



III SEMINÁRIO NACIONAL SOBRE URBANIZAÇÃO DE FAVELAS - URBFAVELAS  
Salvador - BA - Brasil

---

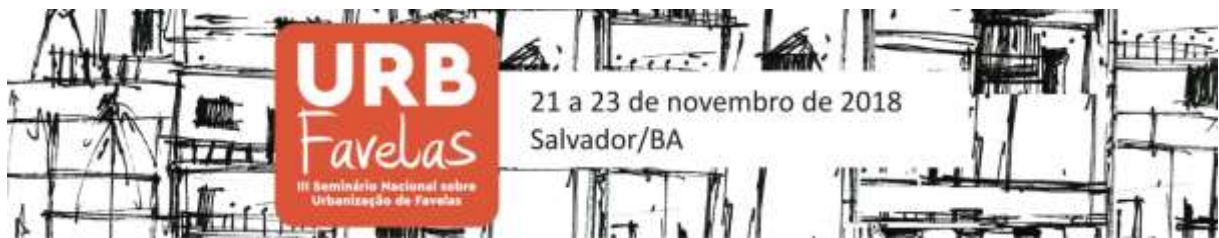
TÃO PERTO, TÃO LONGE: PARALELOS ENTRE FAVELAS E CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS.

**Tatiana Reis Pimenta** (UNICAMP) - [tatianapimentaarquitetura@gmail.com](mailto:tatianapimentaarquitetura@gmail.com)

*Arquiteta e Urbanista, Especialista em Direito Urbanístico e Ambiental e Pós-graduanda Mestrado pela FEC - Faculdade de Engenharia e Arquitetura - Universidade Estadual de Campinas*

**Gisela Cunha Viana Leonelli** (UNICAMP) - [tatianapimentaarquitetura@gmail.com](mailto:tatianapimentaarquitetura@gmail.com)

*Professora Doutora da FEC - Faculdade de Engenharia e Arquitetura - Universidade Estadual de Campinas*



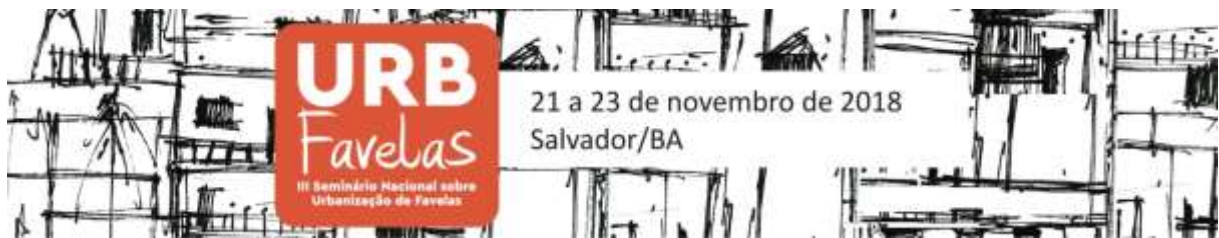
## **TÃO PERTO, TÃO LONGE: Paralelos entre favelas e condomínios horizontais fechados.**

### **RESUMO**

Nas últimas décadas, principalmente após os anos 80, têm crescido o número de favelas e condomínios horizontais fechados nas cidades brasileiras, duas expressões de moradia que são opostas em sua morfologia e composição social. Essas tipologias refletem os dois extremos da desigualdade sócio territorial: num extremo se encontra o condomínio fechado que se constitui numa forte expressão da moradia de alta renda e no outro extremo está a favela, que representa a opção, talvez única, de moradia da população de baixa renda. Ambas formas de morar se tornaram um desafio para a gestão pública no enfrentamento das questões de mobilidade urbana, segregação e precariedade habitacional. Os problemas urbanos, especialmente a violência urbana, são em geral atribuídos apenas ao morador pobre da favela. Ocorre que tanto a morfologia imposta pela favela como pelo condomínio fechado acarretam medo e insegurança à cidade, seja pela marginalidade ou pela segregação imposta pelos muros. Dessa forma, há um debate que deve ser feito sobre os aspectos que unem ou distanciam essas duas formas de morar e é nessa linha que o artigo se desenvolve, cujo objetivo é demonstrar as semelhanças e diferenças entre o condomínio horizontal fechado e a favela, nas dimensões morfológica, demográfica e legal.

**Palavras-chave:** favela. condomínio horizontal fechado. comparação.

ST-5: Outras Práticas Sociais em Favelas, Bairros e Assentamentos



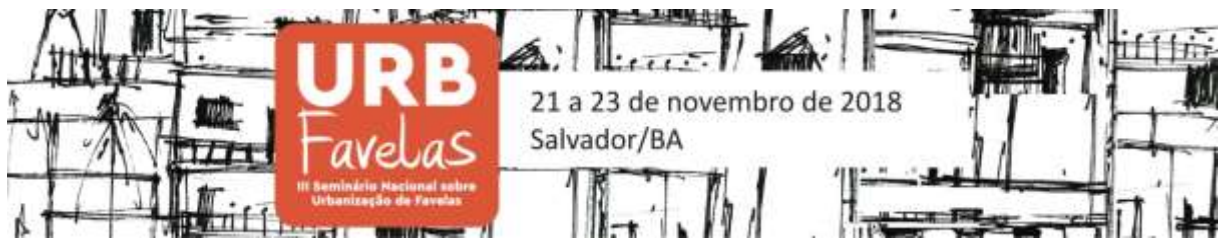
## 1. INTRODUÇÃO

A migração campo-cidade, ocorrida entre 1970 e 1980 no Brasil, resultou em mais de 30 milhões de habitantes na área urbana e num crescimento ilegal e desigual. Nosso país passou a ser predominantemente urbano na segunda metade do século XX e a concentração de população nas cidades trouxe novas características para o espaço urbano. Cresceram os empreendimentos imobiliários fechados resultando no aumento da fragmentação da ocupação urbana nas periferias, na redução da mobilidade entre as classes sociais, no aumento da distância física entre ricos e pobres, tornando-se problemas imperceptíveis por parte da sociedade (MARICATO, 2015; FREITAS, 2008).

Na década de 70, a moradia dos pobres e dos ricos eram separadas por grandes distâncias: o pobre vivia na periferia e o rico nas áreas centrais. A partir da década de 80, a favela e o condomínio fechado se consolidam como o paradigma da segregação socioespacial brasileira, no qual parte da população de alta renda se distancia cada vez mais da função pública da cidade, construindo suas fortalezas em bairros fechados que, por sua vez, atraem favelas e seus moradores para o trabalho braçal, seja mão-de-obra para a construção civil ou para serviços gerais e domésticos (CALDEIRA, 2000; BALTRUSIS, D'OTTAVIANO, 2009).

Em síntese, ricos temem o contato e contaminação pelos pobres, mas contratam e dependem de empregadas domésticas, para lavar, passar, cozinhar, entre outros afazeres e babás, para cuidarem dos seus filhos e que muitas vezes moram em favelas vizinhas ao condomínio, do outro lado do muro. Observa-se, por exemplo, que os moradores de duas das mais famosas favelas de São Paulo são vizinhos dos condomínios fechados do bairro de elite Morumbi e ainda que a vista das janelas dos luxuosos apartamentos são os mais de mil barracos da favela Paraisópolis, em São Paulo e que fornece os empregados domésticos para os condomínios (CALDEIRA, 2000).

Essa dualidade das formas de morar dos ricos e pobres da metrópole paulistana, apesar de distintos, representam os dois extremos da desigualdade socioterritorial, sendo a cidade dos ricos o condomínio horizontal fechado e dos pobres, a favela, que são na verdade duas cidades dentro da cidade, cada uma com suas especificidades e que se assemelham quando se constituem fragmentos isolados (BALTRUSIS E D'OTTAVIANO, 2009; BRUNO, 2000).



Nota-se que encontra-se disponível uma vasta e relevante bibliografia que debate o tema da expansão dos condomínios horizontais e loteamentos fechados e da mesma forma, muitos autores se dedicam ao estudo das favelas e assentamentos precários de baixa renda, contudo, pouco se analisa acerca dos aspectos que unem ou distanciam essas duas formas de expressão de moradia, no qual as diferenças são notórias, mas em que elas se assemelham? Elas se assemelham?

É nessa linha que o artigo se desenvolve, no cenário urbano que retrata as diferenças e as semelhanças desses dois extremos, o condomínio horizontal fechado que representa a escolha atual de moradia da média e alta renda e a favela que representa a alternativa, talvez única, de moradia da população de baixa renda.

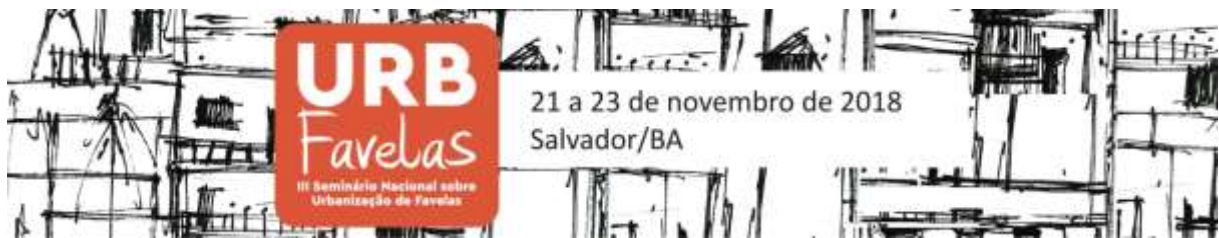
O primeiro é a materialização do sonho do espaço ideal, projetado, o segundo é resultado da necessidade diária, e a oposição entre essas duas formas de produção social urbana causa uma fragmentação espacial legível no tecido urbano, social e econômico da cidade (BRUNO, 2000).

É um emaranhado de situações e conflitos que representam essas duas formas de morar no território e pretende-se aqui apresentar um pouco desse universo socialmente oposto pois são habitados pelo deus extremo da pirâmide social e ao mesmo tempo espacialmente análogos, pois constituem fragmentos de cidade isolados (BRUNO, 2000).

Claro é que o poder público, dentro das suas limitações, tem o dever de estabelecer uma política que minimize o impacto urbano causado por esse processo de urbanização socialmente injusto e ambientalmente insustentável, para tanto, precisa conhecer o território em que atua, dessa forma a atribuição do pesquisador é fundamental para retratar de forma verdadeira a realidade urbana, como orienta Pasternak “*O pesquisador tem a obrigação de desconstruir e procurar a verdade, (...). A pesquisa precisa retratar a realidade. Agora, um retrato ruim conduz a uma política que vai ser ineficaz, sempre.*” (PASTERNAK, 2016, p.1)

## **2. OBJETO DE ESTUDO: Favela Jardim São Camilo e Condomínio fechado Portal da Colina, em Jundiaí/SP.**

Nas últimas décadas, principalmente após os anos 80, têm crescido o número de condomínios horizontais e favelas nas cidades brasileiras, especialmente nas cidades médias



bem localizadas do ponto de vista da economia ativa e que atuam como polo gerador de emprego para a baixa e média renda, como o caso de Jundiaí/SP. Esse fenômeno implica uma série de problemas urbanos que têm se tornando um desafio para a gestão pública, especialmente para o enfrentamento do déficit da precariedade habitacional, dos problemas de mobilidade urbana e especialmente da segregação socioterritorial, *“Apesar de fenômenos distintos, essas formas de moradia representam dois extremos da desigualdade socioterritorial existentes no contexto urbano metropolitano”* (BALTRUSIS, D'OTTAVIANO, 2009, p.135).

A escolha do município de Jundiaí, Estado de São Paulo como estudo de caso está ligada à sua localização (fig. 1) e ao seu processo de crescimento que indica as origens do processo da formação de favelas, de expansão periférica e do crescimento da demanda habitacional da população em situação de vulnerabilidade social, no período de 1980 a 2010, bem como dos condomínios horizontais de alto padrão.

Figura 1 – Localização do município: Jundiaí/SP

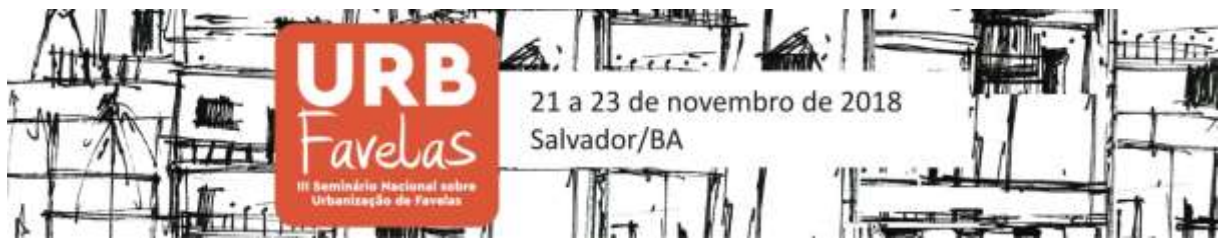


Fonte: produzido pela autora, 2017

A partir de 1983, a cidade cresceu de maneira dispersa acompanhando a lógica de especulação imobiliária, muito pelo fato de que no período entre 1944 a 1979 o número de habitantes subiu de 58.203 para 258.328 mil. Na década de 80 se intensifica a urbanização com a presença de 12 novas favelas e 17 condomínios horizontais (alto padrão), conforme dados coletados na Prefeitura de Jundiaí.

Nessa linha a problemática territorial, urbana e habitacional de várias cidades médias brasileiras, como o caso de Jundiaí, pode ser melhor compreendida por meio da argumentação de Bonduki (1994), assim sintetizada:





Na periferia, como na favela, a concepção de habitação social também esteve presente. Não como uma ação positiva, mas como uma desculpa, que justificava a aceitação de qualquer tipo de assentamento habitacional, por mais precário e insalubre que fosse, pois era a única maneira de enfrentar de fato a ausência de moradias. (BONDUKI, 1994, p 730).

Observa-se também que o “*nó da terra*” está na propriedade, uma vez que a dificuldade de acesso à terra urbanizada regularizada destinada à habitação, principalmente pelo valor a ela atribuído, tem sido o principal motivo da explosão de favelas e loteamentos irregulares de baixa renda no Brasil. Na década de 1980, o investimento em habitação social no país foi quase nulo, triplicando a população residente em favelas, duplicando novamente nos anos 1990 (MARICATO, 2012).

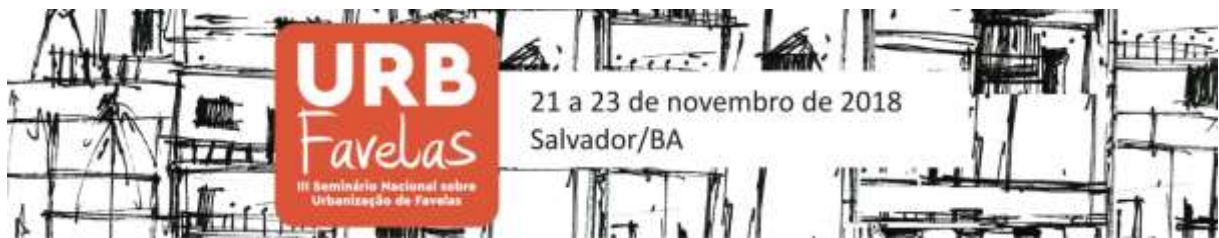
Dados da Prefeitura de Jundiáí apontam que a favelização no município teve sua origem no final de 1972 e início de 1973, condicionadas pelo grande crescimento econômico e populacional da 2ª Industrialização.

A industrialização, baseada na oferta de baixos salários, fez com que o crescimento da cidade se desse de forma ilegal e desigual. A concentração fundiária e o avanço tecnológico trazido para o campo motivaram a migração campo-cidade, o que representou um crescimento de mais de 30 milhões de habitantes morando em área urbana, entre 1970 e 1980 (FREITAS, 2008.p 23).

Tendo sido realizado em 1977, pela Prefeitura de Jundiáí, o levantamento das favelas existentes no município, obtendo-se o total de 732 moradias. Em 1988 esse número subiu para 3.144 moradias e quase três décadas depois tem-se um déficit habitacional (fora e dentro dos assentamentos) de 12.647 domicílios (PLHIS, 2015).

Dentro da teoria da marginalidade social, o perfil do favelado, na década de 70, era o cidadão que transitava do rural para a cidade sem familiares e por não estar ambientado procurava moradia na favela como território provisório, pensamento este desconstruído após os pesquisadores da época perceberem que os favelados não eram migrantes. Ou seja, a favela era na verdade um espaço alternativo para aqueles que não tinham alternativa de moradia (PASTERNAK, 2016).

Então a favela não era um lugar de acesso à cidade, mas um lugar que o camarada ia depois que as coisas não tinham mais jeito. Então essa teoria da favela como trampolim começou a cair. A gente viu que a favela não era uma etapa, era uma contradição dentro do próprio tecido

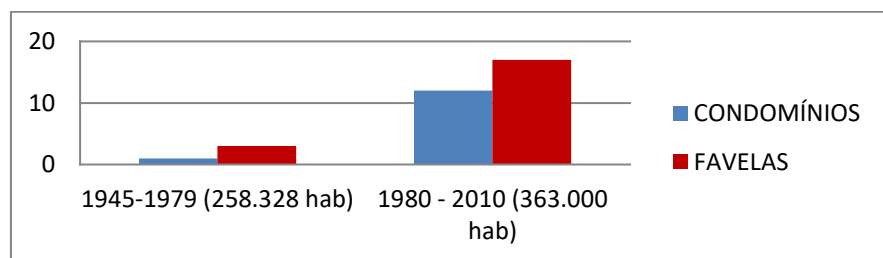


urbano. A pessoa não tem condições de comprar e de ter uma habitação decente (PASTERNAK, 2016, p.2).

Principalmente a partir da década de 80, destaca-se a imensa desigualdade territorial existente na sociedade representada pelos loteamentos irregulares, favelas e conjuntos habitacionais em razão da pouca oferta de terra urbanizada somada aos precários salários pagos os trabalhadores, resultante principalmente do aumento do valor da terra e do processo de desenfreada especulação imobiliária (PASTERNAK, 2016).

No gráfico da linha do tempo do município (fig. 2), pode-se notar que no período entre 1945-1979 e 1980-2010, o município teve um crescimento populacional de 140% enquanto que o número de favelas cresceu 567% no mesmo período situação que evidencia a dificuldade da população menos favorecida em adquirir terras legalmente.

Figura 2 – Gráfico da Evolução dos condomínios e favelas

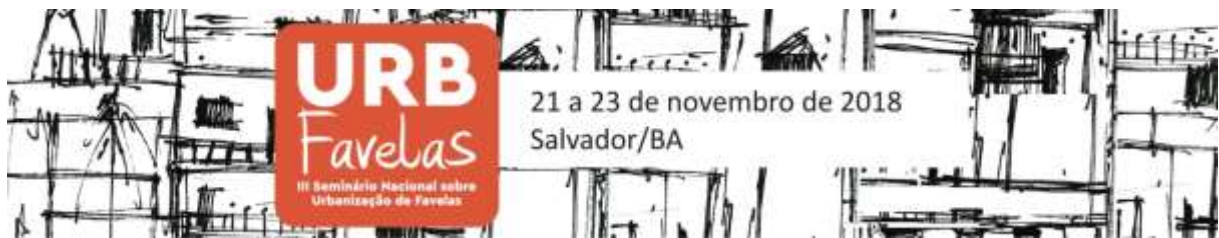


Fonte - Produzido pela autora, 2017

Observa-se que no mesmo período os condomínios horizontais tiveram um crescimento de 1.200%, a sua grande maioria na forma fechada e comparando esse crescimento ao número de favelas tem-se o forte indício de segregação socioterritorial nas duas formas de morar do município. E ainda que a expressão tipológica residencial em Jundiaí, tem sido ao longo das últimas décadas tanto o condomínio horizontal quanto a favela, conforme o ensinamento de Baltrusis e D'Ottaviano (2009):

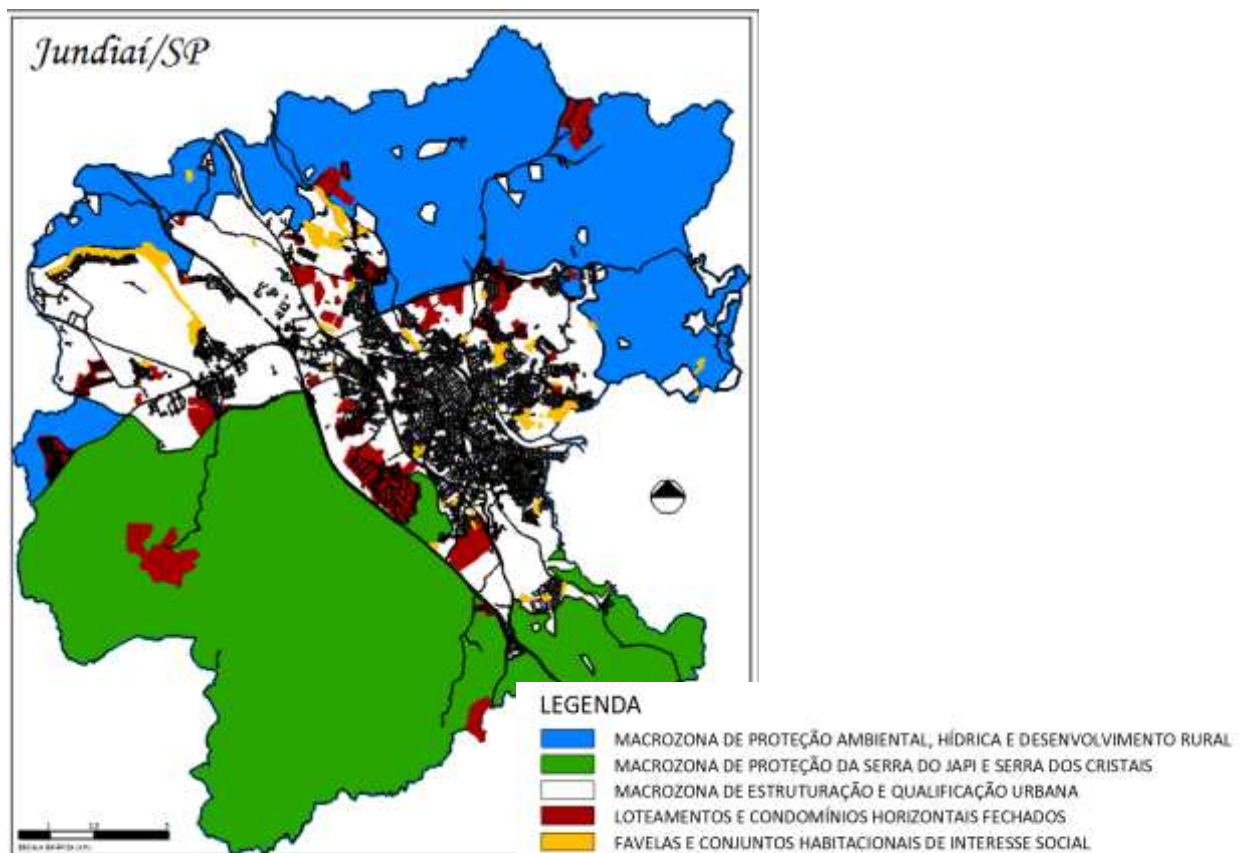
As favelas e os condomínios fechados vêm sendo usualmente associados à dualidade das formas de morar de pobres e ricos, respectivamente, na metrópole paulistana. As ocorrências desses assentamentos acontecem desde o início do século XX, no caso das favelas (desde os anos 1940, no caso das favelas paulistanas), e a partir dos anos 1970, no caso dos condomínios e loteamentos fechados (BALTRUSIS, D'OTTAVIANO, 2009, p 135).

Cabe ressaltar que a maioria dos condomínios horizontais ainda tem sido destinada às classes mais abastadas devido a sua característica de baixa densidade e lotes isolados, o que



encarece o acesso. Tal afirmação pode ser observada no município de Jundiaí, de acordo com o mapa de distribuição dos condomínios horizontais fechados (fig.3), no qual nota-se que os condomínios estão localizados nos limites da área urbanizada, na área rural e zona de proteção ambiental da Serra do Japi e Serra dos Cristais e a favela acompanha a mesma lógica de expansão periférica.

Figura 3 - Mapa dos Condomínios Fechados e ZEIS 1 [ocupadas] em Jundiaí/SP

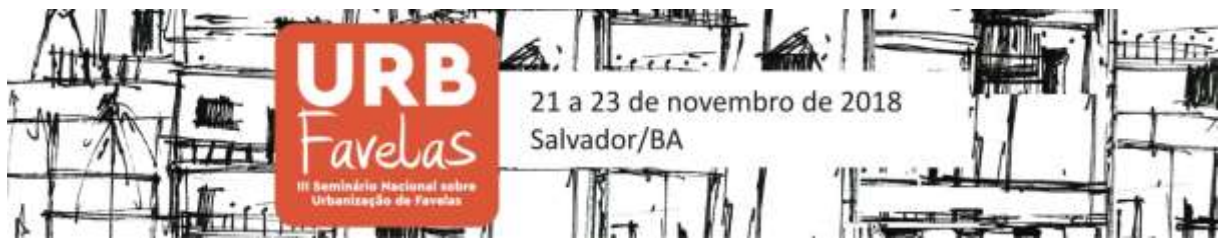


Fonte: Produzido pela autora, 2017

Entende-se, portanto, que favelas e condomínios horizontais são expressões de moradia opostas em sua morfologia e composição social, no entanto, pode-se afirmar que uma forte expressão da moradia de alta renda é o condomínio fechado e no outro extremo, a da baixa renda é a favela.

Percebe-se que as fronteiras, físicas e sociais, estão cada vez mais presentes na sociedade, seja no condomínio que busca por espaços urbanos cercados por muros, câmeras, guardas e controle, criando suas diferenças em defesa de um falso lugar acolhedor e seguro para





seus semelhantes, ou na favela, que delimita seu espaço tomado por barreiras invisíveis, construções sem acesso e regras próprias de convivência.

Nesse sentido estudou-se o condomínio Portal da Colina e favela Jardim São Camilo (fig. 4), localizados próximo da área central do município, em busca de semelhanças e diferenças, aprofundando o conhecimento dessas duas formas de morar, o que elas têm em comum, o que divergem, as suas fronteiras, entendendo se realmente há semelhança entre elas.

Figura 4 – Portal de Colina e Jardim São Camilo



Fonte: Geomap, produzido pela autora, 2017

### 3. COMPARANDO ASPECTOS MORFOLÓGICOS

Em São Paulo, a segregação tem atingido a baixa renda, expressa nas favelas, e mais recentemente na alta renda, expressa nos condomínios horizontais fechados, havendo uma alteração no padrão de implantação desses condomínios nos últimos anos que também estão sendo implantados na periferia do município, muitos ao lado de áreas de favelas, coabitando áreas marcadas pela desigualdade social e territorial (PASTERNAK, BÓGUS, 2003).

É fato que o individualismo tomou conta da população, que deseja viver isolada em meio ao caos urbano e nesse contexto, os muros (fig. 5), que têm se tornado a alternativa para a solução dos problemas sociais, se tornou um desafio a ser enfrentado pelo poder público, seja na esfera municipal, estadual ou federal.

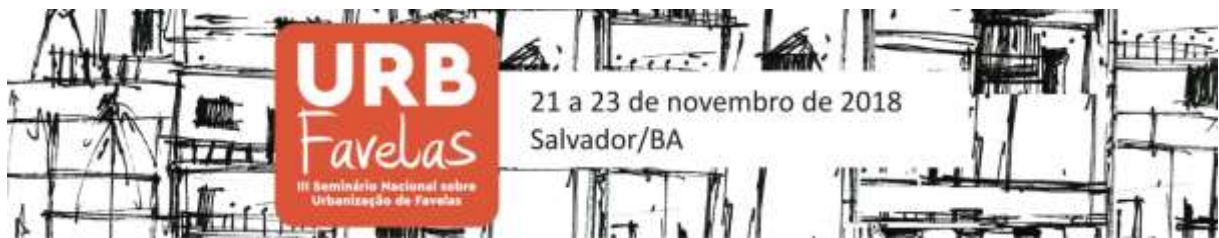


Figura 5 - Condomínio Portal da Colina, fronteira física (muro)



Fonte: imagem Google Earth, 2017

Figura 6 - Favela Jardim São Camilo, fronteira social (barreira invisível)



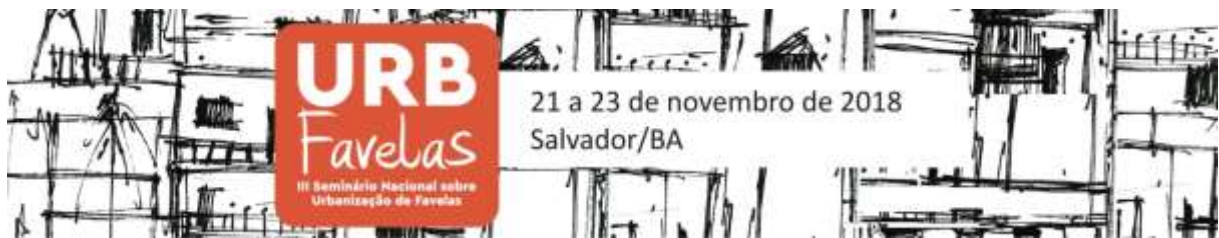
Fonte: imagem Google Earth, 2017

O confronto entre padrões globais e problemas locais recriam esses muros das separações manifestadas nas versões dos condomínios fechados e qualificadas como representação do medo de misturar-se, onde *“As cidades, na verdade, se transformaram em campos de batalhas e laboratórios da mixofilia e mixofobia, dentro de um processo cíclico e líquido, sem começo e final”* (BAUMAN, 2009, p. 26).

E essas tipologias que distanciam a população, classificando-as, separam cada vez mais ricos e pobres tornando mais difícil o enfrentamento dos problemas sociais e urbanos do município, tornando-os invisíveis (CALDEIRA, 2000).

Ao comparar o desenho urbano do Portal da Colina e da favela do Jardim São Camilo, observa-se que ambos contribuem para o acesso controlado, de um lado o Portal da Colina por meio de barreira física [portaria], que inibe a circulação de pessoas e as vias públicas do loteamento, apesar de interligarem as vias públicas do Jardim Tarumã e Jardim São Camilo, possuem muros que impossibilitam o acesso e de outro a favela Jardim São Camilo, por meio de barreiras invisíveis como acessos por meio de becos e vielas, estreitas e mal iluminadas, e com a presença de comercialização explícita de entorpecentes, que inibe a circulação de pessoas pelo local e cujas vias públicas circundam a favela mas não possuem interligação uma com as outras.

O medo da violência urbana é o principal norteador da população na escolha das comunidades fechadas, todavia, a própria morfologia desses condomínios contribui para a insegurança em questão, uma vez que as ruas nascem mortas por muros que dividem o espaço



e a sociedade e, da mesma forma, a insegurança é notória nos espaços ocupados pelas favelas (BRUNO, 2000).

Ocorre que esses sentimentos se confundem por vezes, atribuindo exclusivamente ao morador pobre da favela o fato gerador do medo dos ricos. Como o caso de pessoas que circulam no entorno dos condomínios fechados e que são tratadas como suspeitas [com medo], ainda que sejam trabalhadores que moram nas favelas próximas. Ou seja, tanto a morfologia imposta pela favela como pelo condomínio fechado acarretam medo e insegurança à cidade, por um lado a marginalidade da favela, por outro o fechamento do espaço com a delimitação de um interior oposto (CALDEIRA, 2000; BRUNO, 2000).

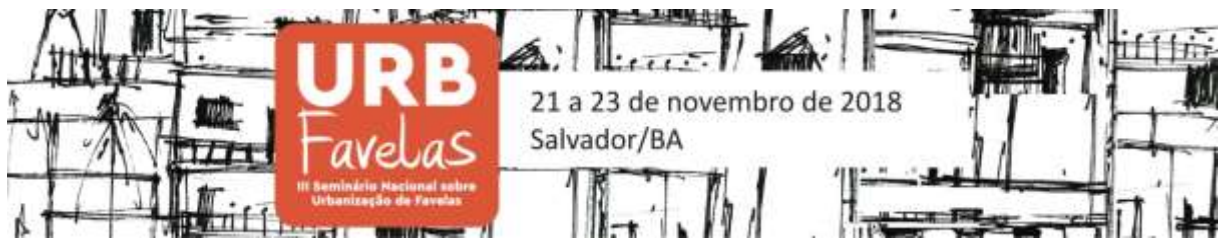
Figura 7 – Distâncias percorridas



Fonte: Geolocation, produzido pela autora, 2018

A segregação socioespacial imposta por esses dois bairros é representada pela imagem da figura 7, que demonstra a distância percorrida para o trajeto entre dois pontos localizados no início e fim do bairro e a distância que poderia ser percorrida no caso de não haver os muros visíveis ou invisíveis em cada um ou ainda se houvesse integração entre a malha viária existente.

A inviabilidade de tráfego, em alguns casos, chega a fazer com que o próprio morador acrescente uma distância de 500 metros em seu percurso para chegar a sua casa (SILVA, 2008, p.53).



Nota-se que, para atravessar o Jardim São Camilo, da Rua Angelo Rivelli à Rua José Maria Whitacker se houvesse um sistema viário que interligasse essas duas ruas por dentro do Jardim São Camilo seriam necessários 1.113,69 metros, no entanto, para concluir esse trajeto é necessário percorrer 1.948,44 metros, ou seja, 834,75 metros a mais.

No Portal da Colina, para percorrer o trajeto entre a Avenida Capitão Francisco Copelli [portaria] e a Rua Tenente José Roberto Reynaldo, se não houvesse os muros fechando o loteamento e se o sistema viário fosse integrado com a cidade, seriam necessários 1.161,70 metros, no entanto, para concluir esse trajeto é necessário percorrer 1.934,92 metros, ou seja, 773,22 metros a mais.

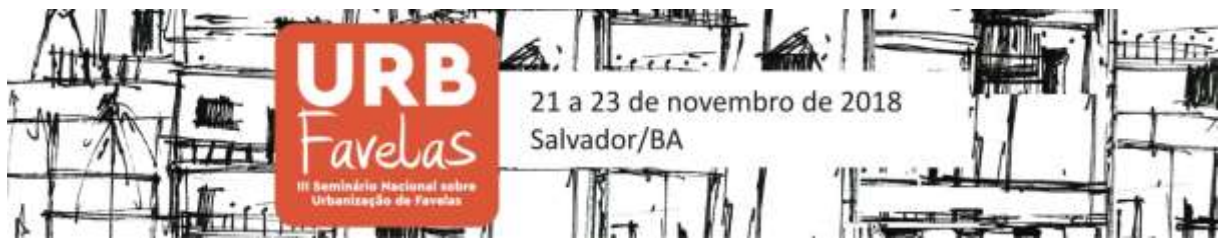
Afinal, quem entra na favela? E quem entra no condomínio? Nas favelas, as ruas, becos e vielas se transformam em labirintos que não permitem o livre acesso. Os condomínios, por regra, não permitem o acesso sem que haja um morador a ser visitado ou se o motivo for outro, no mínimo, deverá haver uma autorização formal para a entrada, nessa linha vejamos o que ensina Caldeira:

Os caminhos dentro das favelas são espaços para se andar, mas as favelas acabam sendo tratadas como enclaves privados: apenas moradores e conhecidos se aventuram a entrar e tudo o que se vê das ruas públicas são algumas poucas entradas. [...] Quando tanto os moradores ricos como os pobres vivem em enclaves, cruzar muros é obviamente uma atividade cuidadosamente policiada, nas qual os sinais de classe são interpretados para determinar níveis de suspeita e assédio. (CALDEIRA, 2000, p. 315)

E, corroborando a isso, tem-se a imagem da violência na favela que está embutida no senso comum, principalmente por meio da produção midiática, e quando filmes por exemplo, que atuam nesse universo, revelam o cenário de comunicação da favela com o mundo, este se dá somente por meio da violência (TEIXEIRA, 2012).

Conclui-se dessa forma que o desenho urbano da favela Jardim São Camilo, que compreende ruas estreitas e irregulares, becos e vielas, construções insalubres se difere do bairro projetado e planejado denominado Condomínio Portal da Colina, cujas ruas são largas e retilíneas, lotes de grandes dimensões, casas arejadas, entretanto, ambos são semelhantes porque são enclaves que não estão integrados com a malha viária existente, são tipologias de morar que inibem ou impedem o ir e vir de qualquer cidadão e ocupam áreas públicas de forma privada negando o direito democrático da cidade.

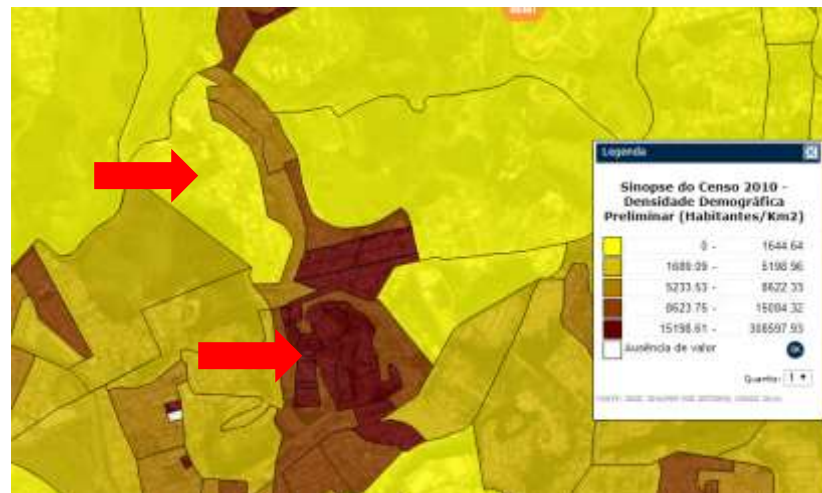




#### 4. COMPARANDO ASPECTOS DEMOGRÁFICOS

Analisando a densidade demográfica por meio de dados dos setores censitários do IBGE [Censo 2010], tem-se que o Portal da Colina está na faixa menos densa [0 a 1.644,64 hab/km<sup>2</sup>] enquanto que a favela do Jardim São Camilo está na faixa mais densa do gráfico [15.198,61 a 308597,93 hab/km<sup>2</sup>], conforme figura 8 e, para efeito comparativo o município de Jundiá possui 858,42 hab/km<sup>2</sup>.

Figura 8 – Setores Censitários Censo 2010



Fonte: IBGE, 2010

Atribuindo a fórmula  $A / [L \times Hd]$ , onde: A – área total da gleba, L – número de lotes ou imóveis e Hd – taxa de habitantes por domicílio do município, segundo IBGE<sup>1</sup>. Obtém-se a quantidade de metros quadrados de terreno por habitante, lembrando que no caso do Jardim São Camilo, a taxa do IBGE é relativamente menor que o real, devido o fator coabitação que não está sendo considerado:

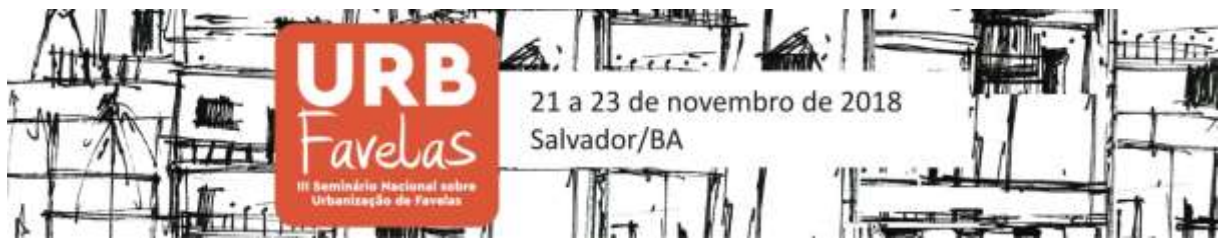
Portal da Colina = $353.914,00 / [211 \times 3,1216] = 537,33 \text{ m}^2 / \text{hab}$
-----------------------------------------------------------------------------------------

Jardim São Camilo = $136.304,99 / [1618 \times 3,1216] = 26,99 \text{ m}^2 / \text{hab}$
------------------------------------------------------------------------------------------

Comparando as imagens das figuras 9 e 10, ao observar os lotes médios do Condomínio Portal da Colina e da Favela Jardim São Camilo, respectivamente, nota-se que o segundo

<sup>1</sup> 3,1216 habitantes por domicílio particular permanente, IBGE, 2010





equivale a 10% (dez por cento) da área do primeiro, ainda que ambos estejam localizados na mesma região do município, distantes 100 metros um loteamento do outro.

Figura 9 - Lote médio no Condomínio Portal da Colina (1.000,00m<sup>2</sup>)



Fonte: imagem Google Earth, 2017

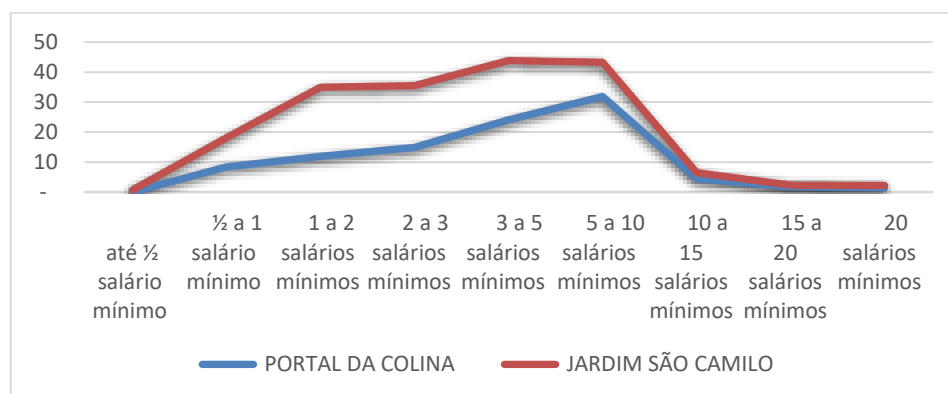
Figura 10 - Lote médio na Favela Jardim São Camilo (100,00m<sup>2</sup>)



Fonte: imagem Google Earth, 2017

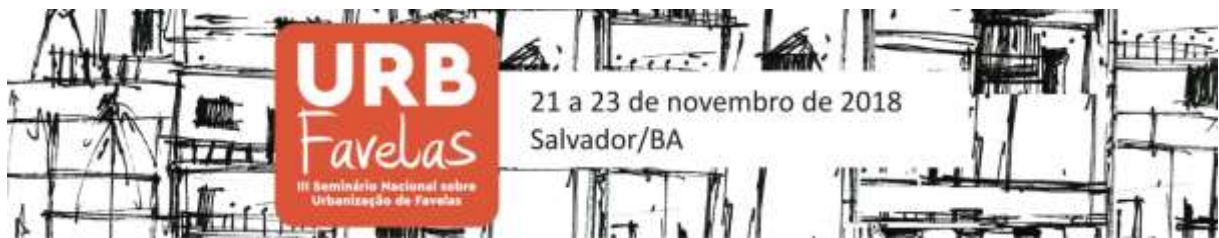
Dessa forma, os aspectos demográficos apontam diferenças cruciais, enquanto que no Portal da Colina a densidade é de 18,61 hab/ha, a densidade demográfica da favela do Jardim São Camilo é de 370,55 hab/ha, o que significa que os moradores do Portal da Colina possuem individualmente a fração de 537,33m<sup>2</sup> de terreno e na favela do Jardim São Camilo a fração de terreno equivale a 26,99m<sup>2</sup> para cada morador.

Figura 11 – Rendimento dos responsáveis pelo domicílio particular permanente



Fonte: IBGE, 2010 [produzido pela autora]

Ao analisar a curvatura do gráfico de porcentagem (fig. 11) que indica o rendimento dos responsáveis pelos domicílios particulares permanentes da favela Jardim São Camilo e do



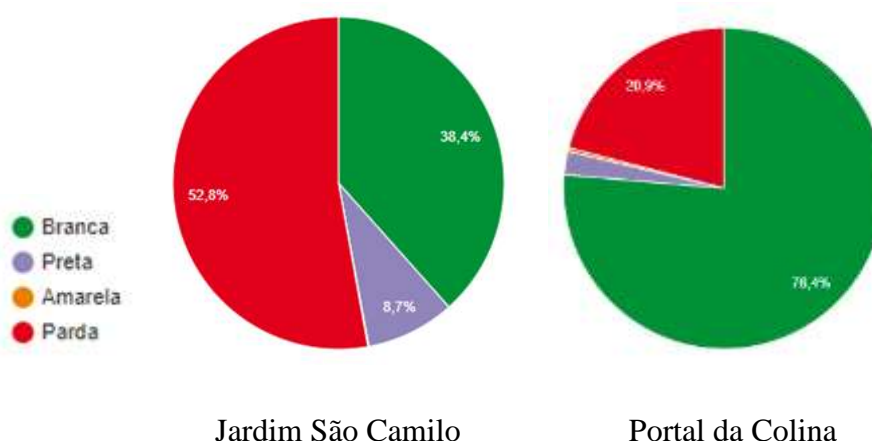
condomínio Portal da Colina, segundo dados do Censo 2010, observa-se que a porcentagem de responsáveis com rendimento de até 5 s.m. é muito mais acentuada no Jardim São Camilo.

Pasternak e Bógus (2003), que estudam a cidade de São Paulo, relatam que a segregação, da mesma forma que dos condomínios horizontais fechados, está presente desde muito tempo em áreas habitadas pela população trabalhadora de baixa renda, em diferentes áreas da cidade, *“A estruturação espacial associa-se a conformação social que a cidade adquire: formam-se bairros operários, assim como se formam bairros de alta burguesia”* (PASTERNAK, BÓGUS, 2003, p. 55).

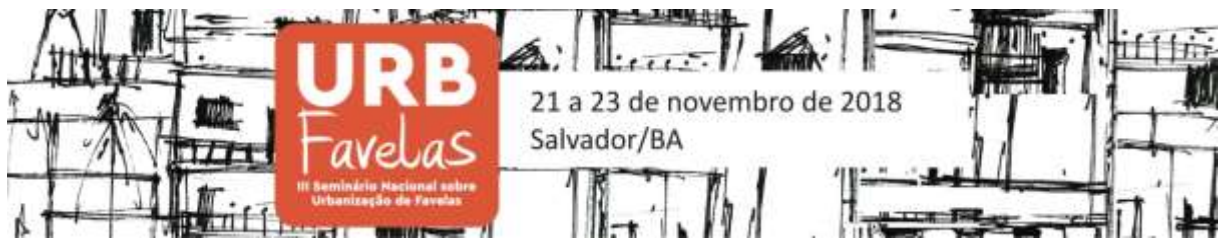
Ao analisar também os dados de cor e raça dos setores censitários (IBGE, 2010) tem-se a leitura da diferença entre cor e raça da população residente nesses dois espaços, na favela há o predomínio da população de cor preta e parda, que juntas totalizam 61,50% e no condomínio Portal da Colina a população branca ocupa 76,40% do território e tal situação pode ser reflexo da marginalização do negro, especialmente do negro favelado, no país.

Afinal quatro séculos de escravidão e o passado colonial deixaram marcas profundas que refletem na nossa economia, que beneficia poucos e na organização da nossa sociedade e Estado, que perpetua desigualdades, como a visível separação entre pobres e ricos, negros e brancos, mulheres e homens. O contraste dessas desigualdades se manifesta principalmente a partir dos anos 90 e se espalha drasticamente nos anos seguintes (GEORGES, MAIA, 2017; ZANON, 2014).

Figura 12 – Gráfico de Cor e Raça



Fonte: IBGE, 2010



Em síntese, apesar de núcleos de favelas e bairros de elite conviverem em áreas centrais e cada vez mais condomínios residenciais de alta renda se erguerem em meio à periferia pobre, esses espaços constituem símbolos de separação que coabitam em áreas separadas por muros e demarcadas pela desigualdade, são grupos sociais que estão muitas vezes próximos, mas que não se inter-relacionam (PASTERNAK, BÓGUS, 2003).

Conclui-se, portanto, que a segregação não está presente apenas nos condomínios horizontais fechados, que representa o desejo de consumo dos demais grupos sociais, ela não só separa ricos de pobres, ela também está presente na forma de moradia da baixa renda, que por si só é segregada porque também se caracteriza com um espaço homogêneo, onde residem apenas seus iguais.

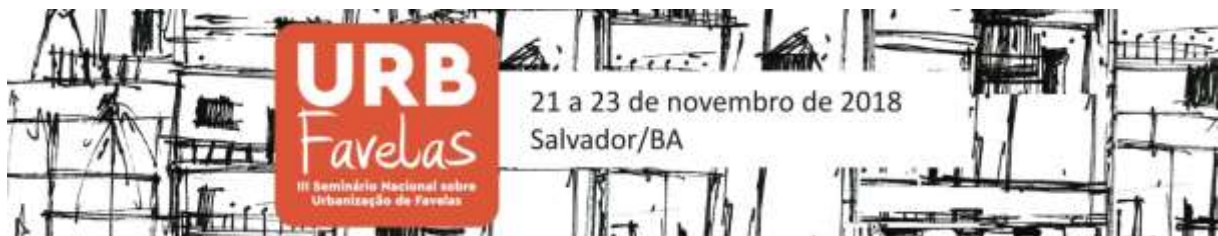
## 5. COMPARANDO ASPECTOS LEGAIS

Nos aspectos legais, os condomínios horizontais fechados também são resultado da ilegalidade da propriedade urbana, diferenciando dos assentamentos precários apenas pela condição social da população que reside nesses loteamentos e que usufruem, inclusive, de espaços públicos de forma privada (MARICATO, 2012).

Mas a ilegalidade da propriedade da terra urbana não diz respeito só aos pobres. [...] Alphaville, em Barueri, região metropolitana de São Paulo – tem parte de suas mansões construídas sobre terras da União. Juízes, promotores do Ministério Público, autoridades de todos os níveis de governo moram em loteamentos fechados. Eles usufruem privadamente de áreas verdes públicas e também vias de trânsito fechadas intramuros (MARICATO, 2012, p. 188).

Dessa forma, observa-se que a ilegalidade existente nos assentamentos precários e nos loteamentos irregulares, tão explicitamente condenada pela sociedade, também pode ser encontrada nos condomínios horizontais (como o caso dos condomínios de alto padrão localizados na Serra do Japi e área rural, em Jundiaí/SP) e, portanto, nota-se a possível semelhança entre as favelas e os condomínios, que está implícita na ilegalidade do processo de urbanização. Há casos emblemáticos de loteamentos fechados de alto padrão que se encontram à margem da lei, ocupando áreas públicas e privando o acesso da população ao direito à cidade (MARICATO, 2012).

A favela Jardim São Camilo é uma comunidade de baixa renda que ocupa há mais de 30 anos área particular com 109.034,00m<sup>2</sup>, adquirida pela municipalidade no ano de 1986, e



áreas públicas com 27.270,99m<sup>2</sup> [sistema de recreio e vielas] do loteamento Jardim São Camilo Novo, desafetadas por meio da Lei Municipal nº. 3.032, de 1986, a seguir:

**Art. 1º - Fica transferida da classe de bens públicos de uso comum do povo para a classe de bens dominiais** as áreas de terreno situadas no Jardim São Camilo Novo, neste Município que assim se descrevem:

Se trata de um bairro consolidado, com 1618<sup>2</sup> imóveis nos quais residem 1790 famílias, área comercial, templos religiosos, vielas pavimentadas, rede de água, esgoto, iluminação pública, rede de energia elétrica, cabeamento telefônico. É uma área com alta vulnerabilidade social compreendendo edificações localizadas em áreas de risco de deslizamentos, ocupação de áreas de preservação permanente - app's, falta de segurança, tráfico de entorpecentes, tendo inclusive quatro vítimas fatais por deslizamentos em janeiro de 2011.

O condomínio Portal da Colina, por sua vez, se trata de um loteamento regular de médio-alto padrão aprovado pela municipalidade por meio do Decreto nº 17.281, de 1999, de acordo com a Lei Municipal nº 222, de 1996, e compreende 221 lotes com 1.000 metros quadrados em média, distribuídos numa gleba de 353.914,00m<sup>2</sup>. Sua origem se deu na forma “aberta”, no qual 36,06% do total da gleba são áreas públicas [equipamentos públicos, sistemas de lazer e arruamentos], seguindo o que dispõe a Lei nº 6.766, de 1979, no entanto, seu fechamento foi autorizado por meio do Decreto nº 17.971, de 2000:

**Artigo 2º** - As áreas públicas integrantes do loteamento, nos termos do § 1º do artigo 15 da Lei Complementar nº 222, de 27 de dezembro de 1996, terá seu uso concedido a Entidade representativa dos moradores, à qual caberá a execução dos serviços de conservação das vias públicas internas, a coleta de lixo, bem como quaisquer outros que lhe sejam delegados pela Prefeitura, conforme as cláusulas e condições especificadas em Instrumentos próprio.

Nota-se o que diz o artigo 15º da Lei Municipal nº 222, de 1996:

**Artigo 15** - Os loteamentos **poderão adotar a forma fechada**, desde que:

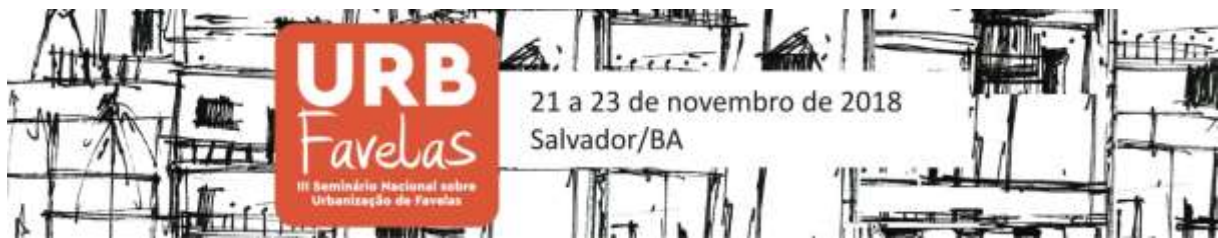
II - **não prejudiquem a continuidade da malha viária urbana** e não envolvam sistema viário estrutural da cidade;

Observa-se que, se não havia na época previsão legal para o fechamento de loteamentos à luz da Lei Federal nº 6.766, de 1979, tal prática denota burla à lei, ao criar leis que possibilitem

---

<sup>2</sup> Dados PMJ, 2015





a privatização de áreas públicas previstas como obrigatórias pela legislação federal (LEONELLI, 2013).

Aqui é importante destacar que, em julho de 2017, a até então ilegalidade dos condomínios horizontais fechados ganhou uma forte aliada, com a promulgação da Lei Federal nº. 13.465, de 2017 que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e altera a Lei no 10.406, de 2002 [Código Civil] e cria o “Condomínio de Lotes”.

Esta norma legaliza também o “loteamento de acesso controlado” por meio do art. 78 da referida Lei que acrescenta no art. 2º da Lei nº 6.766, de 1979, os seguintes parágrafos:

§ 7º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de **unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes**.

§ 8º Constitui **loteamento de acesso controlado** a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

Da mesma forma, a Lei Federal nº. 13.465, de 2017 altera a Lei no 10.406, de 2002 [Código Civil] e também cria o Direito Real de Laje, trazendo um novo marco legal da Regularização Fundiária do país, possibilitando a regularização de favelas em encostas, como o caso da favela do Jardim São Camilo.

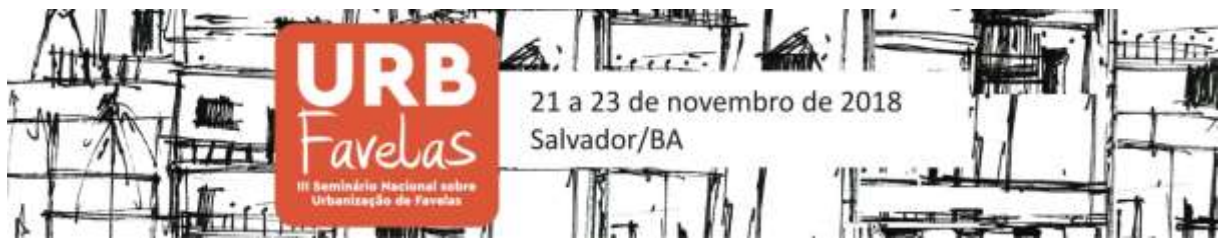
**Art. 1.510-A.** O proprietário de uma construção-base poderá ceder a superfície superior ou inferior de sua construção a fim de que o titular da laje mantenha unidade distinta daquela originalmente construída sobre o solo.

§ 1o O direito real de laje contempla o espaço aéreo ou o subsolo de terrenos públicos ou privados, tomados em projeção vertical, como unidade imobiliária autônoma, não contemplando as demais áreas edificadas ou não pertencentes ao proprietário da construção-base.

Ou seja, a referida lei torna “legal” tanto o loteamento fechado como as casas sobrepostas das favelas em áreas de encostas, como o caso do Jardim São Camilo, por exemplo.

Ao comparar, portanto, o Jardim São Camilo e o Portal da Colina, há, no mínimo uma reflexão a ser feita, se a ocupação de área pública do loteamento Jardim São Camilo por moradores de baixa renda é constantemente marginalizada pela sociedade, porque a ocupação das áreas públicas do loteamento Portal da Colina, atribuindo o uso exclusivo aos seus moradores, não o é?





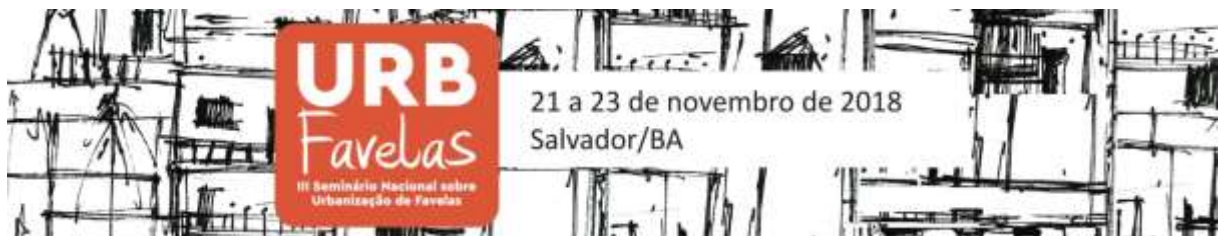
## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao comparar os aspectos morfológicos dos condomínios e das favelas constatou-se que há diferenças cruciais na morfologia entre o condomínio e a favela ainda que haja proximidade territorial entre eles. Nessa linha, conclui-se que tanto o condomínio Portal da Colina quanto a favela Jardim São Camilo, apesar de muito diferentes na morfologia, são semelhantes quando analisados sob o ponto de vista de espaços fragmentados que contribuem para a consolidação da não-cidade, impedem ou dificultam a sua integração e como consequência causam problemas de segregação e mobilidade urbana.

As diferenças apontadas pelos aspectos demográficos e sociais da população que reside nos condomínios horizontais e favelas são retratadas na qualidade de vida dos moradores de cada um desses espaços, porém a semelhança está no fato de que cada espaço retrata uma condição social homogênea, o pobre com pobre, o rico com rico. Também se verificou uma concentração racial em cada tipologia: brancos em condomínios e negros na favela. Quanto aos aspectos legais, ambos Jardim São Camilo e Portal da Colina nasceram ou da ausência da lei [favela] ou da burla à lei [condomínio] e nesse sentido ambos são ilegais, uma vez que ambos ocupam áreas públicas sem o consentimento de toda a sociedade. Ocorre que, para a favela há uma condenação da sociedade e para o condomínio, além da aceitação, há o desejo e a busca cada vez mais acentuada por esse tipo de moradia.

E ainda, em especial sobre a Lei Federal nº. 13.465, de 2017, que trouxe um novo marco legal especialmente voltado à regularização fundiária de favelas, como o “direito de laje” e a autorização para implantação de condomínios fechados, também indica que tanto o condomínio como a favela, são espaços cuja origem se dá de forma ilegal e que são “regularizados” ou “forçados a uma aprovação” de acordo com a política implantada ou a conveniência de quem detém o poder.

Fica aqui a reflexão, sem a permissão da Lei nº 6.766, de 1979, os loteamentos e condomínios horizontais na forma fechada no município de Jundiaí já representam atualmente 4% da área total do município e/ou 11% do território urbano, enquanto que as áreas de ZEIS tipo 1 representam 0,7 % da área total do município e/ou 2% do território urbano. Questiona-se, portanto quais os impactos que tal medida trará para Jundiaí e para as cidades brasileiras?



Em síntese, o quadro a seguir apresenta de forma resumida as diferenças e semelhanças encontradas no condomínio fechado Portal da Colina e na favela Jardim São Camilo, em Jundiaí/SP.

Tabela 1 – Quadro Resumo

Aspectos	Semelhanças	Diferenças
<b>Morfológicos</b>	Ambos são espaços fragmentados que constituem a não-cidade e impedem o ir e vir.	Um nasce de forma planejada e ordenada o outro de forma espontânea e com traçado irregular.
<b>Demográficos e Sociais</b>	Condição social homogênea em ambos os espaços, cada um com os seus iguais.	Composição sócio espacial dos moradores, sendo o condomínio a moradia dos ricos e a favela, a dos pobres.
<b>Legais</b>	Ambos ocupam áreas públicas de forma privada e são originários da ausência ou burla à lei.	Um guarda o consentimento da sociedade e o outro, sua condenação.

Fonte: Produzido pela autora, 2018

## 7. REFERÊNCIAS

\_\_\_\_\_. 1979. Lei nº. 6.766, de 19 de Dezembro de 1979. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.** Diário Oficial da União, Brasília. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/l6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/l6766.htm) [Consultado 02 de abril de 2018].

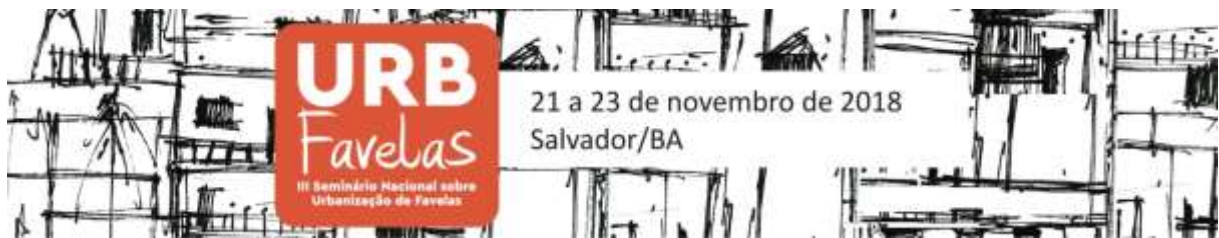
\_\_\_\_\_. 1986. Lei nº. 3.032, de 30 de Dezembro de 1986. **Reclassifica área pública situada no Jardim São Camilo Novo, para urbanização da favela local.** Câmara Municipal de Jundiaí/SP. Disponível em: <http://www.jundiai.sp.leg.br/atividade-legislativa/leis-e-outras-normas> [Consultado em 02 de abril de 2018]

\_\_\_\_\_. 1996. Lei nº. 222, de 27 de Dezembro de 1996. **Regula o Parcelamento do Solo.** Câmara Municipal de Jundiaí/SP. Disponível em: <http://www.jundiai.sp.leg.br/atividade-legislativa/leis-e-outras-normas> [Consultado em 02 de abril de 2018]

\_\_\_\_\_. 2000. Decreto nº. 17.281, de 28 de Abril de 1999. **Aprova o Loteamento "Portal Da Colina".** Câmara Municipal de Jundiaí/SP. Disponível em: <http://www.jundiai.sp.leg.br/atividade-legislativa/leis-e-outras-normas> [Consultado 22 de abril de 2018].

\_\_\_\_\_. 2000. Decreto nº. 17.791, de 18 de Setembro de 2000. **Autoriza o fechamento do Loteamento "Portal Da Colina".** Câmara Municipal de Jundiaí/SP. Disponível em: <http://www.jundiai.sp.leg.br/atividade-legislativa/leis-e-outras-normas> [Consultado 22 de abril de 2018].

\_\_\_\_\_. 2017. Lei nº. 13.465, de 11 de Julho de 2017. **Dispõe sobre a regularização fundiária urbana e dá outras providências.** Diário Oficial da União, Brasília. Disponível em:



[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/lei/113465.htm) [Consultado 20 de abril de 2018].

BALTRUSIS, N. and D'OTTAVIANO, M. C. L. **Ricos e pobres, cada qual em seu lugar: a desigualdade sócio-espacial na metrópole paulistana.** Cad. CRH [online]. vol.22, n.55, pp.135-149. ISSN 0103-4979. 2009

BAUMAN, Z. **Confiança e medo na cidade**, Rio de Janeiro, Ed. Zahar, 2009

BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**, Análise Social, vol. XXIV (127), SP, 1994 (3º), 711-732

BRUNO, L.. **Rio de Janeiro, une métropole fragmentée. Le rôle des favelas et des condomínios fechados dans le processus d'éclatement de la ville et de la société.** In: Leila C. Dias; Cécile Raud. (Org.). Villes et Régions au Brésil. 1ed.Paris: L'Harmattan, v. 1, p. 119-136., 2000

CALDEIRA, T. P. do Rio **Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo**, São Paulo, Ed Edusp, 2000

FREITAS, E. L. H, **Loteamentos Fechados**, São Paulo, SP, USP, 2008

GEORGES, R and MAIA, K. **A distância que nos une: um retrato das desigualdades brasileiras**, OXFAM Brasil, 2017

JUNDIAÍ-SP (Município), **Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS**, Fundação Municipal de Ação Social – FUMAS, Jundiaí-SP, 2015

LEONELLI, G. C. V., **Loteamentos e condomínios: lei para que, lei para que? Mas qual lei?** ANAIS ENANPUR, 2013

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil**. Petrópolis – RJ, Ed. Vozes, 2012

MARICATO, E. **Para entender a crise urbana**, 1ªEd, Editora Expressão Popular, 2015

PASTERNAK, S; BÓGUS, L.M.M. **A Cidade dos Extremos**. Cidades. Comunidades e Territórios, Lisboa, p. 51-71, 2003.

PASTERNAK, S. **Desmitificar o olhar sobre as favelas: entrevista com Suzana Pasternak** (Entrevista a Gisele Brito e Pedro Lima). São Paulo, 2016, online. Publicação: ObservaSP, de 11 nov. 2016. Disponível <https://observasp.wordpress.com/2016/11/11/entrevista-com-suzana-pasternak-desmitificar-o-olhar-sobre-as-favelas/>. Acesso em 04.01.2018

SILVA, V. L. **Mudanças na forma de ocupação do espaço urbano em Valinhos, SP: a expansão dos condomínios fechados**, Dissertação de Mestrado em Geografia / UNICAMP, Campinas, SP, 2008

TEIXEIRA, C.M. **Enclaves e contra-enclaves**. *Arquitextos*, São Paulo, ano 12, n. 142.05, Vitruvius, mar. 2012 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.142/4279>>.