



Condomínios Horizontais: contribuições para uma revisão crítica do conceito

Maria Floresia Pessoa de S. Silva¹

1 Introdução

O objeto do presente artigo é o surgimento e expansão dos *condomínios Horizontais* (ou *loteamentos fechados*) no Brasil e em particular na cidade do Natal, considerando a produção de novas formas de moradia na cidade contemporânea brasileira. O trabalho pretende avaliar as razões que potencializaram essas mudanças, as quais permitiram tornar esses *condomínios* uma realidade incontestável, instigando hoje pesquisadores de diversas áreas a colocá-los sob uma lupa de aumento constante, a fim de desvendar seus mitos e verdades.

Os *condomínios horizontais* são aqui entendidos como aqueles condomínios fechados cujas unidades de moradia são predominantemente casas térreas ou assobradadas, se constituem em conjuntos habitacionais de baixíssima densidade, definidos a partir de um parcelamento de fato ou de direito. Identificados como grandes transformadores do espaço, os *condomínios horizontais* introduzem novos ideais de bem viver que incorporam elementos sofisticados de segurança privada e orientam novos entendimentos sobre antigos conceitos como, por exemplo, o de espaço público (privatizado) e de liberdade (cerceada). Passaram a ser vistos como vilões do espaço para muitos estudiosos da matéria urbana (planejadores, urbanistas, juristas, psicólogos, sociólogos), entretanto, observa-se que, indiferente às críticas acima citadas, os *condomínios residenciais horizontais* se proliferam e se diversificam. Seu alto grau de aceitação entre os consumidores reflete-se na demanda crescente observada por este tipo de moradia e na rápida comercialização desses empreendimentos.

A importância deste estudo se traduz ao observar a carência de pesquisas sobre o tema dentro da literatura nacional e mais ainda na cidade do Natal. Também, quando neste momento, se encontram em revisão as legislações urbanísticas, federal e municipal, sobre o

¹ UFRN. E-mail: mariafloresia@aol.com.br

tema, a partir da concepção do Direito Urbanístico pautado pela “função social da propriedade”, tornando-se valiosas as contribuições sobre a matéria. O atual debate nacional enfatizava a dimensão do problema nas áreas metropolitanas das grandes cidades do centro-sul do Brasil (CÂMARA, 2003). Nesse sentido, este trabalho contribui ao ter como objeto de estudo desse fenômeno uma cidade de porte médio no Nordeste do Brasil.

A parte empírica deste trabalho pretende mostrar como Natal se insere neste debate e se consolida em um estudo de caso dos três primeiros *condomínios residenciais horizontais* implantados na cidade entre os anos de 1995 e 1998: *Green Village, Green Woods e West Park Boulevard*. A pesquisa baseou-se em entrevistas abertas semi-estruturadas, realizadas com os principais atores envolvidos na questão. Paralelamente uma pesquisa documental levantou dados relativos à aprovação, registro e normas internas dos condomínios. Mapas e fotos em diferentes momentos da área, permitiu análises técnicas de aspectos urbanísticos e arquitetônicos, internos e externos.

Desse modo, o objetivo orientador deste estudo é a identificação e avaliação de elementos que formam esse conceito, observando as dimensões legais, (jurídica) e físico-territoriais (arquitetônica e urbanística), para a realização de uma revisão crítica acerca da questão. Entender a rapidez com que se processou e se consolidou esse tipo de produção de moradia, a princípio associada às pessoas de maior poder aquisitivo, nos remeteu às questões iniciais: o que tornou os condomínios horizontais um produto de maior interesse ao mercado imobiliário brasileiro e ideal de moradia de muitos brasileiros nestas últimas duas décadas? Por que estão se popularizando? A cidade do Natal – exceção ou regra?

A primeira parte deste trabalho contextualiza o tema no cenário nacional, as principais causas e porquês da expansão deste fenômeno. Aborda aspectos relativos à: (1) legalidade e (ir)regularidade, da produção dos condomínios fechados, contextualizando-os no debate da regularização fundiária; (2) aborda aspectos dos processos sociais da segregação urbana e, (3) por fim, discute relação entre morfologia urbana e arquitetura defensiva, relacionando-as com o avanço da violência urbana. A segunda parte apresenta um estudo de caso, trazendo a problemática para Natal como forma de ilustrar especificidades dessa rápida proliferação.

2 Condomínios Residenciais Horizontais: revisando um conceito.

Final da década de 1970, os condomínios fechados passam a fazer parte da paisagem nas grandes cidades brasileiras. Originalmente estes definiam uma tipologia arquitetônica e urbanística somente acessível para classes de alta renda, sendo a principal característica o isolamento físico no espaço e as grandes distâncias das áreas centrais. A intensificação desse fenômeno e a consolidação desse modo de empreendimento no mercado imobiliário nacional coincidem com o início da década de 1980. Assistimos, assim, a sua proliferação rápida e significativa, impondo, cada vez mais seu formato à morfologia das cidades brasileiras.

Hoje, vendidos como “economicamente viáveis, ecologicamente corretos e urbanisticamente perfeitos” (VILLASCHI & FERNANDES, 2000, p. 161), esse mais novo e representativo padrão de auto-segregação se traduz em moradia ideal para muitos brasileiros ao incorporar elementos básicos associados a esse imaginário, como simbolizar “status” e garantir “segurança”. O crescimento da “cultura do medo” a partir dos anos 1980 levou as pessoas a buscar meios de se protegerem (ARRUDA, 2003: 8; SOUZA, J., 2003). As moradias passaram a ser protegidas utilizando os mais diversos e possíveis artifícios, de acordo com o bolso, gosto e criatividade dos seus usuários. O novo código estético passa a dar conta de todas as classes, indistintamente, dentro, é obvio, de “variações enormes”, mas sempre onde a máxima é, “quanto mais ostensivamente segura e cercada é a propriedade, maior seu status” (CALDEIRA, 2000, p. 297).

A violência urbana, real ou imaginária, dita moda para arquitetura e urbanismo contemporâneos. Impõe novas regras em que “todos têm necessidade de proteger-se de todos” (ARRUDA, 2003), implica diretamente nas relações sociais e, até mesmo, nas características culturais, ao inibir a prática da cordialidade e hospitalidade tão propagada dos brasileiros.

Aqui está implícita a mudança conceitual de liberdade. A nova liberdade cerceada. Julieta Souza (2003) discute como os mecanismos de vigilância se potencializaram. O panóptico de Bentham constituiu-se no mais importante dispositivo espacial aplicado à vigilância da ordem na cidade. “Como revelado por Foucault (1986), o panóptico constituía-se num mecanismo instaurado por meio de um dispositivo espacial – uma torre – onde supostamente postava-se no seu interior um ‘vigilante’”. A suspeita da vigilância permanente gerava nos vigiados (muitos) a “inibição do ato proibido”. Essa tecnologia, baseada numa forma arquitetônica, segundo a autora, “tornou-se importante conquista do Estado moderno, pois com ele pode-se superar as dificuldades do controle de muitos (a massa) por poucos

(funcionários públicos, policiais)” (SOUZA, J., 2003, p. 4). Hoje este mecanismo está “superpotencializado pelo uso de câmeras e hipercentralização da vigilância pública, efetuada por um (ou poucos) funcionários (policiais) que vigia(m) muitos”. E ainda, associado ao “sinóptico de Bauman, definido pela observação privada de muitos (vigia(m) muitos) por muitos (vigilantes)” (SOUZA, J., 2003, p. 15).

Caldeira (2000, p. 283-284) relaciona a expansão do processo democrático vivido no país desde a década de 1980 à intensificação da produção dos condomínios fechados. No momento que os movimentos populares começam a incluir os trabalhadores na vida política do país, a elite se sente ameaçada e reage buscando a proteção nos “enclaves fortificados”. Argumenta que fenômenos semelhantes ocorreram EUA e na Europa.

Zacabi (2002: 96), através de dados publicados em maio de 2002, em artigo da revista *Veja*², comprova a expansão dos condomínios como fenômeno nacional quando expõe estatísticas recentes sobre o tema: (1) a população residente nos condomínios fechados duplicou nos últimos cinco anos; (2) em 2002, um milhão de brasileiros de classe média a alta fazem uso desse tipo de moradia; (3) estão localizados em torno das capitais ou em cidades de pequeno porte (distam entre 5 e 40 km do entorno de um grande centro urbano), oferecem estrutura de lazer sofisticada, congregam mais de 250 casas de alto padrão construtivo e dispõem de sofisticados equipamentos de segurança; (4) dispõem, na sua maioria, de muitos funcionários que cuidam da manutenção e proteção; (5) comenta ainda que seus endereços se destacam entre os mais nobres da cidade e prevê que este status conferido a seus proprietários contribui de forma significativa para uma expectativa da duplicação destes números até 2007.

O sucesso comercial dos condomínios fechados, segundo Zacabi (2002: 97-99) pode ser atribuído aos seguintes fatores: (1) ao colonialismo cultural, o ideal do sonho de viver nos bairros americanos sem muros; (2) à privatização e melhoria da infra-estrutura disponibilizada nestes últimos seis anos; (3) à homogeneidade social; e, (4) às vantagens financeiras. Os preços dos imóveis e taxas de condomínios são inferiores ao que se paga em apartamentos de luxo nas áreas mais valorizadas dentro da cidade. Também, estão sujeitos a impostos municipais mais baixos por estarem localizados fora dos grandes centros.

² Dados levantados pela Amaral D’Ávila Engenharia de Avaliações, empresa consultora que pesquisa mercado imobiliário (ZACABI, 2002).

Santos (1981: 27), já no início da década de 1980, questionava dentro do campo sociológico, quais seriam as crias dessa redoma, “que efeito terá nos jovens? Como se comportará uma sociedade não contaminada? Que preconceitos e barreiras surgirão?” Parte desse questionamento encontra resposta no texto de Leitão (2000), quase dez anos depois, ao citar:

Dentro de alguns condomínios, existem supermercado, farmácia, feira livre, restaurantes, banca de jornais, locadora de vídeos, brechó, manicure – e a praia é em frente. Do condomínio a maioria dos jovens só sai de carro ou em ônibus exclusivos para ir ao Barra Shopping,[...] “A maioria deles não diz que mora no Rio, nem na Barra. Eles trocam os nomes do bairro e da cidade pelo do condomínio em que vivem”, diz a educadora Maria Cristina, que lembra que estes jovens “dificilmente poderiam participar de um concurso tipo Conheça o Rio” (LEITÃO, 2000, p. 7).

Santos (1981, p. 28) também advertiu que a população ali instalada (lembrando aqui que no início os condomínios se restringiam à classe de alto poder aquisitivo) teria poder de pressão para reivindicar privilégios, a decisão de atendê-los, ou não, poderia gerar grandes ônus políticos. Hoje, parcerias são firmadas com as administrações municipais, onde é pleiteada a redução do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, pelos proprietários, em alegação de que arcam com custos e responsabilidades sobre tarefas e serviços que normalmente seriam mantidos pelo poder público. (ANDRADE, 2001, p. 938).

A crescente proliferação e popularização dos condomínios como opção de moradia implicou em alterações da clientela alvo desses empreendimentos, tanto quanto da localização dos mesmos. Levou a ocupação de áreas nos interstícios de bairros populares. Segundo Azevedo (2001, p. 24), essas ilhas de classe média ao surgirem nas periferias e no interior dos bairros populares obrigam a uma “diminuição perversa da segregação espacial” pelo “convívio forçado”. Isso, somado ao crescimento da violência urbana, contribui para intensificar os preconceitos sociais e à tendência da classe superior ver no pobre um perigo iminente.

Especializado na arte de moldar novos ideais de bem-viver, o setor imobiliário ajudado pelo aprimoramento do marketing imobiliário, modela padrões prestigiosos e desejáveis para a elite, ao mesmo tempo que trabalha na criação de novos mercados. Assim, os condomínios fechados, no Brasil, nessas quase três décadas de sua existência, sofreram inúmeras alterações para se adaptar ao mercado e ampliar seu público alvo. O resultado é a massificação desse

ideal de moradia também entre as faixas de renda mais baixas da população e uma crescente produção de condomínios, dos mais populares aos mais sofisticados.

3 A Lei e a forma

A princípio, constatou-se que a inexistência de um único conceito de *condomínio fechado* no Brasil era resultado da diferença entre seu significado jurídico e urbanístico. Embora seja possível distinguir a caracterização do fato jurídico, que diz respeito à maneira como o condomínio é aprovado e registrado, da caracterização arquitetônica e urbanística, a qual resume sua configuração física e formal, essas dimensões estão intimamente relacionadas. Buscou aqui compreender qual a relação entre a Lei e a forma urbana física constituída desses empreendimentos.

Essa multiplicidade de conceitos, abarcando as dimensões jurídica e urbanística, foi identificada como cerne da questão. Parte daí a possibilidade de vários entendimentos das normas legais para o licenciamento e registro dos condomínios fechados, resultando na diversidade de formatos onde cabem desde pequenos conjuntos, com média de 12 casas, até agrupamentos que ultrapassam o número de 700 unidades habitacionais. Verifica-se que algumas vezes resultam em empreendimentos mistos que aprovam, em um só conjunto, casas e apartamentos, em outras, urbanizações que congregam populações com mais de 20.000 habitantes e, nesses casos, é comum a existência de outros usos em apoio ao uso residencial.

Em parte, isso resulta da possibilidade prática de legalizar os condomínios através de pelo menos duas Leis: (1) Lei Federal de Parcelamento do Solo – Lei N. 6.766/79 e, (2) Lei N. 4591/64, que Dispõe Sobre o Condomínio em Edificações e as Incorporações Imobiliárias.

A Lei n.º 6.766/79 define como formas de parcelamento urbano: o *loteamento* e o *desmembramento*. O *loteamento* é “a subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes”. O *desmembramento* é o parcelamento que implica na não alteração do sistema viário existente. Seu texto especifica áreas onde não podem ser implantados os parcelamentos, orienta a elaboração do projeto, define regras para sua aprovação e registro, trata de contratos de compra e venda e prevê penalidades. Determina que a divisão da gleba não teria nenhum vínculo com a edificação ou futura incorporação

imobiliária. Define dentre os requisitos básicos para efetuar o loteamento, percentuais mínimos de áreas verdes, vias e áreas institucionais que passariam, no ato da inscrição e registro, ao poder público e seriam de uso da comunidade (ARAGÃO, 1997, p. 86-99).

A Lei N. 4591/64, define a figura do condomínio, no seu artigo primeiro: “As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos construídos sob a forma de unidades isoladas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienadas em todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei” (ARAGÃO, 1997, p. 63 - 85). Seu texto trata da divisão de uma área de domínio privado onde há espaços de uso comum e privativo, dos direitos e deveres quanto à administração, manutenção e despesas condominiais. Define a incorporação imobiliária, papéis e responsabilidades dos atores envolvidos (proprietário, construtor e incorporador), obrigações e direitos do incorporador e formas de contratação da construção.

O problema dos *condomínios horizontais* está resumido na citação de Oliveira (2000):

O condomínio não se constitui como um tipo de parcelamento urbanístico do solo, do ponto de vista jurídico. Condomínios são conjuntos construídos dentro de um mesmo terreno, o qual é propriedade de todos. Pequenos ou grandes conjuntos construídos são condomínios quando todo espaço de uso comum, como acessos, ruas, praças, infra-estrutura e equipamentos implantados, é propriedade e responsabilidade do conjunto de moradores, os condôminos. A gleba, assim utilizada, não perde sua individualidade, diferentemente do loteamento, onde uma parte do terreno transforma-se nos lotes privados e outra parte se integra ao espaço público da cidade (OLIVEIRA, 2000, p. 2).

Aflora aqui a polêmica jurídica dessa questão. Viana (1991, p. 111) cita as principais “objeções” que causam polêmicas jurídicas nesta matéria, as quais são aqui resumidas em: (1) impossibilidade de tratar loteamentos fechados como condomínios fechados, casos nos quais não apresentam edificação vinculada aos lotes parcelados (o que identifica o ato da incorporação) e o fato de não haver divisão da gleba original em áreas de domínio público e privado; (2) aplicação da Lei 4.591/64 em áreas com dimensões superiores a um quarteirão, que traz implicações sobre circulação e permeabilidade da malha urbana, e conseqüentemente, no direito constitucional de ir e vir; (3) competência legal sobre a matéria: se municipal ou federal.

A discordância entre os juristas tem levado a uma imensa diversificação desses empreendimentos quanto aos usos permitidos, dimensões, localização, tipologia edilícia,

preços, serviços e infra-estrutura disponibilizada, clientela, forma de legalização e comercialização (lotes/fração ideal), fazendo dos condomínios fechados um verdadeiro caleidoscópio. Surge daí a possibilidade de oscilarem entre as diversas denominações – condomínios fechados, condomínios especiais, loteamentos fechados, loteamentos especiais, condomínios horizontais, condomínios de fato, condomínios exclusivos e outras mais – de acordo com a que seja mais conveniente para promover a legalidade e dar as garantias exigidas pelos seus proprietários e investidores (MEIRELLES, 1990; SILVA, 2000; SOARES, 1999; FREITAS, 1998),

A segurança pessoal, familiar e patrimonial, tão propagada e almejada pelos consumidores desse tipo de moradia não depende só dos aparatos físicos. A legalidade e regularidade dos mesmos são fundamentais para dar garantia do uso, gozo e valorização do patrimônio, somente completa com a aprovação e registro dentro de normas jurídicas vigentes do país.

3.1 Contextualizando os condomínios horizontais na Política Nacional de Regularização Fundiária

As cidades latino-americanas e caribenhas têm em comum a expansão da produção ilegal das edificações e da ocupação irregular de espaços públicos e privados. Essa crescente ilegalidade se justifica, em parte, pela completa falta de oportunidade de uns e pelo oportunismo de outros, com destaque aos promotores dos parcelamentos ilegais (QUESADA, 2003). Constroem-se assim paisagens semelhantes em toda a América Latina, onde de um lado milhares de pessoas se amontoam em áreas de altíssima densidade populacional, habitações precárias, na maioria das vezes, convivendo com situações de risco (alagamento, deslizamento, etc) e, de outro, áreas valorizadas são ocupadas com baixa densidade, padrão construtivo elevado, delimitando espaços fechados e vigiados. Ambos processos têm muitas vezes em comum a transgressão às leis que regulam o uso e ocupação do solo urbano.

Em um país onde predomina a ilegalidade e irregularidade da produção arquitetônica e urbanística, os *condomínios horizontais*, parecem à primeira vista se constituírem uma nova opção legal de moradia. Entretanto, na maioria das vezes, constituem-se, de fato, loteamentos fechados ilegais, tipo de parcelamento urbano que não dispõe ainda de leis próprias que dêem conta de sua legalização, e, ainda, quando observamos que mesmo naqueles, ditos legais,

normalmente comercializados para as faixas mais altas da população, dificilmente sua legalidade tem caráter incontestável.

Tendo por objetivo uma reflexão crítica do conceito, avaliando a relação entre a Lei e a forma, é importante trazer nesta discussão dois pontos: (1) Quanto a Lei: novas possibilidades incluídas na Lei Federal n.º 10.257/01, Estatuto da Cidade, já permitem que se regularize assentamentos em áreas de interesse social através de uma forma jurídica condominial. O objetivo é oferecer solução jurídica para áreas de assentamentos ilegais pobres, urbanisticamente difíceis de propor soluções individualizadas de regularização, a partir de uma forma de co-propriedade. Esta solução não implica em uma configuração física, urbanística fechada, nem na disposição de equipamentos e serviços comuns e privados. (2) Quanto à forma: os condomínios fechados são apontados como soluções habitacionais mais viáveis economicamente, e urbanisticamente adequadas e/ou vantajosas para a população de baixa renda por possibilitarem otimização dos espaços livres e barateamento da infra-estrutura (MORETTI, 1993).

Verifica-se entretanto que o debate nacional sobre os condomínios fechados trata de empreendimentos dirigidos prioritariamente a pessoas de rendas mais altas. Entretanto, como mostrado acima, os condomínios são solução legal (jurídica) e formal (urbanística e arquitetônica) também para pessoas de baixa renda, ou mesmo sem renda. Importante de serem consideradas na definição final de um conceito único.

4 Condomínios fechados: socialmente aceitáveis ou indesejáveis?

Marcuse (2001), ao discutir as diversas formas de segregação socioespacial nos Estados Unidos, separa as formas “socialmente aceitáveis” das “indesejáveis”. Afirma que relação entre as definições dos processos sociais e as formas espacialmente conceituadas de segregação está na recriação constante do espaço a partir de um conjunto de relações culturais, funcionais e de status/poder, somadas às definições topológicas e ambientais. Identifica a importância do papel do Estado no provimento das condições necessárias para a espacialização do que chama de “partitioning”, divisões involuntárias de status ou poder, segundo o autor, as formas de segregação mais ameaçadoras “à cidade justa e democrática”.

No Brasil a segregação assume dimensão social e espacial bem diferente dos EUA, entretanto, similarmente, podemos identificar a ação do Estado brasileiro colaborando neste

sentido. Historicamente, a legislação, produzida pelas esferas estatais, cuidou de selecionar áreas e determinar padrões urbanísticos especiais, agregando valor a estes espaços tendo como resultado a elevação dos preços dessas áreas e, conseqüentemente, a segregação social. Rolnik (1999) observa que os condomínios fechados viriam tão-somente “materializar as muralhas invisíveis” já existentes e impostas à produção legal da cidade;

Luiz Souza (2003) ao estudar a segregação urbana a partir de uma análise dos impactos sociourbanísticos e jurídicos decorrentes da implantação dos loteamentos e condomínios fechados nas grandes e médias cidades brasileiras, parte de um princípio de voluntariedade ao auto-exílio. Define, a partir daí, formas de segregação compulsória como “aquela que independe da vontade do indivíduo e cuja maior expressão espacial se encontra nas favelas brasileiras” (SOUZA, L. 2003, p. 2) de outras que teriam caráter voluntário, “representada basicamente pela figura dos grandes condomínios residenciais e dos loteamentos ‘fechados’”. Ainda, destaca que, juridicamente, estes se diferenciam somente na condição formal de portarem um título de valor legal da propriedade, contudo, em outros aspectos se aproximam e apresentam diversas similaridades: homogeneidade social, uniformidade espacial (urbanística e arquitetônica), padrão econômico similar, ausência de normas urbanísticas legais que os definam e regulem formalmente (excetua os condomínios legalizados) e cerceamento das liberdades individuais (por opção, no caso dos condomínios, por se submeterem às normas de convivência e à vigilância dos seus espaços protegidos, ou no outro extremo, imposta pelo controle armado das facções do crime nas favelas). As diferenças entre estes dois tipos de assentamento, ficam por conta da impotência da mobilidade social e espacial decorrentes de condições econômicas e culturais dos moradores das favelas, e ainda da forte coesão existente entre seus moradores, que o autor atribui às estratégias de sobrevivência nestas comunidades.

5 Peculiaridades desse fenômeno. A cidade do Natal: exceção ou regra?

Um estudo de caso sobre os três primeiros grandes condomínios horizontais produzidos e comercializados em Natal: *Condomínios Green Village, Green Woods e West Park Boulevard*, considerando o período compreendido entre 1995 e 2003, buscou compreender: (1) como os este tipo de moradia se transformou em ideal de bem-viver da população com renda média e alta a partir de meados da década de 1990; (2) quais os impactos mais significativos

advindos da implantação dos mesmos no seu entorno; (3) conflitos internos; (4) a relação dentro/fora dos muros; e, (5) a participação do poder público na construção desses espaços.

Uma revisão bibliográfica sobre o tema no Brasil permitiu identificar elementos básicos para a discussão desse conceito observando as dimensões jurídicas, arquitetônicas, urbanísticas, relacionando aspectos sociais, culturais e mercadológicos a eles associados. A partir desses elementos, estruturou-se a pesquisa de campo sobre dois eixos: (1) conhecer a realidade interna desses condomínios – para isso foram realizadas entrevistas abertas semi-estruturadas junto aos principais atores envolvidos: os proprietários e os responsáveis pela produção, licenciamento e manutenção dos condomínios, como meio de conhecer peculiaridades, motivações, necessidades e frustrações relacionadas à essa nova forma de morar; e (2) a identificação, compreensão e avaliação dos impactos positivos e negativos no seu entorno – nesse caso as entrevistas foram dirigidas aos moradores e lideranças comunitárias da área, arquitetos-urbanistas e técnicos conhecedores desses projetos. Uma pesquisa documental complementar buscou mapas e fotos, em momentos distintos, que permitissem verificar as transformações ocorridas na área em estudo, assim como ampla documentação dos projetos, licenciamentos e registros dos imóveis objetos desta investigação.

Natal, capital do Rio Grande do Norte, estado do Nordeste do Brasil, apresenta população estimada em 712.000 habitantes (CENSO, 2000) e 169,12 Km² de área totalmente urbana. A partir de meados do século XX, a cidade registrou um intenso crescimento populacional associado a um acelerado processo de urbanização, contrastando com a lenta evolução da cidade ao longo dos seus primeiros três séculos de existência. Esse crescimento deu-se prioritariamente por meio de parcelamentos sucessivos do solo. Estes, mesmo estando, muitas vezes, longe das orientações legais tornaram-se responsáveis por consolidar a trama viária e delinear a morfologia da cidade. (LIMA, 2001; FERREIRA, 1996).

A década de 1970 foi marcada pela expansão horizontal provocada pela a política nacional de habitação transformando as longínquas periferias da cidade em área urbana, fracionando-as e ocupando-as com população de renda média e baixa. Na década seguinte a intensificação da verticalização com uso habitacional, provocou alterações de gabaritos, na planta genérica de valores e na paisagem da cidade, além de avivar, ainda mais, a dualização entre as áreas de pobreza e riqueza da cidade (MORAIS & FERREIRA, 2001; NOBRE, 2001;

COSTA, 2000). A segregação social e espacial assume contornos definitivos na cidade: a periferia norte, pobre, e o eixo centro-sul, nobre e valorizado (BASTOS, 2004).

As grandes mudanças políticas, sociais e econômicas operadas na década de 80 no país repercutiram de forma decisiva na produção habitacional brasileira provocou a busca por novos tipos e modos de produção. (VALENÇA, 1992). Moraes e Ferreira (2001) registram, nesse momento, em Natal, o interesse pelas cooperativas habitacionais auto-financiadas e *condomínios fechados* para uso habitacional (tipologia vertical). Enfim, na década de 90, a novidade fica por conta dos *condomínios horizontais* (de casas) e os apart-hotéis (flats) (Nobre, 2001, p. 131-32).

Os *condomínios residenciais horizontais* então surgem em duas versões (SILVA, 2004):

(1) A primeira, direcionada para os ricos, são na realidade “loteamentos fechados”. surgiram meados de 1990, no interior da cidade, em áreas onde o preço da terra era barato, desinteressante ao mercado imobiliário, mas próximas às novas centralidades que se consolidavam na cidade atraindo grandes equipamentos e serviços para sua proximidade. Posteriormente, este tipo de condomínio passou a se localizar em municípios vizinhos. Dispondo em torno de 100 a 900 moradias, se espalham em grandes espaços com a agravante de muitas vezes serem construídos colados uns aos outros gerando grandes áreas impermeáveis. A viabilidade financeira destes empreendimentos tem estimulado o mercado local a produzi-los em escala crescente. Os dados pesquisados mostram que a Região Metropolitana de Natal já conta com pelo menos 10 empreendimentos deste tipo, contabilizando um total de mais de duas mil unidades residenciais lançadas no mercado entre os anos de 1999 e 2003 (SIMÃO, 2004), o que comprova a expansão do fenômeno em nível local. Seus anúncios exaltam vantagens econômicas, facilidades de financiamento, sucesso de comercialização e homogeneidade social.

(2) a segunda versão, localiza-se nos limites sul do município, construídos para pessoas de baixa renda. Os empreendimentos têm na sua maioria entre 10 a 20 casas cujo acesso se dá através de uma via central ou lateral, com 7 a 10 metros de largura, não pavimentada e sem passeio definido. Não há área de lazer e a arborização é sempre precária ou inexistente. As habitações possuem padrão construtivo simples, plantas e fachadas que podem ser confundidas facilmente com as habitações populares produzidas pelo BNH nas décadas passadas. Quanto à

aprovação e registro alternam entre as bases legais existentes, sem o compromisso de atendê-las integralmente.

Os três condomínios horizontais objeto desta pesquisa, se incluem na primeira versão acima. Foram pioneiros no município de Natal, direcionados para pessoas de alta/média renda. Em 2003, tinham 100% dos imóveis comercializados e mais de 60% dos imóveis ocupados. Foram edificados dentro de um gleba originalmente única. Contribuíram para a definição dessa localização: (1) O preço da terra, barata e duplamente desvalorizada: por sua fragilidade ambiental e pela proximidade com bolsões de pobreza, passível de ser transformada em área de alto valor imobiliário; (2) possibilidade de utilização de índices urbanísticos mais favoráveis dos bairros limítrofes; e (3) de comercialização divulgando a localização do empreendimento na área elitizada limítrofe, conferindo status ao empreendimento.

A pesquisa avaliou os empreendimentos a partir de elementos considerados relevantes para uma revisão crítica do conceito de condomínios fechados abaixo detalhados:

(a) Quanto aos aspectos jurídicos e urbanísticos:

- Foram aprovados e registrados pela Lei 4.591/64, contudo, constituem-se de fato em “loteamentos fechados”. A novidade do fato urbanístico/jurídico em si, a inexistência de uma base legal no município, e também, a falta de aprofundamento sobre aspectos jurídicos envolvidos na questão pelos técnicos responsáveis pela aprovação desses empreendimentos, projetistas e corretores imobiliários entrevistados, nos parece ter contribuído para garantir legalidade e viabilidade na comercialização desses empreendimentos em Natal, permitindo que passem de *loteamentos irregulares* a *condomínios fechados*, de fato e de direito.

(b) Aspectos urbanísticos externos:

- Quanto à acessibilidade e permeabilidade da malha urbana observa-se que a desproporção entre as quadras existentes no entorno para cada lateral dos condomínios (4:1) associada aos dados sobre o sistema de transporte público na área, provocou transtornos para os pedestres e usuários de transportes coletivos que ali transitam.
- Se a disponibilidade de infra-estrutura e proximidade espacial, aos equipamentos públicos e privados, foi relevante na escolha do local dos empreendimentos e, na decisão dos primeiros moradores como opção de moradia, esses fatores foram superados posteriormente pela segurança, amplidão de espaços e privacidade. A proximidade

geográfica torna-se relativa frente ao tempo necessário para atingir os espaços desejados. É visível a ação do poder público e do setor privado trabalhando no sentido de encurtar os tempos gastos nos percursos diários daqueles que utilizam transportes individuais.

(c) Quanto aos aspectos urbanísticos internos.

- Observando o padrão morfológico completamente diverso no entorno, onde as ruas e lotes são estreitos e faltam de áreas de lazer públicas, verificam-se como o mercado imobiliário conseguiu alterar os valores de uso e troca dos imóveis naquela área. A não obrigatoriedade de conectar as novas vias às existentes no entorno e o único acesso ao empreendimento, auxiliam na formação de um padrão urbano completamente diverso, onde há uma nova relação entre espaços livres e construídos. Contrariamente ao que se divulga na mídia desses empreendimentos, verificou-se que os percentuais das áreas comuns foram reduzidos seqüencialmente, em cada um dos empreendimentos estudados.
- Os condomínios estudados re-introduzem o zoneamento funcional, abolido em Natal desde 1994, quando o Plano Diretor institui entre seus princípios a diversidade de usos.
- Em relação à auto-suficiência desses empreendimentos observa-se que a infra-estrutura, construídas inicialmente pelos empreendedores causam hoje problemas ambientais que atingem o restante da cidade, como por exemplo, a contaminação do lençol freático que abastece a cidade. Também o alto custo de sua manutenção tem levado a sua paulatina transferência às concessionárias municipais. A transferência dos serviços de energia, construção de poços artesianos privados, calçamento, asfaltamento e ajustes na geometria viária para acomodar o novo fluxo, serviços de transportes coletivos para atender a demanda de seus empregados são pleitos junto ao poder público, via de regra atendidos.

(d) aspectos arquitetônicos;

- A preocupação estética vai desde o desenho urbano, paisagismo, áreas de lazer, pórticos de entrada ao padrão arquitetônico das residências. Estas vão do estilo moderno ao pós-moderno, com destaque às imitações aos estilos mediterrâneo e vitoriano. Os projetos das casas são assinados por conhecidos escritórios locais de arquitetura e produzidas com materiais nobres que tornam o conjunto mais valorizado.
- As normas especiais, muito elogiadas pelos condôminos, mas na prática, extremamente desobedecidas, principalmente no que diz respeito aos recuos e muros baixos.

- Exemplos da arquitetura defensiva, ostentam guaritas e seguranças armados. Câmeras de circuito interno, potencializam o voyeurismo, o desejo de exposição, o controle sem coerção, mas com sedução, enfim, a materialização e otimização dos métodos *panótico* e *sinótico* de vigilância.
- O “padrão clube” ampliado levanta uma discussão sobre quem quer, quem tem e quem usufruí das áreas de lazer privativas e públicas. Enquanto o entorno reclama a falta de área verdes, nos condomínios estas são sub-utilizadas, apesar de terem sido especialmente projetadas e produzidas para esta finalidade. Perguntamos então se esse resultado poderia resultar de um equívoco projetual, onde a forma não é capaz de estimular a ação pretendida? Ou decorre do desejo ao isolamento e à privacidade dos moradores?
- A fortificação das residências do entorno está mais relacionado com o crescimento da violência urbana ou com a expansão da cultura do medo? No entorno poucos fazem referência à falta de segurança, mas quase 50% dos mesmos entrevistados afirmam utilizar algum dispositivo de segurança: muros eletrificados, cães e até armas. É visível a tentativa de copiar os padrões estéticos sofisticados ditados pela arquitetura defensiva dos condomínios, que na prática resulta em remendos que pouco se relacionam com o projeto original, guardando proporção direta com o nível de renda dos seus proprietários.

(e) aspectos sociopolíticos e culturais

- A dicotomia entre interior e exterior é abrupta, comparando o entorno com os condôminos, de uma forma geral podemos definir que os ricos estão dentro e os pobres fora.
- A busca pela homogeneidade social e dos valores tradicionais da família foram diversas vezes citados pelos entrevistados. Essa pretensa imagem de paz e tranquilidade é desmontada nos relatos dos entrevistados acerca dos conflitos vividos internamente.
- Observou-se que, quanto maior a proximidade física com o entorno, maior o sentimento de perigo e incômodo internamente. Conclui-se que, independente dos aparatos sofisticados que mantêm os condôminos a salvo dos inconvenientes, dos mendigos, dos pobres e invasores mal intencionados, estes não impedem que incômodos exteriores perturbem o oásis prometido. A invasão se concretiza através do som, do estilo musical, da intensidade do ruído, do cheiro do lixo, das moscas e insetos que não precisam apresentar identidade para cruzar os altos muros. As formas de invasão e agressão ultrapassam as barreiras físicas. Isso parece favorecer o preconceito que os vizinhos pobres sejam vistos como

marginais, invasores, geradores de incômodos, não se questionando nunca o direito dos que chegaram primeiro, sendo suas razões e ressentimentos ignorados.

(f) aspectos mercadológicos

- O fato dos acessos aos condomínios terem sido criados para as partes mais valorizadas, e seus fundos para as áreas mais carentes, exacerba o contraste já existente com o entorno.

6 Condomínios fechados: que conceito?

A nova proposta de revisão da Lei n.º 6.766/79 defende a inclusão dos condomínios fechados como uma modalidade de parcelamento do solo. Assiste-se à mudança do enfoque prioritariamente jurídico, à valorização dos aspectos urbanísticos, considerando elementos definidos nesse trabalho como essenciais nessa revisão.

Os condomínios residenciais horizontais são apresentados como modelos negativos, que segregam pobres e ricos, privatizadores de espaços públicos, contaminadores do meio ambiente, oneradores da administração municipal, estimuladores da especulação imobiliária, e, ainda, ineficientes na garantia da segurança de seus moradores. As propostas apresentadas sugerem compensações tributárias por privatizar áreas públicas, a entrega do espaço do entorno, considerando realização de obras sociais em favor da vizinhança normalmente carente, a proteção do meio ambiente e o livre acesso aos bens públicos. Citam a necessidade de pensar soluções que incluam formas de enfrentar o “passivo socioambiental” deixado pela acumulação do problema há décadas. Propõem que os empreendimentos não ultrapassem áreas máximas de 2 a 3 hectares e se preocupam com a continuidade de empreendimentos implantados contiguamente.

Outra contribuição deste trabalho decorre da identificação da cristalização da pobreza numa proporção de distanciamento aos acessos dos condomínios. No estudo de caso realizado, as áreas mais próximas às entradas guardadas dos condomínios foram melhoradas com infraestrutura de pavimentação, drenagem, iluminação e serviços de transportes coletivos. À medida que se distanciam da fachada principal, as áreas localizadas nas laterais (quanto mais distantes), e nos fundos dos condomínios, amargam a continuidade da situação precedente de pobreza. A isto se somam alguns agravantes, como: de terem perdido a paisagem aberta em frente a suas casas, em troca de “um muro feio”, alto e eletrizado; de terem acrescido seus percursos diários, agora obrigados a circular a superquadra dos condomínios; de terem sua

liberdade vigiada 24 horas por câmeras, guaritas e vigilantes dos condomínios. Esses dados comprovam a importância das medidas compensatórias e tratamento do entorno na entrega do empreendimento.

A comparação apresentada entre os dois tipos distintos de segregação: uma voluntária, outra compulsória, mostra que os assentamentos ilegais das favelas possuem algumas semelhanças com os condomínios horizontais, contudo, diferem quanto à condição de portarem título legal de propriedade, especificando aqui aqueles condomínios que conseguem se enquadrar em alguma lei, e passam a ser juridicamente legais, com direito a licenciamento e registro. Atentamos aqui para mostrar como isso tem contribuído para gerar um tratamento diferenciado entre pobres e ricos, permitindo somente aos ricos transformar sua ilegalidade em prática justa e legal.

As dificuldades que tornam os processos de regularização fundiária dos pobres quase intermináveis, pelos altos custos demandados nos processos jurídicos, nos levantamentos urbanísticos e socioeconômicos, somados ainda à (des)organização da população e vontade política, que, via de regra, não coincidem ou não ocorrem na intensidade suficiente para alavancar e finalizar as ações necessárias. Assim, as paisagens das áreas carentes em aparente desordem, conjuntamente, a transitoriedade da ilegalidade dos ricos e a condição de ilegalidade fundiária (quase) permanente dos pobres, contribuem para manter no imaginário coletivo uma associação direta equivocada entre a ilegalidade e pobreza. Essa idéia é fruto somente de uma condição diferenciada que permite aos ricos transformar a ilegalidade por eles produzida rapidamente em produto legal. Observa-se que negar ou ignorar que o condomínio fechado seja uma forma de parcelamento do solo, somente tem servido para garantir o uso, a posse e a valorização do patrimônio dos ricos (que os reproduzem ou daqueles que o utilizam como moradia).

Quanto à auto-suficiência desses empreendimentos, este trabalho mostrou a participação de poder público contribuindo direta e indiretamente em ações que ajudaram a promover e valorizar os empreendimentos estudados. Inversamente a idéia difundida, condomínios dependem da cidade e da ação do Estado para sua manutenção e solução dos seus problemas.

Quanto aos aspectos socioculturais, observa-se que os moradores dos condomínios estudados somente estão preocupados em solucionar problemas internos; a noção de cidadania que têm é restrita, tendenciosa, incapaz de englobar o mundo exterior. As solicitações e

pressão exercida para melhoria de serviços públicos e obras de infra-estrutura que os beneficiem enfatizam a não consciência de cidadania plena, e não interesse pelas questões extra-muros. Configurando-se a partição da cidade, não só física, mas absorvida culturalmente pelos condôminos. A apropriação de maiores vantagens das ações do poder público por aqueles que já detêm melhores condições de vida, têm se repetido historicamente no Brasil e fica comprovado no estudo de caso realizado. O quadro apresentado de esvaziamento dos movimentos populares é preocupante quando percebemos que seria a chave que possibilitaria pressionar o poder público e conseguir que suas reivindicações fossem atendidas.

Parece que enquanto a violência urbana cresce na cidade numa progressão aritmética, a arquitetura defensiva avança em progressão geométrica. Observa-se a contínua construção de uma estratégia de marketing para Natal, ditada no melhor estilo do planejamento estratégico, exaltando suas potencialidades e divulgando suas vantagens para o turismo e como ideal de bem viver. Na produção dessa imagem vale comparar os ainda baixo índices de criminalidade, os poucos engarrafamentos, o trânsito tranqüilo e as diversas opções de moradia. Há, portanto, uma aparente contradição entre essa imagem e a crescente fortificação das residências, verificadas entre os ricos e nas classes média/baixa, o que corrobora com a idéia sobre a difusão da “cultura do medo”, de uma produção imposta ao imaginário coletivo, gerando, muitas vezes, uma gravidade que se sobrepõe à realidade.

A sedução é a palavra chave. Suas maravilhas seduzem, não só pela segurança e pela possibilidade de conviver com seus “iguais”, mas também por tantos outros atributos que são combinados em maior ou menor grau, de acordo com o alvo pretendido, como vantagens econômicas, a amplidão do espaço, o verde, a estética cuidadosa dos jardins, a legalidade, o status e a imponência traduzida na fortaleza dos muros e de seus pórticos, entre outros. Constituem-se assim o último grito da moda, a vedete do mercado imobiliário, e tendem a se expandir mais e mais, se alastrar, deixando impresso um rastro na malha urbana produzida, visível a olho nu, nos espaços fragmentados, divididos, separados por pares, onde o objetivo é reduzir contatos e confrontos diretos entre os que podem e querem estar dentro dos muros e aqueles a quem resta a cidade aberta, livre, conflituosa e desorganizada. Faz-se urgente enxergar além do óbvio, do exposto e das conseqüências visíveis. É necessário reconhecer as particularidades e causas que estimularam seu aparecimento e seu sucesso, e daí se possa

propor soluções amplas e eficazes, que impeçam a sua expansão desregrada e se faça evitar os impactos mais nefastos oriundos de uma cidade-partida, muitos dos quais, aqui observados.

Referencias

- ARAGÃO, Severiano Ignácio de. **Regime Jurídico do condomínio fechado**. Rio de Janeiro: Forense, 1997.
- ARRUDA, Antônio. Arquitetura do medo. In: Caderno Especial da **Folha de São Paulo**. São Paulo: EQUILÍBRIO. 1 de maio de 2003.
- AZEVEDO, Sérgio. **A questão da moradia no Brasil: necessidades habitacionais, políticas e tendências**. Trabalho apresentado no Congresso de Salvador em maio de 2001. Xerografado.
- BASTOS, Nelma S. M. de. **Território em movimento: dinâmica imobiliária e estruturação intra-urbana do município do Natal – 1998-2003**. Dissertação de mestrado orientada pela Prof. Dra. Ângela Ferreira. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2004.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. 34. ed. São Paulo: EDUSP, 2000. 400.
- CÂMARA DOS DEPUTADOS. Comissão de desenvolvimento urbano e interior **Parcelamento do solo urbano: audiências públicas e legislação – Brasília: Câmara dos deputados, Centro de documentação e informação, coordenação de publicações, Brasília, 2003**.
- COSTA, Ademir Araújo. **A verticalização e as transformações do espaço urbano de Natal – RN**. Tese de doutorado orientada pelo Prof. Dr. Marcelo Lopes de Souza. Rio de Janeiro: UFRJ, 2000. 308 p.
- FERREIRA, Ângela de Araújo. **De la producción del espacio urbano a la creación de territorios en la ciudad – un estudio sobre la constitución de lo urbano en Natal, Brasil**. Tesis doctoral dirigida por la doctora Mercedes Tatje. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1996. 599 p.
- FREITAS, José Carlos de. **Da legalidade dos loteamentos fechados**. São Paulo, 1998. [Internet]. Disponível em: <<http://www.mp.sp.gov.br/caohabitacao/>>. Acesso em: 15 agosto 2002.
- LEITÃO, Gerônimo. **Barra da Tijuca: do mundo intocado, primevo a “Miami brasileira”**. In: Castriota, L, B.(org) “Urbanização brasileira: redescoberta. Belo Horizonte, 2003: 143-157.
- LIMA, Pedro dos Santos. **Natal século XX: Do urbanismo ao Planejamento Urbano**. Natal: EDFURN, 2001.
- MARCUSE, Peter. **Enclaves yes, guettos, no: segregation and the state**. In: **International seminar on segregation in the city**, Lincoln Institute course. [Internet]. Cambridge: Jul, 2001. Disponível em: <<http://www.lincolninstitute.edu/pubs/pub-detail.asp?id=605>>. Acesso em junho de 2003.
- MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 6. ed. São Paulo: Malheiros, 1990. 469 p.
- MORAIS, Cristina; FERREIRA, Ângela L. A. Cooperativas habitacionais autofinanciadas: do gerenciamento público ao privado. In: ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR, 9., 2001, Rio de Janeiro. **Anais ...** Rio de Janeiro, 2001. p. 1586-1595.
- MORETTI, Ricardo de Souza. Qualidade fora da lei. **Téchne**, n.3, p. 24-27, mar/abr. 1993.
- NATAL. **Lei complementar nº 07 de 05 de setembro de 1994**, Plano Diretor de Natal. Dispõe sobre o plano diretor de Natal. Diário oficial do Estado do Rio Grande do Norte. Natal, ano 61, n. 8.350, 07 set. 1994 (caderno especial).
- NOBRE, Paulo José Lisboa. **Entre o cartão postal e cidade real: um estudo sobre paisagem e produção imobiliária em Natal/RN**. Dissertação de mestrado orientada pela Prof. Dra. Ângela Ferreira. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2001.
- OLIVEIRA, Lisete Assen. **Loteamentos, condomínios e formação do espaço público na cidade: o caso de Florianópolis**. Trabalho apresentado no XVI Congresso Brasileiro de Arquitetos, Cuiabá, setembro de 2000. Xerografado.
- QUESADA, Charo. **Vivienda para todos?** Estúdio BID. 2003.
- SANTOS, Carlos Nelson F. dos. Condomínios exclusivos: o que diria a respeito um arqueólogo? **Revista de Administração Municipal**, Rio de Janeiro, IBAM, v.28, n.160, p.6-29, 1981.

- SILVA, José Afonso da. **Direito urbanístico brasileiro**. 3. ed. São Paulo: Malheiros, 2000. 421 p.
- SILVA, Maria Floresia P. S. e. **Condomínios fechados: a produção habitacional contemporânea e a auto-exclusão dos ricos no espaço urbano de Natal – RN, (1995-2003)**. Dissertação de mestrado orientada pelo Prof. Dr. Márcio Moraes Valença. Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte.
- SIMÃO, Milton. **Os condomínios horizontais no mercado imobiliário de Natal. O caso do *West Park Boulevard***. Entrevistada por: Maria Floresia P. de S. e Silva. Natal, novembro de 2003. Entrevista concedida pelo corretor da Abreu Imóveis, responsável pela comercialização do *West Park Boulevard* e morador do mesmo.
- SOARES, Danielle Machado. **Condomínio de fato: incidência do princípio da autonomia privada nas relações jurídicas reais**. Rio de Janeiro: Renovar, 1999. 151 p.
- SOUZA, Luiz Alberto. **Condomínios residenciais e loteamentos “fechados”**: a prática versus uma abordagem sócio-jurídica. Trabalho apresentado no XVII Congresso Brasileiro de Arquitetos, Rio de Janeiro, maio de 2003. Xerografado.
- SOUZA, Maria Julieta Nunes de a. “Sorria: você está sendo filmado”: vigilância do cotidiano nas grandes cidades. Trabalho apresentado na X ANPUR, Belo Horizonte, maio de 2003. ICD-ROM.
- VALENÇA, Márcio Moraes. **The inevitable crisis of the Brazilian housing system**. Urban Studies, v. 29, n. 1, 39-56, February of 1992.
- VIANA, Marco Aurélio S. **Loteamento fechado e loteamento horizontal**. Rio de Janeiro: Aide Ed., 1991
- VILLASCHI, Juca; FERNANDES, Maria de Assis. Impacto regional do Condomínio Alphaville Lagoa dos Ingleses. In: Castriota, L, B.(org). “**Urbanização brasileira: redescoberta**”. Belo Horizonte, 2003: 159-174.
- ZACABI, Rosana. Viver em condomínio. **Veja**, ano 35, n.19, p.95-101, maio 2002.