



# OS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS POPULARES NA HISTÓRIA E NO ESPAÇO URBANO DE LIMEIRA

**Palavras-Chave:** Conjuntos habitacionais populares; Políticas públicas e urbanísticas; Cidade de Limeira.

**Autores/as:**

**Letícia Benetti Gomes [FCA/Unicamp – UNASP/EC]**

**Prof. Dr. Eduardo José Marandola Jr. (orientador) [FCA/Unicamp]**

**Prof. Dr. Vitor Sartori Cordova (co-orientador) [FCA/Unicamp]**

---

## INTRODUÇÃO:

O presente estudo tem como objetivo compreender o surgimento dos conjuntos habitacionais populares no contexto urbano de cidades médias paulistas. Assim, tendo como enfoque a cidade de Limeira, localizada na depressão periférica paulista, os conjuntos habitacionais articulam-se com as dinâmicas socioespaciais regionais e locais, com a configuração do espaço urbano e com as nuances do mercado imobiliário.

Serão analisados ao todo doze conjuntos habitacionais populares, além de uma análise pormenorizada entre o crescimento da malha urbana, as modificações do caráter econômico do município e o surgimento destes empreendimentos populares, com vias a determinar quais foram as características mais preponderantes para que esses surgissem em determinados períodos e locais.

## OBJETIVOS:

Esta pesquisa tem como objetivo principal compreender a construção histórica das políticas de habitação referente aos conjuntos habitacionais de interesse social enquanto articuladores da conformação da urbanização e da morfologia urbana em Limeira-SP. Ademais, os objetivos específicos almejam analisar o papel dos conjuntos habitacionais populares na história urbana de Limeira e, posteriormente, contextualizar os instrumentos de planejamento e gestão urbana no que concerne a inserção destes empreendimentos no contexto urbano da cidade.

## METODOLOGIA:

Foram necessárias três etapas metodológicas para realizar esta pesquisa. A princípio, elaborou-se um levantamento bibliográfico especializado sobre a formação histórica do município e o surgimento dos condomínios residenciais populares de Limeira, que foram alcançados por

intermédio de estudos que envolvem o âmbito brasileiro em bancos de teses e dissertações de universidades públicas e privadas (com enfoque nas cidades médias paulistas).

Já a etapa seguinte, consiste no cruzamento das informações coletadas em âmbito acadêmico com os materiais reunidos sobre os condomínios populares na Secretaria de Urbanismo e no Arquivo Público Municipal de Limeira. E, por fim, fez-se uma reflexão sobre a caracterização urbana (historiográfica, sociológica, geográfica) e urbanística (planejamento urbano, plano diretor) da cidade de Limeira em relação às suas nuances socioeconômicas que motivaram a confecção dos conjuntos habitacionais de caráter popular: compreensão da constituição morfológica destes conjuntos habitacionais na malha urbana do município e no esclarecimento das dinâmicas que os influenciaram.

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO:**

Os conjuntos habitacionais foram criados em virtude da grande pressão popular por moradias dignas e com intuito de atender a demanda habitacional existente, demanda esta, que intensificou-se pelas crises habitacionais, sociais e econômicas decorridas desde o século XIX e, intensificadas, no século XX no panorama nacional (BONDUKI, 1998). É a partir da segunda metade do século XX (década de 1970), em virtude da desconcentração industrial metropolitana, que o município de Limeira apresentou um crescimento populacional significativo. Uma vez que esta desconcentração propiciou a migração de diversas modalidades (inter-regional, interestadual, intermunicipal, além do êxodo rural) às metrópoles, atrairia também inúmeras pessoas para as cidades de médio porte (MANFREDINI, 2005).

O aumento do contingente populacional de Limeira sucedido a partir do decênio de 1970, acompanhou uma forte expansão da malha urbana e apresentou, em seu tecido, certa descontinuidade territorial com o surgimento de vazios periféricos e intersticiais, proporcionando um crescimento aos “saltos” que promoveu-se, sobretudo, pela deficiente legislação urbanística em efetivar políticas públicas sobre a localização (e confecção) de moradias populares que realizou-se tanto pela esfera pública quanto privada (MAIA, 2019). Neste mesmo período, Cano (1977) esclarece que a contínua ocupação do traçado urbano teve como fenômeno a concessão de áreas rurais (leia-se: avanço às áreas de cultivo de pequenos agricultores) para dar espaço a novos loteamentos. Possivelmente estas terras já haviam se valorizado, submetendo os pequenos proprietários das glebas rurais às pressões impostas pelo mercado imobiliário, culminando na repartição e na venda daquelas e transformado esta área rural em passível de urbanização.

Acentua-se neste contexto a implantação de habitações de interesse social regulamentadas pelas políticas federais de manutenção do equilíbrio do Estado, em que o governo militar elaborou (MANFREDINI, 2005). Assim, esta política objetivava – pelo menos, teoricamente – viabilizar o acesso à moradia adequada aos segmentos populacionais de menor poder aquisitivo, aos quais careciam de moradia formal e tinham dificuldades em construir sua casa própria (BONDUKI, 1998).

Isto posto, faz-se necessário salientar a diferenciação entre loteamentos residenciais populares e conjuntos habitacionais populares.

No que compete aos loteamentos residenciais populares (quando não são já fruto de ocupação pretérita e regularizada pelo poder público), frequentemente, são confeccionados à população de baixa renda e guardam um grande aproveitamento das vantagens oferecidas pelo coeficiente populacional, devido a área não constituir atrativos de investimento pela pouca valorização da terra. O poder público, ocasionalmente, delonga a promover melhorias de infraestrutura nos locais destes loteamentos e a admiti-los como fenômeno urbano (terra urbana), caso o mesmo necessite de uma devida regularização por lei, uma vez que pode se encontrar apartado da malha urbana consolidada (MANFREDINI, 2005). Eles também podem denotar atrativos de crescimento do perímetro urbano nas áreas adjacentes e são locais abertos, sem portarias, onde as áreas são públicas e mantêm-se pelo poder municipal.

Em contrapartida, os conjuntos habitacionais estudados - categorizados como EHIS<sup>1</sup> / R2v<sup>2</sup> - são núcleos habitacionais de vasto coeficiente de aproveitamento (C.A.) a ser construído na área do lote quando a terra urbana não constitui grande valor, acoplando a si uma concentração contundente de contingente populacional. O local é, geralmente, murado com portaria, regido por normas internas e com administração própria para o abatimento de gastos de infraestrutura e equipamentos que, porventura, o conjunto tenha. E, quanto ao modo de confecção destes empreendimentos, compreendem a princípio o Parcelamento do Solo (P) e, posteriormente, o fator Edificações (E) e Urbanização (U).

Nesse ínterim, insere-se na malha urbana de Limeira doze conjuntos habitacionais populares (Figura 1). Dentre eles, somente o Parque Residencial Independência e o Condomínio Mário Souza Queiroz foram promovidos pelo Banco Nacional da Habitação (BNH), já os demais foram promovidos pela esfera municipal, por meio de empreendimentos em que se realizou pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) e pela Prefeitura Municipal de Limeira (PML) e, logo depois, o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) empreendeu a criação do Residencial Rubi.

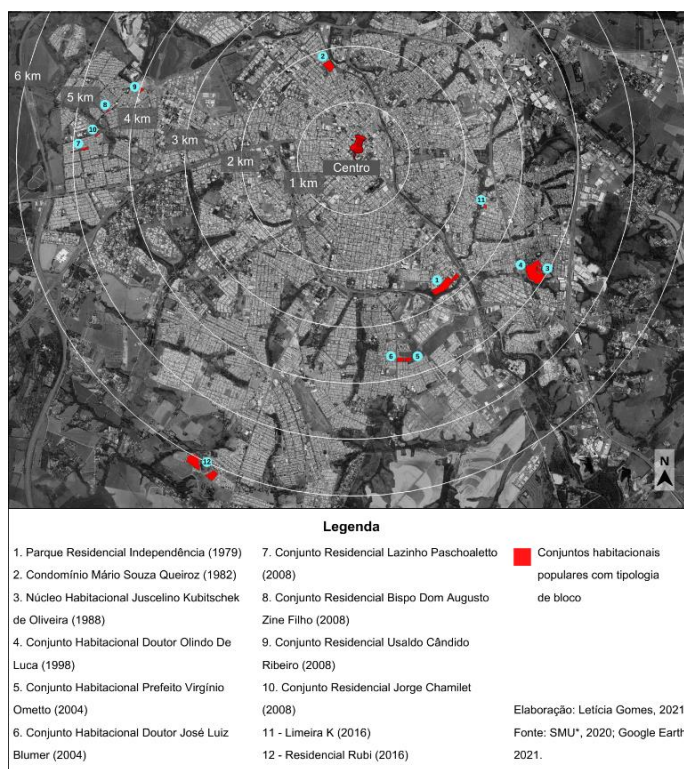


Figura 1 - Posicionamento dos conjuntos habitacionais populares no tecido urbano de Limeira  
Fonte: SMU, 2020; Google Earth, 2021. Elaborado pela autora, em 2021.

<sup>1</sup> Empreendimento de Interesse Social.

<sup>2</sup> Edifício Residencial.

Vale ressaltar que são poucos os conjuntos habitacionais que de fato são destinados à população de baixa renda, pois, de acordo com a Secretaria Municipal de Habitação de Limeira (SMU), atribuíram apenas o Residencial Rubi à população da Faixa 1 (de 0 a 3 salários mínimos), visto que é um empreendimento que não gera lucro, a não ser pelos fatores já previamente delineados nos custos a serem abarcados no âmbito de produção das unidades, por meio do valor do terreno (sua localização) e dos custos de infraestrutura e fundações demandado em função das características da terra urbana e de sua localização. Estes custos precisam “caber nas contas” das despesas quando da aquisição dos terrenos, da implantação de infraestrutura interna e na construção das edificações no polígono do empreendimento quando envolve o prévio parcelamento de glebas não urbanizadas. Melhor dizendo, o valor do produto final da Faixa 1 (casa ou apartamento) é equalizado entre: o número de unidades da operação versus o teto do valor unitário financiável pelo governo federal (já estipulado em termos de gastos permitidos). Ou seja, o valor do produto oferecido, tem de algum modo gerar alguma margem de sobra às empreiteiras.

Já as pessoas contempladas pelo empreendimento das faixas 2 e 3 - chamado de “mercado popular” - podem barganhar com as empreiteiras o financiamento do imóvel por meio dos recursos advindos do FGTS. Estes, isto é, os beneficiários dos contratos de compra, celebram a sua aquisição diretamente com a construtora, porém recebem o financiamento para a compra das unidades por intermédio da Caixa Econômica Federal. Ficam assim, as empreiteiras, somente responsáveis pela comercialização da operação, e não por eventuais problemas com a quitação do imóvel. Este tipo de empecilho é resolvido com a Caixa Econômica Federal. Em suma, um paraíso fiscal.

Quanto aos critérios de instalação dos conjuntos habitacionais em termos urbanísticos tangem-se no preço dos terrenos e nos custos que serão gastos com o empreendimento em si. No caso de Limeira, utilizam estes critérios para aumentar o perímetro urbano visando gerar atrativos (especulativos) para a instalação de outros usos de maior renda (serviços, comércios ou empreendimentos de alta renda), fazendo o poder público municipal ficar ainda mais à mercê das políticas externas (financeiras) do que de suas próprias necessidades intra-urbanas.

Desta forma, o poder público mantém-se refém da lógica do mercado financeiro, o qual usualmente retém as melhores terras a seu interesse, forçando o poder público a acatá-las, pois as áreas destinadas a maiores rendimentos (quando repassadas ou vendidas a este setor do capital) descompromissa o poder público de seus encargos - até enquanto delineador do espaço do cidadão (acesso à infraestrutura e equipamentos urbanos). Acredita-se então que, tais “parcerias” público-privadas, podem gerar um significativo atrativo à demais empreendimentos econômicos ao município, atraindo empresas e investidores e fazendo aumentar a receita da cidade (a qual pouco retorna ao cidadão, pois são reinvestidos em obras de habitação, infraestrutura, etc., com escopo à novas barganhas do tipo).

## CONCLUSÃO:

Mesmo que os conjuntos habitacionais estudados tenham certa orientação popular, conclui-se que são, frequentemente, utilizados como estratégia para a valorização fundiária, no intuito do (ardiloso) espraiamento do perímetro urbano. Uma vez que possuem alta densidade demográfica, estes empreendimentos modificam rapidamente as dinâmicas socioespaciais de suas adjacências, em especial, os eixos viários que os interligam à outras localidades e os vazios urbanos contidos em seu entorno, os valorizando. É por este motivo que a localização possui um papel primordial na mobilidade urbana, visto que - dependendo do local em que o indivíduo ocupa - facilitará ou dificultará o acesso deste a uma localidade ou a um conjunto de atividades urbanas. Em suma, pagar pelo espaço da cidade deixou de ser a exceção da regra para tornar-se a própria.

Tais fatos se conectam em razão da dificuldade em demarcar Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em Limeira - dado a rapidez das ações dos agentes privados em invalidar tais legislações mesmo antes de promulgá-las -, a maioria dos conjuntos habitacionais situa-se em áreas periféricas da malha urbana consolidada e, quando localizados próximo à área central – como, por exemplo, os conjuntos promovidos pelo BNH –, denotam que, quando criados, eram localizados nas adjacências da cidade. Porém, em decorrência do crescimento do perímetro urbano e das modificações de caráter social - elitização -, mais tarde foram compreendidos e englobados pela malha urbana consolidada e valorizados no mercado imobiliário.

Em consequência da acessibilidade dos conjuntos habitacionais, apartam seus moradores dos antigos laços sociais que constituíam com os bairros que residiam junto de amigos e familiares, tonificando a segregação sócio espacial entre a população e excluindo-os da possibilidade de desenvolvimento humano, tendo em vista que a distância e o distanciamento prejudicam o devido acesso à cidade e aos seus equipamentos urbanos. Nesse sentido, a deficiência legislativa em “escolher” melhores localizações, tornam as pessoas mais necessitadas vulneráveis às perversidades do mercado imobiliário, porque - sem a proteção legal e efetiva do poder público - dificilmente terão moradias em locais de fácil acesso aos equipamentos urbanos do município, ficando condenadas a não gozar de serviços públicos ou usufruí-los de forma precária.

---

## REFERÊNCIAS

- BONDUKI, Nabil. **Origens da habitação social no Brasil**: Arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria. São Paulo: Estação Liberdade, 1998.
- CANO, Wilson. **Raízes da concentração industrial em São Paulo**. São Paulo: Editora Difel, 1977.
- MAIA, Amanda Carvalho. **Descontinuidade territorial e formação de vazios urbanos**: um padrão de crescimento em cidades médias paulistas. 2019. 246f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Estadual de Campinas, Faculdade de Engenharia Civil, Arquitetura e Urbanismo, Campinas, 2019.
- MANFREDINI, Eduardo Alberto. **Ações públicas e privadas na conformação da cidade**: estudo da dinâmica sócio-espacial de Limeira-SP, 1960-2000. 2005. 280f. Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana, Universidade Federal de São Carlos, São Carlos, 2005.