

Atrás dos Muros

Considerações sobre o Fenómeno Condomínios Fechados no Brasil

Denise Mônaco dos Santos *

Condomínios fechados e violência

Até meados da década de 1970, apartamentos e casas, implantados em lotes urbanos convencionais, eram as principais opções de moradia para a maioria dos brasileiros, moradores de grandes e médios centros urbanos, pertencentes aos estratos remediados e abastados. Só então começam a surgir novas modalidades habitacionais, principalmente nas grandes cidades e principais capitais, como São Paulo e Rio de Janeiro, propostas pelo mercado imobiliário para estas mesmas camadas da população: os *flats*, os condomínios fechados, verticais – de edifícios de apartamentos – e horizontais – de casas –, além dos loteamentos fechados, implantados não no perímetro urbano das cidades, mas nas suas cercanias e em municípios vizinhos, áreas das chamadas regiões metropolitanas.

Caldeira (1992: 257) afirma que os condomínios fechados começaram a ser construídos em São Paulo durante um período de *boom* do mercado de bens imobiliários e de financiamentos estatais. Em 1973 foi construído o primeiro condomínio vertical fechado, o Ilha do Sul, localizado na zona oeste da cidade. No bairro do Morumbi, zona sudoeste, irá se concentrar a maioria dos lançamentos desses empreendimentos nos anos 1980. Conjuntos murados, de altos edifícios de apartamentos, providos de extensas áreas comuns equipadas com instalações esportivas, de lazer, de serviços, de uso exclusivo dos moradores e, portanto, de acesso privado, os condomínios verticais fechados destinaram-se, inicialmente, aos mais abastados. Rapidamente, no entanto, disseminaram-se e estenderam-se à população de menor renda, com certeza com áreas comuns menores e menos equipamentos, também não tão sofisticados. A construção de condomínios verticais fechados pode ser considerada uma das primeiras manifestações contemporâneas, em São

Paulo, do desejo de morar de maneira exclusiva, traduzido por muros altos e guaritas, sustentado pelo discurso contra a violência.

Outra manifestação com esse carácter será concretizada em meados da década de 1970 com o emblemático Alphaville, que costuma ser considerado um dos primeiros condomínios horizontais fechados de São Paulo, mesmo sendo, na verdade, um dos primeiros loteamentos fechados implantados na região metropolitana da cidade. A partir dele afirmou-se a tendência em se implantar esses empreendimentos nos municípios vizinhos a São Paulo, ao longo das rodovias Castelo Branco e Raposo Tavares, nas regiões oeste e sudoeste da Grande São Paulo. Além de áreas residenciais, desde o início foram previstos centros empresarial e comercial para Alphaville. O empreendimento inspirava-se nos subúrbios norte-americanos da Califórnia, como declararam, em muitas ocasiões, R. Albuquerque e Y. Takaoka, diretores superintendentes da Construtora Albuquerque Takaoka S/A, responsável pela criação do empreendimento. Caldeira (1992: 262) destaca também seu parentesco, enfatizado em material publicitário, com as *new towns* e *edge cities* americanas¹. Independentemente da pertinência, ou não, dessas referências a modelos urbanos, Alphaville é o mais emblemático conjunto de casas fechado brasileiro porque foi considerado o paradigma de uma nova forma de habitar, ainda que baseado no resgate de velhas maneiras de morar.

O aparecimento de condomínios e loteamentos fechados em São Paulo faz parte de um processo mais amplo, descrito por Caldeira (2000: 211-340), que caracteriza um novo padrão de segregação espacial e desigualdade social nesta cidade, que pode-se tomar como representativo de outras localidades onde estas modalidades habitacionais aparecem. Este novo modelo de segregação substitui, aos poucos, o padrão dicotômico centro-rico/periferia-pobre, muito comum no contexto

* Arquitecta e Urbanista, Doutoranda em Teoria e História da Arquitetura e Urbanismo, pesquisadora do Nomads.usp Núcleo de Estudos sobre Habitação e Modos de Vida, Escola de Engenharia de São Carlos, Universidade de São Paulo, Brasil. Contact: E-mail demonaco@sc.usp.br

¹ Esta última, idéia difundida pelo repórter norte-americano Joel Garreau no livro *Edge City – Life on the new frontier*, a partir de 1991.

urbano latino-americano de modo geral. Segundo a autora, dá-se lugar a outros tipos de espaços segregados, fragmentados e heterogêneos, derivados de vários factores. A começar pelas transformações nos padrões de moradias dos mais ricos e dos mais pobres, consequências da melhoria da periferia combinada com o empobrecimento da classe trabalhadora e o deslocamento das classes média e alta para fora do centro, e das recentes dinâmicas económicas e suas distribuições de actividades. Outros factores que influenciam no surgimento de novas formas de segregação espacial são o crescimento do sector terciário e a desindustrialização, assim como a reversão das costumeiras tendências de crescimento demográfico, e, por fim, o aumento do crime violento e do medo, que faz com que pessoas de classes distintas busquem moradias mais seguras.

Importa aqui destacar que se afirmou, a partir de Alphaville, a possibilidade de realização dos desejos de boa parte dos habitantes do mundo ocidental, e dos paulistanos em particular: morar em casas unifamiliares isoladas, rodeados de verde, e protegidos da violência urbana². Quando Alphaville e outros conjuntos residenciais, formados a partir de loteamentos fechados, supostamente aliaram segurança à casa unifamiliar, lançaram as bases para que outros conjuntos com as mesmas características fossem, então, implantados dentro da malha urbana de São Paulo, e de outras cidades brasileiras. Mas o primeiro, símbolo de sucesso no mercado imobiliário, tornou-se marca, e hoje existem *Alphaville* espalhados por algumas cidades em vários estados brasileiros.

É necessário diferenciar loteamentos fechados de condomínios horizontais fechados, mesmo que, em alguns casos, do ponto de vista estritamente formal, as diferenças entre eles não sejam tão significativas. Os condomínios horizontais fechados vão aparecer na cidade de São Paulo apenas uma década depois dos loteamentos periféricos, por volta de meados da década de 1980. Pode-se definir

condomínio horizontal fechado como um agrupamento de unidades habitacionais unifamiliares, com acessos independentes, construído por um empreendedor, de acordo com projecto que abarca, tanto o conjunto como as residências. Pode-se falar de conjunto de casas implantado na malha urbana convencional da cidade, mas independente e isolado desta, geralmente por muros, e que possui acessos controlados e sistemas de segurança. São conjuntos que apresentam espaços de uso comum em co-propriedade, que podem restringir-se a pequenos sistemas viários, ou abrangerem equipamentos de serviços e lazer, implantados em um sistema viário maior. Apresentam formas diferenciadas de agenciamento de unidades habitacionais, sempre circunscritas dentro das seguintes variáveis: podem constituir blocos de unidades térreas, ou de dois ou mais pavimentos; podem ser unidades geminadas por um só lado, geralmente com dois ou mais pavimentos; assim como podem ser unidades isoladas, também de dois ou mais pavimentos. A princípio, observou-se um desenvolvimento limitado deste tipo de assentamento em São Paulo devido a factores como preço do solo, dificuldade em se encontrar áreas disponíveis e falta de legislação específica. Estes factores se amenizaram no decorrer dos anos, principalmente pelas novas possibilidades legais, até então fonte dos maiores entraves, abertas pela chamada Lei de Vilas, de 1994. A maioria das cidades brasileiras, porém, não possui ainda legislação específica que viabilize a implantação desses empreendimentos em seus perímetros urbanos. Mesmo assim, tais conjuntos estão sendo construídos cada vez mais, muitas vezes embasados em soluções legais controversas.

Longe de se restringirem a São Paulo e sua região metropolitana, os condomínios fechados, verticais e horizontais, assim como os loteamentos fechados, já fazem parte das opções de moradias para a população de parte significativa das grandes e médias cidades brasileiras.

² É importante destacar que o fascínio que a casa unifamiliar isolada exerce na grande maioria da população não é recente. Ele remete, no limite, à *villa* renascentista. No século XIX, esta tipologia foi reafirmada através das formas de habitar socialmente, construídas pelos reformadores sociais para as classes trabalhadoras, respaldada pelas propostas higienistas, primeiramente na Europa, e também no Brasil. Historicamente, as classes abastadas quase sempre possuíram casas isoladas, que na versão paulistana corresponde aos palacetes do final do século XIX e início do XX. Ver a respeito: GUERRAND, R. H. (1992) Espaços privados. In: VVAA, *História da vida privada: da Revolução Francesa à Primeira Guerra*, organizado por Perrot, M., vol. 4, São Paulo, Companhia das Letras, p. 325-411 e HOMEM, M.C.N. (1996) *O Palacete Paulistano e outras formas urbanas de morar da elite cafeeira: 1887-1918*. São Paulo, Martins Fontes, p. 85-252.



Foto de Denise Mónico dos Santos / Condomínio horizontal fechado paulistano.

Condomínios Fechados e Violência

É muito comum relacionar o estabelecimento de condomínios fechados, na região metropolitana de São Paulo, com o aumento dos índices de violência urbana nessa localidade. Supostamente, os primeiros seriam um reflexo, uma reação aos segundos. É senso comum transformar o crescente desejo por segurança como única justificativa para a implantação desses enclaves fortificados, nas cidades de maneira geral. O aprofundamento a respeito das questões que envolvem este contexto não deve ser superficialmente tratado. Caldeira (2000) alerta que não basta, apenas, relacionar o crescimento dos condomínios fechados às informações a respeito do aumento geral das taxas de crimes violentos, de crimes contra a pessoa e contra a propriedade, e associá-las a variáveis socioeconômicas e de urbanização, para se ter um

quadro geral sobre o assunto. Há uma série de outros aspectos, mais complexos, a serem considerados. A autora aponta para o fato de que “estatísticas são construções, e, dependendo de como são desenhadas e os números agregados ou separados, podem originar diferentes imagens da ‘realidade social’” (Caldeira, 2000: 115). Basta aqui, sublinhar que a crescente busca por habitações em condomínios fechados não encontra respaldo somente no crescimento da violência. Como se verá, esta é apenas uma parte do discurso que envolve as estratégias imobiliárias e de marketing, mas, com certeza, a mais exacerbada. Persuade consumidores diariamente, bombardeados pela mídia, com relatos sensacionalistas sobre crimes violentos, ou mesmo com análises passionais, exageradas, e generalistas, a respeito da insegurança dos espaços públicos³. A base ideológica sobre a qual esses empreendimentos

³ O programa televisivo *Globo Repórter* de 25 de Janeiro de 2002, da Rede Globo de Televisão, uma importante emissora de TV do Brasil, aproveitando o clima de comoção nacional depois da morte violenta de uma personalidade pública, abordou o aumento da violência urbana, mostrando em rede nacional, os últimos lançamentos da arquitetura do medo. Inseguros nos seus carros blindados, e atrás de muros altos com cercas elétricas, monitorados 24 horas por dia, os paulistanos mais ricos estariam optando por bunkers. Por alguns milhões de reais, empresas especializadas estariam implantando, nas suas residências, abrigos com poucos metros quadrados, onde supostamente se está protegido contra ataques com armas de guerra.

estão sendo solidamente legitimados, é a do espaço público violento e caótico. Um novo discurso da ordem está sendo instaurado, que contrapõe ao território “inimigo”, habitado por novas classes sociais supostamente perigosas e pela violência, um novo modo de morar, os enclaves fortificados. O que quase nunca fica explícito é que a questão da segurança conta com um aliado à altura para alavancar o mercado de condomínios horizontais fechados – o status. O apelo comercial deste produto usa, entre outros, o poder de sedução da exclusividade. Morar em um condomínio fechado confere status social, significa fazer parte do rol dos privilegiados que podem morar isolados e protegidos, convivendo com uma vizinhança homogênea, desfrutando prazerosamente de equipamentos de lazer e da comodidade de alguns serviços.

Alguns Aspectos do Discurso Publicitário

A linguagem publicitária é demasiado rica, possibilita inúmeras leituras e formas de abordagens. Anúncios e propagandas podem revelar o conjunto de valores que gravitam em torno do universo habitar, muito bem trabalhado pelos profissionais a serviço da indústria imobiliária. Segundo Caldeira (2000: 264), “os anúncios imobiliários constituem uma boa fonte de informação sobre os estilos de vida e os valores das pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar”. É comum neste contexto permeado pela comunicação subliminar e pela sedução, apelar a desejos e fantasias, associar moradia, status social e estilo de vida.

Uma das principais questões que se apresenta na análise das peças publicitárias que divulgam condomínios fechados é a relação entre o discurso e a efectiva materialização do objecto. Se, por um lado, as informações explícitas na configuração formal do conjunto edificado devem sempre ser relacionadas com a realidade social criada a partir de sua efectiva ocupação, por outro, podem também ser comparadas com as promessas do discurso publicitário. Estas últimas são importante na medida que revelam a carga simbólica que envolve a opção pela escolha de uma modalidade habitacional entre outras tantas a disposição no mercado imobiliário.

Os materiais promocionais referentes aos condomínios fechados variam em qualidade, de acordo com as especificidades dos empreendimentos. Como não poderia deixar de ser, quanto mais sofisticado o conjunto, mais sofisticado o material promocional. Alheia à esta variação está a questão do conteúdo. Os apelos publicitários que envolvem a venda de moradias em condomínios fechados são sempre os mesmos. Invariavelmente, o discurso gira em torno de segurança, lazer, liberdade, espaço, qualidade de vida, conforto, distinção, exclusividade, privacidade, e natureza. A localização privilegiada e facilidade de acesso também merecem destaque. As imagens que acompanham as frases de efeito e manchetes dos anúncios publicitários – que utilizam a combinação de duas ou mais palavras do restrito conjunto acima assinalado, são também repetitivas. As mais recorrentes são de crianças brincando em áreas livres, de pessoas andando de bicicleta, de piscinas, de conjunto de casas envoltas a entornos excessivamente permeados por vegetações, e de imponentes guaritas.

Os apelos que vão direccionar as peças publicitárias estão expressos também nas logomarcas, que falam do carácter do empreendimento – variam do clássico e nobre ao bucólico descontraído ou romântico. Pautadas a partir de um repertório limitado, ajudam a vender uma série de promessas, que na maioria das vezes, não serão cumpridas.

A segurança é uma das palavras mais citadas no discurso publicitário que envolve empreendimentos tipo condomínios fechados. Residências enclausuradas, muradas e isoladas, ao contrário do que poderia se supor, não são consequências da insegurança das cidades contemporâneas, acentuada nos últimos anos com o aumento do crime violento. Independente de sua real dimensão, Caldeira (2000: 266) ressalta que esta insegurança já estava sendo construída há tempo “nas imagens das imobiliárias para justificar um novo tipo de empreendimento urbano e de investimento” e que esta prática persiste até o presente. Segundo a autora, no caso dos condomínios fechados, são as necessidades dos empreendedores imobiliários que se transfiguram num “novo estilo de vida” outro item sublinhado no repertório utilizado pelos publicitários (Caldeira, 2000:265). O anúncio promete: “Tudo foi planejado visando o bem-estar e a qualidade de vida, com muito espaço, para você

redescobrir o prazer de viver com os pés no chão e desfrutar de um convívio social de alto nível” (Guia Qual Imóveis, 2000).

Os dizeres do anúncio do Condomínio Residencial Newport Morumbi Exclusive publicado na Folha de São Paulo, em Maio de 2001, “a exclusividade de um condomínio fechado, dentro de outro condomínio fechado” acentua que, em São Paulo, muros começam a circundar outros muros. O discurso da distinção e exclusão é sobreposto à uma prática projectual justificada pela falta de segurança. Arizaga (1999: 318-319), analisando o discurso publicitário que envolve as novas urbanizações “*club de campo*” dos subúrbios de Buenos Aires – entre elas os *barrios cerrados*, indaga a respeito do que é mostrado e do está oculto neste discurso. Pode-se reportar esta análise directamente ao contexto brasileiro, sendo válidos para a realidade daqui alguns dos aspectos observados para os *porteños*. A autora observa se não a ausência da palavra segurança directamente expressa nestes discurso, a recorrência de deslizamentos e substituições do termo, para ocultar sua carga ideológica negativa. Para expressar tal ideia recorre-se às associações com os termos liberdade e natureza. Outro aspecto levantado por Arizaga (1999: 318-319), num primeiro momento, é a não citação no discurso publicitário do substantivo subúrbio, que denota o espaço onde se situa tais urbanizações em Buenos Aires, e em muitos casos, também aqui no Brasil. Ao invés dele, eufemisticamente, encontra-se outros, como verde, campo e natureza, que reforçam uma conotação positiva do espaço. O público alvo de tais empreendimentos teria preconceito com esta denominação, pois historicamente, nas grandes cidades sul-americanas, o subúrbio sempre esteve associado às moradias das classes pobres.

Certo anúncio que diz “Chego em casa, meus filhos brincam no parque, a porta está aberta, não há portões, não há trancas, apenas conforto, segurança e natureza. Villa Borghese. Meu lar. Doce lar”⁴ oculta, deliberadamente, o fato do conjunto possuir altos muros e guarita de segurança. No universo da publicidade, a associação entre cercas, muros, guaritas e liberdade não aparece como

antagónica. O isolamento e exclusão que os primeiros pressupõem parecem garantir a última. Esta falsa liberdade – mascarada, fantasiosa e ingénua, remete ao contexto do filme *La Vita é Bella*⁵ de Roberto Benigni, que mostra a possibilidade de se criar e viver num mundo de ilusões e fantasias mesmo dentro de um campo de concentração. Em *The Truman Show*⁶, o protagonista Truman Burbank, também gozava de uma liberdade parecida.

É recorrente que fotografias do local ou de alguns elementos de empreendimentos tipo condomínios fechados não sejam utilizadas como ilustrações nos materiais de divulgação. Fotos são preteridas aos desenhos, talvez pelo carácter icónico desses últimos, que permitem indefinições e devaneios, diferente das primeiras, mais indiciais, ligadas a materialidade do objecto representado, muitas vezes não tão interessante. Os desenhos que mostram os conjuntos de casas, muitas vezes, utilizam os recursos da perspectiva para mostrar determinados ângulos que jamais serão vistos pelos usuários nas suas rotinas quotidianas. São imagens fantasiosas. Grandes perspectivas dos conjuntos, com crianças brincando nas ruas quase sempre excessivamente arborizadas, pessoas conversando nas portas das casas, pouquíssimos carros estacionados, dia ensolarado, céu azul – estes são os elementos da paisagem que, subliminarmente, divulgam a ideia de bem-estar e qualidade de vida. Este cenário idílico vem sempre acompanhado de mensagens verbais que exaltam todas as vantagens do “paraíso”.

É importante destacar que, nestas paisagens, os *skylines* são sempre orgânicos. Embora os mapas esquemáticos que mostram as localizações dos empreendimentos, também sempre presentes nas peças publicitárias, indiquem que não se trata de casas em meio a matas e florestas, mas bastante urbanas, sempre bem próximas a um grande *shoppingcenter*, a um supermercado renomado, a um bom colégio, e paradoxalmente a parques urbanos e academias de ginástica “da moda”. Poderia-se supor que estes últimos seriam “serviços” irrelevantes de se ter por perto, pois as actividades às quais estão relacionados seriam

⁴ Prospecto do empreendimento, Julho de 2000.

⁵ Filme lançado em 1998, pela Columbia Tristar Pictures.

⁶ Filme de Peter Weir lançado pela Paramount Pictures em 1998.

desenvolvidas nos próprios conjuntos. Se, por um lado, os próprios profissionais de *marketing* parecem reconhecer os limites do objecto que querem vender, por outro, sabem que precisam tirar o máximo proveito do possível *status* da região onde os empreendimentos se localizam, das quais se avizinham.

Outro aspecto importante a se destacar com relação à publicidade desse tipo de empreendimento é a ausência das plantas das moradias na grande maioria das peças publicitárias. Desenhos de plantas quase sempre não estão disponíveis para serem analisados mais detalhadamente pelos potenciais compradores. Raramente estão impressas nos *folders* ou prospectos que poderiam ser levados para casa pelos clientes. Geralmente são divulgadas apenas em desenhos em grandes escalas nos pôsteres fixados nas paredes dos estandes de vendas, talvez com o intuito de provocar no comprador uma sensação de abundância de espaço nem sempre vinculada à realidade. Além deste empecilho que dificulta conhecer o tamanho dos imóveis, o cliente pode se deparar com outro. As plantas promocionais, excessivamente coloridas, quase nunca apresentam móveis em escala compatíveis com o tamanho real dos ambientes, dos cômodos. O recurso de desvincular a escala da moradia com as dos móveis não respeita públicos alvos específicos, nem está somente restrito a estas modalidades de empreendimento, é sim, uma prática corrente no mercado imobiliário. Merece destaque o fato de algumas plantas promocionais, de moradias de três dormitórios, mostrarem um quarto decorado com cama de casal, e os outros dois quartos decorados predominantemente com as cores azul e de cor-de-rosa, indicando claramente que o imóvel é potencialmente destinado à família nuclear tradicional. Aos pais são destinados os quartos decorados com cama de casal, e aos filhos, os outros dois, segundo o género. O universo do mercado imobiliário faz uso, no geral, dos símbolos estereotipados. Aqui, especificamente, o azul indica o quarto de meninos e o rosa, de meninas.

Outra prática também corrente é a de decorar as moradias abertas a visitação com o maior número de espelhos possíveis e com móveis de tampos de vidros transparentes, para dar a mesma sensa o dos espaços serem maiores do que realmente são. As plantas e desenhos dos empreendimentos divulgados pela Internet padecem das mesmas

imprecisões e características assinaladas acima, além de serem menores e com defini es muito baixas – apresentam poucos *dots per inch - dpi*.

Outro aspecto interessante a ser abordado diz respeito a denomina o. Os nomes escolhidos para os condomínios horizontais fechados lançados entre 1992 e 2000 na RMSF apresentam alguns aspectos reveladores.   sabido que no Brasil sempre houve uma certa valoriza o do que   de fora. Os objectos, as culturas, alguns valores, e também as línguas estrangeiras ainda são portadores de um certo *glamour* que deixa em desvantagem seus pares nativos. A dimensão exacerbada do *status* que um nome que utiliza pelo menos uma palavra em língua estrangeira pode dar a um condomínio horizontal fechado pode ser traduzida em números. Mais da metade (55,10%) dos conjuntos analisados na pesquisa em que este artigo se baseia utilizam no nome pelo menos uma palavra em língua estrangeira. E também pode ser pensada como uma maneira de criar paralelismos entre esses empreendimentos e outras formas urbanas e modelos de habita o, presentes em localidades distantes no mapa ou no tempo, ou em ambas. Os nomes sugerem uma miscel nea de referências que passeiam entre antigos vilarejos e contemporâneas *private houses*, entre modelos mais urbanos ou mais ligados ao campo. Há, por exemplo, uma indiscriminada recorrência na utiliza o dos termos italianos *villa e villaggio* para esses conjuntos de casas, embora o primeiro denote literalmente uma casa requintada ou mansão de campo, e o segundo uma aldeia ou povoado. Sempre independentemente da localiza o do referido conjunto no atual contexto urbano e da quantidade de habita es que abarca. Ainda   muito utilizado o termo *village*, do francês ou inglês, que também significa aldeia ou povoado. Tais termos podem aparecer associados às palavras condomínio ou residencial, também muito utilizadas, assim como a palavra vila. Se mais da metade dos conjuntos aludem a outras terras, isto não significa que o fazem sempre com coerência semântica e, muito menos, linguística. Exceptuando exemplos como o *Giardino di Milano ou a Ville des Fleurs*, as esquisitices do tipo *Ville di Rocha, Village Cidade Jardim, Principado de M naco Private House, Cantareira Park, Condomínio Master da Vila Nova Concei o*, são maioria. Em alguns casos, estrangeirismos se estendem às denomina es dos diferentes tipos de unidades habitacionais de um mesmo conjunto. No empreendimento *Tamboré 5*

Villaggio, cujas casas foram chamadas de Rimini, Milão, Nápoli, Siena entre outras, criou-se uma inusitada combinação de referências às culturas indígena e italiana.

Outro dado que não passa despercebido é a utilização de um repertório de termos comuns ao universo de paisagens naturais. Arizaga (1999: 319) observa com propriedade que “en las publicidades el color que predomina es el verde”. As próprias logomarcas mostram a árvore como tema recorrente. Muitos nomes de condomínios horizontais fechados apelam a elementos da natureza, e ao fazê-los, revelam a antiga busca de associação entre campo e cidade, entre o urbano e o anti-urbano. Parece que não só os planejadores e urbanistas, mas também os agentes imobiliários estão atentos para este sonho paradoxal. O desejo de viver próximo à natureza mas não longe da cidade é antigo, de certa forma quase universal, e ambíguo. É constante a contraposição do binómio natureza/tranquilidade ao cidade/caos. Na verdade, a ideia de oposição à cidade funciona em meios urbanos altamente agressivos, como o caso de São Paulo. O apelo mercadológico dizendo “venha morar no verde, ouça o canto dos passarinhos” funciona em oposição a um quotidiano estressado, pesado. Embora, como já foi dito, a proximidade com algumas vias e equipamentos paulistanos é exaltada indiscriminadamente na publicidade tanto dos condomínios implantados na malha urbana, como naqueles localizados nos arredores mais “verdes” dos municípios da região metropolitana. Mas os primeiros, quase nunca, desfrutam, como se procura destacar, de uma abundante área verde. Os anúncios publicitários muitas vezes acentuam a presença de uma quantidade inexistente de vegetação, através das imagens, e também acentuam isso através do nome e logomarca, únicos espaços onde o desejo de proximidade com alguns elementos da natureza é encontrado.

É importante também destacar que a adoção de nomes que conotam exclusividade – The Buckingham Private Houses, Vila Nobre de Bragança, entre outros tantos, esconde por trás uma seriação de moradias (Arizaga, 1999: 320). Mesmo que sejam poucas unidades, com diferentes fachadas, e ainda produzidas quase artesanalmente, o fato de que as casas são quase sempre iguais às dos vizinhos nunca é lembrado.

Se algumas peças publicitárias dos conjuntos destinados a um público mais privilegiado acentua

o carácter de distinção e exclusividade destas modalidades habitacionais, seus congêneres destinados aos menos abastados dão maior destaque às possibilidades de financiamento para aquisição da tão sonhada casa própria.

O destaque dado nas peças publicitárias ao lazer remete à promessa de um quotidiano de férias permanente. O dia-a-dia, que na grande metrópole tende a ser estressante, nestes lugares parece ser puro prazer. É comum a presença de listas onde são descritos todos elementos que compõe as áreas e equipamentos de uso colectivo dos conjuntos. Os anúncios sempre procuram dosar aspectos que ressaltam a sociabilidade obrigatória que o uso destes espaços pressupõe com outros que garantam privacidade e exclusividade.

Questões de Sociabilidade

Alguns agentes imobiliários apostam que o sucesso de seus empreendimentos tipo condomínios fechados, está alicerçado na promessa de qualidade de vida centrada no convívio entre moradores, no resgate de relações de vizinhança do passado, perdidas em função do aumento vertiginoso das cidades e da própria violência urbana. Embora ainda não pesquisado exaustivamente em âmbito académico, é sabido que estas ilhas metropolitanas não primam por estabelecer em seu interior privilegiadas relações de vizinhança e convivência.

O fato de se usar alguns espaços ou equipamentos em comum, ou de se ter simplesmente uma maior proximidade com vizinhos, num clima de protecção, não garante relações harmónicas, de amizade e companheirismo entre as pessoas. A sociabilidade num condomínio fechado não é garantida pelo simples fato de se estar entre pares, num ambiente protegido pela homogeneidade de condições sociais. Alguns estudos apontam que muitos dos moradores dos condomínios fechados não conhecem seus vizinhos, ou possuem relações com eles resumidas apenas aos diários “bom-dia” e “boa-noite”. Pode ser que, em alguns casos, as crianças convivam mais entre si, e as babás tenham tempo para se tornar amigas, pois os *playgrounds* parecem ser os únicos lugares assiduamente frequentados.

O simples fato de ser ter, como característica do homem contemporâneo, a exacerbada tendência a individualização, faz com que seja, no mínimo,

incoerente pensar em desejos de uma vida mais comunitária. Cada vez mais, nos dias de hoje, parece impossível demarcar, sem conflitos e constrangimentos, a linha tênue que marca os limites entre sociabilidade e invasão de privacidade. Não é de se estranhar que alguns conflitos podem surgir quando se é forçado à convivência diária e muito próxima com vizinhos e funcionários. Morar em condomínio fechado não isenta ninguém de alguns incômodos também presentes em qualquer outra forma de habitar em colectividade. Os barulhos podem se tornar problema, o desrespeito com o património colectivo também. Romero (1997:112) destaca: “podemos verificar que de uma forma geral sempre prevalecem as relações superficiais e informais entre cada morador, nessas áreas (...) o que se desenvolveu foi uma sociedade de famílias orientadas para uma vida egocêntrica e encerradas em si mesmas. As preocupações mais constantes se resumem em problemas de ordem secundária e internas ao grupo familiar...”⁷.

Muitas vezes, a exiguidade dos espaços das moradias força o uso dos espaços colectivos dos conjuntos. É aí que entram os apelos à vida em comunidade, as visões idealizadas da convivência harmoniosa, da ajuda mútua entre os vizinhos, das festas de confraternização.

Nos conjuntos em que predomina a homogeneidade, aparecem as contradições. Entre a promessa de vida harmoniosa, em comunidade, surgem as tensões e problemas de transgressões. É constante a divulgação pela imprensa dos graves problemas de conduta dos adolescentes que crescem dentro do que comumente é conhecido como condomínio fechado. Algumas vezes, certos comportamentos dos adolescentes que moram em conjuntos murados não são muito diferentes de alguns frequentemente atribuídos apenas àqueles que moram nas favelas vizinhas. Também se reúnem em *gangs*, roubam e assaltam seus vizinhos, não para comer, mas para adquirir drogas ou por simples falta de discernimento de limites éticos⁸.

Vizinhança seleccionada, tranquilidade proporcionada pela proximidade com áreas verdes, segurança – estes conceitos de bem-morar tornam-se, cada vez mais, símbolos que destoam da realidade vivenciada pelos moradores no seu dia-a-dia. No caso do uso dos espaços comuns e a sociabilidade a qual está relacionado, muitas vezes, ele se ancora mais nas regras e restrições dos estatutos dos condomínios do que na espontaneidade e no desejo de uma feliz convivência.

Parece que os espaços colectivos dos condomínios fechados tendem a ser, tanto quanto os espaços públicos das cidades, cada vez mais, museificados. Deixam de ser palco onde se estabelece a relação entre os homens para apenas representar a ideia de que esta relação seria possível, sem, no entanto, concretizar-se.

Modelos Habitacionais

A pesquisa na qual este artigo se baseia mostra que novas configurações urbanas, nascidas de intervenções privadas, reflectem adaptações a novos modos de vida da sociedade contemporânea, sejam elas boas ou más, enquanto as habitações a elas relacionadas ainda estão presas às tradições espaciais que remetem ao século XIX. Se, por um lado, os muros altos que envolvem os conjuntos de moradias demonstram uma adaptação às novas configurações de vida deste princípio de milénio, por outro, soleira adentro, tudo parece permanecer estancado. Na maioria das habitações analisadas, pertencentes a condomínios horizontais fechados, percebe-se uma reprodução da moradia convencional burguesa e os pressupostos de determinadas maneiras de morar relacionadas a ela. Não foi observada, neste caso, a valorização, no mais amplo sentido, de novos modelos habitacionais. Os conceitos de privacidade, de intimidade, concretizados e institucionalizados primeiramente nos espaços das moradias europeias do século XIX, e depois exportados aos países dos outros continentes,

⁷ Sobre a sociabilidade, é importante acrescentar que a situação brasileira difere das Gated Communities norte-americanas, em que a vida comunitária é uma das principais razões pelas quais são escolhidas como local de residência. No caso dos condomínios fechados brasileiros, os pontos em comum que interligam os moradores seriam, essencialmente, a localização em uma mesma faixa de renda e o desejo de maior segurança, o que não conforma laços sólidos de cumplicidade ou de cooperação.

⁸ Outro fato, pouco divulgado, mas comentado entre os moradores mais antigos de alguns destes conjuntos, põe em jogo a suposta homogeneidade social intramuros e revela que não mais só os cidadãos acima de qualquer suspeita escolhem esses lugares para morar. Parece que muitos ricos ilícitos – chefes de quadrilhas de roubos especializados, bicheiros, entre outros, também procuram por segurança e vão se “esconder” nestes conjuntos.



Foto de Denise Mónico dos Santos / Condomínio Greenland – Campo Limpo, São Paulo.

inclusive ao Brasil, sob forma de divisões espaciais em cômodos, organizados em áreas social, íntima e de serviços, ainda constituem o eixo central do raciocínio projectual. Verificou-se que algumas das mudanças decorrentes dos novos modos de vida que já começam a despontar na sociedade contemporânea, como o trabalho-em-casa, o acúmulo de equipamentos eletro-eletrônicos, o desaparecimento da empregada doméstica, e as possíveis alterações relativas às novas composições familiares, que se contrapõem à tradicional família nuclear, ainda não encontraram seu lugar efectivo nas casas dos condomínios horizontais fechados. Quando aparecem, são ainda esboços a partir de algumas matrizes convencionais. Pesquisas do Nomads.usp apontam que a generalização destas afirmações com relação aos apartamentos de conjuntos fechados são também pertinentes. Configurar os espaços a partir de conceitos, ainda que antigos, como planta livre e sobreposição de funções, ou ainda pensar o agenciamento de espaços mínimos e efectivamente flexíveis são procedimentos de projecto raros nestas habitações. Optar por um, entre dois usos que se pode fazer de um determinado cômodo, não é a flexibilidade que se espera para os espaços habitacionais do século XXI.

Universo Multidisciplinar

O estudo de condomínios fechados envolve uma ampla abordagem multidisciplinar. Várias questões dizem respeito à articulação entre a implantação desses conjuntos e o âmbito geral da construção dos espaços da cidade. Também vários registros teóricos e conceituais podem dimensionar o olhar na construção da problemática que abarca a discussão e a reflexão crítica a respeito desta nova modalidade habitacional, que se disseminam rapidamente no âmbito das cidades latino-americanas. Aqui, cabe apenas sublinhar a importância deste universo teórico, contexto sobre o qual deve ser entendido e lido o fenómeno da implantação dos condomínios fechados e seus congêneres.

A relevância do questionamento desses condomínios e de outras modalidades de assentamentos similares, como os loteamentos fechados periféricos, nas atuais discussões sobre as cidades remetem directamente à questão dessas modalidades como desqualificadoras dos espaços públicos, como criadoras de universos nos quais predominam a esfera privada. Da implantação dessas novas formas espaciais na cidade deriva um padrão de assentamento urbano, de certa forma

destinado a alguns privilegiados, que acentua disparidades sociais tão presentes na sociedade actual, ressaltando um processo de negação da esfera pública, e sua diversidade. A problemática aí inscrita é discutida, contemporaneamente, por disciplinas como a sociologia e principalmente a filosofia política, que revelam a importância das esferas públicas e das esferas privadas e suas delimitações como constituintes históricas de concepções de mundo, de universos sociais e políticos específicos. Baseados na crença de que o espaço urbano sempre foi o *locus* do desenvolvimento da acção colectiva, onde se estabelece a noção de bem comum, onde se configura a esfera pública, onde liberdade e igualdade são constitutivas, pode-se dizer que há uma crise urbana, e que os muros contemporâneos são um reflexo dessa crise.

Pensar os condomínios fechados, murados, como “‘feudos’ e ‘cidadelas’ em que os ricos se escondem do resto da sociedade” (Marcuse, 1998), remete a questões que ultrapassam os limites dos espaços públicos e privados enquanto espaços físicos concretos e definidos pela dinâmica do mercado e do poder público, aliada às intervenções de especialistas como arquitectos e urbanistas. Partindo do pressuposto que o espaço urbano se configura no contexto acima descrito, pode pensar-se que os condomínios fechados são espaços não-públicos, anti-urbanos, porque funcionam como uma extensão, por excelência, dos espaços privados, que se constituem avessos às possibilidades de acção e à experiência pública. Isolados, restritos a poucos privilegiados, excluem e privam. O espaço urbano aparece, neste contexto, sempre como perigoso, caótico, impessoal, doentio, cinza; espaço a ser evitado e do qual tem de se isolar. “Enuncia-se um novo modelo de cidade: fragmentado e segregado, onde a rua passa a ser a via expressa e surge uma nova figura urbana e arquitectónica que faz a intermediação entre os espaços público e privado, o pórtico de entrada.” (Oliveira, 2000)

As promessas da modernidade estão sendo cada vez mais postas em xeque, e a cidade palco de relações privilegiadas de troca, apresenta novas cenas. Frúguli Júnior (1995: 174) destaca que a expansão de implantação de complexos empresariais, hipermercados, *shopping centers*, condomínios e bairros fechados trouxeram significativas mudanças para as cidades: são espaços destinados a alguns privilegiados que convivem com áreas empobrecidas acentuando as disparidades sociais e remodelando espaços e relações entre grupos sociais.

As estratégias de *marketing* aplicadas a empreendimentos imobiliários tipo condomínios fechados, que ampliam o sentimento de insegurança, de certa forma, reafirmados pelas altas taxas de violência urbana, vão de encontro à dura realidade do descaso com o espaço público e com a qualidade de vida nos centros urbanos. Apresentam estes conjuntos como soluções imediatas a tais problemas, mas, segundo Caldeira (1996), “o abandono do espaço público e a proliferação de espaços fortificados privados para uso colectivo também não resolvem a questão da violência, além de aprofundarem alguns de seus aspectos. Qualquer um que já tenha tentado entrar a pé num condomínio fechado ou que já tenha assistido ao humilhante ritual de revista a que empregados têm de se submeter diariamente nas suas portarias não terá dúvidas de que ‘medidas de segurança’ são na verdade medidas de controle e exclusão social”. Como já foi dito, o fato de se ter uma casa atrás de muros altos, e em certos casos, monitorada constantemente por sistemas sofisticados de segurança, não garante que se está protegido contra a violência. “A privatização da segurança não é uma alternativa à segurança pública deficiente e, portanto também não é remédio para a violência. Ela pode oferecer aos que podem pagar por ela a ilusão de protecção, mas, se chega a tocar no quadro mais geral da criminalidade violenta, é para aguçar alguns de seus problemas. Num país com o grau de desigualdade social como o Brasil, a difusão da segurança privada tente a ser mais um sistema perverso de aprofundamento dessa desigualdade.” (Caldeira, 1996).

Os condomínios fechados, como modalidade habitacional, estão ligados a uma ideia precisa de cidade, de mundo, a uma forma social. O sentido da cidade que se desenha a partir dos condomínios, o modelo de cidade que pressupõem está associado à própria negação da cidade, ao anti-urbano, ao distanciamento da esfera pública, do cuidado com o bem comum. É um modelo formal alicerçado num ideal de vida privatização, reduzido a subjectividades. Neste sentido, gera tensões, porque são transformações nas esferas públicas que definem novos padrões de segregação espacial na cidade. Caldeira (1996) alerta para o fato de que “não é o abandono da esfera pública, mas a sua apropriação pelos cidadãos de todas as classes sociais, que permite criar uma melhor qualidade de vida e controlar a violência. Não é a sofisticação das barreiras (físicas, sociais e simbólicas), mas a sua derrubada que permite criar um espaço social mais seguro e fazer frente ao medo.”

Sennet (1988) em *O declínio do homem público*, acentua, entre outras, a própria dilatação das questões privadas realizada pela psicologização da vida, que de certa forma, está também ligada ao fenómeno condomínios fechados. Segundo o autor, o “eu” dotou-se de um fardo de subjectividade, a psique adquiriu vida própria, numa existência encarcerada na sua própria auto-compreensão, que constitui um fim em si mesmo. Com esta imaginação psicológica da vida, nada existe se não em função da psique; a intimidade redimensionou o domínio privado redimensionando, ao mesmo tempo, o domínio público, que contra esta imposição do íntimo se esvazia e perde forças. “A intimidade é uma tentativa de se resolver o problema público negando que o problema público exista.” (Sennet, 1988: 44) A experiência e a acção se desligam das dimensões sociais e se desmaterializam, viram critério por si mesmas, não referenciando-se em mais nada, comprometendo a percepção do mundo e esvaziando os critérios de avaliação e a ideia de bem comum. Esta exacerbada introjecção do eu impede as relações, é condição de vida, mas condição de vida narcísica, e altera os critérios de realidade, mercantilizando-os. Para o referido autor, a sociedade moderna contemporânea é a da intimização, onde o espaço público está morto ou subordinado aos direitos do indivíduo, revelando como a geografia dos espaços públicos e privados se entrelaçam e perdem seus limites. Sennet (1988: 18) diz: “Como resultado, originou-se uma confusão entre vida pública e vida íntima: as pessoas tratam em termos de sentimentos pessoais os assuntos públicos, que somente poderiam ser adequadamente tratados por meio de códigos de significação impessoal.”

Como foi visto, a grande importância que hoje se dá aos estados emocionais subjectivos está presente nos apelos publicitários usados para persuadir as pessoas a comprarem uma moradia em um conjunto fechado. Nos espaços intramuros, exclusividade, privacidade e intimidade estariam supostamente asseguradas. Neste caso, o casamento entre o *marketing* e o apelo intimista exacerbado, característico do mundo contemporâneo, acaba determinando, mesmo que minimamente, a configuração espacial da cidade. Mesmo a sociabilidade entre as pessoas, considerada uma das possíveis vantagens de se morar em um condomínio fechado, nada difere da convencional.

Bem (1992), que analisou-a num condomínio fechado em Curitiba, relata que “a existência do muro que serve para demarcar o espaço do condomínio, bem como a ausência de muros entre as casas, no interior do condomínio, não são factores suficientes para criar uma convivência diferente da que existe externamente a esse espaço. A privacidade é um valor que corresponde a um padrão de convivência da sociedade moderna, e que se impõe, haja muros ou não. Assim, onde o muro não existe materialmente, ele é admitido idealmente”.

Adoptados como símbolos de qualidade de vida, os condomínios fechados também são valorizados porque retomam, por um lado, um certo desejo de proximidade com a natureza, como resgate de paraíso perdido, e por outro, o ideal da casa isolada que, se possível, é configurada de forma alheia a qualquer tipo de espaço colectivizado. No interior de certos conjuntos é comum deparar-se com casas cujas fachadas remetem a tipologias habitacionais vernaculares e historicamente demarcadas. Um certo conservadorismo estilístico parece também ser sinónimo de qualidade de vida. Muitas vezes, o desenho do conjunto e habitações parece pressupor não só um retorno ao campo, mas uma volta ao passado – é certo que um passado difícil de identificar, que mais revela uma certa inabilidade em lidar com o presente. Esta pretendida dissociação da realidade actual possivelmente só se interrompe quando se atravessa bruscamente as guaritas. “O ideal do morar antigo é construído, portanto por imagens, mas moldado aos limites dos males da sociedade contemporânea.” (Loureiro, Amorim, 2000).

Versões tropicais de *Seaside* e *Celebration*⁹ são encontrados em São Paulo, Florianópolis, Belo Horizonte, também em Belém, Manaus e outras grandes cidades brasileiras. Respeitados os limites que os diferenciam, para sobre estes conjuntos de casas a homogeneidade social e de códigos de comportamento, uma certa elitização e intolerância à diversidade, e, mais do que isso, a denúncia da falência de um determinado modelo de cidade. Seus espaços mostram uma necessidade quase extrema de definição exacta e precisa do que seja de domínio público e o que seja de domínio privado. Parece que, nestes casos, fronteiras permeáveis não fazem parte dos modos de vida contemporâneos.

⁹ Estas duas localidades são experiências ligadas ao movimento norte-americano que é genericamente conhecido como *New Urbanism*, são empreendimentos lançados, respectivamente, nas décadas de 1980 e 1990, e símbolos da busca de criação de novas comunidades, cujo discurso central está pautado na qualidade de vida, mas que, segundo alguns de seus críticos, se transformaram em mais um modelo e inspiração para condomínios fechados. Ver, a respeito das comunidades fechadas norte-americanas, LUYMES, D. The fortification of suburbia: investigating the rise of enclave communities. *Landscape and Urban Planning*. V. 39, p. 187-203, 1997.

Referências Bibliográficas

- ARIZAGA, M. C., 1999, La fortificación del espacio como problemática del habitar. In: GIORDANO, L.; D'ANGELI, L. (edit.), *El habitar: una orientación para la investigación proyectual*. Buenos Aires, FADU – UBA.
- BEM, C. M. P. De, 1992, *Casas, casebres e condomínios: segregação espacial e relações sociais nas formas de ocupação de São Braz, um bairro de Curitiba*. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo.
- CALDEIRA, T. P. do R., 1992, *City of Walls: crime, segregation, and citizenship in São Paulo*. Dissertation for the degree of Doctor of Philosophy in Anthropology in the Graduate Division of the University of California at Berkeley.
- CALDEIRA, T. P. do R., 2000, *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo, Editora 34/Edusp.
- CALDEIRA, T. P. do R., 1996, A cidade fortificada, *Folha de São Paulo*, São Paulo, 22 set. 1996. Folha on line. <http://www.folha.com.br>
- FOLHA DE SÃO PAULO, 2001, *Folha de São Paulo*, São Paulo, 05 Mai. 2001. Caderno Imóveis.
- FRÚGOLI JÚNIOR, H., 1995, *São Paulo: espaços públicos e interação social*. São Paulo, Marco Zero.
- GUERRAND, R. H., 1992, Espaços privados. In: VVAA, *História da vida privada: da Revolução Francesa à Primeira Guerra*, organizado por Perrot, M., vol. 4, São Paulo, Companhia das Letras.
- GUIA QUAL IMÓVEL , 2000, São Paulo, Guias do Brasil Ltda / Primedia/HPC / Abril, Maio - Ago.
- HOMEM, M. C. N., 1996, *O Palacete Paulistano e outras formas urbanas de morar da elite cafeeira: 1887-1918*. São Paulo, Martins Fontes.
- LUYMES, D., 1997, The fortification of suburbia: investigating the rise of enclave communities. *Landscape and Urban Planning*. V. 39, p. 187-203.
- MARCUSE, P., 1998, Urbanista se assusta com 'feudos' de SP, *Folha de São Paulo*, São Paulo, 7, Caderno Cotidiano, p. C6.
- OLIVEIRA, L. A. De, 2000, Condomínio. Uma forma urbanística que dá às costas a cidade, in CONGRESSO IBEROAMERICANO DE URBANISMO, 9, 2000, Recife, *Anais IX Congresso Iberoamericano de Urbanismo*. Recife, UFPe.
- ROMERO, A. M., 1997, *Alphaville: ilusão do paraíso*. Dissertação de Mestrado. Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo.