

# A PRODUÇÃO DO ESPAÇO E OS CONDOMÍNIOS DE SEGUNDA RESIDÊNCIA NA RODOVIA BUNJIRO NAKAO: REALIDADES E CONTROVÉRSIAS

Gabriela Scuta Fagliari<sup>1</sup>  
José Gilberto de Souza<sup>2</sup>

**Resumo:** Um dos fenômenos recentes de transformação do espaço rural, incidente principalmente no entorno das grandes cidades, é a criação de condomínios de segundas residências, voltados ao lazer de populações não residentes. Tais propriedades ocorrem em grande número nas proximidades da cidade de São Paulo, bem como nos arredores de muitas outras cidades no Brasil e no mundo. Esse fenômeno transforma o espaço rural, criando espaços altamente especializados e diferenciados e, portanto, constituindo um objeto de interesse do olhar geográfico. O presente trabalho aborda a criação dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao, como forma específica de produção do espaço nas proximidades da Região Metropolitana de São Paulo. A pesquisa foi baseada em observação direta estruturada, levantamentos quantitativos com empresas locais e entrevistas com gestores de condomínios. Os resultados apontam que, de fato, os condomínios de segundas residências são responsáveis pela produção de espaços altamente especializados que não podem ser claramente classificados como urbanos ou rurais. Além disso, os resultados obtidos contradizem a literatura anterior, mostrando que a expulsão de pequenos produtores rurais não é uma realidade na área estudada.

**Palavras-chave:** Segundas Residências; Condomínios; Veraneio; Turismo; Espaço Rural.

## THE PRODUCTION OF SPACE AND THE SECOND HOME SETTLEMENTS IN BUNJIRO NAKAO ROAD: REALITIES AND CONTROVERSIES

**Abstract:** A recent phenomenon of rural space transformation, occurring mainly in the proximity of large cities, is the creation of second home settlements aimed at nonresident population leisure. Such properties occur in great number on the adjacencies of São Paulo city, as well as around many other cities, both in Brazil and in the world. This phenomenon changes the rural space, creating highly specialized and differentiated areas, and thus constituting an object of interest for Geography. The present study approaches the creation of second home settlements on Bunjiro Nakao Road as a specific form of production of space on the proximity of São Paulo Metropolitan Region. The research was based on structured direct observation, quantitative survey with local companies and interviews with the settlements' administration. The results point that, indeed, second home settlements are

---

<sup>1</sup> Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Geografia, UNESP, Campus de Rio Claro. [gabrielafagliari@gmail.com](mailto:gabrielafagliari@gmail.com).

<sup>2</sup> Professor do Programa de Pós-Graduação em Geografia, UNESP, Campus de Rio Claro. [jgilbert@rc.unesp.br](mailto:jgilbert@rc.unesp.br).

*Estudos Geográficos*, Rio Claro, 14(1): 122-145, jan./jun. 2016 (ISSN 1678—698X)  
<http://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/estgeo>

responsible for the production of highly specialized spaces that cannot be clearly classified as urban or rural. Moreover, the obtained results contradict the existing literature, evidencing that banishment of small rural producers is not a reality in the studied area.

**Keywords:** Second Homes; Vacation; Tourism; Rural Space; Production of Space.

## INTRODUÇÃO

Apesar da existência de uma tentativa de diferenciação entre os pares rural/urbano e campo/cidade, predomina atualmente o entendimento da existência de uma complementaridade e interdependência entre esses conceitos. Santos (2005) fornece indícios de que o olhar tradicional sobre urbano e rural já não é mais válido, afirmando que no lugar da distinção tradicional feita entre Brasil urbano e rural, atualmente deve ser feita uma distinção entre um Brasil urbano que inclui áreas agrícolas e um Brasil rural que inclui áreas urbanas. Ou seja, as funções que originalmente pertenciam a uma ou outra área hoje se encontram mescladas. Sobre isso, diz o autor: “[...] O espaço total brasileiro é atualmente preenchido por *regiões agrícolas* e *regiões urbanas*. Simplesmente, não mais se trataria de ‘regiões rurais’ e de ‘cidades’. Hoje, as regiões agrícolas (e não rurais) contêm cidades; as regiões urbanas contêm atividades rurais” (SANTOS, 2005, p. 73). Como a área de transição entre cidade e campo tem se ampliado e gerado maior nível de indefinição, Sposito (2010) opta por utilizar a expressão cidade/campo, com o intuito de evidenciar essa superposição de formas espaciais. “Essa opção terminológica tem a intenção de denotar indefinição dos limites entre morfologias urbana e rural, em função, inclusive, das dificuldades de distinguir as duas fisionomias que lhes correspondem” (SPOSITO, 2010, p. 121).

O campo hoje é um espaço de relações e atividades múltiplas. Se por um lado continua sendo espaço dos pequenos e grandes produtores agrícolas, também se tornou espaço do lazer, da indústria e da moradia. Entre estas funções, Tulik (2001, p. 90) reforça o uso do campo para o lazer e, mais do que isso, o desejo dos indivíduos que o utilizam com essa finalidade de que ele “[...] seja diferente e permaneça intacto”. Diversos autores vêm discutindo mais recentemente a existência do que tem chamado de agentes sociais “neorurais”. Graziano da Silva (1999) denomina de “neorurais” aqueles empresários ligados a atividades econômicas que não constituem a atividade fim tradicional das áreas rurais (produção agropecuária). De acordo com Favareto (2008), estes são agentes sociais de diversas esferas que podem regular as várias formas de uso social dos espaços rurais. Como explica Moreira (2012, p. 43), “podemos definir como neorurais, desde os aposentados urbanos que vão para os espaços rurais para desenvolver uma atividade agrícola diferenciada, até os empresários do setor hoteleiro”. Botelho Filho (2000), por sua vez, denomina esses agentes de “agricultores por diversão”, caracterizando-os como aqueles indivíduos para os quais a motivação de permanência no campo vai muito além da obtenção de renda proveniente de atividades agrícolas, englobando também elementos como status, contato com a natureza ou especulação imobiliária.

Um dos fenômenos recentes de transformação do espaço rural, incidente principalmente no entorno das grandes cidades, é a criação de condomínios de

imóveis voltados ao lazer de populações não residentes. Tais propriedades, chamadas de segundas residências, ocorrem em grande número nas proximidades da cidade de São Paulo, bem como nos arredores de muitas outras cidades no Brasil e no mundo. Esse fenômeno transforma o espaço rural, criando áreas altamente especializadas e diferenciadas. Assim, a instalação de condomínios de segundas residências constitui um objeto de interesse do olhar geográfico.

O presente trabalho aborda a criação dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao, como forma específica de produção do espaço nas proximidades da Região Metropolitana de São Paulo. O trabalho de pesquisa foi baseado na junção de três métodos de pesquisa. Em primeiro lugar, foi utilizada a observação estruturada, realizada por meio de registros que seguiram procedimentos explícitos e pré-estruturados. Foi realizado também levantamento quantitativo em três momentos da pesquisa, quais sejam: (a) para levantamento de dados junto aos estabelecimentos comerciais da Rodovia Bunjiro Nakao; (b) para levantamento de informações preliminares sobre os condomínios de segundas residências foco do estudo; e (c) para levantamento de dados sobre imóveis à venda nos condomínios em questão. No que diz respeito ao levantamento de dados com estabelecimentos comerciais, foram feitas consultas à totalidade dos estabelecimentos existentes no eixo da Rodovia, totalizando 291 negócios. Da mesma forma, o levantamento quantitativo com os condomínios incluiu a totalidade de condomínios da Rodovia, em número 18. Por fim, o levantamento de dados sobre imóveis à venda nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao incluiu a pesquisa com 69 imobiliárias e buscadores de imóveis, inclusive com as imobiliárias presentes fisicamente na zona. Por fim, foram realizadas entrevistas com a administração dos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao. Tais entrevistas abordaram temas relativos ao histórico, processo e fatores influenciadores da criação, estruturação e consolidação do condomínio, estrutura física e serviços oferecidos, perfil dos proprietários, transformações no entorno do condomínio, entre outros.

## CONDOMÍNIOS DE SEGUNDAS RESIDÊNCIAS

A expansão das grandes cidades traz consigo a deterioração da qualidade de vida dos cidadãos em razão de diferentes problemas associados à urbanização em grande escala. Alguns desses problemas são inerentes ao processo de urbanização, tais como a agitação e a impessoalidade no convívio das pessoas. Outros problemas são associados especialmente aos processos de urbanização desorganizados e deficientes, como a escassez de contato com a natureza, os congestionamentos e a poluição. A reunião desses conjuntos de problemas muitas vezes dá origem a insatisfações e necessidades que levam os cidadãos a buscar alternativas de fuga das grandes cidades em seus tempos de lazer. Quando essas tentativas de fuga se concentram espacialmente, o resultado é a criação de espaços especializados em atividades de lazer. Alguns desses espaços incluem imóveis de propriedade privada localizadas em condomínios fechados. Esses espaços podem ser denominados *condomínios de segundas residências*. O termo *segunda residência* indica justamente que o imóvel não é o local de residência principal de seu proprietário, sendo utilizado apenas esporadicamente.

Os condomínios de segundas residências apresentam algumas das características semelhantes às daqueles condomínios encontrados nas cidades,

especialmente no que tange à oferta de serviços e facilidades (FOURNEAU, 1998). Em especial, a estrutura de segurança dos condomínios é geralmente destacada a fim de garantir o isolamento do mundo exterior por meio de cercas, muros e guardas (BIELCKUS, 1977; COPPOCK, 1977; SAMPAIO, 1999). Os condomínios frequentemente impõem restrições de acesso, não apenas ao livre trânsito de pessoas, como também ao desfrute dos recursos recreativos, mesmo que naturais. Este primeiro aspecto exacerba uma questão polêmica sobre os condomínios, pois implica em uma limitação e segregação bastante evidente.

Coriolano e Sampaio (2012, p. 203) ressaltam as semelhanças entre os dois tipos de espaços, afirmando que “o fenômeno, típico de sociedades urbanas, leva ao surgimento de segundas residências com exigência de equipamentos urbanos de bem-estar, o que reproduz, de certa forma, o ambiente urbano da residência principal”.

Por outro lado, o espaço caracterizado pelos condomínios de segundas residências também apresenta características que os diferenciam de outros espaços. Na opinião de Fourneau (1998), esse tipo de urbanização é um anti-modelo da segunda residência clássica. O autor nota que os condomínios são empreendimentos coletivos, que propiciam mais proximidade entre os proprietários, enquanto os empreendimentos nas cidades geralmente têm um caráter mais individualista. Reverté (2005, p. 97) sintetiza as semelhanças e diferenças do espaço dos condomínios de segundas residências em relação ao espaço urbano, dizendo que esse modelo de ocupação territorial “urbaniza sem fazer cidade”. Sposito (2010), por sua vez, define os condomínios de segundas residências como sendo “territórios indefinidos”:

Constituem um território indefinido, do ponto de vista morfológico, tanto as glebas que estão à espera de ser loteadas, porque estão compreendidas pelo perímetro urbano, como as recém loteadas, parcialmente comercializadas e, eventualmente, com paulatina incorporação de edificações nos lotes que resultaram do parcelamento da terra. Não são mais campo e não chegam a ser ainda, plenamente, cidade, podendo-se admitir então que são cidade/campo (Sposito, 2010, pp. 124-125).

Os condomínios de segunda residência geralmente se localizam em áreas de fácil acesso em relação a grandes centros urbanos, onde geralmente reside a maioria dos proprietários dos imóveis (HALSETH, ROSENBERG, 1995; LANGENBUCH, 1977; MÜLLER, 2004; SPOSITO, 2010; TULIK, 2001). A fácil acessibilidade está usualmente associada a curtas distâncias e estradas pavimentadas, além de ser concretizada pela ampla disponibilidade de automóveis.

A existência de elementos naturais diferenciados na área dos condomínios também é frequente. Esses empreendimentos são usualmente criados em espaços aprazíveis, agradáveis e ambientalmente preservadas. Clout (1971), por exemplo, afirma que os condomínios horizontais de segundas residências nos Estados Unidos surgiram, inicialmente, próximos à locais de prática de esportes de inverno, lagos ou outros elementos naturais de interesse recreativo.

A utilização das segundas residências é geralmente concentrada no tempo. Finais de semana, feriados e períodos de férias escolares são usualmente os momentos com maior taxa de uso. Essa concentração temporal dá origem ao fenômeno denominado de “suburbanização temporária” (CLOUT, 1971; SAMPAIO,

1999), o qual implica na transposição de dinâmicas urbanas e que marcam a expansão dos tecidos urbanos para áreas antes rurais. A sazonalidade de uso também tem consequências nos períodos de baixa ocupação das segundas residências. Durante a baixa temporada, as áreas de concentração desse tipo de imóvel se transformam em “zonas fantasma”, o que impacta na forma como serviços são oferecidos e estruturas são mantidas no condomínio, bem como na oferta de produtos e serviços da região para o condomínio.

A literatura discute três problemas centrais relacionados à localização escolhida para implantação dos condomínios de segundas residências: a especulação imobiliária, a expulsão das populações locais de seus locais tradicionais de residência e a perda da vocação agrícola (BERNIER, 2003; BORELLI, 2007; BERGE, 2007; DEMAJOROVIC, ANDERÁOS, 2005; HALL, MÜLLER, 2004; HOOGENDOORN, VISSER, 2004; REVERTÉ, 2005). A especulação imobiliária é um impacto clássico do turismo de segundas residências e dificilmente controlável, em função das características do mercado imobiliário. A simples transformação de terra rural em terra urbana gera uma valorização do preço da terra na área afetada e, conseqüentemente, atinge as populações que residem no entorno, normalmente em propriedades agrícolas e pequenos bairros rurais.

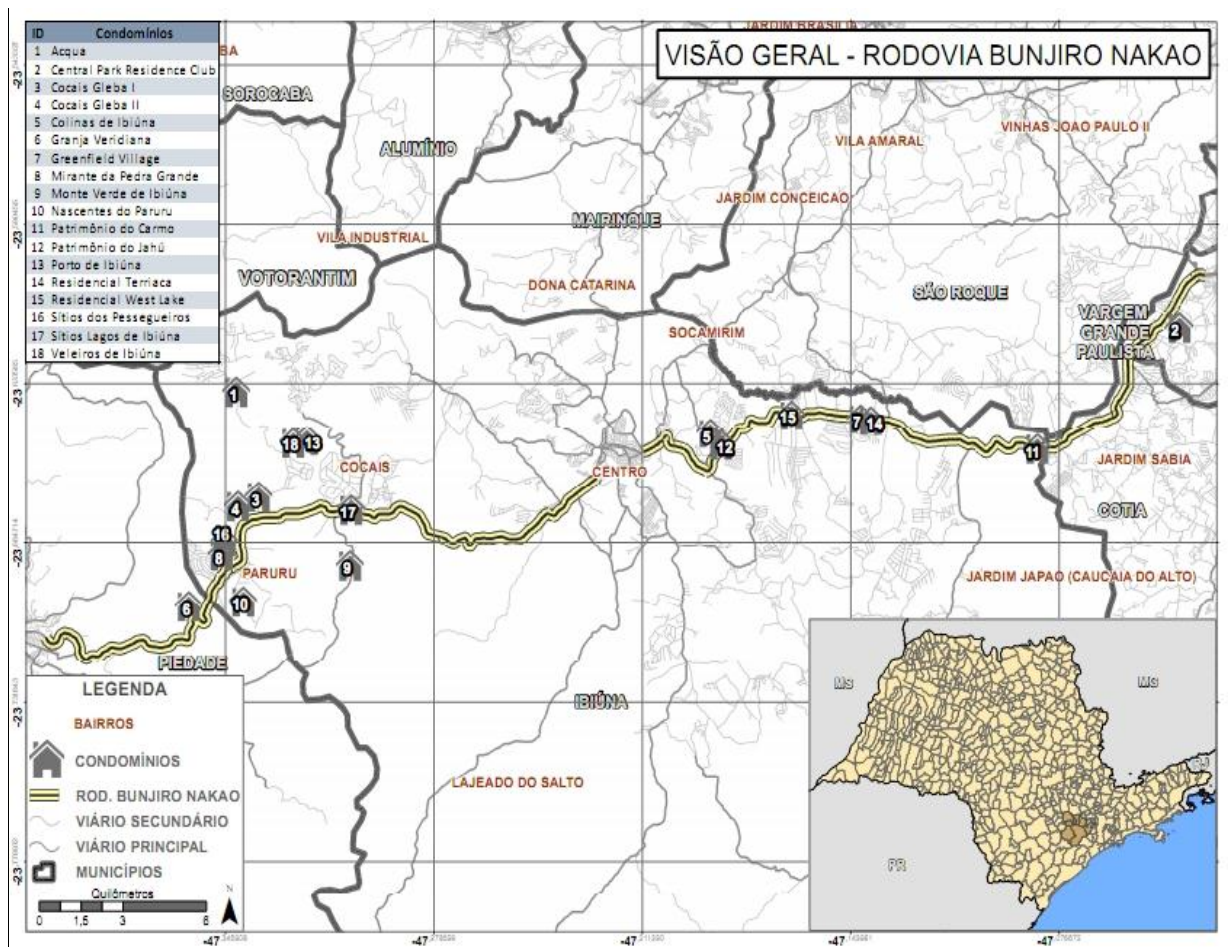
A especulação imobiliária é geralmente o gatilho para os dois problemas adicionais, uma vez que podem impossibilitar a população local de ter sua própria habitação (HALL, MÜLLER, 2004; HOOGENDOORN, VISSER, 2004). Além disso, em alguns casos, pode levar a um processo de deslocamento (ou expulsão) da população local mediante a venda de suas propriedades caso esta esteja em uma área com potencial para instalação de segundas residências (BORELLI, 2007; DEMAJOROVIC, ANDERÁOS, 2005). Isso, inclusive, pode levar ao abandono de terras de cultivo, seja em função da venda desses terrenos para construção de segundas residências, seja para assumir novos tipos de ocupação a elas relacionada (BERGE, 2007; REVERTÉ, 2005).

## **CONDOMÍNIOS DE SEGUNDAS RESIDÊNCIAS DA RODOVIA BUNJIRO NAKAO**

A Região Metropolitana de São Paulo apresenta diversas características que propiciam o surgimento da demanda por segundas residências. Dentre elas, destacam-se a gigantesca população residente, o destacado poder de consumo de parcelas desta e a infraestrutura de transportes rodoviários disponível. Deve-se considerar, ainda, que a cidade de São Paulo e as demais áreas intensamente urbanizadas em seu entorno apresentam muitos dos problemas associados à urbanização, em especial à sua forma descontrolada. Essa conjunção de fatores resulta atualmente em muitos espaços especializados no lazer associado a segundas residências, especialmente em condomínios fechados, ao redor da cidade.

Uma dessas áreas é aquela localizada no entorno da Rodovia Bunjiro Nakao (SP 250), antiga Estrada dos Bandeirantes, que como o próprio nome original leva a imaginar, surgiu como uma das vias de acesso dos tropeiros desde o Sul do Brasil até o Planalto Paulista. Atualmente nomeada em homenagem a um dos pioneiros da imigração japonesa no local, a rodovia liga as cidades de Vargem Grande Paulista e Piedade, oferecendo acesso à Região Metropolitana de São Paulo de um lado e ao caminho para o estado do Paraná de outro.

No trecho entre os municípios de Vargem Grande Paulista e Piedade (Figura 1) existem 18 condomínios de segundas residências, concentrados, sobretudo, em duas áreas do município de Ibiúna. A área pode ser acessada por um trevo da Rodovia Raposo Tavares (SP 270), a 45 Km do centro da cidade de São Paulo, e se estende quase até o centro da cidade de Piedade, cerca de 56Km adiante, incluindo também porções dos municípios de São Roque e Ibiúna. A primeira zona de concentração vai do Km 60 ao 66 da Rodovia Bunjiro Nakao, e a segunda do Km 82 ao 89.



**Figura 1-** Localização dos condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao  
**Fonte:** Ciência em Mapas, 2014, com base em dados do pesquisador.

Todos os condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao estão situados em áreas com uso anterior predominantemente rural. Em seus entornos ainda se localizam propriedades agrícolas, bairros rurais e alguns pequenos núcleos comerciais.

De acordo com os gestores dos 18 condomínios estudados, pelo menos 80% das residências localizadas nesses empreendimentos são de propriedade de indivíduos que tem residência principal em outros municípios. Desses proprietários, cerca de 90% é residente da cidade de São Paulo, sendo que os demais municípios da RMSP respondem por quase todos os 10% restantes. A grande concentração de indivíduos provenientes da RMSP corrobora as conclusões de outros pesquisadores desta temática, que afirmam que metrópoles e grandes cidades constituem zonas de

concentração da demanda por segundas residências (CLEDENNING, FIELD, KAPP, 2005; GIRARD, GARTNER, 1993; HALSETH, ROSENBERG, 1995).

## **SURGIMENTO DOS CONDOMÍNIOS**

Originalmente reconhecida em todo estado de São Paulo pela produção agrícola, em particular de produtos hortifrutigranjeiros, a região da Rodovia Bunjiro Nakao era ocupada por dois tipos de produtores rurais: pequenos produtores, geralmente de origem japonesa, e grandes fazendeiros que empregavam agricultores de outras nacionalidades (italianos, espanhóis etc.) ou brasileiros. A maior parte dos condomínios foi formada a partir da aquisição de terras de grandes fazendas. Em um caso, herdeiros da fazenda se associaram a uma construtora para viabilizar o empreendimento. Em outros casos, as segundas ou terceiras gerações de imigrantes japoneses, depois de terem tido educação formal e de nível superior, e após a morte dos membros das gerações anteriores, optaram pela venda de suas terras já improdutivas para se dedicarem a outras atividades econômicas. Da mesma forma que algumas dessas terras se tornaram condomínios, outras foram utilizadas para instalação de galpões e plantas industriais.

A compra da terra, a formação dos condomínios e a comercialização dos lotes ocorreu, majoritariamente, pela atuação de empreendedores individuais, alguns dos quais ainda mantêm algum tipo de controle ou relação com o condomínio. A participação de construtoras e incorporadoras passou a ocorrer apenas naqueles condomínios constituídos a partir do final dos anos 1990.

A ocupação da Rodovia Bunjiro Nakao pelos condomínios teve início no final da década de 1960, conforme apresentado no Quadro 1. O início dessa forma de uso e ocupação do solo na região foi marcado pelo lançamento do condomínio Sítios Lagos de Ibiúna, em 1969. O período de 1975-1976 assistiu ao lançamento de quatro condomínios, sendo três empreendimentos – Patrimônio do Carmo, Porto de Ibiúna e Veleiros de Ibiúna – de grande escala e alto padrão econômico. A constituição desses três condomínios ofereceu um importante impulso para o surgimento dos demais ao longo das décadas seguintes. Até hoje, esses empreendimentos estão entre os condomínios com maior influência na dinâmica da região. O ritmo de criação de condomínios cresceu a partir dos anos 1980. As duas principais áreas de concentração (Km 60-66 e Km 82-89) não foram ocupadas sequencialmente, sendo que ambas tiveram novos lançamentos ao longo de cada uma das décadas.

**Quadro 1 - Ano de lançamento e localização dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao**

| Nome                           | Sigla | Ano de lançamento | Km de acesso |
|--------------------------------|-------|-------------------|--------------|
| Sítios Lagos de Ibiúna         | SL    | 1969              | 83,0         |
| Patrimônio do Carmo            | PC    | 1975              | 54,0         |
| Greenfield Village             | GR    | 1976              | 60,5         |
| Porto de Ibiúna                | PI    | 1976              | 82,5         |
| Veleiros de Ibiúna             | VI    | 1976              | 82,0         |
| Residencial West Lake          | WL    | 1982              | 63,0         |
| Patrimônio do Jahú             | PJ    | 1986              | 65,8         |
| Cocais                         | CO    | 1988              | 85,0         |
| Colinas de Ibiúna              | CI    | 1988              | 65,5         |
| Mirante da Pedra Grande        | MP    | 1992              | 86,5         |
| Granja Veridiana               | GV    | 1995              | 88,0         |
| Nascentes do Paruru            | NP    | 1999              | 86,8         |
| Residencial Terriaca           | TE    | 1999              | 60,0         |
| Associação Recreio Campo Verde | CV    | 2000              | 72,5         |
| Sítios dos Pessegueiros        | SP    | 2000              | 86,5         |
| Central Park Residence Club    | CP    | 2011              | 42,0         |
| Monte Verde de Ibiúna          | MV    | 2011              | 88,5         |
| Acqua                          | AC    | 2012              | 84,8         |

Fonte: Elaboração própria, 2015.

## CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS CONDOMÍNIOS

Todas as características típicas dos condomínios fechados identificadas no estudo de Caldeira (1997) são observadas em todos os condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao:

1. Existência de barreiras físicas, como grades e muros, além de grandes espaços vazios que criam a sensação de distância e isolamento.
2. Existência de sistemas privados de segurança, para controle e vigilância.
3. Desenho e organização voltados para dentro do condomínio, e não para seu exterior.
4. Tentativa de se tornarem mundos independentes, proscrevendo a vida exterior.

A segurança, em particular, é um tema-chave para todos esses condomínios. Apesar de variar em termos de complexidade de estruturas, recursos físicos e humanos de acordo com o nível econômico do condomínio, a segurança se caracteriza, em todos eles, como um dos aspectos de maior preocupação dos moradores e, como consequência, das administrações condominiais. A preocupação e o temor de a insegurança e a violência da cidade grande adentrarem o campo e chegarem até os condomínios é uma constante no discurso de todos os administradores condominiais.



Os sistemas de controle de acesso aos condomínios são diversos e variam em nível de complexidade. Guaritas, guardas paramentados, rondas motorizadas, comunicação por rádio e circuitos de TV estão entre os sistemas mais utilizados. As formas de controle variam para moradores, visitantes e funcionários do condomínio, incluindo apresentação de documentos e revista de veículos, bolsas e outros itens pessoais, corroborando as observações de Sposito (2002) sobre o tema.

A restrição do acesso aos condomínios, que constitui uma forma clara de segregação àquele espaço pretensamente privado, não tem respaldo legal na maior parte dos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao. Apesar de usarem em sua denominação coloquial a palavra “condomínio”, a grande maioria deles constitui-se apenas em associações de moradores, com portarias restritivas funcionando ilegalmente. Como afirmam Lemos, Scarlato e Machado (2002) em seu estudo sobre o condomínio Alphaville, na região de Barueri (SP), essa atuação fora dos termos da lei é prática recorrente nesse tipo de urbanização no Brasil e, nesses casos, cada morador é somente proprietário do lote, mas não dos espaços coletivos comuns, o que restringe a possibilidade de fechamento legal das áreas comuns. Ao contrário, nos casos em que o condomínio está instituído legalmente, ele é:

[...] regido pelas normas do direito de propriedade privada do solo (praças, ruas e demais espaços coletivos) pertencentes aos proprietários e administrados pelos proprietários condôminos, [...] [permitindo-lhes] o direito de restringir a livre circulação de pessoas e veículos no interior do seu espaço (LEMOS, SCARLATO, MACHADO, 2002, pp. 226-227).

As administrações dos condomínios têm ciência dessa fragilidade, e entendem que, por serem na realidade “associações de moradores”, estão à margem da lei no que tange à restrição de acesso a ruas e outras áreas comuns dessas urbanizações. Entendem que, além da segurança propriamente dita, fundamental para a viabilização e manutenção desses condomínios, as portarias e outras formas de controle exercem um efeito psicológico importante sobre os moradores. De qualquer modo, afirmam existirem leis municipais que flexibilizam essa regra, permitindo-se que os acessos sejam restringidos mediante a doação de áreas comuns para a Prefeitura, entre outras contrapartidas do gênero. Como já afirmado por Sposito (2007) em estudo anterior, é comum que a legislação urbana seja alterada para permitir a implantação de loteamentos e condomínios fechados.

A presença da gestão pública municipal nessas urbanizações é praticamente inexistente, à parte da transformação do tipo de terra (quando aplicável e necessário) e dos acordos para restrição de acesso. A infraestrutura dos condomínios é provida, em sua maioria, pelos próprios empreendedores/construtoras, ficando parte também a cargo dos proprietários de lotes. Em certa medida, como afirmado por Pereira (2012), os condomínios privatizam e controlam serviços que originalmente constituem-se em responsabilidade do poder público.

No caso dos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao, toda infraestrutura de energia, água, esgotamento sanitário e comunicações é de responsabilidade dos próprios empreendimentos. A infraestrutura de energia e comunicações é deixada pronta pelo condomínio para que as concessionárias forneçam o serviço. A infraestrutura da rede de água, da mesma forma, é de responsabilidade do condomínio, ficando a SABESP responsável pelo abastecimento. Entretanto, alguns

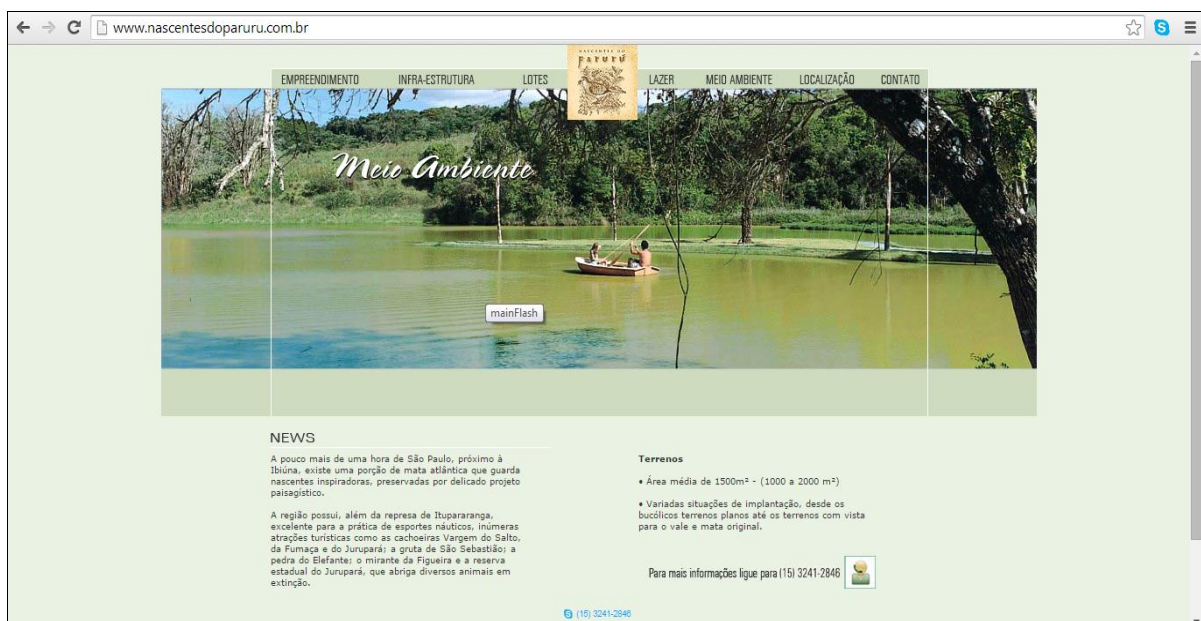
condomínios contam com captação e tratamento próprios de água, tornando-se completamente autossuficientes neste quesito.

A totalidade das residências destes condomínios possui sistema de fossa para disposição dos esgotos, não havendo sistema de coleta e tratamento. A coleta de lixo em cada residência é feita com estrutura própria do condomínio, que conta com apoio da Prefeitura Municipal para retirada do lixo em ponto específico, geralmente fora do condomínio, em alguns dias da semana.

À parte da infraestrutura básica, o condomínio ainda é responsável por toda a manutenção e conservação dos lotes – paisagística e funcional –, limpeza dos lotes, e manutenção da infraestrutura geral, como calçamentos, calçadas e vias de acesso e infraestrutura de lazer.

Em todos os condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao há um regimento interno definido e em vigor, orientando sobre todas as regras para convivência no interior de cada empreendimento. As maiores diferenças entre regimentos internos estão nas normas de construção de imóveis, elemento importante para criação de um ambiente adequado ao público de cada condomínio.

A preservação ambiental é tema recorrente em praticamente todos os condomínios. Por estarem situados em uma zona com diversas restrições ambientais, em função da existência de represas, nascentes e porções de terra nativa, a preservação ambiental é com frequência um “benefício” ou “valor” associado à imagem dos condomínios, como ilustra a página Web do condomínio Nascentes do Paruru, apresentada na Figura 2.



**Figura 2** - Website de condomínio, destacando o meio ambiente como diferencial.

**Fonte:** www.nascentesdoparuru.com.br, 2014.

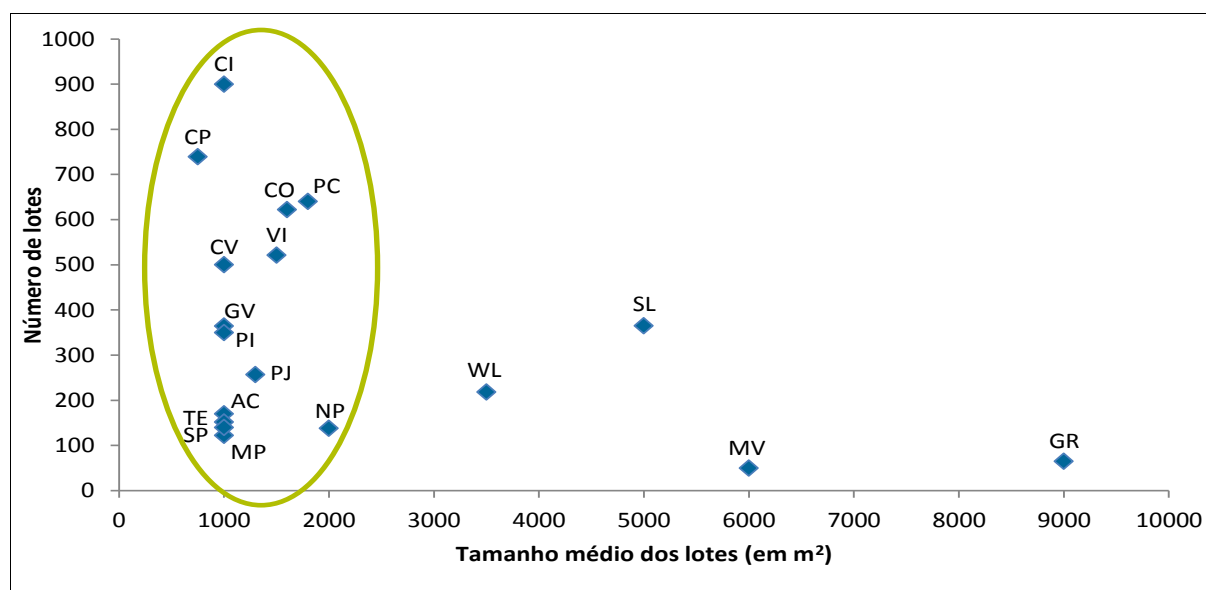
Como padrão, os condomínios permitem o desmatamento de 70% da área dos lotes com mata nativa, geralmente com aprovação da planta pela Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo ou pelo órgão municipal de proteção ambiental, já que uma porção significativa do espaço em que os condomínios estão instalados constitui-se em Área de Proteção Ambiental. Para as áreas comuns, vale a mesma prerrogativa de manutenção de 30% da mata nativa. Em algumas dessas áreas comuns preservadas são abertas trilhas contemplativas para desfrute dos

condôminos. Entretanto, em alguns condomínios o percentual de mata preservada é maior, chegando a até 50% do total de áreas comuns do condomínio.

A sazonalidade do uso das segundas residências é marcante. Nos finais de semana a ocupação dos imóveis chega a 90%, raramente caindo abaixo dos 30%. Já fora dos finais de semana a ocupação dos imóveis é extremamente baixa. As residências encontram-se usualmente fechadas e as áreas comuns chegam a adquirir ar de abandono. O uso esporádico e irregular, com sobrecarga das estruturas em determinadas épocas do ano e subutilização em outras, é uma preocupação recorrente no debate sobre segundas residências, devendo ser ressaltado também na região estudada. Por outro lado, a regularidade no uso dos imóveis ao menos aos finais de semana faz com que a sazonalidade nos condomínios estudados não chegue a ser um fator negativo. O uso frequente faz com que a maioria dos proprietários mantenha funcionários trabalhando regularmente, o que não apenas minimiza o ar de abandono que muitas vezes paira sobre esses empreendimentos, como também gera um movimento positivo em termos de geração de empregos. Durante os dias de semana, a única movimentação existente é a de funcionários dos condomínios e das casas fazendo administração, manutenção, limpeza e segurança.

## TAMANHO E PREÇO DOS LOTES

A Figura 3 mostra a relação entre o tamanho médio dos lotes dos condomínios e o número de lotes de cada condomínio. Fica evidenciada uma grande concentração de condomínios compostos por terrenos com tamanho médio entre 1000 e 2000 m<sup>2</sup>, sendo menos comuns os condomínios com lotes de tamanho médio maior. O coeficiente de correlação de Pearson indicou a existência de uma correlação moderada negativa (-0,40899) entre as variáveis, indicando haver uma tendência de que condomínios com um número maior de lotes tenham lotes com dimensões menores. De fato, todos os condomínios com lotes médios acima de 3000m<sup>2</sup> têm menos de 400 lotes.



**Figura 3** - Distribuição dos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao segundo o tamanho médio e o número de lotes

**Fonte:** Elaboração própria, 2015.

A alta concentração de lotes com tamanho médio até 2000 m<sup>2</sup> fornece indícios de não haver uma demanda tão expressiva por terrenos com tamanho superior a este. Possivelmente a demanda por residências secundárias em condomínios nessa região tenha maior interesse por construir casas, talvez com algum equipamento de lazer, mas não chácaras com grandes dimensões e espaço para plantações ou animais.

Com relação ao tamanho do terreno e ao preço do metro quadrado das segundas residências nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao (Tabela 1), tem-se que, segundo os administradores condominiais, os lotes possuem, em média, 2.247 m<sup>2</sup>, e são vendidos ao preço médio de R\$ 145,00/m<sup>2</sup>. A Tabela 1 mostra em detalhes o tamanho médio dos terrenos e o preço médio do metro quadrado em cada um dos condomínios.

**Tabela 1 - Tamanho médio dos lotes e preço do m<sup>2</sup> nos condomínios de segundas residências situados na Rodovia Bunjiro Nakao**

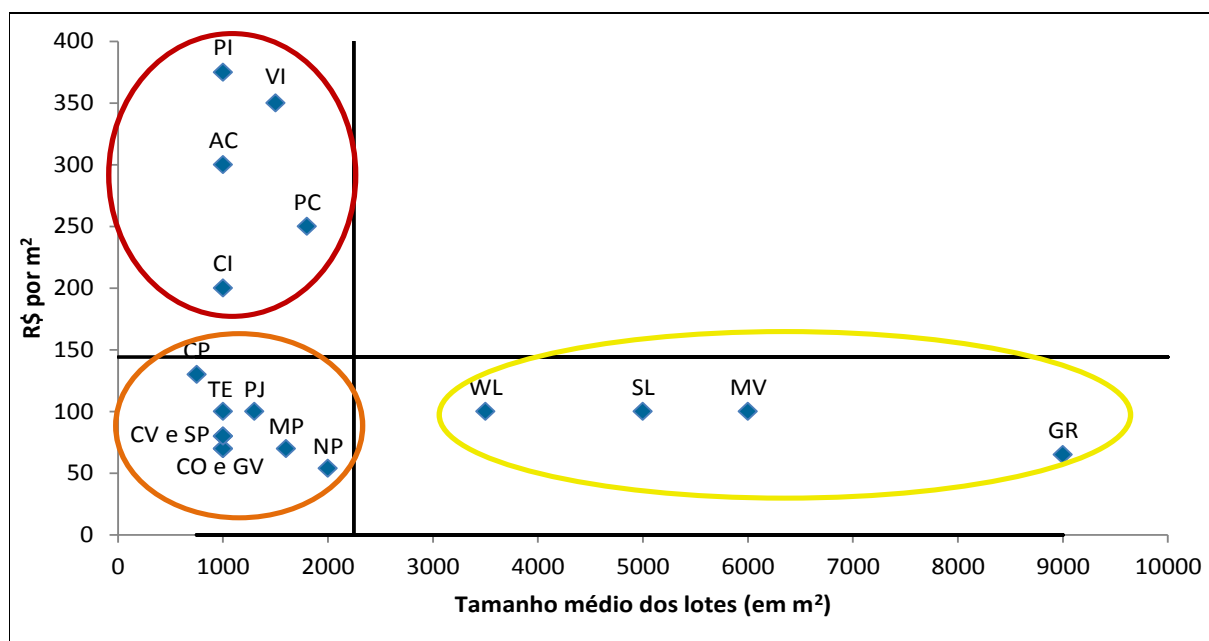
| Nome                           | Sigla | Tamanho médio do lote (m <sup>2</sup> ) | Valor atual do m <sup>2</sup> (R\$) |
|--------------------------------|-------|---|-------------------------------------|
| Acqua                          | AC    | 1000                                    | 300                                 |
| Associação Recreio Campo Verde | CV    | 1000                                    | 80                                  |
| Central Park Residence Club    | CP    | 750                                     | 130                                 |
| Cocais                         | CO    | 1600                                    | 70                                  |
| Colinas de Ibiúna              | CI    | 1000                                    | 200                                 |
| Granja Veridiana               | GV    | 1000                                    | 70                                  |
| Greenfield Village             | GR    | 9000                                    | 65                                  |
| Mirante da Pedra Grande        | MP    | 1000                                    | 70                                  |
| Monte Verde de Ibiúna          | MV    | 6000                                    | 100                                 |
| Nascentes do Paruru            | NP    | 2000                                    | 54                                  |
| Patrimônio do Carmo            | PC    | 1800                                    | 250                                 |
| Patrimônio do Jahú             | PJ    | 1300                                    | 100                                 |
| Porto de Ibiúna                | PI    | 1000                                    | 375                                 |
| Residencial Terriaca           | TE    | 1000                                    | 100                                 |
| Residencial West Lake          | WL    | 3500                                    | 100                                 |
| Sítios dos Pessegueiros        | SP    | 1000                                    | 80                                  |
| Sítios Lagos de Ibiúna         | SL    | 5000                                    | 100                                 |
| Veleiros de Ibiúna             | VI    | 1500                                    | 350                                 |

Fonte: Elaboração própria, 2015.

A análise estatística dos valores do metro quadrado e do tamanho dos lotes em cada condomínio indica uma dispersão importante tanto em termos de tamanho quanto de preço. O coeficiente de variação relativo ao tamanho dos lotes é de 99,9%, enquanto o coeficiente de variação do preço é de 71,5%. Ainda que ambas as variáveis tenham apresentado variações importantes, tem-se que os lotes médios desses condomínios são mais desiguais em tamanho do que em preço. O coeficiente de correlação de Pearson, por sua vez, revela a existência de uma correlação negativa (-0,28447) entre o tamanho e o preço dos lotes, indicando que terrenos maiores tendem a ter um preço baixo por metro quadrado, e vice-versa.

Nem todos os condomínios apresentam o mesmo tipo de estrutura e estão voltados ao mesmo tipo de público. Por outro lado, alguns condomínios apresentam,

entre si, grande nível de homogeneidade em termos de estruturas, serviços, construções e público. Uma síntese representativa da diversidade existente pode ser feita por meio da análise do tamanho médio e o do preço médio do metro quadrado dos lotes dos condomínios, conforme apresentado na Figura 4.



**Figura 4** - Categorização dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao, com base no tamanho médio dos lotes e no valor atual do m<sup>2</sup>

**Fonte:** Elaboração própria, 2015.

A análise conjunta das variáveis “preço médio por metro quadrado” e “tamanho médio dos lotes (em m<sup>2</sup>)” permite quatro combinações possíveis, das quais três foram identificadas nos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao:

1. Condomínios de casas de padrão superior: lotes pequenos e de preço comparativamente alto, identificados no quadrante superior esquerdo do gráfico.
2. Condomínios de casas de padrão inferior: lotes pequenos e de preço comparativamente baixo, identificados no quadrante inferior esquerdo do gráfico.
3. Condomínios de chácaras: lotes grandes. Todos os condomínios desse conjunto apresentam preço comparativamente baixo, sendo, portanto, identificados no quadrante inferior direito do gráfico. Os condomínios de chácaras com preços superiores, potencialmente localizados no quadrante superior direito do gráfico, não são representados por nenhum elemento na área estudada.

A Figura 4 mostra uma divisão clara entre essas categorias de condomínios, tomando como base para diferenciação as linhas do preço médio do metro quadrado e do tamanho médio dos lotes nos condomínios. A análise qualitativa de cada categoria corrobora essa classificação, sendo apresentada em maior detalhe a seguir.

## CONDOMÍNIOS DE CASAS DE PADRÃO SUPERIOR

Com lotes de menores dimensões e maior preço por metro quadrado, este conjunto é composto por condomínios formados por construções de casas de alto padrão. Fazem parte desta categoria os seguintes condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao: Porto de Ibiúna, Veleiros de Ibiúna, Acqua, Patrimônio do Carmo, Colinas de Ibiúna. Esses condomínios possuem terrenos com tamanho médio variável entre 1000 e 1800 m<sup>2</sup>; em raros casos os terrenos apresentam menos de 800 m<sup>2</sup> ou mais de 3000 m<sup>2</sup>. Terrenos com tamanho relativamente homogêneos e restrições para a edificação são elementos fundamentais nesses condomínios, garantindo a manutenção de certo padrão entre os proprietários, evitando que o nível do econômico do condomínio diminua. A Figura 5 abaixo mostra a vista aérea dos condomínios Porto de Ibiúna, Veleiros de Ibiúna e Acqua, bem como sua configuração territorial.



**Figura 5** - Vista aérea dos condomínios Porto de Ibiúna e Veleiro de Ibiúna (à direita na figura) e Acqua (à esquerda na figura, ainda sem residências), situados nas margens da Represa de Itupararanga.

**Fonte:** Google Earth, 2015.

A regulamentação de construções nos condomínios dessa categoria geralmente define tamanhos mínimos para as casas, que varia de acordo com o condomínio, mas nunca é inferior a 200 m<sup>2</sup>. O aproveitamento máximo do lote geralmente é de 70% de sua área total, havendo restrições quanto ao tipo e volume de vegetação que pode ser suprimida do terreno. Como regra mínima, 30% da área total de cada lote devem ser preservada. Há regras quanto ao número de pavimentos, tipo de estruturas anexas à residência (piscina, por exemplo), construção de muros, entre outros. Deste modo, há maiores garantias de que o nível de casas individuais não promoverá a desvalorização dos demais imóveis do condomínio e, além disso, de que haverá uma relativa uniformidade na paisagem. Essa padronização também pode ser enxergada como uma tentativa de tornar esses condomínios o mais próximo possível de bairros nobres de áreas urbanas, como

confirma o discurso no site de um dos condomínios: “[as áreas do condomínio] [...] possuem alamedas sem saída, terminando em pracinhas arborizadas: um conceito muito apreciado em bairros nobres”. A Figura 6 mostra exemplos de residências construídas em condomínios de casas de padrão superior.



**Figura 6** - Imóveis em condomínio de casas de padrão superior.

**Fonte:** <http://www.imoveis.mitula.com.br>, 2015.

O preço médio do metro quadrado nessa categoria de condomínios varia entre R\$ 200,00 e R\$ 375,00. Há grande variação de preços entre os terrenos dos condomínios, em função de suas localizações e possibilidades de aproveitamento do terreno. Apesar do preço mínimo do metro quadrado nunca ser inferior a R\$ 200,00, o valor máximo pode alcançar patamares superiores a R\$ 600,00. Vale lembrar que a maioria dos condomínios dessa categoria está situada em área de represa, e esse recurso é o principal responsável pela variação no preço do metro quadrado. No caso do Patrimônio do Carmo e do Colinas de Ibiúna, situados em áreas de morros com vales ao fundo, a maior variação de preços é resultado, primordialmente, da topografia e da localização. Lotes planos e sem vegetação geralmente são mais caros; lotes irregulares ou íngremes são menos valorizados. Terrenos posicionados em uma altitude mais elevada e em áreas menos construídas ou com menor potencial de construção no condomínio tendem a ser mais valorizados.

A qualidade do acesso até o condomínio é, indiscutivelmente, um elemento-chave para o sucesso desses empreendimentos. O fácil acesso não é considerado um diferencial, mas sim uma exigência para a instalação do condomínio.

A estrutura de lazer oferecida por esses condomínios é bastante completa, sendo formada por equipamentos como quadras de tênis, campos e quadras de futebol, quadras poliesportivas, campos de golfe, pistas de *cooper*, ciclovias, academias, salões de jogos, trilhas ecológicas, entre outros. No caso dos condomínios situados à beira da represa, acrescenta-se a isso toda estrutura náutica necessária para acomodação e uso das embarcações dos moradores. As estruturas oferecidas são claramente elitizadas; o número de quadras de tênis, por exemplo, é muito superior a qualquer outra estrutura nesses condomínios. Piscinas não são usuais nas áreas comuns desses condomínios, já que praticamente todas as casas possuem sua própria piscina. Além da estrutura de lazer, há serviços adicionais oferecidos aos moradores, como restaurantes, feiras de produtos orgânicos, feiras de artesanato, ambulâncias, entre outros. A ideia é que os condomínios tenham um alto nível de autossuficiência, não havendo necessidade de buscar produtos e serviços fora.

As atividades sociais e festas são bastante intensas nesses condomínios. Há noites de bingo, festas em todas as datas comemorativas (Dia dos Pais, Dia das Mães, Dia das Crianças, Páscoa, Carnaval, Halloween etc.), aulas de yoga, violão, teatro, dança de salão, entre tantas outras atividades. Em alguns condomínios há também um jornal periódico, com notícias e novidades sobre o empreendimento e seus condôminos. Essas atividades evidenciam a tentativa de criar um forte espírito comunitário entre os proprietários de casas dos condomínios.

A prática de locação de casas é coibida pelo regulamento interno de alguns dos condomínios e, de qualquer modo, é bastante rara entre os proprietários. Da mesma forma, a aquisição de lotes para investimento ou para construção e revenda de casas também não é comum. No geral, os proprietários de terrenos e casas desses condomínios têm o uso próprio como único interesse no negócio.

Interessante observar que três dos quatro condomínios que compõem essa categoria surgiram entre os anos 1975 e 1976, e um condomínio surgiu em 1988. Apenas recentemente o condomínio Acqua foi lançado (2011) com esse mesmo posicionamento, 23 anos após o lançamento do último condomínio de alto padrão. Considerando que os custos para implantação de um condomínio não apresentam grandes variações por categoria e que ao longo de quatro décadas o lançamento de condomínios foi continuado, infere-se que até recentemente a demanda por condomínios de alto padrão estava sendo atendida pelos condomínios antigos existentes. Apenas recentemente o mercado parece ter se ampliado num nível tal que tornasse interessante a abertura de um novo condomínio nesse padrão.

## **CONDOMÍNIOS DE CASAS DE PADRÃO INFERIOR**

Um segundo conjunto de condomínios identificados na Rodovia Bunjiro Nakao é aquele de lotes relativamente pequenos e preço por metro quadrado comparativamente baixo. Fazem parte desta categoria os seguintes condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao: Central Park, Residencial Terriaca, Patrimônio do Jahú, Associação Recreio Campo Verde, Sítios dos Pessegueiros, Mirante da Pedra Grande, Nascentes do Paruru, Cocais, Granja Veridiana.

Estes condomínios possuem terrenos com tamanho médio variável entre 750 e 2000 m<sup>2</sup>. A existência de terrenos com menos de 750 m<sup>2</sup>, chegando a 400 m<sup>2</sup>, entretanto, é razoavelmente comum. No caso destes condomínios, as regulações quanto ao tipo de casas passíveis de serem construídas é muito menos limitante, restringindo-se a algumas regras básicas como, por exemplo, a proibição de uso de materiais temporários na construção das casas (por exemplo, tapumes) e o número máximo de pavimentos da residência. Deste modo, as diferenças arquitetônicas e paisagísticas nesses condomínios são mais marcantes, não havendo um ambiente tão homogêneo quanto nos condomínios de casas de padrão superior.

Na maior parte desses condomínios não há tamanho mínimo de construção regulamentado, sendo possível, por exemplo, ocupar um terreno de 1000 m<sup>2</sup> com apenas uma edícula. O fato de não haver proibição quanto à construção de muros ao redor das casas é um elemento marcante de diferenciação entre estes e os condomínios anteriores, já que as ruas destes últimos adquirem, em muitos casos, a aparência de uma rua de bairro de classe média da cidade. Exceto pelas condições geralmente um pouco precárias das vias dentro dos condomínios, em alguns casos não haveria nada que diferenciasse essa rua de uma rua em um núcleo urbano. A



Figura 7 mostra uma residência construída dentro de um condomínio desta categoria.



**Figura 7** - Imóvel em condomínio de casas de padrão inferior.

**Fonte:** Alexandre Callero, 2015.

O preço médio do metro quadrado dessa categoria de condomínios varia entre R\$ 70,00 e R\$ 130,00. A exceção é o condomínio Nascentes do Paruru, cujo preço médio do metro quadrado é R\$ 54,00, valor significativamente inferior à média da categoria e do mercado. A explicação para esse preço discrepante parece ser o insucesso de mercado do empreendimento, o qual ainda tem um volume significativo de lotes a venda (30% do total colocado no mercado), mesmo com um preço do metro quadrado que praticamente não variou desde a instalação do condomínio, há 15 anos.

A qualidade do acesso até o condomínio e a proximidade do núcleo emissor são elementos-chave também para o sucesso dessa categoria de empreendimento, já que um baixo custo envolvido com o deslocamento até o condomínio e a possibilidade de fazer uso constante do imóvel, otimizando o retorno do investimento, são elementos de máxima importância para esse público.

A oferta de serviços disponibilizados aos condôminos por estes empreendimentos é, no geral, significativamente inferior ao dos condomínios de padrão superior. Usualmente há um conjunto de recursos naturais, como lagos, nascentes, trilhas ecológicas e matas preservadas, utilizadas tanto para atividades dos condôminos quanto como elementos paisagísticos para o próprio condomínio. Além disso, em geral os condomínios oferecem algumas quadras poliesportivas, playground, estrutura para churrasqueira e campo de futebol. Em alguns poucos casos, há estruturas adicionais, como sala de ginástica/fitness e salão de jogos.

No entanto, ressalta-se uma mudança nesse quesito, nos condomínios mais novos (em especial, no condomínio em lançamento nessa categoria). Similarmente ao movimento que vem ocorrendo nas grandes cidades, de instalação de “condomínios clube” voltados à classe média e com ampla estrutura de lazer, os condomínios de segundas residências também vêm adaptando sua estrutura. O condomínio mais novo dentro dessa categoria, por exemplo, tem como diferencial “a completa estrutura de clube” disponibilizada aos proprietários. No total, são cerca de 50 itens de lazer, incluindo desde piscinas e quadras até salas de cinema,

massagem e discoteca. Visual e estrutura tendem a se aproximar dos modelos de condomínios de luxo das grandes cidades, como pode ser observado na ilustração da Figura 8, que compõe o folheto de vendas do condomínio em questão.



**Figura 8** - Imagem ilustrativa de catálogo de venda de condomínio de casas de padrão inferior.

**Fonte:** Folheto digital Central Park Empreendimentos, 2014.

O primeiro condomínio dessa categoria surgiu em meados da década de 1980, mais precisamente no ano 1986, posteriormente aos primeiros condomínios das duas outras categorias. Ao mesmo tempo, essa é a categoria numerosa, com um total de 9 condomínios, ou seja, 50% do total de condomínios existentes na região. Em um período de quatorze anos foram instalados oito condomínios, o que significa uma média de um condomínio lançado a cada um ano e nove meses, período mais curto que à média global dos condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao.

A instalação dos condomínios dessa categoria reflete o nível máximo de popularização dos condomínios de segundas residências na Rodovia Bunjiro Nakao. No encaixe das outras categorias, que exigem investimentos e despesas mais elevadas, a criação desses condomínios acontece de forma mais concentrada no tempo, após os demais condomínios já terem tido tempo de apresentar certa estabilização e sucesso de mercado. O fato de estarem voltados a um público de classe média confere um potencial de mercado muito maior do que os demais condomínios, o que permitiu que diversos condomínios fossem lançados concomitantemente ou em um curto intervalo de tempo, mesmo assim apresentando sucesso no mercado.

## CONDOMÍNIOS DE CHÁCARAS

O terceiro e último conjunto de condomínios identificados na Rodovia Bunjiro Nakao é aquele composto por chácaras, ou seja, condomínios caracterizados pelas maiores dimensões dos lotes. Estes empreendimentos possuem valores médios de metro quadrado próximos aos dos condomínios de casas de padrão inferior, porém os lotes tendem a ser significativamente maiores. Fazem parte desta categoria os seguintes condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao: Residencial West Lake, Sítios Lagos de Ibiúna, Monte Verde de Ibiúna, Greenfield Village.

Estes condomínios possuem terrenos com tamanho médio variável entre 3500 e 9000 m<sup>2</sup>, e um preço médio bastante padronizado, na faixa de R\$ 100,00 –

com exceção do Condomínio Greenfield Village, que apresenta um preço médio por metro quadrado um pouco mais reduzido, na faixa de R\$ 65,00. A principal característica desta categoria de condomínios são as grandes dimensões dos terrenos, aspecto que modifica de forma expressiva a estrutura, funcionamento e uso dos condomínios pelos proprietários.

Os terrenos dão origem a grandes chácaras, com múltiplas residências, estrutura de lazer completa e esquema de segurança próprio. O papel do condomínio para esse tipo de propriedade é muito diferenciado daquele das categorias anteriores. As “chácaras” formadas nesses terrenos não dependem da estrutura do condomínio, que geralmente se restringe a oferecer serviço de vigilância, portaria e manutenção de ruas. Na maior parte destes condomínios não são disponibilizadas estruturas e serviços adicionais, principalmente no que diz respeito ao lazer e entretenimento dos moradores. Um exemplo de propriedade desse tipo de condomínio pode ser observado na Figura 9.



**Figura 9** - Imóvel em um condomínio de chácaras.

**Fonte:** <http://www.aluguetemporada.com.br>, 2015.

Em função do tamanho dos terrenos, as construções das chácaras são bastante isoladas umas das outras, dando muito mais a impressão de habitações rurais do que urbanas, ao contrário do que é observado nos condomínios das outras categorias. Até por isso, a estrutura destes condomínios é muito mais rústica do que nos demais; as vias de acesso, por exemplo, geralmente são cascalhadas ou em terra, como pode ser observado na Figura 10. A estrutura comum adicional desses condomínios, da mesma forma, caracteriza-se pela simplicidade, pouco lembrando ambientes urbanos.

A maior parte dos condomínios desta categoria apresenta uma regulação com relação ao percentual de área preservada em cada um dos lotes. Os proprietários devem manter, como mínimo, 30% de área preservada em seus terrenos, sendo que o mesmo deve acontecer nas áreas comuns dos condomínios. Em função do tipo de imóvel, com características de chácara rural, é bastante usual que uma parcela significativa da mata originalmente existente nos terrenos seja preservada, muitas vezes superando o percentual mínimo requerido pelo condomínio.



**Figura 10** - Imagens ilustrativas de estruturas em condomínio de chácaras.

**Fonte:** Arquivo pessoal, 2014.

Esses condomínios atendem a uma demanda bastante específica, de indivíduos que buscam um local com características mais rurais e alto nível de isolamento para construir sua residência de veraneio. Possivelmente em função disso, o intervalo de lançamento de condomínios com essas características é bastante superior, com lançamentos em 1969, 1976, 1982 e 2011.

## SÍNTESE DAS CARACTERÍSTICAS DOS TIPOS DE CONDOMÍNIOS

O Quadro apresenta uma síntese das características dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao, de acordo com a categorização apresentada nos itens imediatamente anteriores.

**Quadro 2 - Síntese das características dos condomínios de segundas residências das categorias 1, 2 e 3**

| Característica                      | Condomínios de casas de alto padrão | Condomínios de casas de padrão inferior                    | Condomínios de chácaras    |
|-------------------------------------|-------------------------------------|--|----------------------------|
| Acesso <sup>3</sup>                 | Fácil                               | Fácil  | Fácil                      |
| Proximidade da represa              | Sim                                 | Não  | Sim                        |
| Tamanho médio dos terrenos          | 1000 - 1800 m <sup>2</sup>          | 750 - 2000 m <sup>2</sup><br>(terrenos menores são comuns) | 3500 - 9000 m <sup>2</sup> |
| Preço médio do m <sup>2</sup>       | R\$ 200 - R\$ 375                   | R\$ 70 - R\$ 130   | R\$ 100                    |
| Tamanho mínimo dos imóveis          | Sim                                 | Não  | Não                        |
| Regras construtivas                 | Muito rígidas                       | Pouco rígidas  | Pouco rígidas              |
| Área preservada nos lotes           | 30% da área total                   | 30% da área total  | 30% da área total          |
| Infraestrutura e estrutura de lazer | Completa                            | Restrita   | Muito restrita             |

**Fonte:** Elaboração própria, 2015.

<sup>3</sup> Em todos os condomínios o acesso é feito diretamente pela Rodovia Bunjiro Nakao ou via estrada de acesso com trajeto de até 5 km desde a referida rodovia.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A criação de condomínios de segunda residência cria espaços altamente especializados que se distinguem de todos os outros existentes. Em particular, o espaço resultante transforma o espaço rural, mas não chega a criar um espaço urbano. O espaço resultante desses empreendimentos reúne elementos típicos do rural e do urbano, compondo uma realidade singular. De um lado, alguns dos elementos tipicamente urbanos presentes são a presença de populações urbanas, alto valor econômico, diversidade de serviços disponíveis e construções residenciais de alto padrão. De outro lado, estão elementos tipicamente rurais, como cobertura vegetal, baixa densidade demográfica e poluição reduzida.

Esses condomínios não são campo, e tampouco estão na cidade; como afirma o site de um desses condomínios, “o loteamento Patrimônio do Carmo é constituído de lotes destinados a formar núcleos urbanos”. Localizam-se na área rural, mas suas características são urbanas. Constituem um “território indefinido”, apropriando-se do termo usado por Sposito (2010).

O aumento no número de condomínios e a diferenciação entre as categorias evidenciam o movimento de ampliação deste mercado descrito por Sobarzo Miño (2004), no qual esse tipo de urbanização deixa de estar restrito às classes altas e passa a abarcar também a classe média-alta e média. Como afirma o autor e se atesta na zona de estudo, esse movimento amplia a demanda por condomínios fechados, inclusive fora das cidades, para lazer e recreação, levando a uma modificação no tipo de estruturas e serviços oferecidos pelos condomínios, a fim de atender a todos os níveis econômicos de demanda latente.

Os condomínios situados na Rodovia Bunjiro Nakao refletem a realidade dos condomínios fechados urbanos em termos de modo de organização, estrutura, diferenciações sociais e ruptura com o território contíguo. Contudo, a região segue mantendo sua ocupação historicamente agrícola, principalmente nas áreas mais afastadas da RMSP (no município de Piedade, por exemplo). Os condomínios de segundas residências, no entanto, parecem imprimir um dinamismo econômico importante para esta zona, que seguramente não poderia se manter exclusivamente com sua função agrícola mediante a aproximação da RMSP. O uso recreativo dessas áreas rurais, mesmo que imprima um caráter urbano ao local, é menos impactante do que um amplo uso industrial e uma urbanização maciça, dando condições para que a população local se estruture em torno de novas atividades e dinâmicas sociais e econômicas. Ademais, garantem uma maior compatibilidade com as diversas restrições ambientais impostas a essa zona, que congrega muitas nascentes e algumas áreas com Mata Atlântica remanescente.

É interessante notar que os condomínios da Rodovia Bunjiro Nakao evidenciaram um cenário inesperado em comparação com as críticas presentes na literatura sobre segundas residências. No processo de criação dos condomínios de segundas residências da Rodovia Bunjiro Nakao, pequenos produtores rurais não foram deslocados por grandes empresas. É evidente que em alguns casos, a lógica negativa de implantação dos condomínios de segundas residências – especulação imobiliária, a expulsão das populações locais de seus tradicionais espaços de residência e a perda da vocação agrícola – esteve presente. No entanto, este não é o cenário preponderante e caracterizador desse tipo de ocupação na Rodovia Bunjiro Nakao.

## REFERÊNCIAS

- BERNIER, E. T. El Turismo Residenciado y sus Efectos en los Destinos Turísticos. **Estudios Turísticos**, n. 155-156, p. 45-70, 2003.
- BIELCKUS, C. L. Second Homes in Scandinavia. In: COPPOCK, J. T. (Org.). **Second Homes: Curse or Blessing?** London: Pergamon Press, 1977.
- BORELLI, E. Urbanização e Qualidade Ambiental: O Processo de Produção do Espaço da Costa Brasileira. **Revista Internacional Interdisciplinar Interthesis**, n. 4, p. 1-27, 2007.
- BORGE, J. H. Población Vinculada y Residencias Secundarias en Galicia. **Boletín de la A.G.E.**, n. 43, p. 73-84, 2007.
- BOTELHO FILHO, F. B. Dinâmica hegemônica das ocupações rurais não-agrícolas no Distrito Federal. In: GRAZIANO DA SILVA, J.; CAMPANHOLA, C. (Org.). **O novo rural brasileiro: uma análise estadual - Sul, Sudeste e Centro-Oeste**. Jaguariúna: EMBRAPA, 2000. p. 179-188.
- CALDEIRA, T. P. R. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos**, v. Março, n. 47, p. 155-176, 1997.
- CLENDENNING, G.; FIELD, D. R.; KAPP, K. J. A Comparison of Seasonal Homeowners and Permanent Residents on Their Attitudes Toward Wildlife Management on Public Lands. **Human Dimensions of Wildlife**, n. 10, p. 3-17, 2005.
- CLOUT, H. D. Second Homes in the Auvergne. **Geographical Review**, n. 61, p. 530-553, 1971.
- COPPOCK, J. T. **Second Homes: Curse or Blessing?**. London: Pergamon Press, 1977.
- CORIOLOANO, L. N.; SAMPAIO, C. F. Veraneio, Turismo e Especulação Imobiliária no Porto das Dunas – Litoral Cearense. In: CORIOLOANO, L. N.; VASCONCELOS, F. P. (Org.). **Turismo, Território e Conflitos Imobiliários**. Fortaleza: EdUECE, 2012. p. 201-218.
- DEMAJOROVIC, J.; ANDERÁOS, A. Turismo residencial e seus impactos: estudo de caso no litoral paulista. In: MAZÓN, T.; ALEDO TUR, A. (Org.). **Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas**. Alicante: Universidad de Alicante, 2005.
- FAVARETO, A. **Paradigmas do desenvolvimento rural em questão**. São Paulo: Iglu/FAPESP, 2008.
- FOURNEAU, F. El Turismo en Espacio Rural en Francia. **Cuadernos de Turismo**, n. 1, p. 41-53, 1998.

GIRARD, T. C.; GARTNER, W. C. Second Home Second View. Host Community Perceptions. **Annals of Tourism Research**, n. 20, p. 685-700, 1993.

GRAZIANO DA SILVA, J. **O novo rural brasileiro**. Campinas UNICAMP, 1999.

HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. Introduction: Second Homes, Curse or Blessing? Revisited. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). **Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds**. Great Britain: Channel View Publications, 2004.

HALSETH, G.; ROSENBERG, M. W. Cottagers in an Urban Field. **Professional Geographer**, v. 47, n. 2, p. 148-159, 1995.

HOOGENDOORN, G.; VISSER, G. Second homes and small-town (re)development: the case of Clarens. **Journal of Family Ecology and Consumer Sciences**, n. 32, p. 105-115, 2004.

LANGENBUCH, J. R. Os municípios turísticos do estado de São Paulo: determinação e caracterização geral. **Geografia**, v. 2, n. 3, p. 1-49, 1977.

LEMONS, A. I. G.; SCARLATO, F. C.; MACHADO, R. P. P. O retorno à cidade medieval: os condomínios fechados da metrópole paulistana. In: BARAJAS, L. F. C. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. México: Universidad de Guadalajara e UNESCO, 2002.

MOREIRA, E. V. **A Ruralidade e a Multifuncionalidade nos Espaços Rurais de Piedade e Pilar do Sul - SP** (Doutorado) - Faculdade de Ciência e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, 2012.

MÜLLER, D. K. Second Home Tourism Impact, Planning and Management. In: HALL, C. M.; MÜLLER, D. K. (Org.). **Tourism, Mobility and Second Homes: Between Elite Landscape and Common Grounds**. Great Britain: Channel View Publications, 2004.

PEREIRA, A. P. C. **O Lazer e a Residência Secundária em Angra dos Reis-RJ** (Doutorado) - Faculdade de Educação Física, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2012.

REVERTÉ, F. G. La segunda residencia en Cataluña. Caracterización, impactos y retos. In: MAZÓN, T.; ALEDO TUR, A. (Org.). **Turismo residencial y cambio social: Nuevas perspectivas teóricas y empíricas**. Alicante: Universidad de Alicante, 2005.

SAMPAIO, J. Considerações sobre a residência secundária em Esposende. **Revista da Faculdade de Letras - Geografia I**, n. XV/XVI, p. 131-143, 1999.

SANTOS, M. **A Urbanização Brasileira**. 5 ed. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2005.

SOBARZO MIÑO, O. A. **Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente**. Doutorado (Doutor em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, UNESP, Presidente Prudente, 2004.

SPOSITO, M. E. B. Novos territórios urbanos e novas formas de hábitat no Estado de São Paulo, Brasil. In: BARAJAS, L. F. C. (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. México: Universidad de Guadalajara e UNESCO, 2002. p. 397-421.

SPOSITO, M. E. B. Reestruturação urbana e segregação socioespacial no interior paulista. **Scripta Nova - Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales**, v. XI, n. 245 (11), 2007.

SPOSITO, M. E. B. A questão cidade-campo: perspectivas a partir da cidade. In: SPOSITO, M. E. B.; WHITACKER, A. M. (Org.). **Cidade e Campo: relações e contradições entre urbano e rural**. São Paulo: Expressão Popular, 2010. p. 111-130.

TULIK, O. **Turismo e Meios de Hospedagem: Casas de Temporada**. São Paulo: Editora Roca, 2001.

Artigo submetido em: 05/12/2016

Aceito para publicação em: 05/12/2016

Publicado em: 16/12/2016