

XII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM
PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL

21 a 25 de maio de 2007

Belém - Pará - Brasil

O SIGNIFICADO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS NO PROCESSO DE SEGREGAÇÃO
ESPACIAL NAS METRÓPOLES

Tanya M. de Barcellos (FEE/RS)

Rosetta Mammarella (FEE/RS)

O Significado dos Condomínios Fechados no Processo de Segregação Espacial nas Metrôpoles

O texto proposto tem por objetivo discutir algumas questões relevantes para o estudo dos condomínios fechados na Região Metropolitana de Porto Alegre. Estamos enfocando a realidade dos espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, que se inscrevem no mesmo perfil dos “enclaves fortificados” definidos por Caldeira (1997), e que envolvem também o consumo, lazer ou trabalho. Na reflexão foram priorizados os aspectos que dizem respeito ao sentido da divisão público/privado, que é redimensionada nesses empreendimentos; ao seu estatuto jurídico, relativamente impreciso para pautar a intervenção que faz no ambiente, já que se constituem na prática em uma forma de criação de solo urbano; à violência como fator imbricado no processo de expansão dessa opção de moradia por alguns segmentos da população; e às implicações desse tipo de enclave no quadro de segregação e fragmentação urbana que caracteriza as metrôpoles brasileiras.

O Significado dos Condomínios Fechados no Processo de Segregação Espacial nas Metrôpoles*

Introdução

Esse texto tem por objetivo discutir algumas questões relevantes para o estudo dos condomínios fechados. Não é nossa intenção realizar uma revisão da bibliografia, já extensa, que existe sobre o tema, mas problematizar alguns pontos que nos parecem cruciais quando a preocupação é refletir sobre as possibilidades de mudança do quadro atual de desigualdades e de fragmentação sócio-territorial que caracteriza as grandes metrôpoles do país, tendo em vista, particularmente, o modo como, nas últimas décadas, o mercado imobiliário se apropria e confere “novas” simbologias na apropriação que faz do solo urbano. São interpretações sobre o fenômeno urbano na fase pós-industrial do capitalismo que estão fortemente imbricadas na abordagem dos enclaves residenciais, e que podem fornecer uma direção para a análise do fenômeno em nossa realidade.

A expansão muito significativa da residência em “quase bairros” fechados, cercados de aparatos de segurança, e envoltos numa “idealização mítica” do urbano (DACANAL, 2004) envolve, sobretudo, camadas médias e altas da população, e tem alimentado muitos debates tanto no mundo acadêmico, como nos meios de comunicação, alcançando, inclusive, o debate jurídico.¹

A inserção do Brasil no processo de globalização, a partir de meados dos anos 1980, exarcebou os males decorrentes do padrão de produção, de acumulação e de distribuição de renda no país, e que se somam às formas de governabilidade tradicionais ainda predominantes e à ação especulativa dos mercados imobiliários (RIBEIRO, 2000). O modelo econômico excessivamente concentrador de renda, a existência de um mercado de trabalho em constante retração e seletividade e o modo segregador de urbanização que tem se estabelecido nas últimas décadas nas cidades brasileiras vem intensificando o quadro de desigualdades sociais, que se revela pelo grande contingente de pobres e desempregados, pelo crescimento do emprego precário e da moradia em favelas e cortiços e pela intensificação da violência, alimentando “*incertezas acerca do futuro das grandes cidades brasileiras*” (RIBEIRO, 2004)

Uma das evidências da fragmentação social pode ser encontrada na opção crescente dos ricos e de parcelas das camadas médias pela residência em bairros cada vez mais elitizados e auto-suficientes, especialmente no formato de “condomínios fechados”, promovendo um isolamento em relação ao resto da população.²

Segundo Ueda (2004), a construção de condomínios fechados, vistos como um “novo fenômeno urbano” além de denunciar o aumento das desigualdades sócio-econômicas e espaciais em áreas metropolitanas, provoca uma descontinuidade urbana, pela periferização das áreas centrais, e torna centrais as tradicionais áreas periféricas, provocando uma expansão urbana que ultrapassa os limites físicos propostos pelos órgãos de planejamento, alterando relações entre sociedade, economia e território.

O processo de segregação social não é um fenômeno contemporâneo no espaço urbano, uma vez que está associado, historicamente, à existência de classes e grupos sociais que se diferenciam e se opõem, com base no que Bourdieu (1989) designou de capital econômico, social, cultural e simbólico. Mais recentemente, desde os anos 80 as cidades e as regiões metropolitanas vêm sofrendo consideráveis mudanças. Sobrepondo-se

“(...) ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular e interagir em áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segurança é o que chamo de enclaves fortificados.” (CALDEIRA, 2000).

Para Caldeira (1997) os condomínios fechados³ constituem-se em uma versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos, que chama de “enclaves fortificados”. Esses espaços privatizados, fechados e monitorados não se restringem para a residência, mas se ampliam para funções de consumo, lazer ou trabalho, abrangendo várias modalidades, como os conjuntos de escritórios, consultórios médicos, *shopping centers*, e outros espaços como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos.

Os condomínios fechados⁴, que em geral ocupam grandes extensões de área nas periferias das aglomerações, urbanizadas privadamente e isoladas do seu entorno, possuem as seguintes características básicas: são conjuntos residenciais de baixo gabarito e densidade; são propriedades privadas com áreas e equipamentos de uso coletivo, dirigem-se, preferencialmente, para as classes mais abastadas; enfatizam o valor do que é privado e restrito⁵ ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade; estão fisicamente demarcados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos; voltam-se para o interior e não em direção à rua; possuem infra-estrutura básica, serviços, portaria, áreas verdes e sistemas de vigilância e segurança, impondo regras internas de inclusão e exclusão; e apresentam grande flexibilidade no que diz respeito à localização, podendo se situar praticamente em qualquer lugar, tendo em vista sua autonomia e independência em relação ao entorno (CALDEIRA, 1997; DACANAL, 2004).

Os interesses relacionados com essa modalidade residencial aparecem não só por parte dos empreendedores, que privilegiam a construção de condomínios fechados, em detrimento dos loteamentos, em função do maior lucro que podem obter. Por parte dos moradores, há uma busca por “*lugares de melhor qualidade ambiental*” e, finalmente, os próprios profissionais do ramo da construção vêem nesses empreendimentos “*uma nova oportunidade de projeto / trabalho*” (Dacanal, 2005). É interessante essa constatação porque nos mostra que, além do capital especulativo que está envolvido na produção desse tipo de empreendimento, existe, em termos de interesse e benefício, uma dimensão ligada ao capital social, simbólico e profissional. Certamente, outras instâncias – ou instituições – do mundo social e profissional também têm a ganhar com esta “novidade” urbana.

Na produção desse tipo de empreendimento o marketing e a propaganda são elementos centrais. O que neles mais se destaca é a possibilidade de realização de um ideal de moradia e de convivência e vizinhança; a alternativa de uma situação de vida privilegiada frente aos que estão fora dos “muros fortificados”; a presença de amenidades de lazer e serviços⁶ e, em todos os casos, a garantia de contato com a natureza (uma natureza reinventada⁷) e de proteção contra a violência das grandes cidades. O que está sendo vendido, propriamente, é uma nova forma de vida, mesmo implicando numa mistificação da busca de um ideal perdido.

Capelani e Ueda (2006) identificam “dois círculos” diferenciados que indicam uma correspondência entre as ofertas do mercado e os objetivos que os empreendedores e compradores buscam com os empreendimentos: o primeiro círculo se refere ao “estilo de vida verde” e o segundo à busca de tranquilidade, não só vinculada à proteção em relação à criminalidade, mas também relacionada com as imagens idealizadas do campo, ou seja, um “ruralismo idílico”. O seguinte fragmento de uma peça do marketing de um empreendimento na Região Metropolitana de Porto Alegre, capturado pelos autores, expressa integralmente esses sentimentos: “*Aproveitar a natureza sem abrir mão do conforto da cidade; convívio individual sem abrir mão da individualidade; a tranquilidade de sentir-se seguro; os dias de brincar na rua como antigamente estão de volta*” (Idem).

Segundo Ueda (s.d) no estudo das causas do surgimento dos bairros fechados em todo o mundo, especialmente na América Latina, vários autores têm encontrado com frequência

“(…) o aumento da sensação de insegurança e da violência urbana, aliados à incapacidade do Estado em assegurar certos serviços considerados básicos como a segurança do cidadão; o desaparecimento do sentimento de comunidade, inexistente hoje nas grandes cidades e o aumento das desigualdades sociais. Encontramos ainda a questão do status social, vinculada à vontade de viver sob uma certa homogeneidade social por parte de alguns grupos sociais. Assim como o desejo de ter um maior contato com a “natureza” ou um estilo de vida diferente, o que levou os promotores imobiliários

a desenvolver uma nova “moda” urbana influenciada pelos modelos de urbanização norte-americanos”.

Na perspectiva lefevbriana trazida por Cunha et al. (2003), as estratégias propagandistas manipulam em direção ao desejo de consumo operando ao nível das subjetividades e estabelecendo desde fora (do mercado) uma hierarquia de valores cuja função é “(...) *definidora e direcionadora do consumo (...) estratégia propagandista que define o que, como, onde e quando determinada ação deve ser tomada*”. Destarte, esta visão que contrapõe um “novo modo de vida” a um “velho”, “ultrapassado” modo de viver na cidade (fora dos muros) mistifica a real separação físico-territorial que sempre existiu entre as classes sociais. A história das cidades é a história da relação entre classes e entre grupos sociais, onde os mais privilegiados e com maior poder aquisitivo e status sempre se estabeleceram nos melhores espaços disponíveis no momento, e ocuparam os melhores territórios, que se tornavam “novos” frente aos já estabelecidos.

A literatura das ciências sociais, em geral, tem focado esse fenômeno como uma nova tendência mundial. Le Goix (2005) sintetiza os principais argumentos em torno do assunto. Um deles inscreve essas comunidades fechadas no conjunto das mudanças que acompanham a fase pós-industrial do capitalismo e que remetem, sobretudo, às idéias de fragmentação e individualismo. Fariam parte de uma tendência de mercantilização do espaço público urbano, e de uma penetração de ideologias do medo e da segurança desenvolvidas por atores econômicos e políticos (municipalidades, indústria da construção civil, e negócios de segurança). Em outro tipo de argumento os condomínios fechados aparecem como um sintoma de patologias urbanas, dentre as quais a exclusão social é destacada. O declínio dos espaços públicos nas cidades é atribuído, via de regra, às classes sociais mais pobres.

O cercamento voluntário que ocorre nos condomínios fechados seria uma resposta ao declínio dos espaços públicos nas cidades contemporâneas. Tal urbanização feita de enclaves privados é ainda entendida como uma secessão de elites que se opõem ao sistema de redistribuição que caracterizaria uma sociedade de “bem-estar”, tendo como pressuposto, de um lado, que a provisão pública de serviços é ineficiente e, de outro, que a construção do espaço é reveladora ou espelha as relações sociais.

Para encaminhar a discussão formulamos algumas indagações que ajudam a articular nossas preocupações com as principais linhas de argumentação. Nosso objetivo é entender o significado das diferentes formas que essa modalidade de residência vem assumindo, e sua relação com o ambiente urbano, e identificar quais os interesses que estão em jogo nesse processo. São basicamente quatro perguntas que conduziram a elaboração das três partes em

que dividimos nossa reflexão. Como se colocam as dimensões público/privado na implementação dos condomínios fechados? E, em decorrência, qual é o seu estatuto jurídico, e em que se distingue dos processos de loteamentos? Como entender a violência como fator implicado no processo de expansão dessa opção de moradia por alguns segmentos da população? De que modo podemos situar os condomínios no quadro de segregação e fragmentação urbana que caracteriza nossas metrópoles?

O público e o privado nos condomínios fechados.

Vários aspectos estão presentes quando voltamos o foco para as relações desses empreendimentos com o ambiente urbano. Em primeiro lugar é preciso considerar que eles são totalmente opostos às idéias do urbanismo moderno⁸, que tem uma compreensão da cidade como um espaço “democrático”, marcado pelo caráter público das ruas e praças, onde a pluralidade e a convivência com as diferenças, com o inusitado, têm valor positivo. Mesmo não sendo uma visão totalmente exata para nenhuma cidade, pois em todas estão as marcas da desigualdade social, os ideais que acompanham tal ideário permanecem inspirando e dando “(...) *forma às experiências de cidadania e de vida urbana e legitimando a ação de vários grupos excluídos em suas reivindicações de incorporação*” (CALDEIRA, 1997). Em relação à sociedade brasileira, Martins (2005), referindo-se à nossa maior metrópole, São Paulo, anota exatamente o fato de nunca ter havido de fato “(...) *uma apropriação igualitária dos espaços públicos*” sendo que até os “*espaços legalmente públicos têm sido utilizados na perspectiva da particularização*”. Em muitos casos, em especial nas grandes cidades, as praças, viadutos, cemitérios, etc., são utilizados como espaços da vida privada, em todas as suas manifestações, pelos pobres, andarilhos, mendigos e moradores de rua.⁹

Os novos empreendimentos fechados vêm criando espaços de convívio coletivo intramuros, que têm características de espaços públicos, mas que são controlados socialmente e seletivos no uso, evitando “(...) *as ruas barulhentas, inseguras e sujas da cidade*”, negando a sua diversidade típica e criando um ambiente de homogeneidade social (MIÑO, SPOSITO, 2003).

Em segundo lugar, podemos levantar uma questão que vem sendo bastante discutida, que é a apropriação privada de espaços públicos e de áreas de interesse público que vem ocorrendo na esteira do desenvolvimento dessa modalidade residencial. Trata-se da falta de instrumento legal específico, ao menos no caso brasileiro¹⁰, que tem levado ao uso da lei de loteamentos¹¹ como recurso para posteriormente, com o cercamento, criar essa nova figura

urbanística. Na verdade, é irregular o fechamento de uma área loteada, mas as prefeituras têm sido pouco rigorosas na fiscalização dos empreendimentos. Raposo (2005.) nos esclarece, muito propriamente, que as operações de loteamento são “(...) *atividades de produção do solo urbano*” e, nesse sentido, mesmo quando empreendidas pela iniciativa privada devem respeitar a função “pública” do solo, sendo que a provisão de infraestrutura e equipamentos urbanos continua sendo em grande parte função pública.

Alguns estudiosos analisam as relações que se estabelecem entre as comunidades fechadas e as autoridades públicas. Segundo Le Goix (2005), não há uma separação em relação à autoridade pública, mas,

“(...) uma parceria público-privado, um jogo local onde as comunidades fechadas têm uma utilidade para a autoridade pública e, por outro lado, a Associação de Proprietários tem certa autonomia no que concerne à administração intra-muros e especialmente no financiamento da manutenção da infra-estrutura. É um custo alto para o proprietário, mas ele garante a seleção social e a proteção dos valores da propriedade”.

Para o autor, em um contexto global onde as comunidades fechadas estão se expandindo, não só nos Estados Unidos, mas na América Latina e Europa, parece que esse processo de difusão não é sustentado apenas por incorporadores e pela indústria da construção, que têm protagonismo destacado nessa cena, mas também pelas autoridades públicas, que ganham no processo.¹² Assim, por trás de uma ilegalidade pactuada, os interesses se explicitam, mostrando que, para entendermos como se dá a construção e transformação da cidade, há que se levar em conta inúmeros fatores e interesses que se sobrepõem, no plano econômico, político, jurídico, sócio-cultural, entre outros.

A lei de condomínios de 1964, igualmente não se aplica à realidade desses empreendimentos, pois foi estabelecida para outras finalidades,¹³ contemplando apenas pontualmente a regulamentação de conjuntos habitacionais urbanos e casas de campo onde se coloca a situação de propriedade exclusiva juntamente com o compartilhamento de espaços.

Filiados a uma forma de urbanismo, esses loteamentos fechados não se diferenciam muito dos imóveis com portarias e códigos digitalizados, que também isolam um espaço privado da rua, espaço público. Ambos apresentam a mesma estrutura jurídica, a co-propriedade, fortemente enraizada nas cidades européias desde o século XXII, quando aparece na Alemanha, e depois na Grã Bretanha e na França onde o estatuto da co-propriedade foi reconhecido em 1804. Na regulamentação dos condomínios fechados são fixadas normas restritivas em relação à arquitetura e à manutenção dos imóveis. Tais restrições já apareciam na Grã Bretanha no Século XVI antes de serem adotadas nos Estados Unidos em 1831, onde um parque de Manhattan foi retirado do espaço público e gerido contratualmente por uma

associação de proprietários. Elas visam garantir certa homogeneidade urbanística e social ao quarteirão. As estruturas jurídicas, portanto, são bastante antigas (LE GOIX, 2005).

Os empreendimentos fechados no Brasil usam, segundo Caldeira (1997), alguns instrumentos de desenho tendo como modelo o planejamento urbano e a arquitetura modernista. É muito semelhante entre esses dois modelos o “ataque às ruas” como um tipo e um conceito de espaço público. *“Na Brasília modernista, assim como em partes de São Paulo e da Los Angeles contemporâneas, o espaço urbano é concebido de modo a resultar na eliminação dos pedestres e conseqüentemente das anônimas e imprevisíveis interações em público que marcaram a Paris moderna”*. Esses resultados semelhantes, porém não significam que os projetos o sejam, ao contrário, eles são radicalmente diferentes, segundo a autora. *“O planejamento urbano modernista pretendia que a cidade se transformasse em um único âmbito público homogêneo orquestrado pelo Estado”*. Com uma segmentação de tipo funcional se criaria uma cidade racional universal. O efeito foi o oposto. Nos “enclaves fortificados” os espaços públicos são eliminados e os privados são expandidos e passam a desempenhar funções públicas de maneira segregada.

O declínio dos espaços públicos também está relacionado aos interesses predominantes nos grupos sociais que, pela mediação do poder econômico, decidem quais os espaços da cidade são representativos de seu *status*, constituindo-se no *“espelho das relações humanas”* (DACANAL, 2004). E, mais:

(...) a cidade é uma paisagem que tem suas implicações sociais, mas também expressa os interesses do mercado imobiliário, subordinados aos interesses econômicos e sociais. Ela é o espelho das divisões de trabalho e os seus lugares produzidos são também locais de produção. Enfim, as relações de domínio social estão por trás do espaço construído e ele, em resposta, determina ou orienta a percepção humana. Por sua vez, o tecido urbano estrutura-se e modifica-se da mesma forma que a sociedade compõe-se e articula-se. Há uma intencionalidade social e econômica na espacialização da cidade. Mesmo que planejada e projetada, a cidade não é um produto pronto, imposto. A participação na construção da cidade se dá, no mínimo, pela procura de certos lugares.

(...)Enfim, a cidade é uma interconexão de códigos não-verbais que expressam o desejo humano. O espaço-objeto conduz a conduta individual e comunitária, implicando em segregações territoriais como espelho das relações sociais. Ele nos mostra os valores ambientais humanos. É retrato da história - uma colagem de formas envelhecidas, reconstruídas, reformadas, demolidas e novas, de maneira que deve ser pensada como um processo e não como um estado. (DACANAL, 2004)

Acima de tudo, como enfatizam Miño e Sposito (2003), dentre as principais implicações da expansão de condomínios fechados situa-se a redefinição do que seja público e privado, visto que, ao fragmentar o território em pedaços específicos, limpos e controlados, ampliam os interesses imobiliários no processo de produção da cidade. Com a supervalorização de espaços verdes e áreas de preservação que são incorporados nos

modernos empreendimentos imobiliários, privatiza-se não só o acesso como as responsabilidades que são transferidas pelo poder público. O que não se tem ainda referência empírica suficiente é sobre os limites da capacidade de auto-financiamento da infra-estrutura e benefícios urbanos que têm custos elevados.

Violência e medo na vida urbana

O medo da violência é uma das principais justificativas para os que escolhem os condomínios fechados como forma de vida urbana e para os que vendem a idéia de morar atrás dos muros. A idéia de uma cidade perigosa vem levando os segmentos sociais de maior renda a produzir espaços exclusivos e “seguros” para o trabalho, residência, lazer e consumo, criando novas modalidades de exclusão. Esse medo do crime, real ou não, frequentemente se manifesta em preconceitos envolvendo diferenças étnicas, raciais e de classe, gerando “(...) *construções ideológicas híbridas – com variações locais distintas – sancionando novos padrões de segregação espacial e discriminação social*” (VLACH, BRAGA, 2005).

O que se apresenta como principal vantagem dos condomínios é a garantia de segurança contra a violência urbana que, segundo a mídia e alguns segmentos de mercado, cresce vertiginosamente. Mesmo considerando a possibilidade de que esteja ocorrendo um aumento da criminalidade, principalmente das taxas de crimes violentos, é necessário anotar que os promotores desses empreendimentos, assim como a mídia, têm usado esses índices sem o devido rigor. O assunto é tratado como se a violência fosse generalizada, e não um problema circunscrito a algumas situações e relacionado a universos delimitados. Na verdade, devemos ter em mente que os índices muito elevados de criminalidade se referem, sobretudo, às áreas onde se concentra a moradia da população mais pobre.

O contexto de redução do papel dos Estados nacionais, e de difusão das políticas neoliberais, está na base da deterioração dos espaços públicos como ruas, praças e parques, calçadas e transportes coletivos, que passam a ser evitados, enfraquecendo a relação do cidadão com a cidade. As ruas vazias fazem crescer o medo, o que leva à escolha dos espaços protegidos pela população mais rica, que vê com bons olhos a “blindagem” e a militarização dos lugares de convívio social. Segundo Davis (1993, p.207) “*A consequência universal e inelutável desta cruzada pela segurança da cidade é a destruição do espaço público acessível*”. Os moradores de condomínios fechados gastam com segurança cerca de 20% das despesas condominiais. A proliferação de empresas privadas de segurança inverteu a relação entre o número de policiais e o de agentes de segurança privados que era de três para um em

1985. Em menos de duas décadas, “*a metrópole paulista tem 400.000 seguranças privados contra 120.000 oficiais de polícia*” (MURRAY, in VLACH ; BRAGA, 2005).

A variedade de aparatos de segurança de que os condomínios podem dispor, dependendo do status econômico do grupo de moradores, é ampla e diversificada, estando à disposição inclusive de empresas ou outros locais de serviços que se caracterizam como modernos. Assim, a oferta desse produto vem acompanhada de fortes atrativos capazes de assegurar a tranqüilidade em relação ao “caos” da vida social externa: os condomínios podem estar equipados com segurança privada 24 horas por dia, portaria com sistema de comunicação interna com os moradores, e um sistema de vigilância constante garantindo a tranqüilidade (em especial dos pais que podem mandar seus filhos “pra rua” sem preocupações). A “casa segura” é provida de cerca elétrica, fechaduras de segurança nas aberturas, porteiro eletrônico com fecho eletromagnético, portão automático, refletor com detector de presença, circuito de vídeo simples, sistema de alarme com sensores conectados a uma central capaz de disparar sirene em caso de arrombamento, sistemas de vídeo integrado à internet, presença de cães de guarda (ZH, 2006), entre outros aparatos. O paradoxal é que todo esse aparato de segurança não representa inevitabilidade diante da violência ou criminalidade. Alguns exemplos, mesmo que minoritários, revelam que o problema é mais complexo do que aparenta e que os mecanismos de criminalidade, com ou sem violência física, se aprimoram na mesma proporção em que se aprimora a tecnologia da proteção.¹⁴

Além do mais, a mercantilização do medo é muito vantajosa para setores específicos da economia, em especial relacionados com os serviços de segurança e indústria de armamentos. Além de vender condomínios fechados, os índices de criminalidade são usados para vender carros blindados, helicópteros, pessoal e equipamentos de segurança, que configuram um mercado em expansão.

Como o Estado não consegue estabelecer um clima de convivência tranqüila entre os cidadãos, estes aderem a um produto chamado segurança. Na verdade, essa adesão só aumenta uma tensão cujas origens são outras, que só poderiam ser enfrentadas em situações de estímulo à solidariedade entre as classes. Sem isso, recai-se numa espécie de hobbesianismo social, onde todos constituem em risco e perigo para todos.

Em pesquisa sobre o aumento dessa modalidade residencial no Reino Unido, Atkinson e Flint (2004) mostram que as percepções das autoridades locais, dos empreendedores e de outros agentes do setor habitacional é de que a segurança e a exclusividade são os dois aspectos mais importantes na demanda por empreendimentos murados. Identificou-se um aumento da procura por aquilo que vem sendo chamado de ‘*total and absolute security*’, sob

influência do mercado imobiliário americano. Embora as taxas de criminalidade fossem muito baixas na vizinhança de uma comunidade fechada pesquisada, a percepção dos moradores era de que o entorno era perigoso. Os pesquisadores ressaltam que a necessidade de segurança por parte dos moradores dessas comunidades não significa apenas proteção contra crimes violentos, mas também uma vontade de evitar as “incivilidades” cotidianas. Para explicar a atração por esse tipo de residência, as pessoas entrevistadas, tanto dentro como fora dos condomínios fechados, manifestaram um sentimento de que a distinção e a exclusividade são tão ou mais importantes do que as preocupações com a segurança.

Nas análises sobre os casos brasileiros aparece o isolamento e a segurança como condições para um estilo de vida melhor. “Os novos sistemas de segurança asseguram ‘o direito de não ser incomodado’, provavelmente uma alusão à vida na cidade e aos encontros nas ruas com pessoas de outros grupos sociais” (CAPELANI; UEDA, 2006). Também a “exclusividade” é realçada. Os empreendedores de um projeto fechado na Região Metropolitana de Porto Alegre expressam essa idéia dando nomes de lugares de países centrais, valorizados pela elite, para cada tipo de residência – Alpes Suíços, Austrália, Califórnia, Riviera, Punta del Este e Montes Andinos.¹⁵

Sendo assim, o aumento da violência por si só não explica a proliferação dessa forma de moradia. Tramontano e Santos (2001) percebem a utilização do medo como motivo para o isolamento como um deslocamento, para o âmbito privado, de um problema que deveria ser tratado no âmbito do público. A segurança passa a ter uma base no emocional e não em uma necessidade posta pela realidade.

Nessa mesma direção, Vlach e Braga (2005), usam a noção de “terrorismo”, desenvolvida por Lefèbvre, para caracterizar a sociedade contemporânea como uma “*sociedade burocrática de consumo dirigido tutelada pelo Estado*”. Esse conceito sintetiza a tônica da análise de Lefèbvre no que diz respeito à lógica de reprodução do capitalismo avançado no mundo moderno e à organização da vida cotidiana. Refere-se à constituição de uma sociedade de consumo, que se segue à fase industrial do capitalismo que não estava pautada pelo consumo exarcebado. Para o pensador, esta mudança corresponderia a uma etapa avançada do capitalismo, e não ocorre tranqüilamente, mas,

(...) como as outras transições, ocorre de maneira penosa, arrastando consigo algo do passado, sob a influência de imposições pouco claras. Existe passagem de uma velha cultura alicerçada na limitação das necessidades, na ‘economia’ e na administração da escassez à nova cultura baseada na abundância da produção e na amplitude do consumo, mas através de uma crise generalizada. É nessa conjuntura que a ideologia da produção e o sentido da atividade criadora se transformaram em ideologia do consumo.” (LEFÈBVRE, in CUNHA, et al. 2003).

O terrorismo de Lefèbvre significaria “*um estado difuso de manutenção de tensões repressivas, próprias do mundo moderno. A mesma tensão que empurra o urbano para a condição de produto de consumo (dirigido) das pessoas que ocupam este espaço, produz a condição de consumidor como premissa para a condição de cidadão, promovendo a supressão do valor de uso pelo valor de troca*” (VLACH; BRAGA, 2005). Para as autoras esse terror é imaneente ao urbano, mesmo nas democracias clássicas. Nas sociedades “periféricas”, a exclusão ou a inserção precária de grande parte da população à lógica do consumo pode fazer crescer muito essas tensões.

Essa concepção traduz uma racionalidade própria que perpassa a sociedade e aponta para o papel do Estado “*na condução do processo de organização do capitalismo, dos aspectos ideológicos dessa condução do consumo, assim como do peso disto sobre o cotidiano, o que deixa no mundo moderno ‘de ser sujeito’ (rico em subjetividade possível) (...) para se tornar ‘objeto (da organização social)’*” (CUNHA et al., 2003). Nesta perspectiva, o condomínio fechado constitui-se no protótipo da forma acabada e territorializada da sociedade de consumo uma vez que é uma idéia-modelo que se dissemina como ideal de moradia-vivência cotidiana não só dos ricos, mas de outras camadas sociais, sendo assumida inclusive pelo Estado.¹⁶

Segregação e fragmentação na cidade: o que há de novo?

O primeiro aspecto que queremos problematizar é a existência, ou não, de uma ligação entre o fenômeno da segregação urbana ou residencial e a expansão da residência das elites e das camadas médias em espaços fechados e exclusivos. Isso nos parece fundamental porque tais “comunidades” aparecem como uma nova forma de vida urbana e de percepção do meio ambiente que se configura, em grande parte da bibliografia sobre a América Latina e sobre o Brasil, também como uma nova forma de segregação sócio-territorial.

Mas há divergências importantes tanto no que se refere a entender os condomínios como uma forma de segregação residencial, como no que diz respeito a atribuir uma conotação de novidade como expressão da segregação urbana. Os argumentos são bastante poderosos tanto por parte dos pensadores que adotam o conceito como dos que entendem que a reflexão tem que se desenvolver a partir de outro núcleo analítico. Igualmente temos elementos importantes para discutir ao examinar as posições acerca de ser ou não um fato novo esse fechamento das elites.

Em primeiro lugar a concepção – ou percepção – do que seja novo é determinado pelo contexto histórico. A sociedade e as formas de espacialidade que os lugares adquirem são processos históricos. Portanto, a novidade é parte da “evolução”, do percurso que a humanidade societariamente organizada toma na história. A criação e evolução das cidades, desde a antiguidade até a contemporaneidade, são permeadas de novas formas, novas situações, novos arranjos entre as populações.¹⁷ Mas, essa evolução do espaço ao mesmo tempo em que contém elementos estruturais não ocorre à revelia das percepções e ações das individualidades. Conforme Dacanal (2005, p.39),

“(...) o espaço não é o mesmo, ao mesmo passo que não somos iguais e não somos os mesmos na evolução de nossas experiências e memórias perceptivas. A percepção do meio ambiente é filtrada em função da individualidade, cultura e classe socioeconômica e gênero de cada receptor ambiental, de maneira que o fenômeno observado se diferencia e é qualificado de acordo com um olhar e um momento”.

Ou seja, os padrões para estabelecer a qualidade ambiental, a qualidade de vida – apelos tão intensos no fenômeno condomínios fechados – tem a ver com os valores produzidos coletivamente. O problema reside nos efeitos sociais e territoriais da disseminação desses valores e padrões estéticos. No caso dos condomínios o risco (ou a tendência) é a criação de descontinuidades territoriais e de intensificação da segregação social. A segregação não se desenvolve enquanto produto de atos voluntários, intencionais, mas constitui-se como resultado de processos sociais. A opção por esse tipo de produto de consumo é feita não para segregar, mas para viver bem, ter status, estar em harmonia com a natureza, como todo o discurso de marketing vende. Portanto, a segregação pode ser pensada como uma consequência social advinda de uma idealização imposta pelo mercado.

Para Ribeiro (2004) é necessário primeiramente esclarecer que o uso do termo segregação como conceito vai depender “(...) da visão teórica que adotamos para explicar as relações sociais e da compreensão da distinção entre diferenciação, segmentação e segregação.” Nas visões teóricas clássicas a diferenciação não necessariamente significa segregação social.

O aumento da divisão social do trabalho é a origem da diferenciação social, pois cria distinções de recursos, atributos, de poder e de status. Essas diferenças constituem a base “material” para a formação de categorias sociais, engendrando, ao mesmo tempo, uma divisão social do território. O espaço dividido mostra não apenas a diferenciação social, mas pode evidenciar a segmentação da sociedade, quando há barreiras obstaculizando a mobilidade social entre categorias sociais. Essas barreiras podem também ocorrer em relação à

mobilidade no território, criando uma segmentação espacial, fenômeno já bastante próximo da segregação residencial. No entanto, o autor agrega um elemento para chegar ao conceito, que é “(...) a situação na qual a segmentação da sociedade estiver fundada na crença compartilhada coletivamente sobre a necessidade de manutenção – ou mesmo aumento – das barreiras que bloqueiam a livre circulação dos indivíduos entre as categorias e, conseqüentemente, entre as localizações espaciais.” (Idem, p. 09)

A segregação residencial encontra explicação em duas fontes teóricas: a ecológica que vê a distância espacial como produto da existência de afinidade raciais, étnicas ou de posição social, sendo uma forma de proteção contra efeitos desagregadores da vida urbana, sendo, assim, conseqüência das escolhas individuais; e as visões marxista e weberiana que concebem o fenômeno como produto da estratificação da social, das desigualdades de classes no primeiro caso e, no segundo, das desigualdades na distribuição do prestígio e do poder.

A perspectiva marxista nos traz importantes contribuições através sobretudo do pensamento de Henri Lefèvre sobre o urbano. Em seu livro “A Revolução Urbana” (1999), entende que a segregação advém de uma situação de extrema diferenciação social, que leva à “(...) formação de espaços homogêneos, impedindo a comunicação entre as diferenças”. Lefèvre busca demarcar as especificidades de cada uma das noções envolvidas nessa questão, ou seja entre diferença, separação, distinção e segregação.

“A diferença é incompatível com a segregação, que a caricatura. Quem diz “diferença”, diz relações, portanto, proximidade-relações percebidas e concebidas, portanto, inserção numa ordem espaço-temporal dupla: próxima e distante. A separação e a segregação rompem a relação. Constituem por si sós uma ordem totalitária, que tem por objetivo estratégico quebrar a totalidade concreta, espedaçar o urbano. A segregação complica e destrói a complexidade (LEFÈVRE, 1999, p. 123, 124).

Sogame (2001) é conclusivo acerca do que seja o espaço segregado, mostrando seu significado social. “Os lugares segregados da cidade moderna não são justapostos, são hierárquicos, e representam espacialmente a hierarquia econômica e social, setores dominantes e setores dominados.”) E, devemos ainda acrescentar, o fato de que, além dos “muros visíveis que separam esses grupos dos de fora, acrescentam-se os muros internos invisíveis, que se referem ao processo sempre mutável de apropriação de marcas de distinção e poder” (ALVES FILHO, 2001).

Caberia agora, perguntarmos o que diferencia conceitualmente a segregação da fragmentação, já que é uma noção sempre presente nos discursos sobre o urbano pós-industrial. Miño e Sposito (2003) consideram que

“(...) podemos considerar la segregación socioespacial como un proceso que, al producir nuevas formas de hábitat urbano, claramente representativas del interés de la separación o aislamiento de los segmentos sociales de mayor poder adquisitivo, en el interior de los

espacios urbanos actuales, genera la fragmentación urbana, expresada – objetivamente – por la escisión del tejido urbano, por los muros edificados o por la discontinuidad del tejido resultante de la localización de estas nuevas áreas urbanas, y – subjetivamente – por las dificultades para la construcción de una representación social de la ciudad como una unidad, ya que pedazos de su territorio están impedidos para la circulación, el uso y la apropiación de parte de sus habitantes” (p.41).

Na verdade, se entendemos segregação na ótica de Lefèbvre e de Ribeiro, não podemos separá-la da noção de fragmentação.

Ao mesmo tempo, temos que perceber que a segregação assume várias formas. Caldeira (1997), analisando o caso brasileiro, chama atenção para o fato de que a cisão social, no caso dos condomínios fica mais acentuada e mais evidente, havendo diversos exemplos de condomínios de luxos vizinhos a favelas. Considera uma nova forma de segregação no sentido de que se diferencia da separação centro-periferia. A segmentação centro-periferia organizou o espaço urbano das grandes cidades brasileiras da década de 1940 até a de 1980. As distâncias separando os diferentes grupos sociais eram grandes e marcadas em termos de qualidade da infra-estrutura. Nos anos 1990 o padrão de distribuição dos grupos sociais e atividades econômicas no espaço se altera. Permanece a segregação, mas muda a forma como as desigualdades se inscrevem no espaço urbano. *“Nos anos 90, as distâncias físicas entre ricos e pobres diminuíram, ao mesmo tempo em que os vários mecanismos para separa-los tornaram-se mais óbvios e complexos.”* (p. 156)

Na verdade isso pode ser novo em relação à divisão centro – periferia, mas é novo quando se pensa na separação, e nos sinais de separação, que existiam entre a moradia das classes proprietárias e dos pobres em outros momentos da história do país ou de outras sociedades? Alguns autores mostram que os condomínios fechados se inspiram nos históricos *golden-ghettos*, encontrados nas cidades da era industrial, Nova Iorque, Londres ou Paris (como o enclave cercado de Saint-Cloud, em 1832, em Paris, ou o Llewellyn Park em New Jersey, em 1854) (LE GOIX, 2003).

Martins (2005), pode nos ajudar a pensar nas duas questões que nos propusemos: se condomínio é segregação, ou seja, se o conceito de segregação nos ajuda a entender o fenômeno; e se é um fato novo na configuração do urbano em nossa realidade. *“Sou pela hipótese contrária, de que as formas de diferenciação na ocupação e uso do espaço nas metrópoles brasileiras que se distinguem pela particularização no acesso às moradias não podem ser definidas como segregação espacial.”* E explica sua posição refletindo sobre o caso de São Paulo, maior cidade brasileira.

Para o autor, a metrópole paulista

“(...) é constituída por uma secular superposição de estratos histórico-sociais que, a seu modo, representam particularizações espaciais de diferentes datas, diferentes características, diferentes funções, diferentes modalidades de convivência e de ocupação do espaço, diferentes mentalidades. Até diferentes sotaques e costumes.”

“De fato, nunca houve em São Paulo uma apropriação igualitária dos espaços públicos. A criação de diferentes modalidades de nichos habitacionais de ricos e de pobres, relativamente segregados, tem sido uma marca da cidade. Mesmo espaços legalmente públicos têm sido utilizados na perspectiva da particularização.”

Martins, inclusive, não vê essa segregação representada pela disseminação dos chamados condomínios fechados como menor do que a difusão e multiplicação dos prédios de apartamentos que a precedeu.

Considerações finais

Este artigo constitui-se numa primeira incursão que fazemos sobre o tema dos condomínios fechados. Não chegamos a esgotar a reflexão sobre a problemática. Contudo, do que foi acima apresentado, alguns pontos merecem ser destacados.

Com relação a uma das problemáticas que consideramos centrais nessa discussão, que é a relação entre o público e o privado nesses empreendimentos, é importante reter que essa prática transfigura o sentido do público em diversas dimensões: ao estimular a criação do solo urbano de maneira privada; ao impedir a livre circulação e o convívio democrático entre os habitantes das cidades; ao transferir para a esfera privada encargos que são de natureza pública e de acesso universal, como infra-estrutura e equipamentos sociais. Ao mesmo tempo, e paradoxalmente, o poder público arca com o investimento na infra-estrutura mais pesada, como vias e perimetrais que facilitam o acesso a essas novas urbanizações

O medo e a violência, principais “peças” no marketing e uma das principais razões levantadas pelos consumidores desse produto do mercado imobiliário, precisam ser demarcados em termos de seu significado social. Se, de um lado, as pessoas se sentem mais seguras ao se isolarem em seu espaço de moradia, de outro, é esse mesmo isolamento que provoca cisões no tecido social, visto que impede o reconhecimento do Outro, das diferenças, bloqueando as possibilidades de estabelecimento de relações. Diríamos que essa fratura social é um dos principais fatores que contribuem do aumento da violência urbana.

Ou seja, a violência é atribuída a um mundo estranho e exterior, diríamos quase extra-societário, normalmente habitado por pobres, desempregados, trabalhadores comuns. Como se se tratassem de duas sociedades, paralelamente dispostas. Mas, a sociedade é uma totalidade, com mediações econômicas, políticas, culturais, etc., que compreende nela todas as contradições, conflitos, diferenças e distinções criadas pelos grupos humanos. E, “*toda a*

sociedade que comporte 'penúria e não-abundância', de um lado, e a 'predominância de uma classe que possui e governa, que explora, que organiza, que toma para si a maior parte possível do trabalho social' (...) faz da sociedade de classes uma sociedade repressiva em sua natureza, e tem nisto pré-condição de sua própria reprodução" (CUNHA et al., 2003). Ou seja, a violência externalizada nas cidades modernas é um sintoma do curso que tomou o desenvolvimento da sociedade capitalista.

Diante da prática de fechamento social e espacial que acompanha os condomínios somos levadas a crer que, além de se constituir em produto importante nos negócios imobiliários, assegurando rendimentos aos empreendedores e proteção do valor dos imóveis dos proprietários, intensifica os processos de segregação sócio-espacial e segmentação territorial.

O fato de as elites se separarem em espaços de moradia, encravados em determinadas áreas das cidades, simbolizando poder, status e distinção, não é novo e não está representado exclusivamente nos luxuosos condomínios fechados. Contudo, em outros momentos do processo de urbanização as ruas permaneciam abertas e a possibilidade, por mais remota que fosse, de uma livre circulação de pedestres, existia.

Referências bibliográficas

- ANDRADE, L.T. de Condomínios Fechados da Região Metropolitana de Belo Horizonte: Novas e Velhas Experiências (mimeo);
- ARAÚJO, S.M.V.G. de. Considerações sobre Condomínios Urbanísticos.(s/d). www2.camara.gov.br/publicacoes/estnottec/tema14/pdf/
- ATKINSON, R.; FLINT, J.. The Fortress UK? Gated Communities, The Spatial Revolt of the Elites and Time- Space Trajectories of Segregation. Forthcoming in Housing Studies. CNR Paper 17: July 2004. www.neighbourhoodcentre.org.uk
- BOGUS, L.; PASTERNAK, S. A cidade dos extremos. ABEP, 2004
- BOURDIEU, P. O poder simbólico. Lisboa : DIFEL; Rio de Janeiro : Bertrand Brasil. 1989
- CALDEIRA T.P.do R.. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. Novos Estudos CEBRAP. N. 47 Março 1997, p.155-176;
- CALDEIRA T.P.do R.. Cidade dos muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo, EDUSP e Editora 34, 2000.
- CUNHA, A.M. et al. O terror superposto; uma leitura lefebvriana do conceito de terrorismo e suas relações com o mundo contemporâneo. Belo Horizonte: UFMG/Cedeplar. 2003 (texto para discussão ; 217). www.cedeplar.ufmg.br/pesquisas/td. Capturado em 23/02/2006
- DACANAL, C.. Acesso restrito: reflexão sobre qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais. 2004. 192 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) PPG-Geografia. Universidade Estadual Paulista. São Paulo.

- DAVIS, M. Cidade de quartzo. Escavando o futuro em Los Angeles. São Paulo, Ed. Página Aberta, 1993.
- FELINTO, M.. Quando o segurança particular é o “bandido”. Caros Amigos. http://carosamigos.terra.com.br/da_revista/edicoes/ed87/marilene_felinto.asp. Capturado em 04/08/2005.
- FREI, J.C. de. Loteamentos Fechados - Condomínio Horizontal da Legalidade Dos Loteamentos Fechados. <http://www.mp.sp.gov.br/caouma/Doutrina/Urb/-%20%C3%8Dndicedoutrina.htm> capturado em 08/12/2005
- GUIA DE SEGURANÇA. Zero Hora. Porto Alegre, 31 de maio de 2006.
- KREBS, A.P. Legislação urbana e (des)construção da urbanidade: uma análise observacional dos efeitos das leis municipais na perspectiva de um técnico. Florianópolis, UFSC. Pós-Graduação em Engenharia da Produção. Dissertação, 2002 (Mestrado em Engenharia da Produção).
- LE GOIX, R. The Suburban Paradise or the Parceling of Cities? An analysis of discourses, fears and facts about the sprawl of gated communities in Southern California. <http://www.international.ucla.edu/print.asp?parentid=4664>. July 2003. Capturado em 23/05/2006.
- LEFÈBVRE, H. A Revolução Urbana. Belo Horizonte, Humanitas, 2002.
- MARINI, C.. Loteamentos Fechados (s/d) www.escriptorioonline.com/webnews/noticia.php?id_noticia=1077&
- MARTINS J.de S. Em fuga ou em busca? Notas sobre a “segregação” no modo de vida da metrópole. http://www.ifhc.org.br/pdf/josemartins_151004.pdf. Capturado em 17/05/2005
- MIÑO, O. A. S.; SPOSITO, M. E.B. Urbanizaciones cerradas: reflexiones e desafios. Ciudades 59, Julio-septiembre 2003, RNIU, Puebla, México, p. 37-43.
- RAPOSO, R. Condomínios Fechados: Palabras e Leis. IV Congresso Português De Sociologia. <http://www.aps.pt/ivcong-actas/acta134.pdf>. Capturado em 05/08/2005.
- RIBEIRO, L.C. de Q. A Metrópole: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. In:RIBEIRO (Org.) A Metrópole: entre a coesão e a fragmentação, a cooperação e o conflito. São Paulo, Perseu Abramo; Rio de Janeiro, FASE, 2004, p.17-40
- ALVES FILHO, M. Os códigos invisíveis da convivência intramuros. Jornal da Unicamp, 1 a 7 de julho. 2001. Capturado da internet.
- ROITMAN, S. Urbanizaciones cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. Revista de Geografía Norte Grande, 32: 5-19, 2004.
- SOUZA, M. L. de. Clima de guerra civil? In: ALBUQUERQUE, Edu Silvestre de (org.) Que país é esse? São Paulo, Editora Globo, 2005, pp.101-140
- STIFELMAN, A.G.; GARCEZ, R.J. Do parcelamento do solo com fins urbanos em zona rural e da aplicação da lei n.º 6.766/79 e do provimento nº 28/04 da CGJ/RS (PROJETO MORE LEGAL III). s/d www.mp.rs.gov.br/areas/urbanistico/arquivos/morelegal.doc
- TEIXEIRA, I. Habitação de interesse social e condições de moradia: análise das relações sociais de moradores e agentes de um programa de habitação em Porto Alegre – RS. Monografia para obtenção do título de bacharel em Ciências Sociais, IFCH/UFRGS. Porto Alegre, 2005.

UEDA, V. Análise das dinâmicas urbanas e regionais em quatro estações: o exemplo dos condomínios fechados. Palestra proferida no *XXIV Encontro Estadual de Geografia*. Santa Cruz do Sul, maio de 2004a (inédito).

UEDA, V. Porto Alegre: incorporação imobiliária e reestruturação urbana na metrópole meridional do Brasil. Comunicação apresentada em *BRASA*. Rio de Janeiro, julho de 2004b (inédito)

VLACH, V.R.F.; BRAGA, S.R. A Militarização do urbano e a Cultura do extermínio: Considerações Iniciais. Coloquio Internacional de Geocrítica. Los Agentes Urbanos Y Las Políticas Sobre La Ciudad, Instituto de Geografía - Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile, 24-27 de mayo 2005.

ZERO HORA, 21/02/2006, p.21

* Este artigo integra o projeto: Condomínios Fechados: Novas Formas de Segregação e Fragmentação Urbanas na Região Metropolitana de Porto Alegre, financiado pelo CNPQ, Edital 19/2004, coordenado pela Dra. Vanda Ueda e vinculado ao Laboratório do Espaço Social, do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Os pesquisadores integram, igualmente, o Observatório das Metrópoles e o Projeto do Milênio – CNPq. Agradecimentos especiais devem ser feitos a Adriana Chemite e Rodrigo Alves Capelani, que estão colaborando como auxiliares de pesquisa no projeto.

¹ Alguns exemplos desse debate podem ser conferidos em: Araújo, s.d; Frei, 2005; Marini, s.d; Stifelman e Garcez, s.d;.

² Ver, por exemplo, Caldeira (1997); Andrade (s/d); Ueda (2004); Bogus e Pasternak (2004).

³ Em Raposo (2005) encontramos uma discussão inclusive semântica do termo condomínios fechados.

⁴ São equivalentes às “gated communities” dos Estados Unidos, aos “barrios cerrados” da América Latina, às “communautés fermées, da França aos “compounds” e às “streets closures” da África do Sul ou do Líbano.” (Les Goix, 2005). Raposo (2005) refere-se ainda às *résidences privées*, ou, *gardées*, ou, *securisées* na França; *gated developments* no Reino Unido; *private* ou *gated condo* no Canadá, cidades asiáticas e na África do Sul; *condomínio fechado* no Brasil e Portugal

⁵ Referindo-se ao adjetivo “privado” que incorpora a idéia de condomínio fechado, ou privado, Raposo (2005) destaca: “Se, como argumentávamos, a simples menção do termo *condomínio* evoca ‘amenidades’ inovadoras, a palavra ‘privado’ servirá para tranquilizar o potencial comprador sobre a respectiva natureza, recordar-lhe-á que a propriedade e o usufruto são reservados aos ‘condôminos’, esse grupo restrito de indivíduos que podem legitimamente impedir terceiros de aceder ao ‘bem privado’ de são co-proprietários. Nesse sentido, a utilização do termo *privado*, até pela redundância, parece corresponder à sagração da propriedade privada, como se no caso vertente ela fosse ainda mais privada do que é normal, conferindo direitos mais alargados e de maior alcance do que o formato existente para todos os outros casos. (...) Em realidade, o *privado* surge como o equivalente ideológico da fórmula ‘física’ fechados”.

⁶ Os anúncios de oferta de condomínios fechados incluem, em maior ou menor proporção, “amenidades” do tipo: sala de jogos, salão de festas, sauna, sala de cinema, canchas de bocha, clube de tênis, clubes e *playground* infantis, campos de futebol, quadras poliesportivas e *paddle*, lagos, *fitness center*, piscinas, em alguns casos climatizadas, e *tecno house*.

⁷ No Jornal Zero Hora, de Porto Alegre, o comercial de uma importante e poderosa incorporadora imobiliária vende esse “paraíso” como sendo “*uma experiência inédita de interação com a natureza*” (ZERO HORA, 21/02/2006, p. 21, grifos nosso). A disseminação dessa idéia de ineditismo na interação do homem com a natureza é o exemplo mais bem acabado da função mistificadora – portanto ideológica – do apelo publicitário em favor do capital imobiliário.

⁸ A reforma urbana de Haussmann para a Paris do século XIX é o parâmetro para o desenvolvimento de uma concepção moderna do urbano (CALDEIRA, 1997).

⁹ “A cidade faz de conta que é “normal”, que não tem moradores de rua, gente que usa as ruas do centro como dormitório e que precisa de acesso a sanitários durante as 24 horas do dia. O uso impróprio, a adulteração das

funções desses espaços, parece marcá-los com signos estigmatizadores. Lidos como sinais de sua interdição ao típico usuário do espaço público, que não é o ocupante permanente e sim o passante ou o usuário temporário. Essas adulterações têm, aliás, convertido o centro em periferia e dele expulsado os usuários típicos dos espaços do monumento e da monumentalidade. Trata-se, portanto, de uma segregação ao contrário, com óbvias funções anti-urbanas na medida em que corroem as condições da universalidade que é própria dos espaços que deveriam ser compartilhados por todos e não só por alguns. Essa segregação, no meu modo de ver, faz parte do mesmo conjunto de valores e orientações que resultam na proliferação dos condomínios fechados e na opção pelos edifícios de apartamentos” (Martins, 2005). Tratando da realidade norte-americana, Davis (1993, p.207) segue na mesma direção: “O opróbrio ligado nos dias de hoje ao termo ‘pessoa de rua’ é, por si só, um indício pungente da desvalorização dos espaços públicos. Para reduzir o contato com os intocáveis, a reincorporação urbana converteu ruas de pedestres antes vitais em canais de tráfego e transformou parques públicos em receptáculos temporários para os sem-teto e miseráveis”.

¹⁰ Somente em São Paulo, recentemente, existe legislação específica para reger esses empreendimentos. Os condomínios horizontais, comumente também chamados de vilas, podem ser implantados indiscriminadamente em todas as zonas residenciais da cidade de São Paulo, a partir da promulgação dessa lei, em 13/07/1994.

¹¹ A lei de loteamentos Lei 6766/79, estabelece as regras para parcelamento de terras urbanas, definindo as quotas para equipamentos públicos e infra-estrutura.

¹² Segundo engenheiro de construtora responsável por um empreendimento em Gravataí, na Região Metropolitana de Porto Alegre, a implantação do condomínio trouxe benefícios também para as receitas do município, pois, anteriormente o terreno era considerado área rural e sobre a área era pago ITR (Imposto Territorial Rural). Agora com a urbanização gerada pelas infra-estruturas acontece a transformação do terreno em área urbana, permitindo ao município cobrar Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), mais elevado, sobre as unidades habitacionais, gerando assim mais renda ao município (CAPELANI; UEDA, 2006).

¹³ “Outra forma de uso e ocupação do solo por construções edificadas num plano horizontal é o condomínio especial de casas térreas ou assobradadas, previsto no art. 8º da Lei 4.591/64 (lei de condomínio em edificações e incorporações imobiliárias), o qual visou tratar do “condomínio nas “vilas” ou conjuntos residenciais urbanos, assim como nos clubes de campo, etc., onde existem residências isoladas, de propriedade exclusiva, com áreas privativas de jardim e quintal, e, em comum, os jardins, piscinas, salões de jogo e as áreas de terreno que dão acesso à estrada pública e ligam as várias casas do conjunto”, sendo que nas vilas, “o acesso à via pública se faz pelas chamadas ‘ruas particulares’, que terminam por um ‘balão de retorno’, no qual são manobrados os veículos”. Essa lei, todavia, não limitou sua abrangência à criação das chamadas vilas, mas a qualquer forma de aproveitamento condominial do espaço” (FREI, 2005).

¹⁴ “O assassinato do adolescente Guilherme Mendes de Almeida, 15 anos, por um guarda da segurança privada de um bairro de classe média alta de São Paulo, no início de maio, dá conta da escandalosa distorção a que se chegou nas questões de segurança no Brasil. Pois cada morador daquelas ruas arborizadas pagava 100 reais por mês para uma empresa de segurança privada, a Itaim, totalmente irregular, do dono ao empregado acusado do crime, Carlos Almir de Oliveira Souza, 25 anos, que nem mesmo segurança treinado era, que nem mesmo tinha registro como funcionário da empresa, que nem mesmo possuía porte de arma e que, além do mais, é suspeito de ligações com uma central telefônica clandestina. Ou seja: o segurança é suspeito de ser o próprio bandido que seria seu alvo. Ou seja: a segurança que a classe dominante compra parece ser a própria bandidagem que ela teme, mascarada, travestida de empresa privada. Não é quase cômico?” (FELINTO, 2005)

¹⁵ Cada casa, segundo os vendedores, possui características arquitetônicas que remetem a essas localidades. “ALPES SUIÇOS: O clima único encontrado no Mont Blanc inspira uma arquitetura arrojada e coberturas com linhas dramáticas, tomando partido de revestimentos em pedra e panos de vidro. RIVIERA: O requinte do estilo francês cria o local ideal para viver as quatro estações do ano, remetendo ao savoir faire de Côte d’Azur e cidades como Cannes e Nice, revelando uma arquitetura simpática e graciosa.” (CAPELANI; UEDA, 2006).

¹⁶ Inclusive nos programas oficiais de reassentamento da população urbana nas grandes cidades essa forma de disposição da moradia tem sido adotada, como é o exemplo, no caso de Porto Alegre, do Condomínio Por do Sol, onde foram assentados os antigos moradores de área invadida na margem da BR 290 (Free Way) (Teixeira, 2005).

¹⁷ A literatura é permeada de análises interessantes sobre os consecutivos processos de urbanização por que passaram as cidades, dentre a Antiguidade aos nossos tempos. Em especial citamos Dacanal (2005) e Krebs (2002)