

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

---

CONDOMINIOS RESIDENCIAIS NO BRASIL- MORFOLOGIAS DE TRANSGRESSAO SOCIAL

Andira Lopes (MDU-UFPE)

Circe Maria Gama Monteiro (MDU-UFPE)

# CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS NO BRASIL - MORFOLOGIAS DE TRANSGRESSÃO SOCIAL

## Resumo

Condomínios Residenciais são sistematicamente vistos como lugares seguros para viver, especialmente pela classe média urbanas. Todos os elementos espaciais de controle como muros altos, guaritas e portões são tidos como uma barreira para o crime e capazes de proporcionar uma vida segura. Existe um senso comum no qual se acredita que regras sociais e leis aplicadas à cidade de forma geral não seriam aplicadas dentro de espaços fechados. Dessa forma, pessoas cercadas por muros e portões estariam isentas das leis da sociedade. Como resultado disso, moradores de condomínios estacionam seus carros em áreas comuns, jovens e até mesmo crianças dirigem veículos. Diante desses acontecimentos, os moradores de condomínios são tolerantes e lenientes. Esse artigo trabalha os condomínios brasileiros em comparação com as *gated communities* americanas, mostrando as similaridades, diferenças e peculiaridades de ambas as estruturas urbanas. Esse artigo também questiona o impacto desse tipo de configuração urbana na experiência das pessoas com espaços comuns e públicos e seu senso de urbanidade. Exemplos práticos de transgressões são apresentados, construindo indícios a respeito das conseqüências sociais da segregação espacial, desrespeito às regras e ausência de senso de comunidade.

## **Introdução**

As cidades brasileiras assistiram na década de setenta o crescimento de uma nova morfologia urbana: os condomínios residenciais. Os condomínios horizontais fechados surgem geralmente na periferia das cidades devido à disponibilidade de grandes áreas e originaram-se da procura de moradores urbanos de compartilhar serviços e infra-estrutura dos espaços de lazer semanal e de férias. Diferentemente os condomínios verticais urbanos originam-se pela busca de maximização de acesso às amenidades escassas e o melhor aproveitamento da infra-estrutura consolidada nas cidades.

O Rio de Janeiro foi a primeira cidade a testemunhar a construção de um novo bairro constituído por condomínios verticais que prometiam “um novo modo de morar” - a Barra da Tijuca surge com edifícios oferecendo amplas estruturas de serviços e lazer reservadas somente para os moradores. Nas décadas a seguir os condomínios fechados passaram a se constituir na mais procurada forma de moradia em todas as cidades brasileiras, passando a constituir símbolo de status e meio de manutenção de estilo de vida para as classes mais abastadas.

Recentemente, um motivo maior se incorporou para o sucesso de tal morfologia: a procura por segurança. Os condomínios fechados constituem-se na solução para os problemas de uma sociedade desigual, com níveis de criminalidade crescente e onde a segurança passa a ser o maior requerimento da classe média. Hoje, no Brasil, os condomínios residenciais oferecem opção de moradia não apenas as classes altas, mas também para grande parte da classe média chegando mesmo às camadas mais populares da população.

Com um número elevado de pessoas morando em condomínio fechados - a cidade de São Paulo possui cerca de 40.000 condomínios (RACHKORSKY e FÉRES, 2005) se faz necessário estudar os efeitos desta morfologia na dinâmica das cidades como também do novo modo de morar na vida da população. Ainda são poucos os trabalhos que abordam o efeito da multiplicação dos condomínios residenciais em cidades brasileiras considerando não somente as questões espaciais, mas questões legais e econômicas e principalmente os efeitos sociais e comportamentais resultante da vivência segregada.

Este artigo apresenta considerações sobre a vida em condomínios residenciais fechados e desenvolve um argumento de alerta em face da observação de atitudes transgressoras das leis da cidade, legitimadas na vivência segregada de seus moradores. Esta hipótese surge de pesquisa em condomínios na cidade do Recife, mas está em consonância

com um conjunto mais amplo de estudos sobre condomínios (CALDEIRA, 2000; LOW, 2003; BLAKLEY, 1997). A intenção do trabalho é apresentar e discutir aspectos até então vistos tangencialmente na literatura. Portanto, o argumento central desse texto propõe que delitos e infrações cometidas no dia-a-dia no interior dos condomínios fechados adquirem maior relevância ao proporcionar as bases experienciais para a consolidação de uma cultura transgressora e leniente às leis e regras sociais.

## **Origem e Conceituação de Condomínios Residenciais**

A definição do termo condomínio vem de co-propriedade, designa um espaço físico indivisível que tem duas ou mais pessoas como proprietárias, isto é, “domínio exercido conjuntamente com outrem; co-propriedade” (Holanda, 2004). Na sua origem designa a igualdade entre os pares na propriedade privada, todos são donos, todos tem os mesmos direitos tanto das unidades de uso privado como nas de uso coletivo.

No Brasil os condomínios residenciais podem ser divididos em dois grandes grupos: os condomínios verticais e os horizontais. Os condomínios verticais são mais comuns e numerosos, tanto porque são mais facilmente adaptáveis ao tecido urbano das grandes cidades, como porque podem atender a diferentes classes sociais, variando no tamanho de lâmina das unidades e na oferta de lazer a serviços. Os condomínios horizontais, como necessitam de uma área maior para serem instalados ficam, na maioria das vezes, mais afastados dos centros das cidades, mas sem que haja detrimento de acesso para quem reside nesse tipo de espaço, uma vez que estes já nascem dentro da nova lógica de acessibilidade á cidade.

Para Velho (1982) que desenvolveu estudos na década de setenta sobre a vida em um edifício de apartamentos no bairro de Copacabana, o edifício de apartamentos, neste período, abrigava as camadas médias brasileiras nos grandes centros urbanos e era palco para o estabelecimento de novos tipos de relações sociais. O condomínio vertical tem origem nesse tipo de edifício de apartamentos. No entanto, há uma grande diferença entre os *arranha céus* apresentados no estudo e os novos condomínios verticais urbanos. Estes últimos passam a oferecer uma enorme variedade de equipamentos sociais e serviços além de áreas específicas para lazer e divertimento dentro de seus limites. Estes condomínios propõem-se constituir não somente em lugar de moradia, mas local de socialização ampliada à medida que oferecem atividades antes disponíveis somente em espaços públicos na cidade. Um exemplo

dessa diferenciação é o caso dos condomínios surgidos na Barra da Tijuca na segunda metade da década de setenta. Nesse caso, os empreendedores imobiliários praticamente criaram uma nova mercadoria imobiliária, e uma nova necessidade de bem viver. Os edifícios condomínios da Barra passaram a oferecer, quadra de tênis, piscina, áreas social, salão de festas, salão de beleza, academia de esportes, boate, sauna, espaços de lazer. Tudo isso dentro de uma estrutura que contava muitas vezes com ruas e praças privativas, comércio e transporte coletivo próprio.

A auto-suficiência dos chamados “condomínios exclusivos” expresso por um complexo programa arquitetônico onde nas palavras de Santos (1984) “tudo o que é considerado necessário para a uma vida perfeita esta fechada dentro dos muros onde se imita a cidade, com casas, edifícios, infra-estrutura sofisticada, equipamento de lazer e serviços” – teria gerado guetos verdes, estimulando a diferenciação entre os moradores e gente de fora, o que determinaria a ampliação de mecanismos de controle e segurança realimentando desta forma, os elementos que promovem esta “morfologia da separação”. (LEITÃO, 2006)

È devido a esta condição que o condomínio vertical se diferencia do edifício de apartamentos, ou seja, quando ao conceito de edifício de apartamentos se adere à oferta de serviços e lazer e tornando o condomínio urbano vertical não somente como espaços residenciais mas, espaços para viver, socializar, ter lazer e até mesmo dispor de comércio especial. Outro traço diferenciador se refere a complexidade da estrutura organizacional destes condomínios que em muitos casos exigem profissionais e empresas para gestão dos mesmos.

Os condomínios residenciais horizontais, ou condomínios fechados, surgiram a princípio em áreas afastadas dos centros urbanos, nas praias ou no campo, basicamente com a função de lazer, mas que pouco a pouco se tornaram opções residenciais cotidianas. A cidade de São Paulo é um grande exemplo disso. CALDEIRA (2000) classifica estes condomínios como “enclaves fortificados”, que são “espaços privatizados, fechados e monitorados, destinados a residência, lazer, trabalho e consumo”. Caldeira considera o termo “enclave fortificado” de forma abrangente aos espaços como shopping centers, clubes e condomínios residenciais e comerciais. Os enclaves pretendem principalmente criar espaços de proteção contra a violência e a criminalidade, especialmente nas áreas urbanas.

O medo urbano associado ao aumento da violência tanto real como virtual é um fator que impulsiona a procura de moradia nesses enclaves, que funcionam como elemento segregado entre as classes mais altas, que estão dentro dos enclaves, e as classes pobres, que estão fora desses espaços. O resultado disso é um número cada vez maior de pessoas

procurando morar e enfim, viver dentro desses enclaves, negando e discriminando o espaço público da cidade e privilegiando os espaços privados (CALDEIRA, 2000).

### **Condomínios Fechados não são *Gated Communities***

Um aspecto importante na compreensão deste tema é a distinção entre condomínios fechados brasileiros e as *gated communities* americanas. As duas realidades fornecem contextos diversos na origem desses espaços, sua distribuição e localização no espaço urbano e nos conceitos diversos para o entendimento desta morfologia. A semelhança morfológica pode levar a uma falsa percepção de semelhança entre as *gated communities* e os condomínios residenciais, já que ambas as estruturas se caracterizam pela oferta de áreas verdes, ocupação horizontal de residências uni familiares e pela oferta de amenidades no tocante a comércio, lazer e serviços.

O surgimento de estruturas muradas e altamente vigiadas tanto das *gated communities* americanas como dos condomínios residenciais brasileiros se originam da necessidade de proteção contra a criminalidade, e trazem como consequência a exacerbação da segregação social. As *gated communities* surgem com a promessa de resolver problemas como a prevenção ao crime, o controle do tráfego e a restauração do senso de comunidade e vizinhança. No caso dos condomínios fechados brasileiros a questão do prestígio social e segregação social são fatores principais para justificar a expansão desta tipologia habitacional, uma vez que a parcela mais rica da população que pode pagar para morar nesses condomínios o faz mesmo em cidades interioranas, onde a criminalidade é mais baixa. No que diz respeito a restauração do senso de comunidade e vizinhança isso não se constitui numa preocupação para moradores de condomínios residenciais fechados no Brasil (CALDEIRA, 2000).

Para Blakely e Snyder (1997), o termo *gated communities* se refere a áreas residenciais com acesso restrito nas quais os espaços “normalmente públicos” são na verdade privatizados. Por espaços “normalmente públicos” entenda-se ruas, calçadas, parques, estacionamentos, praias, rios, etc. Esses espaços públicos seriam normalmente de acesso ao público em geral, mas quando estão cercados pelos muros das *gated communities* tornam-se categoricamente de acesso privado e restritivo. É interessante ressaltar que estes autores consideram que *lobbies*, *hallways* e estacionamentos de estruturas residenciais multifamiliares não são espaços “normalmente públicos”.

A maioria das *gated communities* americanas se desenvolveu a partir da preexistência de uma comunidade residencial – onde não existiam muros ou portões no perímetro da mesma – que são transformadas em *gated communities*, ou seja, são instalados muros, portões entre outros dispositivos supostamente para segurança dos moradores. Em outras palavras, uma área ou bairro residencial com avenidas, ruas, calçadas, parques e jardins é cercada em seu perímetro por muros, grades e portões. A partir desse momento essa área, que antes possuía ruas e parques de acesso ao público como em qualquer cidade passa agora, após tornar-se uma *gated community*, a controlar e restringir o acesso a esses lugares antes públicos, apenas aos seus moradores.

No Brasil, os condomínios residenciais, diversamente do caso anterior, são construídos em áreas privadas, isto é, não há no processo de construção e instalação, nenhum tipo de apropriação de área pública. Mesmo no caso dos condomínios residenciais horizontais que possuem áreas coletivas como ruas, praças e parques, estes já são construídos em áreas privadas.

No Brasil o desenvolvimento da maioria das cidades de grande porte, até a década de 80, se deu do centro para a periferia de forma que o centro recebe infra-estrutura e melhoramentos que encarecem o preço das moradias centrais “expulsando” a população de baixa renda para as periferias, sem infra-estrutura para receber essa população (CALDEIRA, 2000). De forma diversa, nas cidades americanas a periferias ou subúrbios são áreas onde residem as classes alta e média-alta anglo-americana (BLAKELY e SNYDER, 1997). Enquanto nos Estados Unidos as *gated communities* se localizam nos subúrbios ricos, no Brasil os subúrbios são pobres. Apesar disso, muitos condomínios residenciais fechados no Brasil estão nos subúrbios, porque são nesses locais onde ainda existem áreas suficientemente grandes para a instalação de condomínios horizontais de grande porte. Dessa forma, os condomínios fechados estão muitas vezes localizados nas periferias pobres lado a lado com favelas. Nesses casos a separação reside nos muros, portões e equipamentos de segurança. Já nos Estados Unidos apenas muros e portões não são o bastante, a distância física é um requisito necessário para a segurança. Muito embora já existam muitos casos de proximidade entre bairros de subúrbios ricos americanos e bairros pobres de comunidade latina. Aliás, essa situação de proximidade é um dos fatores que também promovem o aparecimento de novas *gated communities*. Quando essa proximidade ocorre, o que os estudos mostram é que esses bairros ricos optam por cercar o seu perímetro com muros, portões e segurança para se proteger da ameaça da proximidade com essa população pobre indesejada (MAHER, 2003).

## **Fragmentação Espacial e a procura da Segregação Social**

O Brasil é um país marcado por grandes desequilíbrios sociais. Apesar de diversas políticas sociais e programas econômicos implementados nas últimas décadas, continuamos a testemunhar o enriquecimento cada vez maior de poucos e o empobrecimento da maioria da população. Como resultado disso uma grande parcela da população continua com péssimas condições de vida porque não tem acesso à serviços, emprego e meios para suplantar a pobreza. Como consequência direta e indireta disso vemos o aumento dos índices de violência e criminalidade urbana. As classes médias por sua vez, também não acreditam no poder da polícia na promoção da ordem social e procuram refúgio em “cidadelas protegidas” (muitas vezes com seu próprio contingente de vigilantes). A construção de “cidadelas”, ou seja, espaços que restringem ao mínimo o contacto com a sociedade exterior, implica na procura por dotar esses espaços de todas as necessidades. Tanto *as gated communities* como os condomínios residências se estruturam a partir de uma lógica de desagregação social e espacial. Ambos limitam o contato social entre os diferentes grupos da sociedade. As classes menos privilegiadas são excluídas de viver nessas áreas – pelo valor elevado dos imóveis e taxas de manutenção – são excluídos até mesmo de transitarem por essas áreas, pela existência de muros e portões e quando são admitidas estão sujeitas as regras de subserviência, como empregados e servidores da classe moradora.

Setha Low (2003) reafirma o caráter das *gated communities* como enclaves separatistas onde seus residentes se isolam socialmente e economicamente do resto da sociedade. Para isso, as *gated communities* garantem uma homogeneidade social e econômica entre os seus residentes, ou seja, é uma “comunidade” de pessoas *aparentemente* similares. Essa homogeneidade aparente desencadeia um outro problema, que é a fomentação ao medo do que é diferente do padrão homogeneizado, isto é, medo dos “outros”, os que estão fora desses enclaves.

É interessante salientar que o Brasil não é uma sociedade estratificada e que permite, processos de mobilidade social, assim sendo pessoas com mesmo padrão de renda podem possuir perfis culturais bastante diversos. Não existe, aparentemente, restrições ou distinções étnica ou racial, a distinção acontece sobretudo em termos econômicos. Muitas vezes a classe social não é tão relevante quanto o poder aquisitivo para residir em determinado local. Desde que se tenha recursos econômicos a pessoa pode escolher onde morar.

Nos condomínios residenciais não há uma homogeneidade no sentido socioeconômico, mas primordialmente de *status* social. Nesse sentido, muitas pessoas acreditam que o condomínio residencial é constituído por uma comunidade homogênea em termos socioeconômicos, na qual elas procuram partilhar de um mesmo *status* social ou ainda se inserir em um círculo social almejado. Em suma, elas procuram uma homogeneização social ao mesmo tempo em que se diferenciam de uma sociedade circundante menos privilegiada em termos econômicos. (VELHO, 1980)

Um outro fator, apontado por McKenzie (1994), que leva à segregação está no fato de que as *gated communities* são administradas por uma associação de moradores, que atuam como uma forma de governo privado. Isso porque, os espaços públicos (ruas, calçadas, parques, etc.) localizados dentro dos limites dos muros fica sob a administração dessas associações. Todos esses serviços de cuidado e manutenção dessas áreas são cobrados dos moradores na forma de taxas, que podem ser aumentadas ilimitadamente pelas associações. Atualmente, muitos moradores de *gated communities* estão questionando se deveriam continuar pagando pelas taxas governamentais normais, pagas por todos os cidadãos mais as taxas privadas do condomínio. Como consequência, estes residentes estão propondo se isentar dos interesses e responsabilidades do bem público e coletivo da sociedade. De acordo com o autor isso é um “veneno” para um país calcado em uma democracia.

No Brasil embora não haja essa disputa sobre a questão dos impostos há ao contrario um descaso com o bem público. A população em geral não demonstra senso de coletividade ou preocupação com as questões de interesse público. Sendo assim, a medida que cresce a disparidade social e econômica da população ficam mais forte o individualismo a separação entres as mesmas e a responsabilidade com o espaço publico.

### **Condomínios: segregação em busca de segurança**

As manchetes de jornais apresentam cada vez com mais freqüência relatos de os assaltos, roubos e seqüestros dentro de condomínios residenciais inclusive nos condomínios fechados mais abastados e protegidos e as pessoas já não têm mais tanta certeza de estarem em segurança dentre muros. Já existem quadrilhas de assaltantes especializadas, se é que se pode dizer isto, em roubar condomínios, utilizando recursos profissionais os assaltantes desenvolvem meios de enganar os porteiros, conhecer horários dos moradores, usar

equipamentos de alpinismo para escalar varandas e janelas, entre outras inúmeras formas desenvolvidas para burlar a segurança externa e aproveitar da insegurança interna.

Nos Estados Unidos a maioria dos residentes se mostra satisfeita com a opção por viver em *gated communities*. Estes moradores ainda se mostram bastantes temerosas em relação à criminalidade e violência – apesar de não necessariamente, terem sofrido algum tipo de experiência com crime. O que realmente importa para eles é que as *gated communities* mantenham do lado de fora pessoas indesejáveis, sejam elas criminosos ou simplesmente pessoas de outras classes e raças. Contudo, as *gated communities* falham em dois pontos aos quais se propõem a sanar. O primeiro é que elas não necessariamente mantêm pessoas indesejáveis do lado de fora. O segundo é que, diferentemente do que as pessoas acreditam ao se mudarem para esses locais, os laços de comunidade e vizinhança não são restabelecidos nem são melhores do que em outras vizinhanças que não possuem muros e portões. Em suma, os muros e portões provocam mais ansiedade e senso de isolamento nos moradores dessas comunidades do que os fazem sentir-se seguros.

Autores como Blakely e Low afirmam que os índices de crimes em *gated communities* não são, necessariamente menores do que em bairros nos mesmos arredores. Além disso apesar de os índices de criminalidade estarem, inacreditavelmente, em queda em muitas cidades americanas, o medo do crime na população em geral, tem especialmente crescido na última década.

Ao contrário dos Estados Unidos, onde autores afirmam que índices de crime estão em queda, no Brasil o que vemos é o aumento da violência e da criminalidade urbana. Fatos recentes demonstram o poder do crime organizado em grandes cidades como Rio de Janeiro e São Paulo quando ordenam a paralisação de meios de transporte, o fechamento de áreas comerciais, o ataque a forças policiais conseguindo em algumas situações até paralisar grandes cidades. Em toda parte, as pessoas sofrem com a violência, assaltos, seqüestros, roubos, arrastões, são registrados em qualquer espaço urbano ou privados. Muros, portões, grades, cercas elétricas, segurança privada, todos esses recursos estão sendo usados pela população para se proteger. Nesse contexto, a proteção individual, o fechamento à rua e à cidade, representa também uma crescente insegurança nos espaços urbanos

## **O mito do condomínio como lugar seguro**

O medo da violência urbana que vem de fora para dentro dos condomínios, leva a desconsideração de um outro problema em condomínios residências que é a criminalidade interna, praticada por funcionários e moradores. Nesta categoria são relacionados crimes – como roubo, vandalismo, estupro, atropelamento, entre outros (CALDEIRA, 2000 e GALVÃO 2004). Além desses crimes considerados violentos, a desobediência a leis (Código Civil Brasileiro, 2003; Lei de Condomínio, 1964), normas sociais e regras internas do condomínio são atitudes freqüentes que trazem prejuízo para o estabelecimento de boas relações de vizinhança e alteram o comportamento dos moradores dentro e fora dos condomínios (LOPES, 2000).

Durante pesquisa realizada no ano de 2000, em um condomínio de apartamentos na cidade do Recife, (LOPES, 2000) foram detectados diversos casos de conflitos entre vizinhos. Ao investigar o motivo para a ocorrência de tantos conflitos chegou-se a conclusão de que estes eram gerados por três agentes principais: a proximidade física, a heterogeneidade dos habitantes e o desrespeito as leis e normas que regem o condomínio.

A proximidade física é um fator fundamental, principalmente em condomínios verticais, onde a proximidade entre as unidades de apartamento é um aspecto relevante que concorre para relativa perda de privacidade e choque de rotinas e horários entre moradores. Como exemplo disso temos a falta de acústica isolando ruídos entre os apartamentos, que ocasiona incômodos inevitáveis advindos de atividades cotidianas como caminhar ou mover uma cadeira.

A heterogeneidade entre os moradores – fator bastante relevante no Brasil onde é comum a diversidade de classes sociais coexistindo dentro dos condomínios – pode levar a um choque de hábitos e de outras idiosincrasias. Acreditamos que a heterogeneidade sociocultural dos moradores – incluindo a diversidade de interesses, valores e ações – é um fator de fundamental importância para o estabelecimento de uma situação de anomia social que abre espaço para a ocorrência de transgressões.

Por último, a transgressão às leis e regras que regulam os condomínios consiste num dos principais motivos que levam à conflitos internos. O comportamento transgressor é aquele que infringe regras normativas (COHEN, 1968). No caso desse estudo os comportamentos transgressores foram caracterizados pela desobediência a pelo menos uma das três leis que regulam os condomínios no Brasil: o Novo Código Civil, a Lei de Condomínio e o Regimento Interno de cada condomínio.

Gilberto Velho denomina esses conflitos de “conflitos verticais”. Para ele os conflitos verticais são como uma “válvula de escape”, onde o indivíduo descontente com o mundo em

que vive – principalmente quanto a questão política, que costuma, geralmente, considerar como algo distante de sua vida – “aceita as regras do jogo reservando seu descontentamento para os conflitos cotidianos com os vizinhos”. Quanto mais os anos passam, mais os indivíduos ficam intolerantes quanto a esse tipo de problema entre vizinhos e o processo de socialização faz com que as pessoas se tornem mais vigilantes no seu relacionamento com os vizinhos “aprendendo a se defender” (VELHO, 1987).

## **A guisa de conclusão**

Na cidade, do lado de fora dos enclaves, as pessoas são reguladas pelas leis e normas da sociedade em que vivem. Na cidade o limite entre o que é privado e o que é público é claro, bem como o comportamento considerado apropriado nas respectivas esferas, íntima e pública. Os condomínios por natureza um espaço privado e regido por convenções consensuais entre os moradores introduzem uma nova esfera, os chamados espaços comunais ou coletivos.

Para entender o processo de legitimação das transgressões dentro dos condomínios precisamos discutir dois fatores fundamentais: a natureza do espaço coletivo e a atitude dos moradores com a utilização e efetividade das leis.

Em primeiro lugar, o novo espaço privado coletivo, de propriedade de todos os condôminos é ambivalente, pois nele as pessoas apresentam comportamentos semelhantes aos observados tanto em espaços privados como em espaços públicos. Dentro dos condomínios, os conceitos entre o que é privado e o que é coletivo se confundem. Por um lado, ao tratar o espaço coletivo como público, verifica-se um encolhimento de responsabilidades, onde é comum cada morador limitar-se a zelar apenas por aquilo de domínio imediato ou seja, apenas sua unidade de apartamento. Por outro lado, ao tratar o espaço coletivo como se fosse privado ocorre uma expansão de direitos, onde o morador se sente proprietário destes espaços coletivos considerando-se com direitos de mandos exclusivos, fazendo o que quer (LOPES, 2005). Esta ambivalência de arenas propicia a emergência de comportamentos transgressores.

Em segundo lugar, a conformação social e a legislações vigentes na sociedade brasileira exerce forte influência sobre a forma como as transgressões são combatidas ou toleradas. A vivência cotidiana em condomínios residenciais fechados, reforçam uma cultura de comportamentos permissivos que se refletem na aceitação de transgressão das normas da

sociedade. Esta hipótese parte da constatação de um traço cultural da sociedade brasileira que é a presença de uma atitude “flexível” no que diz respeito às leis, normas e regras. Essa flexibilidade favorece o comportamento transgressor de forma geral, adquirindo uma forma peculiar no caso dos espaços dos condomínios residenciais.

Em suma, as transgressões que ocorrem dentro dos condomínios são tratadas com tolerância e algumas vezes leniência e permanecem sem punição. Essa tolerância existe exatamente porque tais atos transgressores são considerados pequenos, irrelevantes e sem maiores conseqüências. Dessa forma, sem punição ou reprimenda, as “pequenas” transgressões passam a ser assimiladas como normais e conseqüentemente todos os moradores se sentem no direito de violar as regras. Surge então uma questão: até que ponto esse comportamento transgressor que ocorre dentro do condomínio e que é assimilado como normal influencia no comportamento transgressor nos espaços fora dos condomínios?

A lei e o regimento interno dos condomínios residenciais são comumente desconhecidos, negligenciados e em grande extensão desobedecidos. A observância dessas leis e regras citadas seria um meio racional e rápido para resolver a questão das transgressões dentro dos condomínios, inclusive os conflitos causados pela proximidade física e pela heterogeneidade de pessoas, uma vez que o respeito às regras de certa forma regularia grande parte dessas questões. No entanto, o papel de fiscalização da obediência das leis é confiado a funcionários tais como porteiros e vigilantes que carecem de legitimação social para tal função. Qualquer residente não admite ser chamado atenção por um funcionário do condomínio, afinal eles são empregados de todos os moradores. Os empregados estão sujeitos a perder seus empregos em caso de conflito com moradores, assim regras passam a ser relativas e existe um acordo tácito para evitar confrontos. Assim por exemplo, observa-se dentro dos condôminos crianças menores de idade dirigindo carros e motos, pois estão “fora” das leis da cidade, moradores estacionando em locais não permitidos, roubos e casos de violência entre vizinhos, e outros delitos e transgressões. Mas o que mais chama a atenção é toda uma geração de cidadãos pertencentes a elite do país que crescem a margem das leis da sociedade e tendo introjetado na sua experiência cotidiana a atitude de complacência a atos transgressores.

A procura de segurança e de uma vida mais livre em comunidade que vem norteando a procura de moradia nos condomínios, é contestada por pesquisas que mostram que confrontos sociais entre moradores tem levado os mesmos a recolhimento social. Assim ao invés de uma vida em coletividade, observamos a emergência de uma vida individualizada dentro de uma suposta comunidade de moradores, que é o condomínio. Neste sentido, em

face da crescente consolidação da preferência desta morfologia nas cidades, são necessários maiores estudos que permita avaliar os efeitos sociais desta auto segregação considerando tanto os efeitos dos muros para fora, como dos muros para dentro, principalmente o da experiência segregada moldando valores e atitudes de uma nova geração de cidadãos.

## **Referências Bibliográficas**

BLAKELY, J. e SNYDER, M. G. Fortress America: Gated communities in the United States. Washington, DC: Brookings Institution Press; Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 1997.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Cidade de Muros: Crime, Segregação e Cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2000.

COHEN, Albert. Transgressão e Controle. São Paulo: Livraria Pioneira Editora, 1968.

GALVÃO, Thyana. Entre a gaiola e a armadilha: reflexões acerca da relação configuração espacial x criminalidade no Conjunto Residencial Ignêz Andreazza, em Recife/ PE. Dissertação de Mestrado em Desenvolvimento Urbano. Recife: UFPE, 2004.

HOLANDA, Aurélio Buarque. Novo Dicionário Aurélio da Língua Portuguesa 3ª. Edição Eletrônica Autorizada à POSITIVO INFORMÁTICA LTDA, 2004.

LEI 4.591 / 64 . 1964. Lei de condomínios. Brasil, 1964.

LEI 10.406 / 2003. 2003. Novo Código Civil Brasileiro. Brasil, 2003.

LEITÃO, Geronimo. A construção do Eldorado Urbano- o plano piloto da Barra da Tijuca e a Baixada de Jacarepaguá, 1970-1988. Niterói: Eduff, 1999.

LOPES, Andiará V. de F. e. A Colméia Urbana: relações de vizinhança em apartamentos no Recife. Dissertação de Mestrado, PPG Antropologia Cultural (CFCH). Recife: Universidade Federal de Pernambuco, 2000.

LOPES, Andiará V. de F. e. Gated Communities: uma revisão bibliográfica sobre a origem e o desenvolvimento das gated communities na América. Trabalho final da disciplina Estudos Dirigidos I, a qual faz parte da grade curricular do Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco – MDU/CAC. Recife, 2003.

LOPES, Andiará V. de F. e. Transgressões em condomínios: Ambivalência, espacialidades e coletividade nos condomínios residenciais do Recife. Projeto de Tese apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano e Regional (MDU). Recife, 2005.

LOW, Setha. Behind the Gates: Life, Security, and the pursuit of Happiness in fortress America. New York: Routledge, 2003.

MAHER, Kristen Hill. "Workers and Strangers: household Service Economy and the landscape of suburban fear". Urban Affairs Review, July 2003. California: San Diego University, 2003.

MCKENZIE, Evan. Privatopia: Homeowner Associations and the Rise of Residential Private Government. s.l.:Yale University Press, 1994.

RACHKORSKY, M. e Féres R. Palestra proferida durante a I FESÍNDICO: Feira de Condomínios do Nordeste. Recife, 2005.

VELHO, Gilberto. O Desafio da Cidade – Novas Perspectivas da Antropologia Brasileira. Rio de Janeiro: Campos Ltda, 1980.

VELHO, Gilberto. A Utopia Urbana – Um Estudo de Antropologia Social. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 4º Edição, 1982.