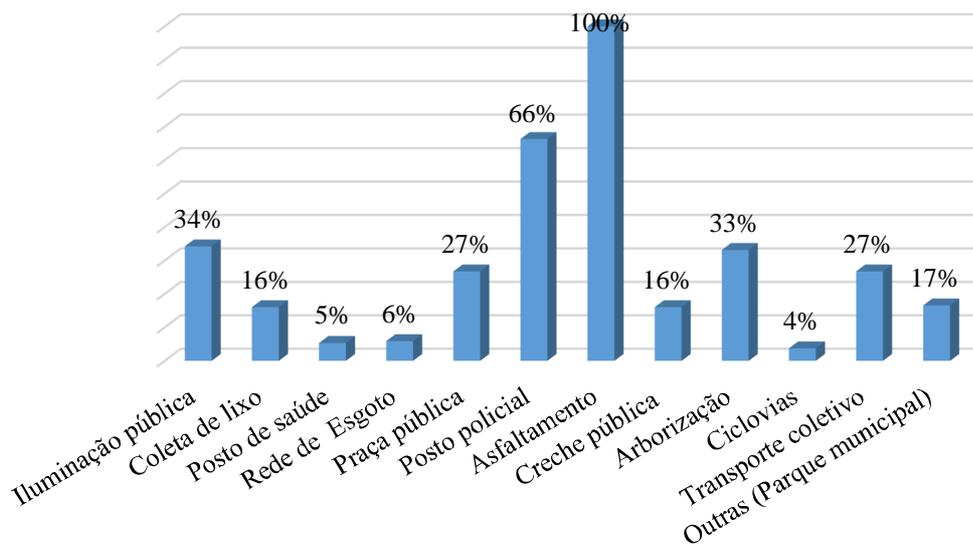
Fonte: Pesquisa de campo (2015)

O Gráfico 31 apresenta o rol de benfeitorias que foi apresentado aos entrevistados, que deveriam eleger aquelas que considerassem prioritárias para o seu bairro, incluindo a possibilidade de citarem outras necessidades que não foram listadas no quesito.

Vale ressaltar que, apesar das denominações Velho e Novo Santa Inês utilizadas pelos moradores de ambas as partes, em nenhum momento, durante a aplicação dos questionários, elas foram usadas pela autora-pesquisadora, de modo a não confirmar ou refutar essa divisão presente no bairro. Assim, quando questionados sobre as carências infraestruturais do Santa Inês, não se fez qualquer distinção entre suas duas porções.

O que mais chama a atenção, no Gráfico 31 a seguir, é a grande disparidade entre a necessidade de asfaltamento e policiamento no bairro, se comparadas com outras necessidades tão urgentes quanto estas. Essas informações demonstram uma preocupação muito grande dos condôminos com uma melhoria que incidirá diretamente na valorização de seus imóveis, o asfaltamento. Além disso, reitera a sensação já demonstrada na citação de um dos condôminos, qual seja, a de que só se sentem seguros por trás dos muros. Daí a justificativa para o grande percentual dado a implantação de um posto policial no bairro.

GRÁFICO 31: Benfeitorias consideradas prioritárias pelos condôminos para o bairro Santa Inês, Imperatriz/MA - 2015.



Fonte: Pesquisa de campo (2015)

Um ponto comum nos discursos dos entrevistados sobre as precariedades do bairro Santa Inês diz respeito à ineficiência do poder público no que se refere à solução dos problemas, tanto em relação ao combate à violência quanto à implantação de infraestrutura que o bairro em muito carece. Sendo sempre representado como incapaz e negligente, a inoperância do Estado justificaria, na concepção dos entrevistados, o seu isolamento por meio dos muros. Assim, eles teriam o “direito” de se autodefender e usufruir de benefícios que o bairro não disponibiliza, como asfaltamento, segurança, rede de esgoto.

Além disso, constata-se a força do setor imobiliário atuante no bairro, visto que, mesmo diante de estigma de insegurança atribuído ao local, consegue-se obter lucros a partir da venda desse tipo específico de moradia e, por meio do ideal de proteção intramuros amplamente difundido, constrói-se um fator de atração diferenciada para o bairro.

No entanto, por conta da proximidade do centro e do trabalho publicitário realizado pelo setor imobiliário, vendeu-se uma ideia de que os condomínios proporcionariam a segurança necessária. Não se pode negar que se trata de uma ideia que teve êxito, já que a quase totalidade dos imóveis que formam o Loteamento Vivenda dos Pássaros são cercados pelos muros dos condomínios.

Poucos são os imóveis individuais no Novo Santa Inês, ou seja, fora dos muros dos condomínios. No entanto, apesar de não disporem de portaria e vigilância, buscam proteção por meio de altos muros e cercas elétricas.

A junção desses fatores foi determinante para que se criasse o Novo Santa Inês, um bairro pensado estrategicamente, com mais condomínios que em qualquer outra área da cidade, o que tem alterado a forma e conteúdo do bairro Santa Inês.

Quando se afirma que o bairro Santa Inês tem tido sua forma e conteúdo reconfigurados, isso se justifica tanto pela crescente expansão do número de condomínios e imóveis de alto padrão, quanto pela implantação dos loteamentos privados que, diante dos valores estabelecidos, pode-se afirmar que são, a exemplo dos condomínios, voltados para a classe média.

A atração desse segmento social para o bairro, que hoje já cogita a possibilidade de morar no Santa Inês mesmo que não seja em um condomínio fechado, demonstra a alteração no conteúdo social deste bairro. Hoje o Santa Inês deixou de ser um bairro com rótulo de violento, marginalizado, para se tornar um bairro que interessa aos moradores de classe média. A alta taxa de ocupação dos condomínios, sua crescente valorização e o sucesso de vendas dos Loteamentos Cidade Jardim confirmam esse interesse. Assim como o Loteamento Pôr do sol, que também está implantado neste bairro e cujo número de edificações cresce a cada dia, proporcionalmente aos valores dos imóveis.

No entanto, para o Velho Santa Inês, o que se pode observar por meio dos depoimentos de seus moradores, das andanças pelo bairro e das conversas observadas no *WhatsApp*¹⁶, é que a realidade não melhorou e a situação de vulnerabilidade não mudou. Eles continuam a se sentir inseguros, pois, segundo relatos, as bocas de fumo permanecem, assim como os crimes de furto e de roubo, só que estes acontecimentos não têm a repercussão midiática que se tinha antes. O que se presencia constantemente na imprensa local são as constantes reclamações, principalmente dos novos moradores, acerca da precariedade de infraestrutura que o bairro vivencia há décadas, mas que só agora tem sido denunciada pelos telejornais da cidade.

As mudanças que concernem à nova porção do bairro Santa Inês dissociaram-no da imagem de bairro violento e acenderam os holofotes para a carência de equipamentos urbanos. No entanto, aqueles que padecem desses problemas há décadas continuam na penumbra, submetidos à velha segregação que marca as cidades capitalistas, independentemente de sua classificação, metrópole, grande cidade ou cidade média, como é o caso de Imperatriz do Maranhão.

¹⁶ aplicativo multiplataforma de mensagens instantâneas e chamadas de voz para smartphones.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Usar o termo considerações finais para designar esta porção do trabalho mostra-se pertinente por se entender que os estudos acerca do espaço intra-urbano de Imperatriz não estão concluídos, longe disso. O entendimento da produção do espaço urbano local por meio da atuação dos seus agentes permanece como um grande desafio para compreensão dessa complexidade.

Tendo como objetivo principal analisar a autosegregação socioespacial em Imperatriz enquanto cidade média, aprofundando o estudo no caso dos condomínios horizontais do bairro Santa Inês, percebeu-se que ainda há muito o que se analisar sobre esta temática em Imperatriz. O desenvolvimento da pesquisa revelou um espaço intra-urbano dinâmico e complexo, carente de estudos científicos que reflitam sobre seus problemas e contribuam para a diminuição de suas disparidades.

O levantamento teórico realizado ofereceu subsídios importantes para a compreensão da crescente multiplicação de novas formas de moradia em Imperatriz, revelando, assim, transformações significativas em seu espaço urbano, como a crescente valorização de espaços privados em detrimento de espaços públicos, a flexibilização da relação centro x periferia e a reestruturação socioespacial como consequência da movimentação de segmentos sociais de maior poder aquisitivo para áreas não contíguas ao centro da cidade.

Quanto ao intuito de analisar especificamente o caso dos condomínios horizontais do bairro Santa Inês, de modo a identificar a sua influência no processo de reestruturação urbana e suas características socioespaciais, muitas considerações puderam ser levantadas.

Dentre elas a compreensão de que, apesar da mudança de conteúdo em áreas tidas como periféricas como o Santa Inês, esta mudança não implicou em diminuição das desigualdades sociais; ao contrário, a oposição Novo Santa Inês x Velho Santa Inês revela uma ampliação da divisão social do espaço, porque convivem, próximas entre si, mas separados por muros e sistemas de segurança, segmentos sociais de poder econômico distintos.

Outra evidência do processo de reestruturação que se delinea em Imperatriz é a expansão do seu tecido urbano, no qual o Santa Inês mostra-se como exemplo emblemático de dispersão da cidade com pluralização de conteúdos sociais.

Nas cidades contemporâneas, cuja orientação da produção do espaço urbano se dá pela ótica capitalista, pouco se distingue nas ações e estratégias desenvolvidas pelos agentes imobiliários. Se nas grandes cidades há elevada aceitação de espaços residenciais fechados, não há que se admirar que em cidades médias, como Imperatriz, onde existe uma demanda potencial para esse de tipo de empreendimento, a lógica seja a mesma. Sem contar que se torna uma forma de agregar valor a um produto fundiário e imobiliário, vender a ideia de distinção social e exclusividade, o que aumenta exponencialmente os lucros. Principalmente, considerando-se que a incorporação de terras urbanas em cidade médias apresenta custos bem menores que os estabelecidos em uma metrópole.

A opção por residir nos empreendimentos fechados do bairro Santa Inês expressa e reproduz a radicalização das desigualdades socioeconômicas, revelando práticas que demonstram um processo de reestruturação da cidade, onde as classes de maior poder aquisitivo investem e fixam residências em áreas até então tidas como precárias, desestruturadas, periféricas. No caso de Imperatriz os segmentos sociais médios usufruem dos custos mais baixos da terra urbana para assim residirem em espaços residenciais fechados, num processo de autosegregação que, apesar de não apresentar os mesmos níveis de complexidade que em uma metrópole, já são capazes de promover uma reconfiguração do espaço urbano.

Apesar das motivações apresentadas para residir em condomínios horizontais, concentrem-se na busca por segurança, tranquilidade e na disponibilidade de áreas de lazer, o que se identificou foi uma opção por uma moradia segregada, que os afastem das diferenças sociais que, implícita ou explicitamente, são tidas como causa da insegurança, num desejo de

se distinguir dos demais habitantes da cidade. Visto que até mesmo as práticas de consumo e lazer destes moradores são realizadas prioritariamente em lugares que nem todos têm acesso, como os *shopping centers*, onde se concentram os grupos de maior poder aquisitivo da cidade.

Além disso, identificaram-se problemas sérios de convivência, como desrespeito às regras de silêncio e até mesmo a prática de determinados delitos, também acontecem entre os muros dos condomínios. Este cenário vem confirmar que a homogeneidade social não elimina todos os problemas de convivência e, principalmente, não garante a segurança total. Eis que se revela que a autossegregação não soluciona os problemas de segurança, apenas os mascara.

Destarte, apesar da evidente “qualidade de vida” dos condomínios se contrapor às condições disponíveis no restante do bairro, tal oposição se pauta na idealização da vida em um espaço fechado que, no entanto, permite questionamentos diante da profusão de situações de desrespeito às regras e da relação impessoal que se estabelece entre os vizinhos. Trata-se, portanto, de uma “qualidade de vida” que se norteia pelo desejo de não convivência com os desiguais, crescentemente tidos como perigosos.

Sobre o bairro como um todo, as informações levantadas junto aos moradores, bem como os depoimentos colhidos por meio de entrevistas e os dados adquiridos junto aos órgãos oficiais, permitem compreender que a concentração de condomínios horizontais no bairro Santa Inês não se deu ao acaso. Esse processo faz parte das estratégias desenvolvidas conjuntamente pelos diversos agentes produtores do espaço urbano, proprietários fundiários, construtores e corretores imobiliários, aliado ao poder público. Estes agentes atuam no sentido de tirar o melhor proveito e lucratividade possível no processo de produção do espaço urbano. Desse modo, aproveitaram o momento de disponibilidade de crédito e valorização da área para implantarem os estabelecimentos, que na sua forma fechada, desobriga os empreendedores de implantarem as benfeitorias necessárias aos espaços públicos, visto que receberam aprovação do projeto inicial.

Somado a isso, apesar de ser um bairro originado na década de 1970, o Santa Inês mostra-se como um dos mais carentes de infraestrutura e serviços públicos. Bairros como o Juçara e o Jardim Três Poderes têm origem mais recente que o Santa Inês e são quase totalmente dotados de infraestrutura urbana, sem contar que o Jardim Três Poderes assiste atualmente a um processo de verticalização. Além disso, os bairros Nova Imperatriz e Santa Rita originados na mesma época e que se limitam com o Santa Inês dispõem de infraestrutura, o que não acontece com a localidade em estudo.

É possível afirmar que a concentração de condomínios no bairro Santa Inês tende a aumentar, visto que várias quadras, previstas no projeto do loteamento original, ainda não

foram edificadas. Ademais, trata-se de uma área que se valoriza a cada dia, diante da demanda que tem recebido e da transformação que tem se evidenciado. As reivindicações populares por melhorias urbanísticas ganharam força junto ao poder público e notoriedade nos últimos anos, quando os moradores do Novo Santa Inês ingressaram no movimento. Neste sentido, existem promessas políticas de inclusão do bairro em políticas públicas urbanísticas, como o Programa Mais Asfalto do Governo do Estado do Maranhão.

Todo esse cenário confirma as novas nuances do processo de segregação socioespacial em Imperatriz, pois o referido bairro abriga uma das formas de moradia cujas características permitem identificá-los como autossegregados: alto padrão, limites bem definidos com relação ao seu entorno e agrupamento de residentes de padrão socioeconômico similar.

A pesquisa empírica revelou determinadas situações que se coadunam com os objetivos propostos inicialmente. A primeira delas diz respeito à localização do Novo Santa Inês, como seu acesso é facilitado por não depender do intenso fluxo das rodovias aliado à disponibilidade de automóveis privados dos seus moradores. O bairro se tornou um local estratégico para quem deseja estar próximo à área central e ao mesmo tempo distante da agitação. Somado a isso, ainda é cercado por vazios urbanos, terras não loteadas e de propriedade privada que, à medida que a área se valoriza, vão sendo disponibilizadas para o mercado por meio de loteamentos, mais condomínios e moradias de alto padrão. O que confirma que a atuação conjunta de proprietários fundiário e o agentes imobiliários foi determinante para que o Santa Inês concentrasse metade dos condomínios horizontais instalados atualmente em Imperatriz.

Apesar da crescente valorização imobiliária, os condomínios instalados naquele local não são os mais caros da cidade, tampouco os maiores ou com maior quantidade de equipamentos disponíveis aos seus moradores. Outrossim, a grande disponibilidade de terras ociosas em uma área de localização e acesso facilitado, somado ao trabalho de publicidade realizado pelo setor imobiliário, deu a esta porção da cidade uma visibilidade e valorização que tem alterado substancialmente a imagem do bairro.

Estes fatores, aliados à proximidade de áreas densamente povoadas como os bairros Santa Rita e Nova Imperatriz, geraram uma demanda considerável por atividades comerciais e de serviços que, conseqüentemente, reflete na dinâmica local e enfraquece a dependência das atividades localizadas no centro da cidade.

Assim, as grandes propriedades fundiárias, oriundas de glebas, como a Quinta do Jacob e a antiga fazenda do senhor Zuzinha, são objeto de especulação e tendem, quando loteadas, a expandir os limites do Santa Inês para a porção oeste e sul da cidade, em direção

ao Centro. Isso gera um processo crescente de aumento do valor da terra e conseqüentemente exclusão daqueles de menor poder econômico, reproduzindo, por conseguinte, o processo de segregação socioespacial, provavelmente na modalidade autosegregação, como já se evidencia no Santa Inês.

Se outrora estas áreas, tidas como vazios que atraíam indivíduos que cometiam práticas delituosas, davam ao bairro um estigma de local perigoso, cercado por pontos de tráfico e consumo de drogas, atualmente, diante dos empreendimentos instalados, tornaram-se objeto de cobiça de muitos que desejam residir em espaços seguros e privilegiados. Um fenômeno paradoxal que revela as estratégias utilizadas pelo capital imobiliário no processo de produção do espaço urbano.

REFERÊNCIAS

ALPHAVILLE. **Alphaville urbanismo**. Disponível em: <<http://www.alphaville.com.br>>. Acesso em: 29 maio de 2015.

ALVES FERREIRA, Wilton. **Pelas ruas e avenidas da cidade: a história de Imperatriz**. Imperatriz: Editora Brasil, 2015.

AMORIM FILHO, Osvaldo; SERRA, Rodrigo. V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: ANDRADE, Tiago A; SERRA, Rodrigo V. (Orgs.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001. p.1-34.

ANDRADE, Luciana T. de. Segregação socioespacial e construção de identidades urbanas na RMBH. In: MENDONÇA, Jupira G; GODINHO, Maria Helena L. (Orgs.). **População, espaço e gestão na metrópole: novas configurações, velhas desigualdades**. Belo Horizonte: PUC Minas, 2003. p.180-202.

ANDRADE, Tiago A; SERRA, Rodrigo V. **O recente desempenho das cidades médias no crescimento populacional urbano brasileiro**. Rio de Janeiro: IPEA, 1998.

ANDRADE, Manuel C. **Geografia: ciência da sociedade**. Recife: Editora da UFPE, 2008.

BARAJAS, Luís Felipe C; ZAMORA, Elia C. Nuevas formas y viejos calores: urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara In: BARAJAS, L. F. C. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara: UNESCO, 2002. p.93-116.

BARBOSA, Luciana A. **Faces da produção do espaço urbano em cidades médias: “os enclaves residenciais fortificados” em Limeira-SP**. 2007. 238f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista Júlio Mesquita Filho, Rio Claro, 2007. Disponível <http://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/95696/barbosa_la_me_rcla.pdf?sequence=1&isAllowed=y>. Acesso em: 10 jan. 2015.

BARCELLOS, Tanya M; MARMARELLA, Rosetta. O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial das metrópoles. ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, XXII, 2007, Belém. Anais... Belém: ANPUR, 2007. Disponível em: <<http://www.fee.rs.gov.br/teses/o-significado-dos-condominios-fechados-no-processo-de-segregacao-espacial-nas-metropoles/>>. Acesso em: 8 ago. 2015.

BARROS, Edelvira M. M. **Eu, Imperatriz**. Goiânia: Rio Bonito, 1972

_____. **História da Fundação de Imperatriz**. Imperatriz: Ética, 1993.

_____. **Imperatriz: memória e registro**. Imperatriz: Ética, 1995.

BARROSO, Luiz Fernando de Lemos. **Expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados em São José do Rio Preto – SP**. 2010. 187f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana). Universidade Federal de São Carlos, São Carlos. 2008. Disponível em:<http://www.bdtd.ufscar.br/htdocs/tedeSimplificado//tde_busca/arquivo.php?codArquivo=3644>. Acesso em: 02 abr. 2015.

BATISTA DE DEUS, João. As Cidades Médias na nova configuração territorial brasileira. **Boletim Goiano de Geografia**, Goiânia, v. 24, n. 1-2, jan. /Dez.2004. Disponível em: <<https://www.revistas.ufg.br/index.php?journal=bgg>>. Acesso em: 6 set. 2014.

BECKER, Berta; MIRANDA, Mariana P. **O Papel das cidades na ocupação da Amazônia**. Convênio IPEA/CEPAL. Brasília, 1987. mimeo. 31 p.

BECKER, B. **Amazônia**. São Paulo: Ática, 1998.

_____. A Amazônia e a política ambiental brasileira. In: SANTOS, M; BECKER, B. (org). **Território, territórios: ensaios sobre o ordenamento territorial**. Rio de Janeiro: Lamparina, 1997. p. 22 – 40.

_____. Fronteira e urbanização repensadas. In: BECKER, B. MIRANDA, BECKER, B. Revisão das políticas de ocupação da Amazônia: é possível identificar modelos para projetar cenários? **Parcerias Estratégicas**, Brasília, v.12, n.1, p.135-159, 2001. Disponível em: <https://scholar.google.com/scholar_lookup?title=%22Fronteira+e+urbaniza%C3%A7%C3%A3o+repensadas%22&author=BECKER+Bertha+K&publication_year=1985&journal=Revista+Brasileira+de+Geografia&volume=47&issue=3/4>. Acesso em: 4 abr. 2015.

BECKER, Débora. **Condomínios horizontais fechados: avaliação de desempenho interno e impacto físico-espacial no espaço urbano**. 2005. 308f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano). Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre. 2005. Disponível em: <<http://www.bibliotecadigital.ufrgs.br/da.php?nrb=000539867&loc=2006&l=6db526dea49ad0e7>>. Acesso em: 10 abr.2015

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. São Paulo: Ed. Perspectiva, 1983.

BORSODORF, A. Barrios cerrados em Santiago de Chile, Quito Y lima: tendências de la segregacion sócio-espacial em capitales andinas. In: BARAJAS, L. F. C (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadajara: UNESCO, 2002. p.581-610.

BOURDIEU, Pierre. **O poder simbólico**. 7 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

BRASIL. Conselho Nacional de Secretários de Saúde. Assistência de Média e Alta Complexidade no SUS/Conselho Nacional de Secretários de Saúde. Brasília: CONASS, 2007.

BRASIL. Lei nº 6.766/79, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Diário Oficial da **República Federativa do Brasil**, Brasília, DF. 20 dez. 1979. Seção 1, p. 19457.

BRASIL. Lei nº 9.785/99, de 29 de janeiro de 1999. Altera o Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941 (desapropriação por utilidade pública) e as Leis nºs 6.015, de 31 de dezembro de 1973 (registros públicos) e 6.766, de 19 de dezembro de 1979 (parcelamento do solo urbano). Diário Oficial da **República Federativa do Brasil**, Brasília, DF. 1 fev. 1999. Seção 1, p. 5

BRITO, Fausto. O deslocamento da população urbana para as metrópoles. **Estudos Avançados**, 57, USP, maio-agosto, 2006. Disponível em: <

http://www.scielo.br/scielo.php?pid=S0103-40142006000200017&script=sci_arttext >.
Acesso: 30 mar. 2015.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Ed. EDUSP, São Paulo, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Os Caminhos da Reflexão Sobre a Cidade e o Urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

_____. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 2008

_____. **O espaço Urbano: Novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004.

_____. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: HUCITEC, 1996.

_____. **A (Re) produção do espaço urbano**. São Paulo, Edusp, 2008.

CASTELLS, M. A. **Questão Urbana**. Editora Paz e Terra, São Paulo, 1983.

CASTRIOTA, Leonardo Barci. **Urbanização brasileira: redescobertas**. Belo Horizonte: C/Arte, 2003.

CLARK, David. **A introdução à Geografia Urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1982.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano**. Editora Ática, São Paulo, 1995.

_____. A Periodização da Rede Urbana da Amazônia. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 49, n.3, p.39-68, 1987.

_____. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In: VASCONCELOS, P. A; CORRÊA, R. L; PINTAUDI, S. M. (Orgs). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013. p. 39-59.

_____. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001.

COSTA, Eduarda Marques da. Cidades médias: contributos para a sua definição. **Revista Finisterra**, ano XXXVII, nº. 74, págs. 101-128, 2002. Disponível em: <www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2002-74/74_05.pdf>. Acesso em: 27 fev. 2008.

COUTINHO, Milson. **Imperatriz**: subsídios para a história da cidade. São Luís: Sioge, 1994

DACANAL, Cristiane. **Acesso restrito**: reflexões sobre a qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais. 2004. 178f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Rio Claro. 2004. Disponível em: <http://base.repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/95577/dacanal_c_me_rcla.pdf?sequence=1&isAllowed=y> Acesso em: 21 jan. 2015.

FRANCISCO DE OLIVEIRA, Adão. **Heterotopia, Democracia, Gestão Urbana**: Desigualdades socioterritoriais e participação política em Goiânia (1997-2008). 2011. 181f. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal de Goiás. Goiânia, 2011. Disponível em: <https://repositorio.bc.ufg.br/tede/bitstream/tde/2740/1/Heterotopia%20Democracia%20e%20Gestao%20Urbana.pdf>. Acesso em: 10 maio de 2015.

FERNANDES, Patrícia da Silva. SOUSA, Jailson de Macedo. Expressões de novas centralidade em Imperatriz (MA): uma expressão a partir da instalação dos serviços bancários no bairro Nova Imperatriz. In: SOUSA, J.M. (Org). **O regional e o urbano no Sul do Maranhão**: delimitações conceituais e realidades empíricas. Imperatriz-MA: Ética, 2013. p. 219-250.

FERREIRA, Benedita. **As relações cidade/campo no vale do Tocantins**: O caso de Imperatriz no Maranhão. 1995. 205f. Tese (Doutorado em Ciências – Geografia Física). Universidade de São Paulo, 1995.

FONSECA, J. J. S. **Metodologia da Pesquisa Científica**. Fortaleza: UEC, 2002. Apostila.

FRANCISCONI, Jorge Guilherme; SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **Política Nacional de Desenvolvimento Urbano**: estudos e proposições alternativas. Brasília: IPEA, 1976.

FRANCO JUNIOR, Hilário. **Feudalismo**: uma sociedade religiosa, guerreira e camponesa. São Paulo: Moderna, 2002.

FRANKLIN, Adalberto. **Apontamentos e fontes para a história econômica de Imperatriz**. Imperatriz, MA: Ética, 2008. 242 p.

_____. **Breve história de Imperatriz**. Imperatriz-MA: Ética, 2005. 101 p.

FRATTARI, Najla Franco. **Insegurança**: as práticas e discursos do medo na cidade de Goiânia. 2009. 192f. Dissertação (Mestrado em Sociologia). Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2009. Disponível em: <https://pos-sociologia.cienciassociais.ufg.br/up/109/o/Najla_Franco_Frattari.pdf>. Acesso em: 23 jun. 2015.

FREITAS, José Carlos. Da legalidade dos loteamentos fechados. **Revista dos Tribunais**, nº 750/148, 87 Ano, abril, 1998. Disponível em: <http://www.urbanismo.mppr.mp.br/arquivos/File/Jose_Carlos_Freitas_Condominios.pdfh>. Acesso em: 13 mai. 2015.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2008.

GONÇALVES, Thiago G. B. **Periferias segregadas, segregação nas periferias**: por uma análise das desigualdades intraurbanas no município de São Gonçalo, RJ. 2012. 218f. Dissertação (Mestrado em Urbanismo). Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro. 2012. Disponível em: http://www.observatoriodasmetroles.net/download/periferia_bersot.PDF. Acesso em: 14 set. 2014.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 1993.

HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. Editora Hucitec, São Paulo, 1980.

_____. **A Produção Capitalista no Espaço**. Editora Anablume, São Paulo, 1980.

HOLANDA FERREIRA, Aurélio Buarque de. Dicionário da língua portuguesa. 5. ed. Curitiba: Positivo, 2010.

IANNI, O. **Colonização e Contra-Reforma Agrária na Amazônia**. Petrópolis: Vozes, 1979.

IBGE. Síntese de indicadores sociais: uma análise das condições de vida da população brasileira. **Série estudos e pesquisa**, n. 29. Disponível em: <http://ftp.ibge.gov.br/Indicadores_Sociais/Sintese_de_Indicadores_Sociais_2012/SIS_2012.pdf>. Acesso em: 8 maio 2015.

JAENISCH, Samuel Thomas. Entre cercas, muros e alarmes: sobre o medo da violência urbana e a criação de espaços segregados na cidade. SIMPÓSIO INTERNACIONAL DIÁLOGOS DA CONTEMPORANEIDADE, II, 2010, Porto Alegre. Anais... Porto Alegre,

2010. Disponível em: <<http://www.ufrgs.br/gpit/wp-content/uploads/2011/04/jaenisch-samuel-entre-cercas-muros-e-alarmes.pdf>>. Acesso em: 02 jul. 2015.

JANOSCHKA, Michael; GLASZE, Georg. Urbanizaciones cerradas: um modelo analítico. **Ciudades**. Puebla (México): Red. Nacional de Investigación Urbana, n. 59, jul-set, 2003, p. 09-19.

KOHLHEPP, G. Conflitos de Interesse no ordenamento territorial da Amazônia brasileira. **Estudos Avançados**, São Paulo, v. 16, n. 45, p. 37-61, 2002. Disponível em: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0103-40142002000200004. Acesso em: 20 jul. 2015.

KOVARICK, Marcos. Amazônia/Carajás: na trilha do saque. São Luís: Anita, 1995.

KOWARICK, Lucio. A espoliação urbana. Paz e Terra, Rio de Janeiro, 1979.
LACARRIEU, Mônica. La comunidad: el muro imaginado en las urbanizaciones privadas em Buenos Aires. In: BARAJAS, L. F. C (Org.). **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadajara: UNESCO, 2002. p.177-214.

LAKATOS, E. M. de A; MARCONI, M. de A. **Fundamentos da Metodologia científica**. São Paulo: Atlas, 2003.

LE GOFF, Jacques. **A civilização do ocidente medieval**. São Paulo: Estampa. 1995.

LEFEBVRE, H. **O Direito à Cidade**. Editora Centauro, São Paulo, 2008.

_____. **Lógica Formal/Lógica dialética**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1991.

_____. **A Revolução Urbana**. Ed. UFMG, Belo Horizonte, 2004.

LEMOS, Amália I. G.; SCARLATO, Francisco C.; MACHADO, Reinaldo P. P. O retorno à cidade medieval: os condomínios fechados da metrópole paulista. In: BARAJAS, L.F.C (Org.). **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadajara: UNESCO, 2002. p.217-235.

LEVY, Evelyn. **Democracia nas cidades globais**: um estudo de Londres e São Paulo. São Paulo: Studio Nobel, 1997. p. 9-41.

LIMA, Rosirene Martins. **O rural no urbano: uma análise do processo de produção do espaço urbano de Imperatriz-MA.** Imperatriz, MA: Ética, 2008.

LIPIETZ, Alain. **O Capital e seu Espaço.** 2 ed. São Paulo: Nobel, 1988.

MACHADO, L. O. Urbanisation et marché du travail en Amazonie brésilienne. In: DIAS, L. C; RAUD, C. (Orgs.). **Villes et région au Brésil.** Paris: L'Harmattan, 2000, p. 165-191.

MAHAR, D.J. **Desenvolvimento econômico da Amazônia: uma análise das políticas governamentais.** Rio de Janeiro: IPEA, 1978. 259p.

MAIA, Doralice S. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, E.S; SPOSITO, M.E.B.; MIÑO, O.S. (Orgs.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional.** São Paulo: Popular, 2006. p. 155-174.

MARCUSE, P. Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o Estado. Espaço e Debates. **Revista de Estudos Urbanos e Regionais.** V. 24, Nº 45. NERU, São Paulo, 2004. Disponível em: < <https://prezi.com/z5e4pjljybjje/enclaves-sim-guetos-nao-a-segregacao-e-o-estado>>. Acesso em: 7 abr. 2015.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias. In: ARANTES, O.; VAINER, C.; MARICATO, E. (Orgs.) **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos.** Petrópolis-RJ: Editora Vozes, 2009. p. 121-192.

_____. **A produção capitalista da casa e da cidade do Brasil industrial.** Ed. Alfa-Ômega, São Paulo, 1997.

MARQUES, E. TORRES, A. **São Paulo: segregação, pobreza e desigualdades sociais.** Ed. Senac, São Paulo, 2005.

MATOS PEREIRA, José Carlos. **Importância e Significado das Cidades Médias na Amazônia: uma abordagem a partir de Santarém (PA).** 2004. 114f. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Desenvolvimento) - Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido, Núcleo de Altos Estudos Amazônicos. Universidade Federal do Pará. Belém, 2004. Disponível em: < http://redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/cidades_medias_amazonia.pdf>. Acesso em: 18 jun. 2014.

MENJOT, Denis. BOUCHERON, Patrick. O florescimento das cidades. In: CARVALHO, Margarida de. LOPES, Maria Aparecida de S; FRANÇA, Susani S.L. (Orgs). **As cidades no tempo**. São Paulo: Olho D'água, 2005. p.17-36.

MONTESSORO, Claudia C. L. Presidente Prudente: a instalação dos *shopping centers* e a (re) estruturação da cidade. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**. Presidente Prudente: UNESP, 2001. p.215-234

MOURA, Rosa; ULTRAMARI, Clovis. **O que é periferia urbana**. São Paulo: Brasiliense, 1996.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação Socioespacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do nosso tempo**, Rondonópolis, v. VII, nº 8, p. 129 a 153, 2008. Disponível em:< <http://periodicoscientificos.ufmt.br/index.php/coletaneas/article/download/108/99>>. Acesso em: 01 jan. 2015.

NOLETO, Agostinho. **Desenvolvimento urbano**. Academia Imperatrizense de Letras. Imperatriz: 150 anos. Imperatriz: AIL, 2002.

OLIVEIRA, Maria Marly de. **Como fazer pesquisa qualitativa**. 3 ed. Petrópolis: Vozes, 2010.

O'NEILL, Maria Mônica. **Segregação residencial**: um estudo de caso. 1983. 173p. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro. 1983.

PEREIRA, Paulo Cesar Xavier. Reestruturação imobiliária em São Paulo: especificidades e tendências. In: ENCONTRO DE GEÓGRAFIS DA AMÉRICA LATINA, X, 2005. São Paulo. Anais...São Paulo, 2005. Disponível em: <http://www.observatoriogeograficoamericalatina.org.mx/egal10/Geografiasocioeconomica/Geografiadelapoblacion/47.pdf>. Acesso em: 01 jun. 2015

PONTES, Beatriz Maria Soares. As cidades médias brasileiras: os desafios e a complexidade do seu papel na organização do espaço regional (década de 1970). **Urbanização e cidades**. Perspectivas Geográficas. São Paulo: Gasper/EDUSP, 2001. p. 569-607.

PRÉTECEILLE, E. A construção social da segregação urbana: convergências e divergências. Espaço e Debates. **Revista de Estudos Urbanos e Regionais**. V. 24, Nº 45. NERU, São Paulo, 2004. Disponível em: < http://www.bib.unesc.net/arquivos/75000/77200/11_77237.htm?codBib=>. Acesso em: 14 ago. 2014.

RIBEIRO, Luiz César Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados; as formas de produção de moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

_____. **Metrópoles: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito**. São Paulo/Rio de Janeiro: Fundação Perseu Abramo, 2004.

ROCHEFORT, Michel. **Redes e sistemas: ensinando sobre o urbano e o regional**. São Paulo: Hucitec, 1998.

RODRIGUES, Arlete Moyses. **Moradia nas Cidades Brasileiras**. 4 ed. São Paulo: Contexto, 1991.

ROLNIK, Raquel. **O que é a cidade?** São Paulo: Editora Brasiliense, 1997.

SADER, Maria Regina da Cunha Toledo. **Espaço e luta no Bico do Papagaio**. 1986. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade de São Paulo São Paulo. São Paulo, 1986.

SALAS, M. M. e CASTRO, F. S. Segregación urbana: un acercamiento conceptual. **Revista de Ciências Sociais**. Universidade de Costa Rica, Costa Rica, n.61, 1993. p. 17-26.

SALGUEIRO, Teresa Barata. Cidade pós-moderna: espaço fragmentado. **Território**. Rio de Janeiro: LAGET/UFRJ, n. 4, jul. 1998, p. 39-53. Disponível em: < http://www.revistaterritorio.com.br/pdf/04_4_salgueiro.pdf>. Acesso em: 5 mar. 2015.

_____. **Lisboa, periferia e centralidades**. Oeiras: Celta, 2003.

SALVADOR, Diego Salomão C. O. A Geografia e o método dialético. **Sociedade e Território**, Natal, v. 24, n° 1, p. 97 - 114, jan/jun. 2012. Disponível em: < <http://www.periodicos.ufrn.br/sociedadeeterritorio/article/download/3466/2779>>. Acesso em: 27 fev. 2015.

SANFELICE, J. L. Dialética e Pesquisa em Educação. In: LOMBARDI, J.C.; SAVIANI, D. (Orgs.). **Marxismo e Educação: debates contemporâneos**. 2 ed. Campinas: Autores Associados, 2008.

SANTOS, Milton; SILVEIRA, Maria L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. 12 ed. Rio de Janeiro: Record, 2001

SANTOS, Milton. **Manual de Geografia Urbana**. São Paulo: Hucitec, 1981

_____. **A metamorfose do espaço habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da Geografia. 5 ed. São Paulo: Hucitec, 1997.

_____. **Por uma economia política da cidade**: o caso de São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1994.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 2005.

SAVÉRIO SPOSITO, Eliseu. **Geografia e Filosofia**: contribuição para o ensino do pensamento geográfico. São Paulo: Unesp, 2004.

SEABRA, Odette Carvalho de Lima. Territórios do uso: cotidiano e modo de vida. **Cidades**. Presidente Prudente, v. 1, n. 2, p. 181-206. 2004. Disponível em: <<http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/view/476>>. Acesso em: 2 fev. 2015.

SILVA, Vania da. **Produção do Espaço Urbano**: condomínios horizontais e loteamentos fechados em Cuiabá-MT. 2011. 101f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós Graduação em Geografia, Universidade Federal do Mato Grosso, Cuiabá, 2011.

SILVA, Cristina Sousa da. GOMES, Elaine Cristina. **A ocupação do solo no centro urbano de Imperatriz**. Imperatriz: Ética, 2008.

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**: ensaios. São Paulo: Brasiliense, 1973.

_____. O Uso do Solo Urbano na Economia Capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A Produção Capitalista da Casa (e da Cidade) no Brasil Industrial**. São Paulo: Alfa-Omega, 1982.

SOARES, B. R.; BESSA, Kelly C. F. O. **Especificidades da urbanização nas áreas de cerrado Brasileiro**: a importância das cidades médias. Mimeo, 2000.

SOARES, B. R.; MELO, N. A.; LUZ, J. Cidades médias: A importância da dimensão regional na análise da cidade média goiana. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPEGE, VI, 2005, Fortaleza. Anais... Fortaleza, 2005. p.1-13.

SOBARZO MIÑO, Oscar Alfredo. **A segregação socioespacial em Presidente Prudente: análise dos condomínios horizontais**. 1999. 213f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Presidente Prudente, 1999.

SOJA, E. **Post Modern Geographies: the reassertion of Space in Critical Social Theory**. Verso, London/New York, 1989.

SOUSA, Jailson de Macedo; FRANKLIN, Adalberto. Formação socioespacial Sulmaranhense: da emergência de Pastos Bons à constituição de uma região policêntrica. In: SOUSA, J.M. (Org.). **O regional e o urbano no Sul do Maranhão: delimitações conceituais e realidades empíricas**. Imperatriz-MA: Ética, 2013. p.21-82.

SOUSA, Jailson de Macedo. **A cidade na região e a região na cidade: a dinâmica socioeconômica de Imperatriz e suas implicações na região Tocantina**. Imperatriz: Ética, 2009.

_____. **Enredos da dinâmica urbano-regional sulmaranhense: reflexões a partir da centralidade econômica de Açailândia, Balsas e Imperatriz**. 2015. 558f. Tese (Doutorado em Geografia) - Instituto de Geografia, Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2015.

_____. As formas atuais da urbanização amazônica e os seus reflexos na produção do espaço urbano de Imperatriz-MA. SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, XII, 2013, Rio de Janeiro. Anais... Rio de Janeiro, 2013. Disponível em: <<http://www.simpurb2013.com.br/anais/>>. Acesso em: 25 jun. 2014.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **A prisão e a ágora: reflexões em torno da democratização do planejamento e da gestão das cidades**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

_____. **ABC do Desenvolvimento Urbano**. Bertrand Brasil, Rio de Janeiro, 2007.

SOUZA, Maria Adélia de. **As tecnologias da informação e a compreensão do mundo presente: A Geografia como finalidade e o Geoprocessamento como meio**. Campinas: TERRITORIAL: Instituto de Pesquisa Informação e Planejamento, 2003.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. GÓES, Edna Maria. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. São Paulo: Unesp, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 1988.

_____. **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional.** São Paulo: Expressão Popular, 2006.

_____. Novos conteúdos das periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Revista Investigaciones Geograficas**, México, n 54. p.114-139. 2004. Disponível em: < <http://www.revistas.unam.mx/index.php/rig/article/download/30185/28046>>. Acesso em: 8 ago. 2014.

_____. Reflexões sobre a natureza da segregação espacial nas cidades contemporâneas. **Revista de Geografia**, Dourados, n.4, p.71-85, set.- dez. 1996.

_____. **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas.** São Paulo: UNESP, 2001.

TRINDADE JÚNIOR, Saint-Clair Cordeiro da. **A cidade dispersa: os novos espaços de assentamentos em Belém e a reestruturação metropolitana.** 1998. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1998.

UGALDE, Claudio Mainieri de. **O parcelamento do solo na região metropolitana de Porto Alegre: efeitos das decisões locais na configuração do espaço urbano regional.** 2002. 237f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2002.

VALVERDE, Orlando. **Grande Carajás: planejamento da destruição.** Rio de Janeiro: Forense Universitária, 1989.

VALVERDE, Orlando; DIAS, Catarina Vergolino. **A rodovia Belém-Brasília: estudo de geografia regional.** Rio de Janeiro: Fundação Instituto Brasileiro de Geografia, 1967.

VELHO, O. **O fenômeno urbano.** Rio de Janeiro: Guanabara, 1973.

VÉRAS, M. P. B. **Trocando olhares: uma introdução à construção sociológica da cidade.** São Paulo: Nobel, 2000.

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

_____. **Reflexões sobre as cidades brasileiras.** São Paulo: Nobel, 2011.

_____. A recente urbanização brasileira. In: CASTRIOTA, L. B. (Org.). **Urbanização Brasileira, Redescobertas**. Belo Horizonte: C/Artes, 2003. p. 28-41.

APÊNDICES

**APÊNDICE A - QUESTIONÁRIO APLICADO AOS MORADORES DOS
CONDOMÍNIOS**

1. Iniciais:_____ **2. Idade:**_____

3. Sexo: Masculino () Feminino ()

4. Atividade profissional: _____

5. Nível de escolaridade:

() Não alfabetizado

() Ensino fundamental() completo () incompleto

() Ensino Médio () completo () incompleto

() Ensino Superior () completo () incompleto

() Especialização () completo () incompleto

() Mestrado () completo () incompleto

() Doutorado () completo () incompleto

6. Além do(a) senhor(a), quantas pessoas residem nesta mesma residência, idade e ocupações? (não cite nomes, apenas o grau de parentesco).

7. Sua residência é:

() própria () alugada

8. Tempo de residência neste condomínio:

() até 1 ano () 2 a 3 anos

() 4 a 5 anos () Acima de 6 anos

9. Local de residência anterior:

- Imperatriz, qual bairro?
 Outra cidade/estado, qual?

10. Tipo de moradia anterior:

- casa, ela era: própria alugada
 apartamento, ele era: próprio alugado
 condomínio, o imóvel era: próprio alugado

11. Renda média salarial da família:

- 1 a 3 salários mínimos
 acima de 3 até 6 salários mínimos
 acima de 6 até 8 Salários mínimos
 acima de 8 até 10 salários mínimos
 acima de 10 até 15 salário mínimos
 acima de 15 salário mínimos

12. Assinale o(s) principal(is) motivo(s) que o levou a optar por morar em um condomínio horizontal fechado:

- Segurança
 Área de lazer
 Tranquilidade / silêncio
 Privacidade
 Contato com a natureza
 Status
 Vizinhança de mesmo padrão social
 Localização
 Condições p/ aquisição do imóvel
 Outros motivos. Quais? _____

13. Quanto custou o seu imóvel, aproximadamente?

- menos de 100 mil reais
 de 100 a 150 mil reais
 de 151 a 200 mil reais
 de 201 a 250 mil reais
 de 251 a 300 mil reais
 acima 300 mil reais

14. A aquisição desse imóvel foi um bom negócio?

- Sim Não.
Por quê? _____

15. Se fosse adquirir atualmente este imóvel, teria condições econômicas para isso?

- Sim Não.
Por quê? _____

16. Quanto vale atualmente seu imóvel?

- menos de 100 mil reais
 de 100 a 150 mil reais

- de 151 a 200 mil reais
- de 201 a 250 mil reais
- de 251 a 300 mil reais
- acima 300 mil reais

17. Qual a forma de pagamento do imóvel?

- Financiamento: Programa Minha Casa Minha Vida;
- Outro tipo de financiamento bancário;
- parcelamento com construtora, sem financiamento
- à vista

18. Como você avalia sua satisfação em residir neste condomínio?

- Muito satisfeito, atendeu totalmente minhas expectativas;
- Satisfeito, atendeu parcialmente minhas expectativas;
- Satisfatório, mas poderia estar melhor;
- Insatisfeito, pois poderia estar melhor;
- Muito insatisfeito, pois não atendeu minhas expectativa.

19. Marque as 03 (Três) benfeitorias públicas que você considera prioritárias para o bairro Santa Inês?

- Iluminação pública
- Coleta de lixo
- Posto de saúde
- Coleta de Esgoto
- Praça pública
- Posto policial
- Asfaltamento
- Creche pública
- Sinalização de trânsito
- Arborização
- Transporte coletivo
- Ciclovias
- Quadra poliesportiva
- Agência bancária
- Outras: _____

20. Você considera que as medidas de segurança adotadas pelo condomínio, são adequadas?

- Sim Não. Por quê?

21. Você e sua família adotam medidas de segurança em sua casa, ou depois que mudaram para cá isso não foi mais necessário?

- Não, pois não consideramos mais necessário.
- Não adotávamos antes e nem agora.
- Sim. Quais?

22. Sua rotina mudou depois que passou a morar neste condomínio?

- Não Sim. Descreva:

23. Depois que passou a morar neste condomínio, o tempo de deslocamento para suas atividades de rotina sofreu alterações?

- Não foi alterado
- Sim, aumentou o tempo de deslocamento.
- Sim, diminuiu o tempo de deslocamento.

24. A localização deste condomínio é um fator positivo ou negativo?

- Positivo
- Negativo. Por quê?_

25. Gostaria que houvesse atividades comerciais e de serviços dentro ou perto do condomínio para evitar a frequência a outros espaços da cidade?

- Sim
- Não. Quais?

26. Sua família frequenta espaços públicos para o lazer?

- Não
- Sim. Quais?

27. Sua família utiliza as instalações de lazer que o condomínio possui?

- O condomínio não possui instalações de lazer
- Sim, com frequência.
- Às vezes
- Raramente. Por quê?
- Não. Por quê?

28. Qual seu grau de proximidade com seus vizinhos?

- apenas cumprimentos cordiais.
- conversamos com frequência
- realizamos atividades conjuntas
- não há proximidade alguma.

29. Seus filhos se relacionam com as crianças/jovens da vizinhança?

- não tenho filhos nessa faixa etária.
- Sim, com frequência.
- Às vezes
- Raramente. Por quê?
- Não. Por quê?

30. Você e sua família costumam receber visitas de pessoas que não moram no condomínio?

- Sim, com frequência.
- Às vezes
- Quase nunca. Por quê?
- Não. Por quê?

31. As regras do condomínio interferem nessas visitas?

- Não
- Sim. Como?

32. Qual o número de empregados na sua residência?

- 1 empregado(a)
- 2 empregados (as)

- 3 ou mais empregados (as)
- não há empregados

33. As regras do condomínio interferem no cotidiano dos seus empregados?

- Não. Sim. Como?

34. Você já soube de casos dentro do condomínio envolvendo algum destes problemas?

- Drogas ilícitas;
- Bebida alcóolica em excesso;
- Som acima do volume permitido;
- Furtos ou roubos;
- Brigas;
- Depredação do patrimônio particular/condomínio
- Nunca soube de nenhum caso;
- Outro problema. Qual?

35. Você notou algum esforço do condomínio para que esses casos não fossem divulgados?

- Não
- Sim
- Nunca houve esse tipo de problema.

36. Quais os espaços e serviços oferecidos pelo condomínio?

- piscina
- playground* (parquinho para crianças)
- quadra de esportes
- área de lazer com churrasqueira
- salão para festas ou outros eventos
- academia de ginástica
- brinquedoteca
- estacionamento p/visitantes
- portaria, controle pessoal de entrada de saída
- monitoramento eletrônico (câmeras de vigilância)
- cerca elétrica
- vigilância privada (seguranças armados ou não)
- Outros?:

37. Quais as despesas decorrentes desses serviços?

- Somente taxa de condomínio no valor de:
- Outras taxas:

38. Considera que as taxas pagas por estes serviços são:

- altas
- baixas
- condizentes

39. Você está satisfeito em morar aqui? Destaque os pontos positivos e negativos.

APÊNDICE B - QUESTIONÁRIO APLICADO AOS SÍNDICOS

Nome do Entrevistado(a):

Nome do Condomínio:

N. de imóveis ocupados neste condomínio:

1. Quais são as regras de segurança adotadas por este condomínio?

2. Existem regras específicas para funcionários? Quais são elas?

