



NÃO-LUGARES
Condomínios horizontais fechados em Goiânia
1990/2006

ROBERTO CINTRA CAMPOS

MINTER- UFRGS/UCG

2007

Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA
PROPAR
MESTRADO INTERINSTITUCIONAL EM ARQUITETURA
UFRGS/UCG**

**NÃO-LUGARES:
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS
EM GOIÂNIA
(1990-2006)**

ROBERTO CINTRA CAMPOS

ORIENTADORA:

Prof^ª. Dra. Elane Ribeiro Peixoto

**GOIÂNIA / PORTO ALEGRE
2007**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO
PROGRAMA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA
PROPAR
MESTRADO INTERINSTITUCIONAL EM ARQUITETURA
UFRGS/UCG**

**NÃO-LUGARES:
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS
EM GOIÂNIA
(1990-2006)**

ROBERTO CINTRA CAMPOS

Dissertação apresentada ao Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura da Universidade Federal do Rio Grande do Sul em convênio estabelecido com a Universidade Católica de Goiás, como requisito parcial para a obtenção do grau de Mestre em Arquitetura.

ORIENTADORA: Prof^ª. Dra. Elane Ribeiro Peixoto

**GOIÂNIA / PORTO ALEGRE
2007**

ROBERTO CINTRA CAMPOS

**NÃO-LUGARES:
CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM GOIÂNIA
(1990-2006)**

Dissertação apresentada e aprovada em 10 de Setembro de 2007, pela Banca
Examinadora constituída pelos professores:

Prof^ª. Dra. Andréa Soler Machado
PROPAR - UFRGS

Prof^ª. Dra. Cláudia Pianta Costa Cabral
PROPAR - UFRGS

Prof^ª. Dra. Márcia Metran de Mello
ARQ / UCG

**MINTER UFRGS/UCG
2007**

DEDICATÓRIA

A nosso Senhor e Salvador **Jesus Cristo** pela saúde
e pela proteção nesses anos de trabalho.

Aos meus filhos **Gustavo e Guilherme**,
pelo companheirismo e pela ajuda nas visitas e nos levantamentos.

Para **Ana Cristina**, minha esposa.

AGRADECIMENTOS

Agradeço, primeiramente, à minha orientadora Elane Ribeiro Peixoto pela disposição, pelo interesse, pelo companheirismo durante esses quase três anos nas disciplinas e na dissertação final.

Dedico uma distinção especial à Camila Inácio Alvarenga, estudante de arquitetura e urbanismo da UCG, pela elaboração e acabamento das fichas técnicas, pelos desenhos técnicos e pela organização dos dados de cada condomínio.

Ao amigo de todas as horas Marcelo Granato de Araújo pelo incentivo e apoio durante a realização das disciplinas e a conclusão da dissertação.

Aos colegas da turma do mestrado, em especial à família Simon, Fernando e Suzy, pelas diversas tardes, nos fins de semana, principalmente, recebendo-me e gentilmente, franqueando meu acesso ao interior do condomínio Aldeia do Vale e em seu lar.

Aos profissionais autores dos projetos de urbanismo e responsáveis pelos departamentos de arquitetura, por disponibilizarem seu tempo para as entrevistas e visitas, além de material técnico para as pesquisas.

Ao casal Parkinson, Luiza Cintra e Jonathan, pelas orientações nas comunicações no uso da língua estrangeira, meus embaixadores ingleses.

A minha amiga e parceira Simone Borges Camargo de Oliveira, pelo profissionalismo e dedicação nos projetos de arquitetura do escritório, que tão bem soube resolvê-los sem a minha participação. Pelas leituras do projeto de pesquisa, monografias e capítulos da dissertação. Estendo este agradecimento a seu esposo, Denis.

Aos amigos Frederico Rabelo, Ivan Macdowell, Emanuel Belisário, Sílvio Antônio, Ana Maria Barbosa, Hélio Carrijo, Pedro Batista e Jesus Cheregatti, que sempre souberam ouvir as dificuldades e tentaram buscar as saídas em reuniões alegres e proveitosas no café das terças-feiras.

A meus pais, Izaias Borges Campos e Odávia Luiza Cintra Borges, que nunca negaram apoio e orações.

A todos aqueles que, direta ou indiretamente, colaboraram para a realização desta dissertação, em especial aos meus professores do PROPAR, com a lembrança, saudosa, do professor Elvan Silva, pelos debates e discussões extra-classe e pelo acolhimento gentil e carinhoso durante o estágio em Porto Alegre.

Por fim, rendo uma homenagem a Marisa Soares Roriz, que foi sempre uma guerreira, sem meias palavras, uma liderança nata permeada de uma docilidade feminina, com seu talento para organizar as nossas reuniões reivindicatórias e festas. Hoje, infelizmente, foi mais uma vítima fatal da violência urbana.

EPIGRAFE

Um edifício belo é, por isso só, incapaz de embelezar uma cidade destruída, ao passo que um só edifício feio pode destruir a silhueta de uma cidade orgulhosa. A beleza de um conjunto, de uma cidade ou de uma paisagem constitui um estado de equilíbrio frágil e vulnerável. Se um edifício conseguido é um benefício apreciável, um belo conjunto constitui um ato fundador, um fator de civilização. Através da construção das cidades, nos construímos-nos a nós mesmos. Se nós destruímos as nossas cidades, ferimo-nos a nós próprios. As nossas melhores recordações produzirão então o veneno do arrependimento, da perda irrecuperável, até do ódio àquilo que nos é querido. A partir daí, encontramos-nos em fuga do mundo e de nós mesmos. Uma aldeia bela, uma casa bela, uma cidade bela pode tornar-se na pátria de todos os homens, uma pátria universal. Se perdermos esta capacidade, construímos o nosso próprio exílio.

Leon Krier (1999, p. 207)

RESUMO

Este trabalho dedica-se ao estudo crítico dos condomínios horizontais fechados como manifestações de não-lugares na cidade de Goiânia, no período de 1990-2006. A abordagem é tributária do pensamento de autores que se dedicaram a compreender a cidade contemporânea, destacando-se as reflexões do antropólogo Marc Augé (1994). Essa nova forma de morar, em regiões metropolitanas, imprime no tecido urbano uma configuração morfológica, cujos sinais expressam-se em elementos arquitetônicos tais como: as portarias, os sistemas de segurança, os muros e os elementos paisagísticos, como os lagos e os bosques. Os condomínios horizontais fechados, paraísos de classe média e alta, são constituídos por paisagens bucólicas e pitorescas, que os associa aos *resorts* e parques temáticos. Orientam-se pelos princípios do *New Urbanism*, movimento de origem norte-americana, cujas influências localizam-se no século XIX, na concepção da cidade-jardim e do movimento *city beautiful*.

Palavras-Chave: condomínio horizontal fechado, não-lugares, cidade contemporânea, *new urbanism*.

ABSTRACT

The dissertation describes a critical study of enclosed residential housing estates based on the idea of condominiums as non-places. The focus of this study was condominiums in the city of Goiânia, Brazil built during the period of 1990-2006. It discusses the hypotheses of authors who dedicated their work to understand the contemporary city. Particular attention is paid to the reflections of the distinguished anthropologist Marc Augé. This new form of living in metropolitan areas presents a new morphologic configuration in the urban space characterized by architectural elements such as: manned main gate, security systems, perimeter walls, areas of leisure and gardens/lakes. The closed condominium is a paradise for the middle and high classes which are widely regarded for their high standard of living but are also typified by the artificial existence such as that founded in holiday resorts and thematic parks. They follow the principles of the New Urbanism, a movement of North American origin and inspired on the 19th century, in the conception of the garden-city and the city beautiful movement.

Key-Words: enclosed residential housing estates, closed condominium, non-places, contemporary city, new urbanism.

SUMÁRIO

LISTA DE FIGURAS	10
LISTA DE TABELAS E GRÁFICOS	13
INTRODUÇÃO	15
1 O NÃO-LUGAR E O LUGAR	20
1.1 Da modernidade à supermodernidade: lugares e não-lugares	21
1.1.1 A disneyficação do mundo e a simulação de lugares	26
1.2 A Memória e a História e a constituição do lugar	29
1.2.1 A recuperação da vida comunitária.....	32
1.2.2 Não-lugares, lugares e comunidades	37
2 MODELOS DE UM MUNDO FELIZ?	41
2.1 O <i>New Urbanism</i>	41
2.1.1 As origens do <i>New Urbanism</i>	42
2.1.2 Os Congressos	45
2.1.3 O Manifesto	57
2.1.4 Os Princípios	59
2.2 A lógica do parque temático e o urbanismo <i>Disney</i>	62
2.3 Modelos de urbanismo: <i>Celebration e Seaside</i>	70
2.4 As lições	76
3 GOIÂNIA: DISNEY TAKES PLACE	80
3.1 Goiânia: Espaço Público ou Privado?	80
3.1.1 Goiânia a cidade dos empreendedores	85
3.1.2 O que torna o empreendimento possível	92
3.2 As leis e os regulamentos edilícios	98
3.2.1 Os regulamentos edilícios e normas administrativas	105
3.3 O urbanismo e arquitetura dentro dos muros	109
3.3.1 A configuração Urbana	109
3.3.2 O simulacro da natureza	117
3.4 Fichas dos Condomínios horizontais fechados	125
CONCLUSÃO: INTERSEÇÕES E APROXIMAÇÕES	139
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	143

LISTA DE FIGURAS

	Página
Capítulo 2: Modelos de um mundo feliz?	41
Figura 01: Kentlands: <i>Master Plan</i> .	43
Figura 02: Kentlands: vista do trecho de uma rua.	43
Figura 03: Venice – Florida: <i>General Plan</i> .	44
Figura 04: Proposta de Victor Gruen para pequenas comunidades	47
Figura 05: Distribuição das zonas do <i>Transect</i>	48
Figura 06: Distribuição do <i>Transect</i> na unidade de vizinhança, Peoria-Arizona	54
Figura 07: Organização Regional dos Setores	55
Figura 08: Delimitação do raio de caminhada	58
Figura 09: <i>Transect</i> Proposto por Andres Duany, DPZ, para Lake Charles-Louisiana	60
Figura 10: Proposta de Andrés Duany, DPZ, para Lake Charles- Louisiana	62
Figura 11: Robert Delauny: <i>Eiffel Tower</i>	63
Figura 12: A rua principal do complexo <i>Disney</i>	68
Figura 13: A representação da história e da memória: as pirâmides <i>Aztecas</i> , na <i>Disneyland</i>	69
Figura 14: Os lagos e jardins em <i>Epcot Center</i>	69
Figura 15: Os bosques e parques temáticas – <i>Magic Kingdom</i>	70
Figura 16: <i>Celebration</i> – Vista geral, com a rua principal ao centro	72
Figura 17: Outdoor - <i>Celebration</i>	73
Figura 18: <i>Celebration</i> bloco de habitações	73
Figura 19: Estilos <i>Classical</i> e <i>Coastal</i> das residências disponíveis para os moradores de <i>Celebration</i>	73
Figura 20: Estilos <i>Victorian</i> e <i>Colonial Revival</i> das residências disponíveis para os moradores de <i>Celebration</i>	74
Figura 21: Planta Geral de <i>Seaside</i>	75
Figura 22: Contra-capla da Revista Vero Alphaville Edição de Fev/Mar 2006	77

Capítulo 3: Goiânia: <i>Disney takes place</i>	79
Figura 23: Plano diretor 1959 – Luís Saia.	80
Figura 24: Plano diretor 1969 – Jorge Wilhelm.	81
Figura 25: Chamada do <i>site</i> do Jardins Paris.	83
Figura 26: Chamada do <i>site</i> do Jardins Madri.	83
Figura 27: Localização dos condomínios em Goiânia.	84
Figura 28: Chamada do Jardins Lisboa, no <i>site</i> da FGR Construtora.	87
Figura 29: Logo e mensagem do condomínio Aldeia do Vale, veiculados no <i>site</i> .	88
Figura 30: Tratamento paisagístico na área do clube do Alphaville Flamboyant.	91
Figura 31: Faixas expostas na entrada do condomínio Aldeia do Vale	94
Figura 32: Evento <i>No-Limits 4</i> , Realizado no Aldeia do Vale, 18/Set/2005.	95
Figura 33: Casa situada em lote de esquina, no Jardins Viena.	102
Figura 34: Jardins Atenas, Jardins Paris e Jardins Milão.	104
Figura 35: Normas para os recuos frontal e lateral, Alphaville Urbanismo.	106
Figura 36: Exemplo de crachá de identificação	107
Figura 37: Placa orientadora do uso de quadra de peteca, Jardins Paris.	108
Figura 38: Aldeia do Vale - placa ressaltando o respeito ao meio ambiente.	108
Figura 39: Aldeia do Vale – Lixeiras para coleta seletiva do lixo.	108
Figura 40: Conjunto de Condomínios da FGR, Alphaville e Tropical Imóveis – Região Sudeste.	110
Figura 41: Vista da avenida principal do condomínio Aldeia do Vale.	111
Figura 42: Vista do Residencial Alphaville Flamboyant Ipê, tomada a partir da via de ligação interna dos residenciais, evidenciando o muro/grade de fechamento.	112
Figura 43: Calçadas nas áreas comuns e falta das mesmas na frente dos lotes, no Jardins Viena.	113
Figura 44: Infra-estrutura adotada pela Alphaville Urbanismo	114
Figura 45: Capela no Shopping <i>Alpha Mall</i>	114
Figura 46: Via de deslocamento local dos residenciais do Alphaville Flamboyant, com muro de fechamento entre eles.	115
Figura 47: Portaria de acesso ao Jardins Atenas.	116
Figura 48: Portaria de acesso ao Alphaville Residencial Ipês.	116
Figura 49: Jardim de Residência no Condomínio Aldeia do Vale.	117
Figura 50: Jardim de Residência no Condomínio Monte Verde.	117

Figura 51: Terraplenagem executada no Alphaville Flamboyant, Residencial Cruzeiro.	118
Figura 52: Vista da seqüência de lagos, no interior do Aldeia do Vale.	118
Figura 53: Execução de roçagem do Alphaville Flamboyant, Residencial Ipê.	119
Figura 54: Réplica de um elefante em tamanho natural, no Aldeia do Vale.	121
Figura 55: Antas, em fibra de vidro, no jardim de uma residência no Aldeia do Vale.	122
Figura 56: Caixa de correio – Aldeia do Vale. “Minha casa meu castelo?”	123

LISTA DE TABELAS E GRÁFICOS

	Página
Tabela 01	Descrição das zonas T1 e T2 do <i>Transect</i> 49
Tabela 02	Descrição das zonas T3 e T4 do <i>Transect</i> 50
Tabela 03	Descrição da zona T5 do <i>Transect</i> 51
Tabela 04	Descrição da zona T6 do <i>Transect</i> 52
Tabela 05	Organização das densidades dos setores e comunidades no <i>Transect</i> . 56
Tabela 06	Condomínios aprovados e implantados em Goiânia até 2004 124
Tabela 07	Localização de todos os condomínios aprovados em Goiânia 125
Tabela 08	Índices e parâmetros para ocupação e construção em condomínios 126
Tabela 09	Lotes disponíveis / lotes habitados 127
Tabela 10	Ficha técnica do Condomínio Jardins Viena 128
Tabela 11	Mosaico de Fotos do Condomínio Jardins Viena 129
Tabela 12	Ficha técnica do Condomínio Aldeia do Vale 130
Tabela 13	Mosaico de Fotos do Condomínio Aldeia do Vale 131
Tabela 14	Ficha técnica do Condomínio Portal do Sol II 132
Tabela 15	Mosaico de Fotos do Condomínio Portal do Sol II 133
Tabela 16	Ficha técnica do Condomínio Alphaville Flamboyant 134
Tabela 17	Mosaico de Fotos do Condomínio Alphaville Flamboyant 135
Tabela 18	Ficha técnica do Condomínio Jardins Paris 136
Tabela 19	Mosaico de Fotos do Condomínio Jardins Paris 137



INTRODUÇÃO

O “não-lugar” é um espaço sem identidade, sem relação e sem história, é a negação do lugar antropológico tradicional. Os hospitais, os aeroportos, as *freeways*, os hotéis, os meios do transporte, etc., em todos esses espaços característicos da cidade contemporânea predominam o anonimato, a solidão, a coisa efêmera e, neles, o relato histórico é inviável, pois sua essência é o desapego. (VÁZQUEZ, 2004, p. 197, tradução nossa) ¹

A partir dos anos 1960 surgiu a crítica ao urbanismo moderno, fundada na idéia de lugar, que propunha a recuperação da cidade tradicional como alternativa à experiência modernista. Rossi (2001) esclareceu a constituição do lugar como estruturado na longa duração e na memória coletiva. Esse autor recuperou o conceito de tipo e propôs metodologias para a análise da cidade tendo em vista intervenções pautadas no reconhecimento de suas permanências como elementos estruturadores da forma urbana. A riqueza e a importância do trabalho de Rossi (2001), nessa década, foi o de afirmar a cidade como o objeto de estudo multidisciplinar, porém, garantindo a especificidade do campo da arquitetura.

Nesse período, destacou-se Jacobs (2000), que, de igual relevância para a crítica ao urbanismo modernista, reconheceu que o esgarçamento das relações e trocas sociais na cidade demandava soluções. A resposta por ela sugerida vinculava-se à cidade tradicional, com seus espaços públicos e relações de vizinhança desenvolvidas através de laços de fraternidade.

Essas discussões, na década de 1960, foram prosseguidas e aprofundadas nos anos seguintes, culminando em realizações como a recuperação das cidades históricas, principalmente na experiência da cidade de Bolonha e nas realizações do IBA, em

¹El “no lugar” es un espacio sin carácter, sin relación y sin historia, es la negación del lugar antropológico tradicional. Los hospitales, los aeropuertos, las autopistas, los hoteles, los medios de transporte, etc., en todos estos espacios característicos de la ciudad contemporánea prima el anonimato, la soledad, lo efímero, en todos ellos el relato histórico es inviable, ya que su esencia es el desarraigo. (VÁZQUEZ, 2004, p. 197)

Berlin, nos anos 1980, e também alimentaram os acalorados debates da escola de Bruxelas, evidenciando as posições de Maurice Coulot e dos irmãos Krier.

A arquitetura dita “moderna”, símbolo de uma feroz vontade de autonomia, cultivadora da “tabula rasa” e celebrizadora da ruptura, libertou-nos dum passado declarado “histórico” ou colocou-nos, precisamente, numa situação de maior dependência?

São a arquitetura e o urbanismo contemporâneos, na sua substância, comparáveis a complexidade dos resultados alcançados pelas outras épocas? – é verdade que uma cidade inteiramente barroca não revela necessidade de uma presença gótica e que as cidades renascentistas dispensam os vestígios de outras épocas. Será que as criações recentes são detentoras da mesma capacidade? (KRIER, 1999, p. 13)

Nesse percurso, houve a retomada da importância da forma urbana pelo viés estético superando a importância dada às questões sociais. Em nome da memória coletiva e da história, a cidade tradicional tornou-se um modelo para o movimento americano denominado *New Urbanism*, que teve origem no final dos anos 1980. Suas realizações inspiravam-se no século XIX, nas Cidades-Jardins e no movimento *City Beautiful*, ambos orientados por posições do movimento culturalista, como o denominou Choay (2003).

Os *New Urbanists* inspiram-se na força do desenho tradicional para executarem seus projetos. Sobre o relacionamento entre o planejamento e a arquitetura encontram no movimento *City Beautiful* as bases para o planejamento de cidade, que, por sua vez, retorna ao Renascimento e as cidades Clássicas. (KATZ, 1994, p. xxx, tradução nossa)²

O modelo emblemático do *New Urbanism* é *Celebration*, uma comunidade proposta em Orlando e realizada pela *Disney Corporation* nos anos 1980. Esse modelo de urbanismo foi concebido e associado aos moldes e ordenamento do parque temático dessa corporação, e seus autores, *A. M. Stern & Cooper Robertson*, imprimiram ao traçado urbano e à arquitetura princípios recuperados da cidade tradicional do século XIX, iniciando uma prática que, rapidamente, proliferou por cidades em várias partes do planeta.

Os condomínios horizontais fechados são frutos do *New Urbanism* e só podem ser entendidos como mais um elo, nessa cadeia de reflexões desenvolvidas a partir dos anos 1960, alicerçadas no retorno à cidade tradicional. Por meio da proposição de uma paisagem pitoresca e bucólica, anunciam a salvação de seus moradores das mazelas dos centros urbanos. O foco central dessa espacialidade é a recuperação da vida em comunidade, apostando na criação de um lugar.

² The New Urbanists draw upon a range of design traditions for inspiration. Their ideas about the relationships between planning and architecture reach back to the City Beautiful and Town Planning movements, which in turn reach back to Renaissance and Classical cities. (KATZ, 1994, p. xxx)

O pensamento do antropólogo francês Marc Augé (1994) auxiliou o esclarecimento das ambigüidades que permeiam a idéia de **lugar** no mundo atual, diante de forcas econômicas globais que permitem a alusão a um processo de mundialização sem precedência. É para explicar a condição atual que esse autor formulou o conceito de **não-lugares**, outro ponto de sustentação desta pesquisa. O confronto entre a idéia de **lugar** e **não-lugar** adquiriu uma densidade para os estudiosos da cidade contemporânea. Para eles, esse confronto perde a transparência requerida para soluções pragmáticas, a que muitas vezes se reduz o trabalho do arquiteto, como o são os condomínios horizontais fechados.

Baseado no exposto, o objetivo desta dissertação é apresentar as duplicidades presentes nas urbanizações dos condomínios horizontais fechados e suas conseqüentes implicações. A primeira delas diz respeito à cidade sob a ação dos empreendedores. A outra a ser lembrada é o urbanismo transformado em produto, absorvendo a linguagem da publicidade, cujo mote é a construção de um mundo sem conflitos, que abole as diferenças, poli as superfícies à semelhança das fantasias *Disney*.

O trabalho que se apresenta é parte de uma pesquisa mais ampla, dedicada ao estudo das novas espacialidades urbanas, intitulada *Goiânia, cidade genérica*³. Nessa a cidade contemporânea é abordada em várias escalas, implicando as moradias, os equipamentos de consumo e lazer, estabelecendo os relacionamentos e pontos de contato entre elas. Assim, aproxima os *shoppings centers* às grandes superfícies de abastecimento, aos centros de cultura e lazer e aos condomínios horizontais fechados, permitindo compreender a dinâmica da cidade contemporânea, no caso, *Goiânia*, estudada no período de 1990 até 2006.

Em *Goiânia*, os condomínios horizontais fechados superam o número de trinta empreendimentos. Desses, quinze são aprovados pelo município e localizam-se em três eixos de fluxo, a BR-153, GO-040 e GO-020. Para viabilizar a pesquisa e o levantamento de dados, procedeu-se um recorte, de tal forma a apresentar os condomínios realizados nessa cidade, de autoria de empreendedores locais ou não. Assim, foram escolhidos, cinco condomínios que, além da origem do empreendimento, contemplam os seguintes critérios: o pioneirismo, a localização, a tematização e as diferenças de escala.

Metodologicamente, optou-se pelo estudo de caso, como ponto de partida para as discussões teóricas empreendidas. Ressalta-se que o estudo de caso convém ao caráter das pesquisas qualitativas, como é o caso deste trabalho, implicando em análises

³ Esta pesquisa é coordenada pela Profa. Dra. Elane Ribeiro Peixoto. Conta com a participação dos alunos de iniciação científica: Camila Inácio, Gustavo Amaral, Isabela Ferrante, Juliana Gomes Freitas e Tatiana Tavares.

detalhadas do tema. Por outro lado, o desenvolvimento desses levantamentos de campo foi articulado com o da pesquisa Goiânia, cidade genérica (2005/2008), possibilitando uma adequada tradução em mapas, material gráfico e iconográfico, a partir dos quais foi possível descrever os condomínios horizontais fechados. Esses objetos técnicos processados contribuem para a elaboração de uma cartografia da cidade de Goiânia, cujas partes indispensáveis são os inúmeros condomínios horizontais fechados.

No trabalho, destaca-se uma análise sustentada principalmente por uma visão própria ao campo da arquitetura, sem com isso torná-la exclusiva, considerando as contribuições vindas da antropologia e da sociologia. Dessa maneira, buscou-se um distanciamento de incursões, que enfatizam os condomínios horizontais fechados apenas como guetos do século XXI. Por esta razão, o planejamento, o desenho urbano, as legislações, os regulamentos e normas, assim como a arquitetura e o paisagismo, tornaram-se foco de interesse e material empírico. Esta opção teve o propósito de destacar o papel do arquiteto e urbanista na concepção e materialização de espacialidades que nascem desvinculadas da relação com o lugar e alicerçadas em simulações e lapsos temporais. Por outro lado, constata-se que esses espaços são regidos por uma organização e normalização rigorosas e engessados pelos códigos do novo modo de morar na metrópole. Sem desmerecer os trabalhos de outra natureza, destaca-se que a presente dissertação acredita contribuir para a formação de uma visão crítica, destacando o papel do arquiteto que também compactua para a elaboração e a reprodução de arquiteturas e paisagens tematizadas, sob a força da mídia e a ganância dos empreendedores.

Com esse intuito, a estrutura do trabalho foi pensada para conduzir uma leitura sobre os condomínios horizontais fechados a partir de uma posição teórica, precisa, desdobrada em seus capítulos. O primeiro capítulo dedica-se à definição dos conceitos que orientam o trabalho, enfatizando as definições do **não-lugar** e **lugar**. O segundo capítulo apresenta os modelos urbanísticos aos quais se vinculam os condomínios horizontais fechados. O terceiro capítulo, por sua vez, trata a questão em Goiânia, apresentando e discutindo os estudos de caso. As considerações finais são reservadas à discussão dessa forma urbanística como um **lugar** impossível.

A globalização irá arrancar-nos completamente do chão e deixar-nos, num sentido muito sistemático, sem raízes. Seremos estrangeiros em todos os lugares. (KOOLHAAS, 2002, p. 59)



CAPÍTULO 1: O NÃO-LUGAR E O LUGAR

1 O não-lugar e o lugar

O propósito deste capítulo é o esclarecimento dos conceitos de Não-lugar e Lugar, a partir das considerações sobre a cidade contemporânea feitas por Marc Augé. A discussão foi enriquecida pelas contribuições de outros autores: Diane Ghirardo, Zaida Muxí, Rem Koolhaas, Aldo Rossi, Jane Jacobs, Kenneth Frampton e Kevin Lynch, entre outros, sobre a cidade contemporânea.

O ponto de partida para a construção do tema foi a reflexão sobre o pensamento expresso por Marc Augé no texto: *Não-lugares: Introdução a uma antropologia da supermodernidade*. Esse autor orientou o contraponto com o pensamento dos demais autores, aqui tratados a seguir, na abordagem dos conceitos de lugar. O interesse pelo autor deve-se aos estudos de antropologia urbana que versam sobre os “mundos contemporâneos”. Suas pesquisas abarcam os mais variados temas: o turismo, as estruturas espaciais próprias da mundialização e o mundo dos fluxos e do consumo. Augé despontou no cenário internacional, quando sintetizou o conceito de não-lugar, colaborando para a compreensão da cidade do século XXI.

Os trabalhos de Aldo Rossi e Jane Jacobs, cuja principal característica foi a crítica que elaboraram à arquitetura e ao urbanismo moderno, foram importantes. Para esses autores, as alternativas aos problemas da cidade moderna fundamentavam-se, sobretudo, na importância da história e na recuperação de uma vida comunitária, premissas do conceito de lugar. Ressalta-se que seus textos foram importantes fontes para as décadas de 1960 e 1970, e suas contribuições prosseguiram em múltiplas interpretações. As questões da história e da vida comunitária contrapuseram-se à idéia do homem universal predestinado ao futuro, personagem central do movimento moderno.

A importância de Kenneth Frampton localiza-se no final dos anos de 1980, e sintomatizou uma reação aos processos avassaladores da globalização econômica, daí sua reflexão centrada entre a possibilidade de conciliar cultura e civilização.

Em contrapartida, o trabalho de Kevin Lynch ofereceu conteúdos aplicáveis ao desenho da paisagem, buscando afirmar o poder da imaginabilidade das cidades. A organização paisagística poderia, assim, dotar as cidades de força identitária e, portanto, reafirmaria uma idéia de lugar.

Assim, esses autores, de forma direta ou não, escreveram e se posicionaram com reservas diante das forças econômicas e civilizacionais capazes de aniquilar as diversidades culturais. História e memória coletiva, a cidade como obra de arte coletiva, depósito de fadigas humanas e as relações de vizinhanças requerem uma tradução para uma paisagem capaz de comunicá-las.

1.1 Da modernidade à supermodernidade: lugares e não-lugares

O que distingue a supermodernidade da modernidade tal como a define Starobinski por meio de Baudelaire. A supermodernidade não é o todo da contemporaneidade. Na modernidade da paisagem baudelaireana, ao contrário, tudo se mistura, tudo se mantém: os campanários e as chaminés são os “donos da cidade”. O que o espectador da modernidade contempla é a imbricação do antigo com o novo. (AUGÉ, 1994, p. 101)

A proposta de Augé (1994), em *Não-lugares: Introdução a uma antropologia da supermodernidade* tem por pressuposto sua formação na área da antropologia e etnologia. A Europa, pós anos 60, perdeu o domínio de suas últimas colônias. O mundo contemporâneo tornou-se o objeto de pesquisas desses profissionais. A alteridade, o exótico e o distante de certa forma, deixaram de existir. A partir dessa data, com a presença do homem na lua, o planeta já havia sofrido um processo de ocidentalização avassalador. O que restou, então, ao antropólogo como objeto de estudo? Um novo desafio foi posto a esses profissionais.

O que seria este novo desafio? A resposta, para Augé (1994) implicou em uma nova modalidade de olhar antropológico, que se voltou para o interior da sociedade a que pertencia, vista na contemporaneidade, tempo por ele preferido para o estudo. Para Augé (1994), o termo supermodernidade pode ser traduzido na “aceleração” dos acontecimentos do mundo, na superabundância de informação, na dinâmica defendida por Furet, explícita na ação do homem sobre as coisas e sintetizada na figura do excesso. Assim, Augé (1994) identifica três figuras de excesso caracterizadoras do que denominou supermodernidade.

A primeira explicita-se no tempo, como categoria difícil de ser pensada, em função do excesso factual do mundo contemporâneo. A velocidade com que os acontecimentos contemporâneos se dão não é mais marcada pelo apito do trem que chega à estação ou pelo badalar dos sinos das igrejas. O tempo é marcado pela velocidade em que a álgebra *booleana* é processada pelos computadores e máquinas automatizadas.

O assalto do tempo ao homem contemporâneo dá-se por imagens reais, publicitárias, informações *on-line* e da ficção utilizada pela mídia. O homem sente-se submetido a um sentimento de presente perpétuo e a história torna-se acelerada.

A segunda figura de excesso refere-se ao encolhimento do planeta em função das novas tecnologias de comunicação:

Num certo sentido, nossos primeiros passos no espaço reduzem o nosso a um ponto ínfimo cujas fotos feitas por satélites dão-nos justamente a medida exata. O mundo, porém, no mesmo tempo, abre-se para nós. Estamos na era das mudanças de escala, no que diz respeito à conquista espacial, é claro, mas também em terra: os meios de transporte rápidos põem qualquer capital no máximo a algumas horas de qualquer outra. (AUGÉ, 1994, p. 33-34)

O mundo da supermodernidade não tem as dimensões exatas daquele no qual se pensa viver. Esta facilidade com que se domina e acessa todas as informações reafirma o conceito de supermodernidade e propicia um construir e destruir a história, individual e coletiva, num abrir e fechar de olhos. Quando a bolsa sofre uma baixa é capaz de causar colapso em outros países, a exemplo dos Tigres Asiáticos⁴ em 1997. Qual o motivo de tal ocorrência? Será porque toda lógica econômica, agora, encontra-se embricada e utilizando-se dos meios de comunicação que tornam os capitais voláteis e virtuais?

A terceira figura diz respeito à expansão do ego e à conseqüente afirmação do individualismo. “Nas sociedades ocidentais, pelo menos, o indivíduo quer um mundo para ser um mundo. Ele pretende interpretar por e para si mesmo as informações que lhe são entregues” (AUGÉ, 1994, p. 38). Há uma mudança de escala local para uma escala planetária, que reforça ainda mais o indivíduo. A expansão do ego provoca a alienação e o desengajamento social. Os novos espaços, suportes dessa forma de ser e estar no planeta, são denominados por Augé (1994) não-lugares, porém antes de abordá-los, é necessário considerar o conceito de lugar antropológico, dado pelo mesmo autor. Antes de tudo, ele está

⁴ **Tigres Asiáticos:** Países cujo desenvolvimento foi intenso após a Segunda Guerra Mundial. Os tigres asiáticos são Taiwan, Coreia, Singapura e Hong Kong.

ligado à memória, à história, à identidade e às relações nele estabelecidas, nas palavras de Marc Augé:

O lugar comum ao etnólogo e àqueles de quem ele fala é um lugar, precisamente: aqueles que ocupam os indígenas que nele vivem, nele trabalham, que o defendem, que marcam nele seus pontos fortes, que guardam suas fronteiras, mas nele detectam, também os vestígios dos poderes *ctonianos* ou celestes, dos ancestrais ou dos espíritos que povoam e animam sua geografia íntima, como se o pedacinho de humanidade lhes dedicasse nesse lugar oferendas e sacrifícios fossem também sua quintessência, como se não houvesse humanidade digna desse nome a não ser no próprio lugar do culto que lhe é consagrado. (AUGÉ, 1994, p. 43)

O estudo do lugar revelou uma permanente divisão entre natureza selvagem e natureza cultivada; as aldeias adquirem um valor de segunda natureza, e seu traçado e organização espacial revelam as diversas atividades ali desenvolvidas. A expressão espacial, dada pelos membros da aldeia ao território e aos seus limites, gera a identidade do lugar e torna imprescindível sua fundação. Com o avanço da cultura ocidental, desenvolvimento e urbanização, esses lugares clássicos da antropologia modificaram-se:

Quando os tratores apagam a terra, quando os jovens partem para a cidade ou quando se instalam “alóctones”, é no sentido mais concreto, mais espacial, que se apagam, com as divisas do território, as da identidade. (AUGÉ, 1994, p. 48)

O lugar antropológico é, simultaneamente, princípio de sentido para aqueles que o habitam e princípio de inteligibilidade para quem o observa. A organização do espaço e a constituição dos lugares são, no interior de um mesmo grupo social, uma das motivações e uma das modalidades das práticas coletivas e individuais. Essas características afirmam que os lugares antropológicos são identitários, relacionais e históricos.

O local para seus habitantes é, antes de tudo, o de nascimento. Sendo este sujeito a lei do “próprio” (e do nome próprio), assim, o lugar antropológico é, antes de tudo, identitário e relacional, pois esses habitantes, no seu dia-a-dia, participam de todos os acontecimentos do cotidiano daquele território, não apenas como espectadores: o habitante do lugar antropológico não faz a história, vive na história. (AUGÉ, 1994, p. 53)

Para Augé (1994), o lugar antropológico é estabelecido por pontos notáveis com o espaço de fronteira ou o “sábio controle da relação com o exterior”, o que é, “antes de mais nada, geométrico”, partindo da relação existente entre a linha e a interseção das linhas. Assim, essa geometria reporta-se aos itinerários, eixos ou caminhos traçados pelos homens e em seus cruzamentos conformando as praças, sedes dos mercados e lugares de intercâmbios.

Considerando o que foi exposto, pode-se, então, destacar o que Marc Augé conceitua como não-lugares. O antropólogo parte da inversão da idéia de lugar antropológico, operação possibilitada pelo que considerou como circunstância atual, a supermodernidade. Em suas palavras:

Se um lugar pode se definir como identitário, relacional e histórico, um espaço que não pode ser definido nem como identitário, nem como relacional, nem como histórico definirá um não-lugar. A hipótese aqui defendida é de que a supermodernidade é produtora de não-lugares, isto é, de espaços que não são em si lugares antropológicos e que, contrariamente à modernidade baudelairiana, não integram os lugares antigos: estes, repertoriados, classificados e promovidos a “lugares de memória”, ocupam aí um lugar circunscrito e específico. (AUGÉ, 1994, p. 73)

Verifica-se que a ordem do não-lugar é regida pelo movimento acelerado e desfavorável aos laços identitários possíveis apenas pela fixação no território, perpetuada no tempo. Nesse sentido, entende-se que os não-lugares são inscrições das formas de vida do homem contemporâneo. Porém, eles não mais se restringem aos limites geométricos das fronteiras, porque sua extensão é planetária. Neles, se dá a individualidade solitária, característica de nosso tempo presente, e as trocas entre as pessoas são mediadas por diversas formas.

O não-lugar é diametralmente oposto ao lar, à residência, ao espaço personalizado. É representado pelos espaços públicos de rápida circulação, como aeroportos, rodoviárias, estações de metrô, e pelos meios de transporte – mas também pelas grandes cadeias de hotéis e supermercados. (AUGÉ, 1994, p. 36)

De certo modo, o usuário do *não-lugar* é sempre obrigado a provar sua inocência. O controle *a priori* ou *a posteriori* da identidade e do contrato coloca o espaço do consumo contemporâneo sob o signo do não-lugar: só se tem acesso a ele se inocente. As palavras aqui quase não funcionam mais. Não existe individualização (de direito ao anonimato) sem controle de identidade. (AUGÉ, 1994, p. 94)

Com o propósito de ilustrar este aspecto, relata-se uma experiência de visita a um condomínio horizontal fechado, em Goiânia:

Um arquiteto acompanhava uma engenheira, responsável técnica pela execução da obra de uma residência, no interior de um condomínio. Após seu deslocamento do centro da cidade até a entrada do mesmo, ele foi surpreendido pela indagação do recepcionista, da portaria de serviço, em relação ao seu destino: Boa Tarde! O Sr., aonde vai? O arquiteto responde que acompanharia a engenheira “X” até a quadra “Z” e lote “Y”. Novamente, a recepcionista indagou: A Sra. é cadastrada? Então “X” respondeu afirmativamente: Sou. Observou que, mesmo assim, “X” deveria passar pela catraca⁵. O recepcionista dirigiu-se ao arquiteto, solicitando-lhe um documento

⁵ A catraca de acesso aos prestadores de serviços permite aos mesmos entrarem no condomínio após sua identificação, feita através da digitação de suas senhas, antes, porém, submete-o ao detector de metais. Este procedimento é também executado com os empregados domésticos.

de identidade. Após efetuar o cadastramento do mesmo, informou-lhe sua senha de acesso e solicitou-lhe a gentileza de permitir, ao segurança, a inspeção do interior do veículo. Em seguida, pediu que fosse aberto o porta-malas para uma revista. Esta rotina foi executada também na saída, não faltando a verificação da tal senha. E, como num estranho ritual, “X” foi convidada a passar novamente pela parafernália da catraca.

A pequena história encontra ressonâncias em outras experiências como, por exemplo, nos acessos controlados por máquinas nos *shopping centers*, supermercados, possíveis apenas mediante a confirmação de uma senha ou de um *ticket* de estacionamento. O diálogo com as pessoas limita-se ao “bom dia”, “boa tarde” ou “boa noite”, “bem vindo”, “volte sempre” e “obrigado”, utilizando formas padronizadas e semelhantes às apresentadas pelas máquinas automáticas. Os frequentadores do não-lugar sentem-se seguros, por estarem em um ambiente disciplinado e controlado. O espaço do não-lugar não cria nem identidade singular, nem relação, mas sim solidão e similitude (AUGÉ, 1994, p. 95).

Para Augé (1994), o entendimento dos termos lugar e não-lugar implica a referência a *Michel de Certeau*:

A distinção entre lugares e não-lugares passa pela oposição do lugar ao espaço. *Michel de Certeau* propôs, das noções de lugar e de espaço, uma análise que constitui aqui, um antecedente obrigatório. Ele não opõe, por sua vez, os “lugares” aos “espaços” como os “lugares” aos “não-lugares”. O espaço, para ele, é um “lugar praticado”, “um cruzamento de forças motrizes”: são os passantes que transformam em espaço a rua geometricamente definida pelo urbanismo como lugar. (AUGÉ, 2001, p. 75)

O uso do termo “lugar”, empregado por *Certeau*, é sobreposto ao “espaço” e vice-versa, como a figura geométrica ao movimento, a palavra calada à palavra falada ou a permanência ao fluxo. Como observa Augé:

Quando *Michel de Certeau* fala em “não-lugar” é para fazer alusão a uma espécie de qualidade negativa do lugar, de uma ausência do lugar em si mesmo que lhe impõem o nome que lhe é dado. Os nomes próprios, diz-nos ele, impõem ao lugar “uma injunção vinda do outro (uma história...)”, e é verdade que aquele que, ao traçar um itinerário, enuncia seus nomes não conhece necessariamente muita coisa dele. (AUGÉ, 2001, p. 79)

O turista é o exemplo lapidar para a compreensão do pensamento de *Certeau*, pelas suas visões parciais de lugares, percebidos através de “instantâneos” e, posteriormente, organizados nos álbuns de viagem, seguindo uma narrativa auto-explicativa e imaginada, sob a forma de *slides* ou recortes recompostos ao seu círculo de amizade. Os registros e viagens são apenas uma relação fictícia entre o olhar e a paisagem.

E, se chamarmos de “espaço” à prática dos lugares que define especificamente a viagem, ainda é preciso acrescentar que existem espaços onde o indivíduo se experimenta como espectador, sem que a natureza do espetáculo lhe importe realmente. Como se a posição do espectador constituísse o essencial do espetáculo,

como se, em definitivo, o espectador em posição de espectador, fosse para si mesmo seu próprio espetáculo. [...] O espaço do viajante seria, assim, o arquétipo do não-lugar. (AUGÉ, 1994, p. 80-81)

Marc Augé é tributário do pensamento do historiador francês. No entanto, o que este considerou como não-lugar, uma “espécie” de adjetivo do lugar, o primeiro o transformou num conceito, portanto, substantivo.

Torna-se necessário esclarecer que não-lugar e lugar não são categorias absolutas, para Marc Augé. Ao contrário, para ele nem um e nem o outro existem de forma pura, considerando a possibilidade de relativizá-los. Convém, ainda, uma ênfase neste ponto de vista. Ressaltam-se como suas características: a relação mediada, a transitoriedade e a desvinculação com o que é particular, termos que implicam história, memória e trocas relacionais.

Vê-se bem que por “não-lugar” designamos duas realidades complementares, porém distintas: espaços constituídos em relação a certos fins (transporte, trânsito, comércio, lazer) e a relação que os indivíduos mantêm com esses espaços. Se as duas relações se correspondem de maneira bastante ampla e, em todo caso, oficialmente (os indivíduos viajam, compram, repousam), não se confundem, no entanto, pois os não-lugares medeiam todo um conjunto de relações consigo e com os outros que só dizem respeito indiretamente a seus fins: assim como os lugares antropológicos criam um social orgânico, os não-lugares criam tensão solitária. (AUGÉ, 1994, p. 87)

1.1.1 A disneyficação do mundo e a simulação de lugares

A *Disneyland* é um espaço significativo e propício à exploração na contemporaneidade. O estudo das transformações urbanas por ela empreendido em diversas partes do planeta contribuem para o entendimento de sua “originalidade”. A nova dinâmica das estruturas espaciais fantásticas, geradas pelos espaços *Disney*, colaboram para o que disse Augé na medida em que, a semelhança de shoppings e redes de hotéis serviram de modelo para a criação de inúmeros empreendimentos que variam entre parques temáticos e “*gate communities*”.

Para melhor compreender o que Ghirardo (2002) denominou disneyficação do mundo, é preciso encontrar, no território da *Disney Space*, quais elementos são seus formadores e de que maneira contribuem para a sustentação do discurso dessa fantasia da cidade pós-industrial. A criação da *Disneyland* foi revelada em entrevista ao *Hollywood Citizen-News* em 1952, sendo recuperada por Chung (2001), para quem o urbanismo *Disney* nasceu de uma visão empreendedora de *Walt Disney*, conceitualmente

sustentada pelas idéias do espaço renovável, versátil e adaptável, enfim, um sistema “aberto” de modo contínuo: como bem o explicita *Disney*:

O parque significa muito para mim. É algo que não terminará nunca, algo que pode se manter e sustentar-se, “que seja vantajoso”: e digo mais ... quero algo vivo, algo que crescerá. O parque é isto: Não somente posso adicionar-lhe coisas, mas também as árvores crescerão. Começado, após um ano, será mais bonito e assim sucessivamente. E irá ao encontro do que o público gosta. [...] Não posso fazê-lo como se fosse uma pintura. Não será terminado e nem continuará a ser o mesmo de antes. Porém, encontrarei no público aquilo que ele mais gosta. (CHUNG, 2001, p. 273, tradução nossa)

A *Disney Corporation* influenciou o urbanismo planetário, revelando-se um modelo de sucesso, com seu desenho urbano e arquitetura impecáveis, reveladores de cenários fantásticos. Chung (2001) levantou uma hipótese interessante: a visão utópica de *Victor Gruen*, o inventor do *shopping mall* americano, inspirou a *Disney Corporation*. O pensamento de Gruen desaprovava os efeitos devastadores do urbanismo moderno pensado para o uso do automóvel, e que, conseqüentemente, induziu à suburbanização e destruição dos centros tradicionais das cidades. O urbanismo *Disney* nasceu comungando parcialmente com a crítica urbanística dos anos 60.

Victor Gruen foi o responsável pela criação do *shopping* regional como uma espécie de segmento do desenho urbano. Em sua visão, um novo tipo de subúrbio deveria ser planejado, considerando o meio-ambiente. Além disso, o autor contribuiu teoricamente com muitos artigos escritos sobre *The Desirable City*⁶. A revitalização do centro, outro tema de seu interesse, implicava na sua transformação em cérebro e coração da cidade.

Ao examinar o desenho urbano aplicado sobre os diversos “lugares”, propostos para *Disney Space*, constata-se a repetição de elementos em todas suas versões, sejam elas na Flórida, em Paris ou em Tóquio. A rua principal, os lagos, a referência à “memória” e à “história”, e os infalíveis e encantadores bosques constituem um vocabulário combinável, ordenado segundo a mesma sintaxe.

Um dos empreendimentos patrocinados pela corporação *Walt Disney* foi *Celebration*, uma comunidade criada aos moldes do *New Urbanism*⁷, que será abordado

⁶ *The Desirable City* implicava uma concepção de crescimento celular para as cidades americanas que, em seu ponto de vista, haviam atingido o tamanho ideal. Assim, ele reafirma o *sprawl* defendendo a unidade de vizinhança. (WALL, 2005, p. 12)

⁷ No final da década de 1980 surge nos Estados Unidos um novo grupo, *New Urbanism*. Sua luta é a favor da revitalização das unidades de vizinhanças e comunidades, apresentando-se como alternativa ao subúrbio. A

em detalhe posteriormente. Nesse empreendimento, todas as atividades comunitárias foram organizadas e eram constituídas pelo comércio, pela escola, pelos locais de lazer e esporte, o que, de certa forma, atribuiu-lhe um alto grau de autonomia. Além destes aspectos, a paisagem edificada resultaria das ofertas de moradias publicadas em catálogos do empreendimento, quase sempre inspiradas na arquitetura vernacular americana. Como num cardápio, tudo estava premeditado.

Esta estratégia revela uma perversa recuperação do sentido comunitário da cidade a partir da negação desta. Os empreendedores pretendiam aplicar uma espécie de sedativo aos consumidores, através de eficiente campanha publicitária, para que acreditassem nesta cidade simulada. (MUXÍ, 2004, p. 54, tradução nossa)

As novas áreas urbanas isoladas fundamentaram-se na existência de um equilíbrio mitificado entre a cidade e a natureza. Suas referências iconográficas encontram-se no passado e numa tradição imaginada, como se fossem filmes ou desenhos animados. Não se pode dizer que existe ali uma arquitetura real:

A simulação define a aldeia *Celebration*, criada por *Walt Disney* [...]. Os anúncios da venda da aldeia deixam claro o que se busca simular:

Era uma vez um lugar onde os vizinhos se saudavam durante os calmos crepúsculos de verão [...]; onde as crianças caçavam vagalumes. O balanço das charretes proporcionava um agradável refúgio das ansiedades do dia a dia. Nos sábados, eram exibidos filmes de desenhos animados. A frutaria entregava os pedidos à domicílio e havia um mestre que sempre sabia que tu tinhas algo especial. Lembra-te desse lugar?"(RITZER, 2000, apud MUXÍ, 2000, p. 58, tradução nossa)

Outra posição crítica importante a respeito de *Celebration* foi a formulada por Ghirardo (2002), que compreende sua realização como mais um avanço da sociedade do espetáculo, consumo e divertimento. Em suas palavras:

A Disneylândia levou o conceito de parque de diversões e feira mundial a um novo nível. [...] Juntos, esses parques desintegraram a paisagem rural e urbana americana, transformando-a em um cenário idealizado e administrável. (GIRARDO, 2002, p. 49-51)

Para a autora estes empreendimentos tornaram-se característicos e populares nas sociedades pós-industriais. O urbanismo *Disney*, veiculado pelas mais diversas mídias, realizou uma nova forma de colonização, tornando *The American Way of Life* um objeto de desejo em escala planetária.

As críticas dessa autora são impiedosas, e insistem em apontar este fenômeno como característico à condição pós-moderna. Ela reitera o uso do termo *disneyficação* para referir-se à sociedade contemporânea como afeita ao rebaixamento da cultura popular, proporcionando o anestesiamiento social, provocado pela ampliação do “divertimento” em toda a esfera da vida.

Uma ponte pode ser construída entre a *disneyficação* do mundo e os não-lugares de Marc Augé. A proliferação do modelo urbanístico proposto pela *Disney Corporation* não é diferente de *shoppings* e de seus próprios parques temáticos. Mesmo que inspirado em utopias regressivas, esse urbanismo “promotor” de comunidades “felizes” é empreendido em escala planetária, criando apêndices “*ex-nihilo*” às cidades reais.

Até o momento, o presente estudo discutiu o conceito de lugar e não-lugar, ressaltando a condição desse último no mundo contemporâneo. Se o ponto de partida foi o pensamento de Augé (1994), esse encontrou reforço e esclarecimento em Muxi e Ghiardo, que ampliaram a idéia de não-lugares, abrangendo a proposição de comunidades que nostalgicamente, pretendem recuperar a dimensão do lugar na “supermodernidade”

A partir desse momento, a reflexão direciona-se aos pensadores que, críticos do movimento moderno nos anos de 1960, foram os mais importantes defensores da mudança de um dos mais importantes fundamentos desse movimento: A idéia de universalidade. A ela opuseram o circunstancial, dado em última instância pela força do conceito de lugar.

1.2 A Memória e a História e a constituição do lugar

Os estudos desenvolvidos por Rossi (2001), em “A arquitetura da cidade”, estão divididos em quatro capítulos, que podem ser ordenados em duas partes. A primeira corresponde a uma reflexão teórica sobre a cidade, estando expressa, sobretudo, no primeiro capítulo. Os outros, menos conceituais, tratam de questões metodológicas analíticas. Na introdução, o autor esclareceu o objeto de sua pesquisa:

A cidade, objeto deste livro, é nele entendida como uma arquitetura. Ao falar de arquitetura não pretendo referir-me apenas à imagem visível da cidade e ao conjunto de suas arquiteturas, mas, antes, à arquitetura como construção. Refiro-me à construção da cidade no tempo. Considero que este ponto de vista, independentemente dos meus conhecimentos específicos, pode constituir o tipo de análise mais abrangente da cidade; ela remete ao dado último e definitivo da vida da coletividade: a criação do ambiente em que esta vive. (ROSSI, 2001, p. 1)

Rossi (2001) assinalou a complexidade do estudo da cidade. Como anunciado na introdução de seu livro, ela é objeto de interesse e investigação interdisciplinar. Assim, as categorias de análise que ele formulou advêm de leituras tomadas no campo da geografia, sociologia, arte e dos estudos de Halbwachs sobre as memórias coletivas. Revendo essas categorias, podem-se identificar as contribuições para a definição do termo lugar, em seu pensamento crítico à cidade moderna, surgido nos anos 1960. Inicia-se por sua posição diante do que considerou uma das grandes fragilidades do modernismo, o funcionalismo.

Para ele, a explicação funcionalista, foco da vertente mais estreita do movimento moderno, é regressiva, pois não explicita as permanências de estruturas espaciais quando suas funções deixam de existir. A adoção do pensamento funcionalista, originário da fisiologia, implicou numa relação direta entre forma e função. O autor demonstrou a fragilidade desse raciocínio quando incluiu e considerou os valores simbólicos presentes na cidade. Assim, ele desenvolveu uma visão mais complexa da dinâmica da cidade, que considerou como construção, destruição e permanência.

As argumentações de Rossi afirmaram a primazia da forma sobre a função, opondo-se, desta maneira, à simplificação máxima de Sullivan “a forma segue a função” (FRAMPTON, 1997, p. 58). A arquitetura é conhecida pela multiplicidade de formas presentes na cidade, independente de suas funções. A forma expressa o pensamento, os valores e a organização social do seu tempo, revelando, desse modo, seu papel histórico e recuperando o valor da memória.

Essas permanências ensejam a referência ao termo fato urbano. Esse termo pode ser a cidade como um todo ou parte dela, ou, ainda, um edifício particular; a condição é que seja único. Apesar dessa abertura, observa-se que o autor ressaltou como cerne do termo sua qualidade de tornar única uma cidade, o que está relacionado com a percepção dessa cidade como obra de arte, neste caso coletiva e construída na longa duração, implicando a transmissão de valores, crenças e saberes. Para a confirmação desta idéia, ele buscou exemplos em cidades como Roma, Paris e Atenas, sublinhando suas singularidades.

Outra questão no pensamento de Rossi (2001) é recuperada dos escritos de Argan (2004)⁸, em “Projeto e destino”, que, por sua vez, se apoiou em Quatremère de Quincy. Trata-se do conceito de tipo, definido como uma estrutura mais ou menos vaga que se constrói na longa duração histórica, sendo de ordem coletiva e ponto de partida para a arquitetura:

Enfim, poderemos dizer que o tipo é a própria idéia de arquitetura, aquilo que está mais próximo de sua essência. É, portanto, aquilo que não obstante qualquer mudança sempre se impôs “ao sentimento e à razão”, como o princípio da arquitetura e da cidade. (ROSSI, 2001, p. 27).

O tipo tem matriz antropológica e abrange não somente, “características de necessidade”, mas interage constantemente com a técnica, a função, o estilo, o caráter coletivo e o momento individual do fato arquitetônico. O tipo liga-se à memória, à história e à individualidade do lugar. Essa idéia está sempre enfatizada pela insistência na duração. O tipo pode ser considerado um condensador de valores, saberes e costumes que evoluem no tempo, e são reveladores de formas de vida, particularizadas em lugares únicos.

Enfim, as idéias fundamentais, desenvolvidas por Aldo Rossi, mantiveram constantes as importâncias da forma construída, sua capacidade de sobreviver à ordem da necessidade e à ação do tempo. Todavia, vale ainda ressaltar a referência à obra de Camilo Sitte, em sua obra “A construção das cidades segundo seus princípios artísticos” (SITTE, 1992). A retomada deste texto deve ser considerada também como uma crítica à cidade moderna, que substituiu a beleza e estética pela funcionalidade e salubridade, como bem o assinalou Françoise Choay (1965). É, também, uma retomada explícita da história, pois a referência de Sitte (1992) foi a cidade medieval.

Observando as categorias e fontes de Rossi (2001), constata-se que a unicidade do fato urbano, enquanto obra de arte e objeto único, esboça a idéia de lugar. Corroboram para a afirmação deste a questão da permanência e a definição do tipo, implicando a duração histórica. A atenção dedicada aos monumentos, intencionais ou não, explicita a importância atribuída à memória coletiva, pois o que é um monumento senão um

⁸ O modelo, entendido segundo a execução prática da arte, é um objeto que se deve repetir tal como é; o tipo “é”, pelo contrário, um objeto, segundo o qual cada um pode conceber obras, que se assemelharão entre si. (ARGAN, 2004, p. 66)

momento do passado remetido às gerações futuras, revelando crenças, símbolos e valores? Não são esses imprescindíveis aos lugares?

Assim, pouco a pouco, o espaço universal da modernidade, o homem tipo, as necessidades padrões, a premência da razão e da funcionalidade, a bandeira da salubridade e higiene perderam seus limites e contornos precisos, abalados por uma nova forma de ver o mundo, que implicou em antropologização do olhar, fato que ocorreu na década de 1960 e 1970, período em que a obra de Aldo Rossi emergiu com força transformadora.

Os lugares são mais fortes que as pessoas, assim como o cenário o é mais que o acontecimento. Essa possibilidade de permanência é o único que faz com que a paisagem e as coisas construídas sejam superiores às pessoas. (Rossi, Apud MONTANER, 1998, p. 74, tradução nossa)

1.2.1 A recuperação da vida comunitária

A recuperação da vida comunitária é abordada por Jacobs (2000), e constituiu-se em uma crítica impiedosa ao urbanismo moderno, principalmente naquele expresso na Carta de Atenas e no plano da *Ville Radieuse*, de Le Corbusier.

Os conceitos da máquina de morar, circular, trabalhar e recrear da Carta de Atenas (1933), para a autora, provocou “cancros” nas cidades Norte-americanas. A ênfase dada ao automóvel expunha a fragilidade do planejamento urbano moderno, que deixou de cumprir sua principal função: solucionar os problemas da vida cotidiana. A valorização excessiva da circulação de veículos provocou a expulsão das pessoas das ruas e calçadas, levando-as para os grandes centros comerciais e conjuntos habitacionais.

A nova cidade, proposta pelo CIAM⁹, ordenou separadamente as funções no tecido urbano, que antes aconteciam concomitantemente, empobrecendo o valor do lugar. O questionamento proposto pela autora estava centrado principalmente na crítica aos espaços públicos: *playground* e parques de bairro. As proposições dos urbanistas do movimento moderno opunham-se à cidade tradicional, com suas praças, ruas e calçadas, que eram os lugares, por excelência, do convívio social. Essas proposições provocaram o esvaziamento desses espaços, permitindo a Jacobs (2000) identificar no urbanismo moderno a

⁹ CIAM – Congresso Internacional de Arquitetura Moderna.

violência, como ressalta seu texto ao tratar da suposta vida tranqüila dos distritos. A autora cita, ironicamente, o depoimento de um morador, evocando a cidade tradicional:

Eu moro num bairro residencial maravilhoso, tranqüilo, me diz um amigo, que está procurando outro local para morar, o único barulho desagradável durante a noite, de vez em quando, são os gritos de alguém sendo assaltado. (JACOBS, 2000, p. 30)

A autora, ao analisar os espaços modernos, ressaltou que a segurança para circular e morar não dependia exclusivamente da presença da autoridade policial. Reforça sua argumentação afirmando que o controle das ruas e calçadas é espontaneamente exercido por todos que ali se relacionam, em ato de cumplicidade. O urbanismo modernista, com seus anônimos *playgrounds* e parques, não favoreceu a ocupação dos espaços públicos acelerando a suburbanização, que não garantiu a segurança das pessoas. Ao se referir aos espaços vazios e às vias de circulação exclusivas, propostas pelo modernismo, imputou a esse a responsabilidade pela degradação urbana e a segregação da vida social. Em suas palavras:

Considere agora os projetos de reurbanização das cidades: residências de renda média e alta que ocupam grande extensão do solo urbano, vários quarteirões antigos, com terrenos e ruas próprias para atender a essas “ilhas urbanas”, “cidades dentro da cidade” e esse “novo conceito de vida urbana”, como dizem os anúncios sobre eles. [...]

Caso alguém não entendesse o que a cerca significava, as placas na rua do conjunto reafirmavam: “Mantenha distância. Entrada proibida.” É esquisito ver um bairro, numa cidade com população civil, murado desse jeito. Não é apenas feito, na acepção da palavra, mas surrealista. Vocês podem imaginar como é que isso repercute nos vizinhos, apesar da mensagem-antídoto no quadro de avisos da igreja do conjunto: “O amor de Cristo é o melhor de todos os tônicos.” (JACOBS, 2000, p. 47-50)

A existência de um comércio variado e complexo é também outro aspecto tratado por Jacobs. Na sua visão, a multiplicidade de usos favoreceria a segurança das ruas e calçadas, pois essas estavam constantemente ocupadas com pessoas em movimento. Por fim, a existência do movimento de pessoas à procura de um lugar para trabalhar, morar ou recrear constitui um atrativo seguro para o ir e vir. Para a autora, apesar de existirem lugares com uma aparente tranqüilidade e ordem, na cidade moderna, seus equipamentos são poucos usados, entediantes, perigosos e marginais.

A idéia favorável ao comércio variado de bairro é enfatizada em “Morte e vida de grandes cidades”, por meio de relatos, tais como o referente à reforma do *Hyde Park-Kenwood*, em Chicago, cujas primeiras reformas incluíam uma cópia relativamente ampliada de um comércio de subúrbio.

Mas essa idéia provocou uma vaga consciência de realidade e um lampejo de apreensão no processo de planejamento. Um núcleo comercial amplo, maior que o

necessário para os hábitos de consumo dos moradores do próprio distrito revitalizado, “poderia atrair pessoas de fora do local”, como afirmou um dos arquitetos. Então, decidiu-se por um pequeno *shopping*. (JACOBS, 2000, p. 46)

A solução apresentada foi a implantação de comércio menos diversificado, justificada pelo argumento de que, atrairia um público indesejado. Essas ações implicavam em espécies de limpeza e seleção social que, no entanto, não contribuíram para a segurança e viabilidade do bairro.

Evocando a revitalização de Hyde Park-Kenwood, Jacobs (2000), apoiada nos planejadores “flebotomistas”, afirma que a retirada dos professores universitários, da vizinha Universidade de Chicago e de outras famílias de classe média, foi a causa de seu declínio. Observou que a solução encontrada para a recuperação urbana do bairro, que provocou o êxodo de seus moradores, constituía na identificação de “nichos infestados”, que logo eram substituídos por nichos Cidade-Jardim Radieuse. Esta solução provocou a redução do número de ruas, deixando imprecisas as fronteiras entre os espaços públicos e privados, característica da cidade modernista. O resultado obtido significou um enfraquecimento das trocas sociais, incentivadas pelo burburinho cotidiano, típicos de bairros, caracterizados pela diversidade de seus espaços, pessoas e comércio.

Jacobs (2000) refere-se, particularmente, aos parques modernistas, ironizando sobre sua destinação e de seus congêneres, os *playgrounds*. Propostos para a “população carente”, e divulgados como se fossem uma conquista comunitária e dádiva dos governantes, esses locais nunca apresentavam o sucesso esperado, tanto no atendimento ao público local, da vizinhança, como na expectativa de se tornarem referências da cidade. São identificados como pontos favorecedores da delinqüência, da violência e do medo.

A explicação para tal fenômeno é identificada pela autora como uma expansão da lógica monofuncional do modernismo para os parques, praças e outros espaços públicos. Para ela, o sucesso desses estava ligado à idéia de abrangência, reconhecendo que as praças, em função da escala das relações de vizinhança, tendem a se tornarem referências importantes da cidade. A utilização dos parques e *playgrounds* depende do ritmo de vida dos moradores locais e da multiplicidade de opções ligadas ao uso do parque (lazer, esporte, comércio etc.), reconhecendo que a existência de diversidade de usos e usuários torna mais dinâmico o sucesso de um parque.

Enfim, quando Jacobs (2000) discorre sobre praças e parques, ela destaca, sobretudo, a sua escala gregária, própria da uma vizinhança. Seu posicionamento é

contrário aos livres gramados e *playgrounds* da cidade moderna, que se configuram como “terra de ninguém”.

As análises de Jane Jacobs estendem-se além dos espaços públicos. Volta-se para os conjuntos habitacionais, que prometiam a solução do déficit habitacional dos anos de 1960. A autora detém-se nesse tema no capítulo “O isolamento e a erosão das cidades”. Sobre o assunto, afirmou:

Ao contrário dos moradores de conjuntos de baixa renda, aqueles dos conjuntos de renda média parecem preferir isolar-se em grupos bem separados de outras pessoas. Minha impressão, que reconheço ser duvidosa, é que os conjuntos habitacionais de renda média, à medida que envelhecem, tendem a abrigar uma quantidade significativa (ou pelo menos bem evidente) de pessoas que receiam o contato fora de sua classe. (JACOBS, 2000, p. 386)

A disseminação e o fortalecimento da psicologia do território ocorrem em função de perigos verdadeiros ou a concentração de uma quantidade apreciável de pessoas já atacadas de xenofobia. Qualquer que seja o motivo, esses foram observados como problemas cotidianos das cidades.

Na visão da autora, as pessoas que viviam dentro dos limites dos conjuntos e se sentiam alheias e profundamente inseguras em relação à cidade do lado de fora não ajudariam muito na eliminação das fronteiras desertas entre seus bairros e as cidades, ou mesmo permitiriam um replanejamento que visasse à reintegração delas ao tecido urbano.

Em suas conclusões, Jacobs afirmou que a especialização de espaços destinados ao abrigo de conjuntos habitacionais colaborou para a existência de novos guetos urbanos, na medida em que esses estavam separados da cidade. O uso das zonas de fronteiras desertas proporcionou o aparecimento de regiões de isolamento e segregação de coletividades.

Para Jacobs (2000), a revitalização de áreas apagadas e a desvitalizadas e incorporação de parte dessas aos antigos subúrbios trariam uma nova dinâmica à malha urbana. O uso misto, diversificado e variado de atividades próximas às edificações e seus limites revitalizaria a vivência dessas comunidades, e estreitaria sua relação com o centro administrativo e cultural da cidade.

Além dos problemas característicos aos conjuntos habitacionais, a autora destacou aqueles gerados pelo automóvel e vias de ligação entre os bairros e centros da cidade. Constatou que as soluções deles não se limitariam a separação do trânsito de veículos e pedestres, tampouco pela elaboração de planos de ordenação dos deslocamentos de

caminhões de serviços, automóveis e pedestres. Eles requereriam, principalmente, uma separação de horários, e não de espaço. A não ser nas áreas centrais de uso intenso, não havia como justificar as dificuldades de serviço derivadas da completa separação entre pedestres e veículos. Assim, Jane Jacobs, ao observar como os pedestres ocupavam as ruas, esclareceu:

Quando há oportunidade, fico observando como as pessoas usam as ruas de pedestres. Elas não andam pelo meio, como se fossem enfim donas da rua. Elas andam pelas laterais. Em Boston, onde se fez a experiência de fechar duas ruas comerciais centrais (as entregas foram um problema complicado, é claro), era um espetáculo e tanto ver o leito das ruas quase vazio e as calçadas em estreitas apinhadas de gente. Do outro lado do país o mesmo fenômeno acontece na Rua Principal da Disneylândia, uma rua-modelo. Os únicos veículos que transitam nessa rua da Disneylândia são um bonde, que aparece em intervalos bem espaçados, para diversão, e de vez em quando, uma charrete puxada por cavalo. Ainda assim, os visitantes usam mais a calçada do que andam pelo meio da rua. (JACOBS, 2000, p. 386)

A erosão e o isolamento da cidade, provocados pelo uso constante do automóvel, foram assim apontados pela autora:

Como assinalou Gruen, quanto mais espaço se der aos carros nas cidades, maior se tornará a necessidade do uso dos carros e, conseqüentemente, de ainda mais espaço para eles.

O extremo do paradoxo de aumentar a facilidade de acesso com o carro e reduzir a intensidade de usuários pode ser constatado [...] (JACOBS, 2000, p. 391)

Feitas suas críticas à cidade modernista, a jornalista Jane Jacobs (2000) estabeleceu os parâmetros para a recuperação e revitalização das cidades Norte-americanas, o que foi empreendido em Boston e Filadélfia. A recuperação da rua foi o grande tema tratado por Jacobs (2000), nessa ocasião, sendo que as táticas propostas incentivaram as soluções com ênfase no aspecto coletivo e comunitário. Todas as decisões sobre essas duas cidades e seus bairros foram tomadas em assembleias que estabeleciam quais seriam as melhores propostas para aquele grupo de pessoas e lugar. A organização das comunidades locais facilitou o acesso ao capital e à administração pública.

Outro parâmetro de orientação para as ações em Boston e Filadélfia foi a melhoria do transporte público com a conseqüente diminuição do tráfego de automóveis particulares. A essa solução somou-se o incentivo de romper com as limitações do zoneamento monofuncional. Para a autora, as quatro condições colaboraram para gerar diversidade e, como conseqüência, crescimento e vitalidade das cidades são: “[...] combinações de usos principais, ruas mais utilizadas, densa mistura de idades de construções e alta concentração de pessoas” (JACOBS, 2000, p. 268).

O desafio lançado em sua obra “Morte e Vida das Grandes Cidades” pareceu sedutor na realidade dos anos 1960. Em sua essência, a visão utópica de Jacobs construiu sua alternativa de cidade com os olhos voltados para o passado. Para ela, a cidade tradicional é sinônima de vida comunitária. Quarteirões, pequenas praças, ruas e calçadas constituíram-se em palcos privilegiados para uma vida idealizada, cuja referência era a pequena cidade.

1.2.2 Não-lugares, lugares e comunidades

Os autores e textos tratados até o momento centraram seus debates em questões que, ao final, concernem aos processos de modernização e avanço da cultura ocidental em momentos distintos do século XX. Rossi e Jacobs, nos anos de 1960, como criticaram a modernidade, e anunciaram o apagamento dos lugares e arvoraram-se em recuperá-los, propondo soluções que à época acreditavam possíveis.

O enfraquecimento progressivo dos lugares tornou-se assunto de outros autores, que escreveram textos mais recentes, entre eles o manifesto de Kenneth Frampton (1997), denominado Regionalismo Crítico. Apoiado na argumentação extraída do pensamento de Paul Ricoeur¹⁰, o autor afirma que:

[...] Temos a impressão de que esta civilização mundial singular exerce simultaneamente uma espécie de erosão ou desgaste à custa dos recursos culturais que constituíram as grandes civilizações do passado. [...] em qualquer parte do mundo, encontramos o mesmo filme de má qualidade, as mesmas máquinas de venda automáticas, as mesmas monstruosidades de plástico ou alumínio, a mesma deformação da linguagem pela propaganda etc. É como se a humanidade, ao aproximar-se *en masse* de uma cultura de consumo básica, tivesse igualmente estacionado *en masse* em um nível subcultural. Desse modo, chegamos ao problema crucial com que se defrontam nações que estão emergindo do subdesenvolvimento. Será que para entrar na rota da modernização é necessário descartar o antigo passado cultural que constituiu a *raison d'être* de uma nação? (FRAMPTON, 1997, p. 381)

O manifesto de Frampton (1997) discorreu sobre a postura que as culturas regionais devem assumir frente à “cultura mundial”, sem deixar de assumir sua identidade. Para o autor, resistir à homogeneização cultural e tecnológica não poderia ser uma atitude simplista, expressa na negação da civilização ocidental e suas conquistas. O mais sensato seria assimilá-las, reinterpretando-as por meio de uma atitude dialética:

¹⁰ Paul Ricoeur foi um dos filósofos e pensadores franceses do período que se seguiu à Segunda Guerra Mundial.

O regionalismo crítico, por outro lado, é uma expressão dialética. Busca intencionalmente desconstruir o modernismo universal a partir de imagens e valores localmente cultivados e, ao mesmo tempo, deturpa esses elementos autóctones com o uso de paradigmas originários de fontes alienígenas. Seguindo a abordagem cultural disjuntiva, praticada por Adolf Loos, o regionalismo crítico reconhece que não há outra tradição viva disponível ao homem moderno senão os procedimentos sutis da contradição sintética. Qualquer tentativa de burlar a dialética desse processo criativo, por meio dos métodos ecléticos do historicismo, resultará inevitavelmente numa iconografia consumista disfarçada de cultura. (FRAMPTON, 1982, apud NESBITT, 1995, p. 506)

A referência ao historiador da arquitetura completa um círculo, no contexto deste trabalho. Seu discurso, à época da publicação, identifica o momento culminante da crítica ao movimento moderno, construída a partir das considerações do “lugar” – implicando a mais abrangente abordagem do termo. Todavia, não se restringiu à questão do modernismo, como expressão artística; ao contrário, envolveu as transformações aceleradas tratadas por Marc Augé e discutidas no início deste capítulo.

No transcurso da década de 1960 para o final do século, o valor do lugar foi ressaltado por outra natureza de trabalho e não só pelos que vislumbraram a crítica às sucessivas modernizações. A construção de paisagens, para a qual se voltaram Lynch (1999) e Coullen (1983), por exemplo, também reverberam a intenção de se oporem aos resultados insípidos da cidade modernista.

Particularmente, o trabalho de Kevin Lynch ofereceu conteúdos aplicáveis ao desenho da paisagem, buscando afirmar o poder da imagem das cidades. Uma forte imaginabilidade paisagística poderia dotar as cidades de força identitária e, portanto, reafirmaria sua unidade e conseqüente idéia de lugar. A clareza e pertinência dos elementos urbanos como vias, limites, bairros, pontos nodais e marcos, seria, para Lynch (1999), o método facilitador da legibilidade ou imaginabilidade da cidade. Esses elementos estão sempre conectados entre si pelas diversas atividades desenvolvidas no interior da cidade.

A existência deles, na paisagem urbana, colaboraria para a criação de um desenho evocativo e imagético, por meio das inter-relações existentes, que ressaltaria a identidade visual de cada lugar. O arranjo desses elementos e a sua distribuição de forma contínua, principalmente de marcos, facilitariam o reconhecimento e a memorização do ambiente através da sua repetição e integração no contexto.

Apesar do caráter operativo das lições de Lynch (1999), ele advertiu para que não fossem tomadas como modelo. Todavia, de pouco valeu sua advertência, quando urbanistas, associados a empreendedores, públicos ou privados, ignoraram seu mais

importante legado: o de reconsiderar a cidade poética e simbolicamente. Ele a descreveu assim:

Ela deve falar dos indivíduos e de sua complexa sociedade, de suas aspirações e suas tradições históricas, do cenário natural, dos complexos movimentos e funções do mundo urbano. Mas a clareza da estrutura e a expressividade da identidade são os primeiros passos para o desenvolvimento de símbolos fortes. Ao aparecer como um *lugar* admirável e bem interligado, a cidade poderia oferecer uma base para o agrupamento e a organização [...] para sua existência deve haver, identidade, relação e história. (LYNCH, 1999, p. 134)



CAPÍTULO 2: MODELOS DE UM MUNDO FELIZ?

2.1 O *NEW URBANISM*

O objetivo deste capítulo é apresentar as idéias principais que constituem o movimento *New Urbanism*, surgido nos Estados Unidos no final da década de 1980. O estudo dos princípios urbanísticos, adotados por esse movimento, é necessário, pois são eles que sustentam toda a concepção dos condomínios horizontais fechados, no que se refere à forma e à relação entre esses assentamentos urbanos e as cidades aos quais se vinculam.

Observa-se que o movimento *New Urbanism* estabelece uma linha de continuidade com a crítica ao movimento moderno, elaborada na década de 1960. A jornalista Jane Jacobs tornou-se para os formuladores do “movimento” a referência primordial e alvo de citações pelos seus diversos adeptos, em seus livros e artigos. As razões para que a jornalista americana assumisse este papel de destaque deve-se, sobretudo, às idéias publicadas em sua obra “Morte e Vida das Grandes Cidades”, particularmente aquelas que concernem à recuperação da vida nas calçadas e ruas, a alegria e balburdia do comércio diversificado de bairro. O sentido de comunidade e a aversão ao indiscriminado uso do carro, entre tantas outras proposições de Jacobs, foram apropriadas como *leitmotif*, pelos adeptos do *New Urbanism*.

Os membros do *New Urbanism* associaram aos ideais de Jacobs (2000) as interpretações e experiências da escola de Bruxelas, particularmente representada pelo pensamento e obra dos irmãos Krier. A admiração pela escola de Bruxelas culminou com a premiação de Leon Krier no XIV *Congress for the New Urbanism*, onde foi condecorado com a Medalha Athenas.

Na apreciação de Lamas (2000), a escola de Bruxelas realizou uma absorção do que foi formulado pela *Tendenza*, porém de forma radicalizada. A posição em relação ao passado foi sacralizada:

O seu irmão Leon Krier e a escola de Bruxelas, com Maurice Culot exarcebam o regresso ao passado, repropoendo o uso de materiais tradicionais na construção, repudiando o automóvel, luxo desnecessário face ao equilíbrio funcional da cidade, numa utopia social que renuncia à industrialização e imagina a população feliz no seu bairro, entregue às tarefas artesanais. (LAMAS, 2000, p. 387)

O *New Urbanism* revela posição historicista que se expressa no desenho urbano. Assim, o estudo que se segue pretende, de maneira mais detalhada, recuperar a trajetória desse movimento urbanístico, tendo em vista apresentar um repertório que possibilite a análise dos condomínios horizontais fechados.

2.1.1 As origens do *New Urbanism*

No final da década de 1980, nos Estados Unidos, um grupo formado por arquitetos e urbanistas articulou-se em um movimento denominado *New Urbanism*. A bandeira que defendiam era a favor da revitalização das unidades de vizinhanças e comunidades, apresentando-as como alternativa ao modelo de cidade, cuja ênfase era o subúrbio, mais precisamente ao *Sprawl*¹¹. A organização espacial que propunham enfatizava uma ocupação escalonada, variando do espaço urbano denso para o rural rarefeito. A oposição ao uso do automóvel e a valorização do pedestre são algumas entre outras tônicas do desenho urbano do *New Urbanism*.

Segundo Lamas (2000), o conjunto de programas proposto pelo *New Urbanism* agrupa-se em dois vetores principais: em primeiro lugar, o interesse pela cidade antiga, sua preservação, conservação, restauro e revitalização, almejando-a em sua integridade física, funcional e social; em segundo lugar, a apropriação das formas da cidade tradicional, tendo em vista a expansão da cidade contemporânea ou mesmo para gerar intervenções no seu interior.

O *New Urbanism*, nome dado às novas linhas de força que unem a arquitetura e o urbanismo, liga-se à contestação da urbanística operacional burocrática e suas formas. Com esse movimento, buscava-se um novo desenho da cidade, desta vez a cargo quase exclusivamente do empreendedor imobiliário. Em cena: a retirada do poder público e o estrelato da iniciativa privada.

A primeira reunião dos adeptos do *New Urbanism* foi promovida pela Comissão do Governo local da Califórnia, em Ahwahnee, 1991. Nesta ocasião, foram formulados os princípios do *New Urbanism* e redigidos em forma de um manifesto, assinado pelos seus principais expoentes, Andres Duany, Elizabeth Plater-Zyberk, Stefanos Polyzoides, Elizabeth Moule, Peter Calthorpe e Michael Corbett.

¹¹ *Sprawl*: espalhar ou alastrar é a expansão do excesso de subúrbio para além da periferia de uma cidade, ocupando as áreas rurais.

As referências e debates teóricos do *New Urbanism* evoluíram rapidamente, mas suas realizações ocorreram em um ritmo muito mais lento. Apesar de toda a publicidade que cerca o *New Urbanism*, poucas pessoas vivem atualmente nas “unidades de vizinhanças” construídas sob seus princípios. Entretanto, algumas proposições tornaram-se paradigmáticas, tais como: Seaside, Celebration, Kentlands e Lake Burden, que exemplificam os ideais do movimento.



Figura nº 01
Master Plan Kentlands
Fonte: <http://www.dpz.com/>
Acesso em: 11/DEZ/2006



Figura nº 02
Kentland vista do trecho de uma rua
Fonte: <http://www.celebrationfl.com/>
Acesso em: 11/DEZ/2006

Como precedências, os adeptos do *New Urbanism*, em documento elaborado por Fulton (1995), esclareceram que esse se vincula a uma longa linha de movimentos anteriores de caráter reformista e utópico. O século XIX é explicitamente mencionado como seu ponto de partida. Nele destacam-se: o *Movimento City Beautiful*, a “Cidade-Jardim” e os subúrbios americanos do pós-guerra. Do primeiro, Fulton (1995) esclareceu os empréstimos tomados:

Por exemplo: o *City Beautiful* inspirava-se fortemente nos ensinamentos *Beaux Arts*, que enfatizavam os edifícios cívicos, praças e o paisagismo dos parques. Esses princípios foram considerados ordenadores e civilizadores do caos da cidade industrial.

As características do *City Beautiful* podem também ser encontrados nos belos “streetcar suburbs” construídos entre aproximadamente 1890 e 1920. Entretanto, o desenho desses subúrbios pioneiro não era tão monumental, quanto à versão do *City Beautiful* nos centros urbanos; mesmo assim, enfatizavam formalisticamente as malhas das ruas de trânsito local.

Eles usavam recursos particulares de formas e princípios urbanísticos, considerando uma melhor aproximação à escala humana – outra vez buscando incorporar o ideal de uma vida em vilarejo inserida no contexto urbano moderno.

(FULTON, 1995, p. 7, tradução nossa)

No documento mencionado, há ainda a referência às vilas operárias do começo do século XX, assim como aos nomes dos arquitetos John Nolen e Mel Scott. Ressalta-se a menção a Peter Katz e Andrés Duany, que estabeleceram como referência para o movimento do *New Urbanism* as obras desses arquitetos, realizadas entre 1900 e 1920, consideradas seus protótipos. Neste sentido, o plano urbanístico, para *Venice*, proposto por Nolen em 1926, é esclarecedor. Concebido para ser construído no Golfo do México, esse núcleo urbano contemplava um programa muito semelhante àquele das comunidades defendidas pelos formuladores do *New Urbanism*. Nota-se, primeiramente, sua articulação com a via férrea, a delimitação por *park ways*, a presença de clube, escolas, centro cívico, parques, centro comercial, entre outros equipamentos que permitem uma autonomia da comunidade.

O desenho urbano, embora definido predominantemente por malha ortogonal, possui vias estruturantes diagonais que irradiam para determinados pontos, aproximando-se das experiências do *City Beautiful*.

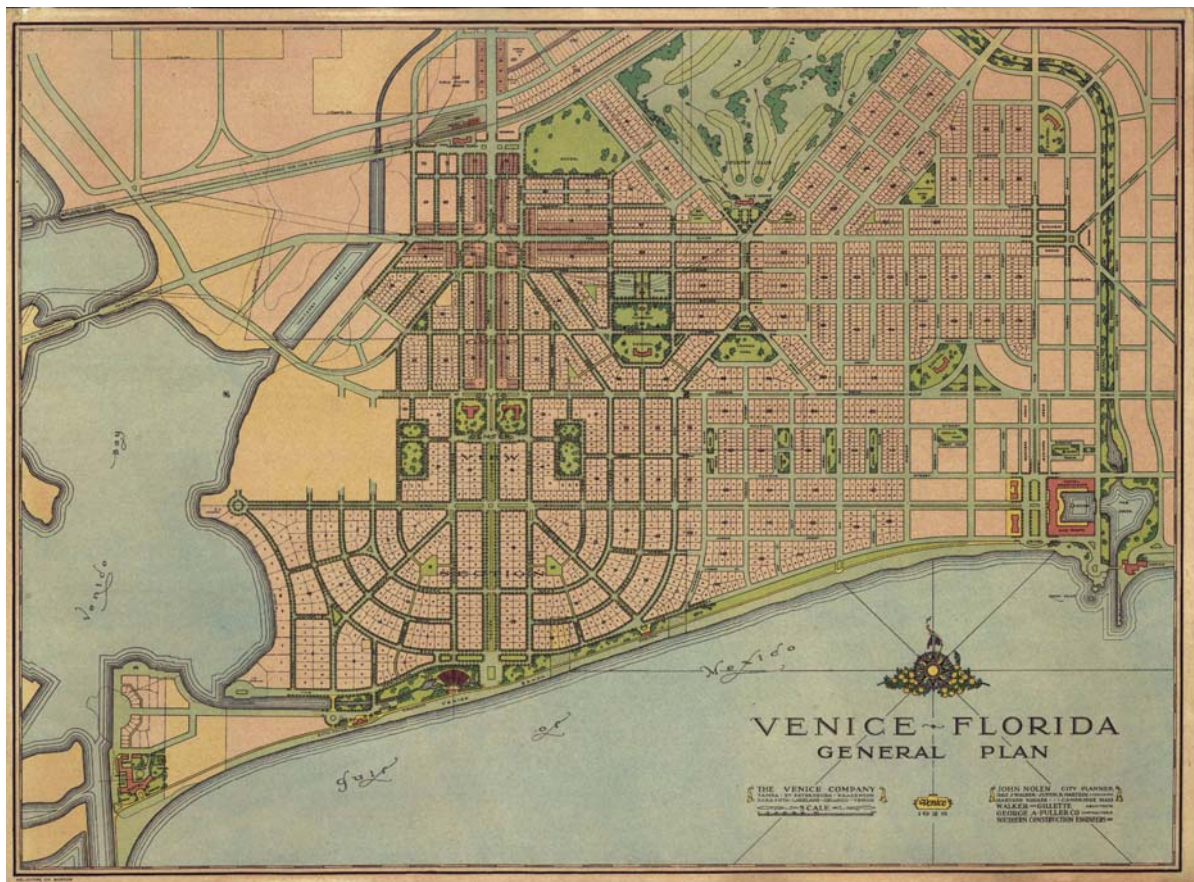


Figura nº 03
Planta geral de Venice, projeto de John Nolen
Fonte: Google Image
Acesso em: 05/NOV/2006

Quanto à Cidade-Jardim, a atenção deve-se, sobretudo, à “criação de lugar” e à restauração do sentido comunitário de vida, associado ao desenvolvimento urbano moderno. Ainda, no documento de Fulton (1995), encontra-se a observação de que na “Cidade-Jardim” a orientação era menos formalística do que do movimento *City Beautiful*, destacando-se a relação com as áreas verdes, parques, caminhos que isolavam, com segurança, a vizinhança das atividades da rua tradicional. O exemplo evocado é o da cidade de *Radburn* (New Jersey, 1927). Liderados por figuras tais como *Clarence Stein* e *Henry Wright*, os designers das cidades-jardins americanas também pensavam em manter a atmosfera de vilarejo, acomodando o automóvel e incorporando a zona rural às áreas naturais. Enquanto Nolen e outros orientavam seus projetos urbanos em torno de ruas tradicionais – isto é: ruas definidas pelos edifícios, calçadas, comportando pedestres e veículos, Stein e seus associados criaram uma separação rígida entre carros e pedestres, usando passarelas e “*green ways*”.

Por fim, os subúrbios Norte-americanos do pós-guerra ofereceram o esquema de conexão entre a “versão” americana da cidade jardim e a cidade da qual dependia. Essa conexão tem por elemento estrutural as *highways*, que derivam, sobretudo, das experiências de urbanização propostas por Robert Moses, nos subúrbios de New York. Observa-se, ainda, que essa forma de conexão mostrou grande eficiência, o que pode ser identificado nas proposições de Victor Gruen (WALL, 2005). Para esse arquiteto e urbanista, a ocupação do território não poderia ocorrer na forma que denominou de *strip cities*, urbanização linear e contínua ao longo da *highway*. A esse modelo contrapunha as comunidades, denominadas *cluster cities*, que concentravam pequenas parcelas urbanizadas, separadas por espaços não edificados.

Pelo exposto, pode-se reconhecer no *New Urbanism* suas origens, tendo em vista que suas referências localizam-se na conturbada passagem do século XIX para o XX. Mais uma vez, um outro paleativo parece surgir diante da inapreensível complexidade das cidades do século XXI.

2.1.2 Os Congressos

O movimento fortaleceu-se a partir de 1993, com o *I Congress For The New Urbanism – CNU I*, realizado em Alexandria, Virgínia, cujo objetivo era a divulgação de sua carta de princípios, que versava sobre a unidade de vizinhança, o distrito e corredor de fluxo. Em Los Angeles, 1994, realizou-se o *CNU II*, que explorou temas ligados

à escala local dos edifícios, blocos e ruas. Em 1995, na cidade de San Francisco, reuniu-se o **CNU III**, tendo como tema: o planejamento regional, cujos pontos principais foram extraídos da carta de princípios e definidos como documento oficial do movimento. Em 1996, no **CNU IV**, realizado em Charleston, Carolina Sul, os participantes ratificaram a *Charter of the New Urbanism*. Esse congresso contou com a participação de *Henry Cisneros*, ex-secretária do Departamento de Construção e Desenvolvimento Urbano dos U.S.A., o que chamou a atenção nacional para o movimento.

O primeiro Congresso fora dos Estados Unidos, **CNU V**, foi realizado em Toronto, 1997, contando com a participação de representantes de 18 países, o que indicou uma internacionalização do movimento. De volta aos Estados Unidos, o **CNU VI**, sediado em Denver, 1998, focalizou nos problemas ambientais e de ocupação do espaço urbano, deixando para o **CNU VII**, em Milwaukee, Wisconsin, no ano de 1999, a exploração das estratégias para resolver problemas físicos, econômicos e sociais das cidades.

O **CNU VIII**, realizado em 2000 na cidade de Portland, Oregon, alertou os participantes sobre a necessidade de desenvolver-se políticas urbanísticas que abarcassem a paisagem e coordenassem o rápido crescimento urbano, orientando os congressistas a exercerem e executarem as tarefas de acordo com as políticas públicas das comunidades locais. Em 2001, o **CNU IX**, foi realizado em Nova York. Seus trabalhos concentraram-se em quatro linhas: a região, a vizinhança, o projeto e os códigos. O **CNU X**, realizado na praia de Miami, em 2002, concentrou-se na pressão existente para a recuperação do subúrbio do pós-guerra, e buscou articular a estratégia para as centenas de áreas pouco urbanizadas. O Congresso motivou seus participantes logo na abertura, com um discurso intitulado “o desafio suburbano”.

O **CNU XI**, em Washington, em 2003, ofereceu aos participantes uma possibilidade de focar-se em distritos e corredores de fluxos. Nas seções populares, incluíram-se temas como: “Da visão da planta ao negócio: As relações do colaborador-construtor”. A sessão de abertura contou com a participação do Dr. Richard Jackson¹², que proferiu a conferência “A saúde pública e o *New Urbanism*: curando uma síndrome”. Seria mais uma atitude higienista? Por sua vez, o **CNU XII**, realizado em Chicago, em 2004, registrou a presença de 1375 participantes para o congresso, preparado em torno do tema: “Blocos, ruas e edifícios, hoje: A cidade nova e bonita”, mantendo-se a atenção em particular à menor escala da carta de princípios - a rua, o bloco e o edifício.

¹² Diretor do Centro Nacional de Saúde Ambiental, para o controle e prevenção de doenças.

O CNU XIII, de Pasadena, em 2005, discutiu os desafios e as oportunidades que enfrentam o *New Urbanism* hoje - o advento da cidade policêntrica, repleta de múltiplas cidades ao seu redor, corredores de fluxos urbanizados e novos centros, além das limitações impostas pela dependência do automóvel e a necessidade de expansão do transporte público nas áreas metropolitanas.

O mais recente congresso, CNU XIV, foi realizado em *Providence*, de 1 a 4 de junho de 2006. O evento reexaminou os desafios para a construção de comunidades, dirigindo seus esforços para as necessidades de desconcentração das comunidades da costa do golfo atingidas pelos furacões *Katrina* e *Rita*. Orientaram seus temas regionais para obterem conhecimento construído por seus membros, estabelecendo uma ligação permanente entre esses – com recursos multimídia, de maneira a provocar um retorno freqüente do desenvolvimento dos trabalhos do *New Urbanism*.

Recuperar a cronologia e os temas dos congressos do *New Urbanism* objetivou esclarecer o grau de profundidade e sistematização que as discussões ganharam, nos quatorze anos de existência do movimento. Assim, observa-se que os documentos resultantes destes encontros, a seguir discutidos, esboçaram uma espécie de carta-manifesto do movimento, esclarecendo os pontos motivadores da prática de arquitetos e urbanistas que o formularam. A carta de princípios, embora aborde relações regionais e territoriais, propõe ferramentas que se traduzem na pequena escala urbana – nas pequenas comunidades de Victor Gruen, o *cluster*.

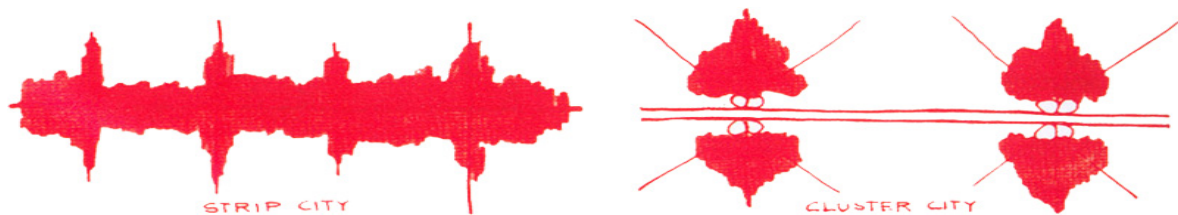


Figura nº 04
Proposta de Victor Gruen para pequenas comunidades
Fonte: (WALL, 2005, p. 188)

Nos anos mais recentes, a influência dos adeptos do *New Urbanism* extrapolou a pequena escala e ambicionou desenhar o território. Essa meta expressou-se no código conhecido por *SmartCode*, formulado durante o CNU XI, em 2003. Redigido por Andres Duayne, esse documento encontra-se em sua oitava versão, apresentando um léxico básico, traduzido para as diferentes cidades e regiões, principalmente dos Estados Unidos e Canadá, segundo o dialeto local. A freqüência anual dos congressos, e o número crescente de

participantes conferiram importância e legitimaram esse documento juntamente com empreendimentos muito bem sucedidos.

No *SmartCode*, ressalta-se o conceito do *Transect*, encontrado em diversas versões destacam-se: a de Leon Krier, a de Andrés Duany e o americano. Em palavras simples, o *Transect* é definido pela ocupação territorial de forma hierarquizada, tomando por base um ordenamento de densidade e rarefação, do centro para as bordas, ou seja, do núcleo urbano para o rural. O objetivo desse ordenamento é evitar uma ruptura brusca entre o natural e o construído, o que converge para as preocupações expressas na carta do *New Urbanism*.

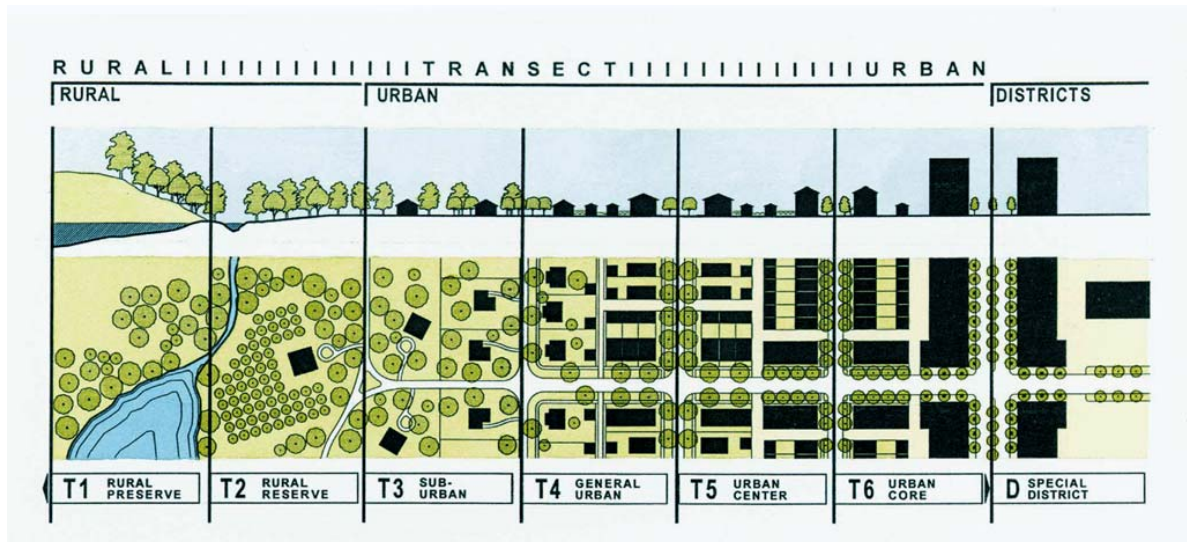


Figura nº 05
Distribuição das zonas do *Transect*
Fonte: www.dpz.com
Acesso em: 04/JAN/2007

Considera-se necessário transcrever a definição do termo dada por Duany, publicado no *SmartCode 6.5* (2005):

O que é o *Transect*?¹³

O *Transect* é um corte em escala regional e geográfica usado para revelar uma seqüência de “ambientes”. Para um ambiente mais humano, essa seção pode ser usada para identificar um conjunto de *habitats* que varia com seus níveis e intensidades de urbanização, um arranjo contínuo do rural para o urbano. No planejamento pelo *Transect*, esse arranjo de ambientes é a base para a organização dos componentes do mundo construído: edifícios, lote, uso do solo, ruas e todos os outros elementos físicos do habitat humano.

Um dos conceitos chaves do planejamento orientado pelo *Transect* é a idéia de criar o ambiente imersivo. Bem sucedidos ambientes imersivos são baseados, em parte, na escolha e composição de todas as componentes que juntas definem um tipo particular de ambiente. [...] Através de uma correta compreensão do *Transect*, planejadores são capazes de especificar diferentes intensidades de urbanização que

¹³ Tradução nossa.

pareçam apropriadas aos seus sítios. Por exemplo, uma casa de fazenda não contribuiria para uma qualidade imersiva de centro urbano, enquanto edifícios de apartamentos contribuiriam. Ruas largas e abertas encontram-se no *Transect* mais apropriadas às áreas rurais, enquanto ruas estreitas e curvas ajustam-se às áreas urbanas. Baseado em tradições vernaculares locais, elementos do habitat humano tradicional podem ser apropriados de tal forma a contribuir, mais que subtrair, para o caráter imersivo de um dado ambiente.

No SmartCode 6.5 encontra-se detalhado a distribuição do *Transect*, onde são observadas seis zonas, classificadas segundo a Tabelas 01 a 04.

Tabela 01 – Descrição das zonas **T1** e **T2** do *Transect*

<i>SmartCode 6.5/2005</i>		
T1		A ZONA NATURAL é constituída por terras desocupadas e aproxima-se de regiões selvagens recuperadas, incluindo as terras inadequadas para assentamentos devido à topografia, à hidrologia ou à vegetação.
Uso da terra	Reserva natural, recreação e camping	
Construções	Infraestrutura e pequenas construções de apoio	
Delimitação do Espaço Privado	Paisagem comum	
Delimitação do Espaço Público	Paisagem natural e ciclovias	
Fluxos e Conexões	<i>Highways</i> e estradas	
Espaços Abertos	Estacionamentos naturais	
<i>SmartCode 6.5/2005</i>		
T2		A ZONA RURAL é formada por áreas cultiváveis ou sem assentamentos. Podem incluir florestas, terras agricultáveis, planícies e desertos irrigáveis.
Uso da terra	Reserva natural, agricultura, recreação e <i>camping</i>	
Construções	Infraestrutura, construções para agricultura, casas de fazenda, abrigo para trabalhadores	
Delimitação do Espaço Privado	Paisagem comum	
Delimitação do Espaço Público	Paisagem natural e ciclovias	
Fluxos e Conexões	<i>Highways</i> e ruas	
Espaços Abertos	Agricultura, florestas, pomares e estacionamentos	

Tabela 02 – Descrição das zonas T3 e T4 do *Transect*

T3	A ZONA SUBURBANA é similar às áreas residenciais suburbanas convencionais em densidade e difere-se por sua conectividade superior, permitindo as ocupações por escritórios. É tipicamente uma T-ZONA urbana com um paisagismo natural e blocos. As edificações situam-se irregularmente ao longo das grandes vias para atender às condições do local.	
Uso da terra	Ocupações residenciais e edifícios de baixa densidade	
Construções	Casas e pequenos edifícios	
Delimitação do Espaço Privado	Paisagem comum, gramados varandas, cercas, plantio de árvores	
Delimitação do Espaço Público	pequenas praças, passeios, ciclovias e árvores naturais	
Fluxos e Conexões	Estradas e algumas ruas; ruas de acesso lateral pavimentadas ou não	
Espaços Abertos	Pomares, parques e jardins	
T4	A ZONA URBANA GERAL constitui-se em áreas residenciais mais densas e ordenadas. O uso-misto é confinado geralmente a determinadas posições de esquinas. Esta zona tem escalas diferentes de tipos de edifício: varandas laterais e casas seriadas. As árvores são de tipos variados e ajustadas ao uso da rua. As ruas definem blocos de tamanho médio.	
Uso da terra	Ocupações residenciais e edifícios de média densidade; comércio vicinal, serviços de hospedagem e alojamentos.	
Construções	Casas e anexos, casas seriadas, edifícios de morar e trabalhar, lojas de esquina e pousadas	
Delimitação do Espaço Privado	Varandas e cercas	
Delimitação do Espaço Público	passeios elevados, calçadas estreitas, ciclovias, jardins contínuos, árvores nas laterais das ruas.	
Fluxos e Conexões	Caminhos e ruas estreitas nos fundos	
Espaços Abertos	Quarteirões e <i>playgrounds</i>	

Tabela 03 – Descrição da zona **T5** do *Transect*


		<i>SmartCode 6.5/2005</i>
T5		A ZONA do CENTRO URBANO é equivalente a área definida pela rua principal. Esta zona de uso-misto acomoda comércio de varejo, edifícios de escritórios e edifícios de moradias, incluindo as casas seriadas e apartamentos. Esta zona é formada por uma malha densa de ruas e dos blocos com calçadas largas, árvores nas laterais das ruas e edifícios alinhados frontalmente.
Uso da terra	Intensidade residencial e comercial médias: comércio de varejo, edifícios de escritórios, alojamento, edifícios cívicos.	
Construções	As casas seriadas, apartamentos, unidades de morar e trabalhar; edifícios de comércio local e edifícios de escritório, hotéis, igrejas e escolas.	
Delimitação do Espaço Privado	Fachadas com varandas, vestíbulos, pátios de acesso, comércio local e galerias	
Delimitação do Espaço Público	Passeios elevados, jardins contínuos e descontínuos nas calçadas largas, pistas para bicicletas, árvores ao longo das ruas.	
Fluxos e Conexões	Boulevards, quadras, avenidas, ruas principais, ruas e aléias traseiras.	
Espaços Abertos	Quarteirões, praças e playgrounds.	

Tabela 04 – Descrição da zona T6 do *Transect*

<i>SmartCode 6.5/2005</i>	
T6	A ZONA do NÚCLEO URBANO é aquela equivalente ao centro, formada pela área urbana mais densa - os edifícios mais altos e de grande porte de variedade de usos. Particularmente, nela encontram-se os distritos financeiros e edifícios cívicos importantes. Esta zona é a menos natural de todas as outras; as árvores da rua são arranjadas formalmente ou não existem.
Uso da terra	Elevada ocupação residencial e comercial: comércio varejista e edifícios de escritórios, alojamento e edifícios cívicos.
Construções	Grandes edifícios de apartamentos e escritórios; hotéis; casas seriadas, edifícios mistos para morar e trabalhar, comércio local, igrejas e edifícios cívicos.
Delimitação do Espaço Privado	Varandas e cercas, fachadas com varandas, vestíbulos, pátios de acesso, comércio local e galerias.
Delimitação do Espaço Público	Passeios elevados, jardins contínuos e descontínuos nas calçadas largas, pistas para bicicletas, árvores ao longo das ruas.
Fluxos e Conexões	<i>Boulevards</i> , quadras, avenidas, ruas principais, ruas e aléias traseiras
Espaços Abertos	Quarteirões, praças e <i>playgrounds</i> .



Portanto, o *Transect* é uma abordagem geral para o território, como acima foi explicitado, e esclarece o que o *SmartCode* propõe na escala da vizinhança. Cada uma destas zonas requer uma escala específica de plano. O primeiro deles, *Sector Plan*, opera na maior escala geográfica – a região. O foco principal é a questão ambiental e ecológica conjugada ao “crescimento inteligente” das comunidades. Há quatro categorias no *Sector Plan*, e entre eles encontram-se o *Rural Preserve* e *Rural Reserve*, termos utilizados para áreas que são ou deveriam ser preservadas. Na primeira categoria, as terras estão sob proteção perpétua e são constituídas por mananciais de água, litoral, corredores de transporte e fundos de vale.

Rural Reserve, por sua vez, é definido como espaços abertos e não protegidas legalmente, mas que deveriam, futuramente, ser adicionados às áreas do *Rural Preserve*. Incluem áreas de recarga de aquíferos e planícies inundáveis.

A segunda categoria do Sector Plan refere-se ao *Urban Tier*, e compreende três tipos de áreas: *Conservation Land Development* (CLD), *Traditional Neighborhood Development* (TND) e *Transit Oriented Development* (TOD). Para cada uma, são definidas as restrições de urbanização e crescimento, estando elas citadas em grau crescente de urbanização.

Há ainda, um terceira modalidade de *Urban Sector Plan* denominado *Urban Infill Tier*, que se refere às áreas já desenvolvidas, incluindo o desenvolvimento suburbano tradicional – *shopping center* e centros de escritórios – e devem ser ajustadas às vizinhanças ou núcleos urbanos.

A última categoria de plano é o *Sector Plan District*, que regula os crescimentos não compatíveis com os princípios do *SmartCode* e que, todavia, devem preencher várias funções urbanas. São áreas destinadas a grandes equipamentos: hospitais, aeroportos, indústrias entre outras.

Pelo que foi exposto, o *SmartCode*, estruturado pelo *Transect*, é ambicioso e totalizante, determinando a paisagem de maneira minuciosa. Observando-se as filigranas de suas recomendações, percebem-se as especificações que abrangem o mobiliário urbano, os tipos de arborização e as massas edificadas. A paisagem é planejada segundo os princípios desse código lembrando a artificialidade das palmeiras *resplandscape*. O imprevisto não existe em nenhum lugar nesta paisagem, a não ser que seja violentamente transformada por uma catástrofe.

Na escala da vizinhança, a referência é feita à organização de uma vizinhança tradicional, contraposta ao *Sprawl*. Assim, o *SmartCode* explica que a proximidade de vizinhanças tradicionais forma as cidades, e essas, quando isoladas, originam os povoados.

O tamanho dessas vizinhanças é limitado dentro de um raio de $\frac{1}{4}$ de milha, abrigando todas as atividades da vida cotidiana, facilmente percorrível por pedestres em até 5 minutos. No centro, localiza-se o comércio, o trabalho, o lazer e as atividades cívicas e comunitárias. A malha de vias apresenta muitas opções de conexão com ruas menores, propiciando o tráfego lento, porém contínuo, com estacionamentos, árvores e calçadas. As

ruas, assim definidas, são apropriadas tanto para o pedestre, quanto para o carro. Elas são definidas pela linha contínua de edifícios, variados em tamanho e usos. Os edifícios públicos são destacados, objeto de cuidadosa concepção, enquanto os espaços abertos são praças, parques e cinturões verdes.

A forma dessa vizinhança seria, supostamente, uma antítese à morfologia do *Sprawl*, constituída por bolsões isolados, grandes superfícies de abastecimento, acessíveis apenas por automóvel. O *SmartCode* recomenda, na escala da vizinhança, a manutenção das características visuais da região, da topografia, dos bosques, das fazendas e da infra-estrutura. Além disso, deve-se prever um crescimento distribuído igualmente no território. O crescimento contínuo às áreas urbanas deve respeitar os modelos de vizinhança e as pré-existências. Em contra partida, o crescimento descontínuo deve realizar-se na forma de *clusters*, segundo os modelos de vizinhança tradicional.

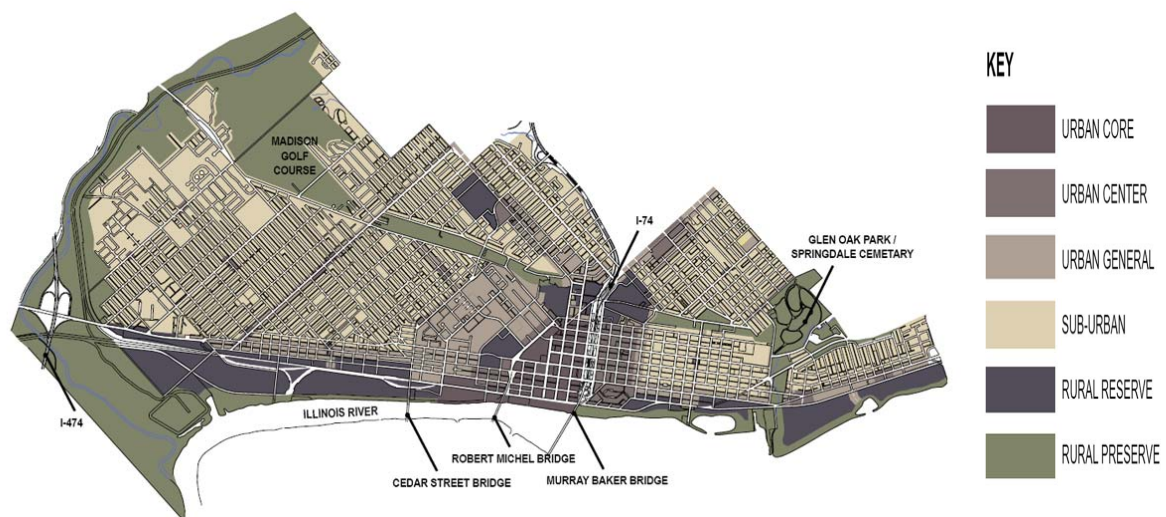
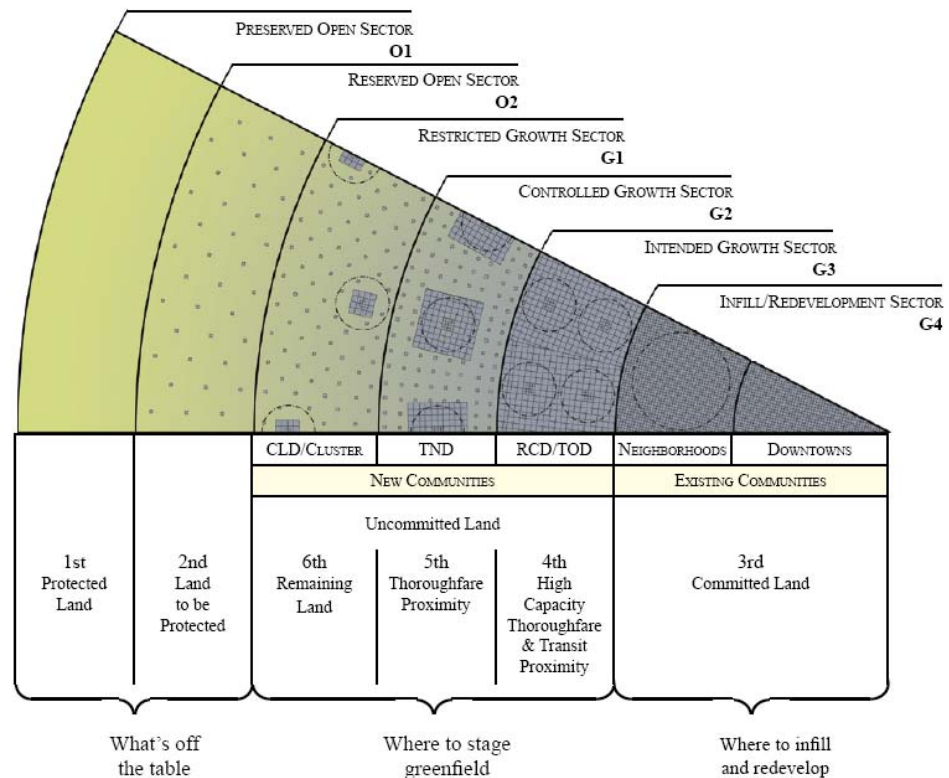


Figura nº 06
Distribuição do *Transect* na unidade de vizinhança, Peoria-Arizona
Fonte: <http://www.dpz.com/>
Acesso em: 22/JUN/2006

Os elementos que estruturam o *SmartCode* são: os *Sectores*, as *Communities* e o *Transect Zone*. Os tipos de setores e comunidades se sobrepõem ao *Transect*, que, em última instância, é uma ferramenta de desenho, o que pode ser constatado na figura a seguir:

Draw Regional Sector Boundaries



SMARTCODE VERSION 8.0

Figura nº 07
 Organização Regional dos Setores
 Fonte: <http://www.dpz.com/>
 Acesso em: 04/MAR/2005

Os espaços abertos possuem dois setores: o de preservação e de reserva, sobrepostos respectivamente às zonas do *Transect: Natural Zone e Rural Zone* (T1 e T2).

As áreas a serem ocupadas pelas *New Communities* estão subdivididas em três tipos. O primeiro tipo de comunidade é o *Clustered Land Development* (CLD), inserida no setor G1 e definida como sendo uma área de crescimento restrito. Sobrepõe-se às zonas: rural, suburbana e urbana geral (T2, T3 e T4). O segundo é o *Traditional Neighborhood Development* (TND), localizada no setor G2, cuja escala de crescimento é controlada, sobrepondo-se às zonas: suburbana, urbana geral e urbana central (T3, T4 e T5). A última comunidade é o *Regional Center Development* (RCD), programada para ocupar o setor G3. Sua escala de crescimento articula-se com as zonas: urbana geral, urbana central e núcleo urbano (T4, T5 e T6) do *Transect*.

As áreas destinadas às *Existing Communities* localizam-se no setor G4, e devem ocupar as áreas existentes nas comunidades designadas de TND - *Traditional Neighborhood Development*, preenchendo os vazios da malha urbana das unidades de vizinhança ou *urban villages*. Os centros e núcleos urbanos são atendidos pelo RCD - *Regional Center Development*.

O *SmartCode* implica um refinado sistema de classificação esclarecida na Tabela 05. O sistema é definido por linha e coluna relacionadas às seções (2, 3, 4 e 5) a ocupação do espaço: espaços abertos, novas comunidades, comunidades existentes e outros. A interseção das seções e a ocupação do espaço determinam: os tipos de setores, comunidades, o *Transect* relativo e, por fim, as determinações do código de edificação e ambiental.

Tabela 05 – Organização das densidades dos setores e comunidades.

		PRIMARILY OPEN SPACE		PRIMARILY NEW COMMUNITIES		SUCCESSIONAL COMMUNITIES				
		01 OPEN SECTOR 1, PRESERVED	02 OPEN SECTOR 2, RESERVED	G1 GROWTH SECTOR 1, RESTRICTED	G2 GROWTH SECTOR 2, CONTROLLED	G3 GROWTH SECTOR 3, INTENDED	G4 GROWTH SECTOR 4, INFILL			
				CLD	CLD	TND	TND	RCD	TND	RCD
T1	NO MINIMUM	NO MINIMUM								
T2	NO MINIMUM	NO MINIMUM		50% MIN	50% MIN	NO MIN	NO MIN			
T3				10 - 30%	10 - 30%	10 - 30%	10 - 30%			
T4				20 - 40%	20 - 40%	30 - 50%	30 - 50%	10 - 30%	VARIABLE	VARIABLE
T5						10 - 30%	10 - 30%	10 - 30%	VARIABLE	VARIABLE
T6								40 - 80%	VARIABLE	VARIABLE

Fonte: <http://www.dpz.com/>
Acesso em: 04/JUN/2005

2.1.3 O Manifesto

A carta do *New Urbanism*¹⁴

O Congresso para o Novo Urbanismo vê, na falta de investimento nas cidades centrais, a propagação dos vazios urbanos, aprofundando a segregação pela etnia e renda, provocando a deterioração ambiental e a perda de terras agricultáveis, bem como de regiões nativas. A erosão do patrimônio construído da sociedade coloca em risco a relação da comunidade-construção.

Nós apoiamos a restauração de centros urbanos e de cidades existentes dentro das regiões metropolitanas como garantia coerente do controle da proliferação das comunidades suburbanas, bem como a conservação de ambientes naturais e a preservação do nosso legado construído.

Nós reconhecemos que as soluções físicas, por si só, não resolverão problemas sociais e econômicos. Mas nenhuma vitalidade e estabilidade econômica serão implementadas, junto às comunidades e à saúde ambiental, sem o respaldo de uma estrutura física de suporte coerente.

Nós advogamos a reconstrução de políticas públicas e de práticas de desenvolvimento para darem suporte aos seguintes princípios: as vizinhanças devem ser diversificadas no uso e na população; as comunidades devem ser projetadas para o pedestre, assim como para o trânsito do carro; ao serem dadas a forma física às cidades e aos povoados, devem-se utilizar espaços universalmente acessíveis ao público e aos participantes das instituições comunitárias; os lugares urbanos devem ser moldados pela arquitetura e pelo projeto da paisagem que valorizem a história local, clima, ecologia e as práticas construtivas.

Nós representamos uma grande base de cidadãos, composta por líderes como se fossemos o “*broad-based*”, com a participação de pessoas da comunidade e líderes de setores privados, ativistas da comunidade e profissionais multidisciplinares.

Nós somos levados a restabelecer o relacionamento entre arte do edifício e o fazer da comunidade, com o cidadão participante do planejamento e projeto.

Nós dedicamo-nos a recuperar nossos lares, blocos, ruas, parques, vizinhanças, distritos, cidades, regiões e ambiente.

Para os membros do CNU - *Congress for the New Urbanism*, esse foi o movimento mais importante do planejamento urbano do século XX, com a finalidade de preparar um futuro melhor para a humanidade. De âmbito internacional, pretendia-se reformar o espaço urbano, buscando elevar a qualidade de vida e os padrões de urbanização pela criação de lugares mais adequados às comunidades. O *New Urbanism* repropôs a noção de lugar e contexto histórico, estabelecendo um novo formulário urbano nas metrópoles, cidades, aldeias e bairros. Procurou dotar as cidades de elementos de fixação e crescimento, planejando-as mais compactas e com a aparência de aldeias.

Dessa maneira, o *New Urbanism* propôs a promoção da restauração, em diversos níveis da vida urbana, em escala bucólica. Uma proposta urbana composta pelas comunidades socialmente diversificadas e, de certa forma, simuladora de uma realidade

¹⁴ Tradução nossa.

urbana completa. Tudo no *New Urbanism* é conservador e reacionário, o que está expresso nesse retorno à aldeia e na sociedade estamentada. Suas recentes orientações caminham em direção à organização de comunidades formadas por afinidades de gênero e sexualidade, idade, desabrigados entre outros – enfim, ilusoriamente justificados pela postura do politicamente correto e apoiadas nas reivindicações das minorias. Entretanto, esse passo parece expor seu paradoxo na medida em que contraria os seus próprios princípios, principalmente os que defendem a pluralidade social de suas comunidades.

As proposições do *New Urbanism* variam das habitações aos lugares de trabalho, comércio, entretenimento, escolas parques e instalações cívicas essenciais à vida diária dos residentes. Tudo é previsto segundo distâncias propícias ao caminhar. Esses lugares “idílicos” são conectados aos centros urbanos pelo sistema de transporte público: trens e vias de tráfego rápido – na mais restrita obediência ao conceito do “*Transect*”.



Figura nº 08
 Delimitação do raio de caminhada
 Fonte: www.dpz.com
 Acesso em: 24/OUT/2005

Inúmeros são os assentamentos construídos segundo essa cartilha que, a cada dia, sofisticar-se nas produções do *marketing* do “bem viver”. As “novas comunidades” dispersas no território, como metástases, falham na vinculação a centros urbanos históricos como indicam os dados publicados no site do CNU. O número destacado é surpreendente: são mais de 500 novos projetos em obras, sendo que a metade desses está vinculada a um centro urbano.

Para uma melhor compreensão dos pontos norteadores dessa visão urbana, foram traduzidos os princípios propalados e disponíveis no site oficial do CNU. Esses princípios do *New Urbanism* têm sido cada vez mais aplicados em projetos que aparentemente buscam o equilíbrio entre o edifício e seu entorno ou com a comunidade.

2.1.4 Os Princípios do *New Urbanism*¹⁵

1. A facilidade de deslocamento em passeios que ligam a habitação à rua, no menor tempo, obriga o desenho de uma rua mais amigável (edifícios próximos à rua; varandas, janelas e portas; ruas ladeadas de árvores; estacionamento contíguo à rua; garagens em vias secundárias; estreitamento das ruas de velocidades lentas) e ruas destinadas ao pedestre livres dos carros, em casos especiais.
2. Uma malha de ruas que permita a conectividade e interconexão do tráfego. Essa deve ser hierarquizada, compreendendo: ruas estreitas e *bulevares* com qualidades que favoreçam ao pedestre.
3. Aconselham-se as diversidades de usos tais como: lojas, escritórios, apartamentos, e habitações. Distribuídos dentro de bairros, blocos e edifícios destinados à pluralidade de pessoas manifestas em categorias como: idade, classe social, cultura e atividades.
4. A diversidade deve nortear os tipos de casas, implicando em tamanhos e preços diferenciados, distribuídos em contigüidade.
5. Arquitetura de qualidade e a ênfase no desenho urbano associado à estética, conforto humano e sensação de lugar; distribuição privilegiada dos usos cívicos em locais da comunidade. Trabalhar a qualidade da arquitetura, sua escala e relação com os ambientes urbanos, buscando a beleza para nutrir o espírito humano.
6. A referência ao bairro tradicional com sua estrutura de hierarquia dos espaços e a distribuição das atividades públicas, segundo o grau de importância, com o centro cívico aberto, permitindo ao pedestre o acesso fácil e deslocamento, favorecendo a contemplação da paisagem. O *Transect* estabelece que as densidades mais altas devem localizar-se no centro da cidade e, progressivamente, devem ser rarefeitas em direção às extremidades. O *Transect* é um sistema analítico que conceitualiza e reforça os elementos mutuamente, criando uma série natural de patamares habitacionais e sociais distribuindo os vários estilos de vidas urbanas. O *transect* define-se como uma metodologia ambiental para determinar taxas de ocupação, e sugere a divisão das zonas a serem ocupadas a partir de um projeto elaborado conjuntamente com a comunidade. O limite entre o natural e o artificial desaparece, permitindo que os ambientalistas acessem os urbanistas no projeto do hábitat humano. Essa hierarquia define-se pelo escalonamento do urbano até o rural. A sua proposta é distribuir os edifícios apropriadamente.
7. Quanto maior a densidade - mais edifícios, residências, centros de compras e serviços próximos das habitações, visando a facilidade do caminhar e o uso, com eficiência, dos serviços e recursos disponíveis, criando lugares convenientes e agradáveis para se viver. O *New Urbanism* orienta os projetos segundo princípios aplicados tanto nas cidades mais adensadas, quanto nas pequenas.
8. Uma cadeia de linhas viárias (trens, metros e autopistas), de alta qualidade, conectam-se às cidades, aldeias e bairros com um desenho prazeroso para pedestre, encorajando-o ao uso de meios alternativos de locomoção, tais como: bicicletas, patins, motocicletas e caminhadas como alternativa ao transporte diário.
9. O impacto ambiental deve ser minimizado. O desenvolvimento deve orientar-se pela sustentabilidade e respeito à ecologia e à valorização do sistema-energético, buscando a eficiência natural e o menor gasto com combustíveis.

¹⁵ Tradução nossa. Disponível em: <http://www.newurbanism.org/>. Acesso: 09/05/2005

10. À busca da qualidade de vida somam-se os projetos de lugares que enriqueçam, enalteçam e inspirem o espírito de humanidade com a constante aplicação do *New Urbanism*, a fim de executar com equilíbrio projetos que atendam a um edifício ou a uma comunidade.

As orientações expressas acima indicam que o desenho urbano deve ser estruturado e hierarquizado; a mescla de atividades deve incluir as preocupações não só com a diversidade, mas com as oportunidades econômicas e sociais; a composição e estéticas propostas para as paisagens desses empreendimentos devem buscar uma recuperação do lugar e privilegiar os espaços de convivência comunitária. É necessário pensar o desenho da paisagem territorial pela adoção do *Transect*, referência para a análise e distribuição apropriada dos elementos que constituem a vida urbana que estabelece uma relação harmônica entre o natural e artificial; o desenho urbano e em si, a tradução da forma de vida organizada e disciplinada; as conexões e fluxos entre os diversos setores de atividades sócio-econômicas devem ser orientados para atender a todos os meios de transporte alternativos; as diretrizes, estabelecidas para os projetos urbanos e de edifícios fundamentam-se na busca do equilíbrio e no respeito ao meio-ambiente e a sustentabilidade, com o fim de fortalecer a qualidade de vida tanto do indivíduo, como da comunidade.

Os princípios apresentados revelam um modelo de urbanismo que busca naturalizar o fenômeno urbano: as casas, a rua, o comércio e jardins são elementos que compõem o ambiente e parecem nascer como flores, pássaros e cursos d'água. Outra questão é a referência à tradição histórica aplicada na arquitetura, explicitando e definindo uma paisagem pitoresca e romântica, isto é: dar ao atual uma aparência histórica.

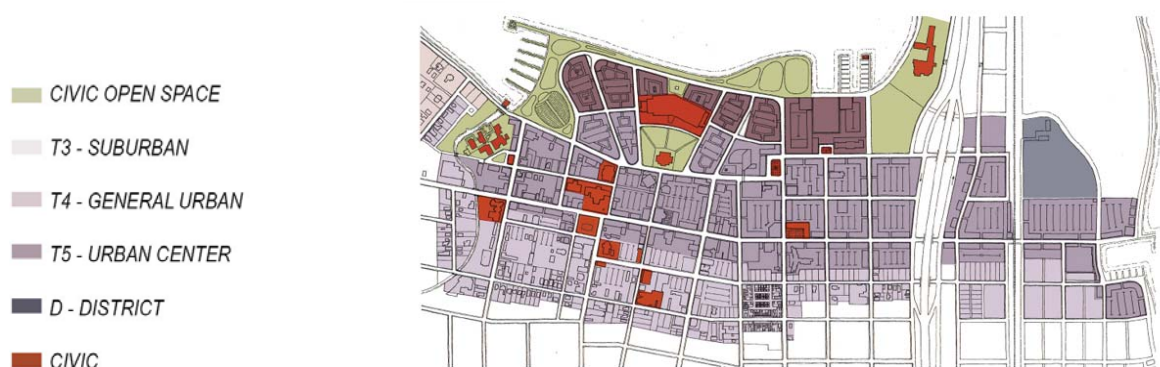


Figura nº 09
Transect Proposto por Andres Duany, DPZ, para Lake Charles - Louisiana
Fonte <http://www.louisianaspeaks.org/>
Acesso em: 24/NOV/2006

A idéia de rarefação, explícita no *Transect*, determina um

adensamento no centro e um espalhamento nas extremidades das novas comunidades. Esse desenho é pré-determinado, evidenciando uma tática de ocupação territorial e de minimização do custo do futuro investimento. Dessa forma, imprime-se a idéia condensadora e racionalista à lógica do mercado. A proposta de usos mistos reforça a falsa idéia de universalidade do ambiente, associada a uma paisagem agradabilíssima.

A natureza, não natural, alinha-se ao pensamento de Victor Gruen e o *Shopping Mall*, criando um ambiente simulado, onde os objetos reais confundem-se com os artificiais. Essa virtualidade dos espaços permite a contemplação da paisagem urbana, na qual a dicotomia cidade-campo é apagada.

Finalmente, o *New Urbanism* e seus dogmas estão divulgados em códigos das cidades norte-americanas, em congressos, jornais e na internet, conquistando continentes, e quiçá, um dia, admiráveis mundos novos. Em princípio, as suas preocupações parecem coerentes e, muitas, bem intencionadas. Porém, a cidade nunca foi fruto de racionalizações dessa ordem. Sua beleza foi construída pelos embates de interesses coletivos, pelos momentos de solidariedade, pela comunhão diante de crenças, pela labuta humana no esmero do talhar as pedras de muros e ruas. Como bem sinaliza Rossi (2001), a cidade é obra de arte coletiva, criada por sucessivas gerações.

Além dos documentos já mencionados, é também divulgado no portal do *Congress for the New Urbanism* o documento “Benefícios do *New Urbanism*”. Quatro itens são destacados: O primeiro deles, intitulado Qualidade e Elevação do padrão residencial, concerne às vantagens relacionadas à melhoria dos lugares para viver, trabalhar e recrear que, conseqüentemente, implicam numa valorização da propriedade, na diminuição do “*stress*” provocado pelos deslocamentos, numa vida mais saudável, devido às caminhadas, ao ciclismo, entre outros. As questões da liberdade infantil, da segurança dos idosos, da facilidade do comércio variado e de pequeno porte também são ressaltadas como vantagens oferecidas pelas comunidades do *New Urbanism*. Todas as qualidades são enfatizadas cenograficamente, previstas, determinadas, limpas, ordenadas e acondicionadas em embalagens antimicrobiana, prontas para o consumo.

A segunda questão destacada, como importante, é o **crescimento dos negócios**. Os defensores do *New Urbanism* concluem que a economia com os combustíveis e propaganda desnecessária, num comércio sem competitividade, implica numa balança favorável ao bolso dos moradores.

O terceiro benefício destina-se, por sua vez, ao polpudo bolso do empreendedor, e é assim justificado: a **densidade corretamente organizada e a mistura de usos favorecem os negócios**. Há de se destacar também a economia no investimento de infraestrutura e os baixos aluguéis, o que favorece a maximização do lucro do empreendedor e dos negócios locais.

O quarto benefício destina-se à administração distrital, que pouco tem a fazer em uma **comunidade auto-suficiente** e que, todavia, paga impostos e caracteriza-se, supostamente, por um baixo índice de criminalidade, congestionamentos, enfim, pela eliminação de todas as mazelas da vida urbana.



Antes

Depois

Figura nº 10

Proposta de Andrés Duany, DPZ, para Lake Charles- Louisiana

Fonte: <http://www.louisianaspeaks.org/>

Acesso em: 24/NOV/2006

2.2 A LÓGICA DO PARQUE TEMÁTICO E O URBANISMO *DISNEY*

O parque temático, como observa Sevckenko (2001), foi uma das primeiras invenções da indústria cultural, criada para o lazer de grandes massas. A montanha russa e a roda gigante proporcionaram experiências sensoriais sem precedentes que não passaram despercebidas aos artistas das vanguardas do século XX. Na pintura, encontram-se exemplos nos trabalhos de Robert Delauny, onde a velocidade e o dinamismo das formas geométricas revelam um passeio pelo parque de diversões.



Figura nº 11

Robert Delaunay: *Eiffel Tower*Fonte: <http://www.netsaber.com.br/biografias/>
Acesso em: 15/OUT/2006

A revolução científico-tecnológica, surgida no ano de 1870, transfigurou o cotidiano nos tempos modernos e progressivamente tornou-se acelerado, intenso e dramático no final do século XX. Além disso, colaborou para o aparecimento de organizações operárias ou de massa. Para Sevckenko (2001, p. 62-63):

Toda essa vasta população, portanto, tem sua vida administrada por uma complexa engenharia de fluxos, que controla os sistemas de abastecimento de água corrente, esgotos, fornecimentos de eletricidade, gás, telefonia e transportes, além de planejar as vias de comunicação, trânsito e sistemas de distribuição de gêneros alimentícios, de serviços de saúde, educação e segurança pública.

[...] A alteração no padrão do comportamento das pessoas imposta pela preeminência das máquinas, das engenharias de fluxos e do compasso acelerado do conjunto, como seria inevitável, acaba também provocando uma mudança no quadro de valores da sociedade.

A indústria cultural foi, desde seu início, controlada por um aparato tecnológico que proporcionou experiências cinéticas, tais como o cinema e o parque de diversões. Esses merecem, para o propósito deste trabalho, uma atenção especial. Surgiram como opção de entretenimento para as classes de trabalhadores, e seu sucesso foi espantoso. O impacto psicofisiológico dessas invenções foi tamanho, que seu consumo se transformou em um ritual obrigatório dos finais de semana.

A exploração de “emoções baratas” gerou empreendimentos impulsionadores de grandes fortunas. O fenômeno mais próspero entre esses foi realizado em *Coney Island*, por iniciativa do especulador George Cornelius Tilyou. O Parque *Steepchase* tornou-se um dos maiores centros de diversões do mundo. Contava com brinquedos, cinemas

e uma enorme montanha-russa. Criou-se, assim, o modelo que serviu de base para a Disneylândia, para todos os parques temáticos e estâncias turísticas, repetindo as mesmas opções de consumo para o tempo livre das massas. Tanto o parque, quanto o cinema norte-americanos submeteram-se ao “efeito montanha-russa”, como o afirma Sevcenko (2001, p. 74): “Uma forma de entretenimento cada vez mais infantilizada, mais cheia de ‘*frissons*’, de vertigens, de correrias, tiros, bolas de fogo e finais felizes.”

A tecnologia do fantástico, adotada em todos os parques, reproduz-se por toda América do Norte e em outros países do mundo. O culto à mercadoria e a saudação às imagens transformaram o que é irreal e fantasioso em espetacular, e esse é ofertado para o consumo. Síntese dessa questão o é o *Luna Park*, inaugurado em 1903, em *Coney Island* que foi concebido com a promessa de “não ser desta terra”:

Cada visitante seria admitido como astronauta e convidado e avisado de que “a viagem à lua a bordo do LUNA IV” seria inevitável. Em pouco tempo, os parques de diversões como *Steepchase*, *Dreamland* e *Luna Park*, seriam reproduzidos nos quatro cantos do país e de todo o mundo. (SEVCENKO, 2001, p. 75)

A diversão, assim, surgiu como um substituto da “alta cultura”, e favoreceu o empobrecimento cultural e a valorização do entretenimento de baixo custo. As pessoas ficaram carentes e sequiosas pelo consumo permanente de sensações produzidas pelos novos meios de diversão.

Koolhaas (2004), em “Delírio de Nova York”, dedica muitas páginas para descrever os parques de *Coney Island*. As condições imprescindíveis para a existência desses parques foram a conexão estabelecida entre a ilha e o continente, permitindo um grande fluxo de pessoas, a eletricidade para mover toda a traquitana e a atitude de seus empreendedores. É importante reservar um espaço para as descrições recuperadas por Koolhaas (2004), dos parques de *Coney Island*.

Coney Island foi considerada, por esse autor, “a metrópole do irracional” e o berço de um incipiente “urbanismo do fantástico”. Para ele, *Coney Island* transformou-se em um modelo e incubadora dos temas iniciais para Manhattan. É preciso lembrar que a artificialidade da ilha de Manhattan não se limita aos seus espetaculares arranha-céus, mas estende-se pela geometria impecável da retícula e suas ruas e até mesmo de seu parque. Destaca-se que este último resultou de uma operação incrível, com a criação de relevos, “transplantados” de árvores adultas, reproduções de jardins japoneses. Enfim, a

artificialidade dos parques de *Coney Sland* ultrapassou as fronteiras e prolongou-se para Manhattan.

Esse processo inicia-se com as conexões entre *Coney Island* e o continente a partir de 1823, com a construção da primeira ponte. Esta ligação favoreceu a frequência e o aumento da densidade da ilha que, aos poucos, foi dedicada ao lazer. *Coney Island* era uma área próxima à natureza virgem; tinha praias e bosques que contrastavam com as áreas urbanizadas de Manhattan. Além de ser um lugar para recreação, pressupunha uma certa distância e isolamento de grandes aglomerados de pessoas, condições necessárias para recuperar-se o equilíbrio mental e físico.

No período de 1823 até 1860, Manhattan transformou-se em metrópole, e seus moradores adoravam a paisagem de *Coney Island*, passando a usufruir de hotéis de turismo e das férias na parte mais oriental da ilha. Do outro lado, o mesmo isolamento tornou-se atraente para outra comunidade de fugitivos: criminosos, inadaptados e políticos corruptos, unidos pela aversão à lei e à ordem. Os dois grupos lutavam pelo direito de uso da ilha. De um lado, competia a ameaça de mais corrupção e, de outro, o puritanismo do bom gosto. Em 1865, a batalha tornou-se decisiva, com a chegada do primeiro trem ao centro da ilha com estações próximas às ondas do mar, proporcionando às massas metropolitanas o acesso à costa oceânica.

Esta facilidade de fluxos entre a metrópole e a ilha fez surgir um grande número de infraestruturas de apoio ao entretenimento: casas de banho, alojamentos, bares, *hotdog*, restaurantes etc., revelando uma imagem risonha de serenidade, de progresso e de prazer, recorrendo aos meios tecnológicos para alcançá-los.

Em sua busca pelo “natural”, como atração de *Coney Island*, proposições surpreendentes surgiram como a construção de um hotel em forma zoomorfa, com aparência de um elefante. Símbolo de busca pelo “novo prazer” foi a criação de uma vaca inesgotável, uma máquina construída para satisfazer a sede dos visitantes, e, nas palavras de Koohaas (2004, p. 35): “O seu leite é melhor que o produto natural com regularidade e previsibilidade de faturamento, controle higiênico e temperatura controlável”.

Com a chegada da eletricidade à ilha, em 1890, introduziu-se uma segunda jornada para aqueles que quisessem utilizar a praia artificial por mais 12 horas, o “banho elétrico”. Para Koohaas (2004) o que caracterizava *Coney Island* era a síndrome do “sintético irresistível”. A artificialidade não era considerada expressão de segunda categoria.

Coney Island possuía, ainda, uma atração experimental em um de seus parques: os cilindros giratórios ou “cilindros do amor”. Dentro deles era impossível manter-se de pé. Os homens e as mulheres caíam uns sobre os outros, criando a impressão de uma intimidade sintética.

Estes imaginários, fundados no hiper-realismo, não oferecem dificuldades aos seus consumidores. Sem exigir introspecção, facilmente palatáveis, os parques e os hotéis de turismo de *Coney Island* transformaram-se em receitas equivalentes à formulada por Gruen (2004), quando referiu-se à criação do *shopping center*.

A fórmula que melhor poderia sintetizá-la é dada por Rem Koolhaas:

La formula de unos placeres inocentes en el interior frente a la corrupcion en el exterior [...] Esse oasis compacto puede ser el modulo urbanistico de una recuperacion gradual del territorio de la isla [...] Resultaria claramente contraproducente que las diversas intalaciones intramuros compitiesen ofreciendo placeres identicos o incompatibles. Dentro de los muros se origina un processo que genera un espetro de instalaciones coordinadas. El concepto del parque es el equivalente arquitectonico de un lienzo en blanco. El muro de Tilyou define un território que, teoricamente, puede ser configurado y controlado por un solo individuo, y que, por tanto, esta dotado de um potencial tematico. (KOOLHAAS, 2004, p. 38)

Para concluir, a lógica do parque temático colonizou os espaços além dos seus muros. O mencionado prazer inocente encontra-se, agora, no interior de *shoppings*, nos quais baleias falsas convivem com pingüins verdadeiros, sereias repousam abrigadas pela sombra de palmeiras *replascapes*. O *shopping West Edmond* é uma boa síntese desse bem sucedido casamento. Entretanto, a lógica do parque temático não se restringe aos espaços de consumo, mas prolonga-se para os “condomínios horizontais fechados” que também, assim, se organizam. Não faltam temas interessantes: “Aldeias”, “Jardins”, “Golfs”, “Villes”, [...]

Todavia, para melhor entender esse processo é necessário uma pequena digressão. Trata-se de uma análise mais demorada dos parques Disney.

O urbanismo *Disney* nasceu de uma visão empreendedora de Walt Disney, conceitualmente sustentado pelas idéias do espaço renovável, versátil e adaptável – enfim um sistema “aberto”. A inspiração para o Parque *Disney* ocorreu após uma viagem de *Walt Disney* e sua *Lilly* aos jardins de *Tivoli*, parque de diversões, em *Copenhagen*. Assim, nosso “Disney urbanista” decidiu que *Disneyland* deveria emular a felicidade, a jovialidade, a alegria e o divertimento encontrados no parque mencionado.

A criação da *Disneyland* foi revelada em entrevista ao *Hollywood Citizen-News* em 1952:

O parque significa muito para mim. É algo que não terminará nunca, algo que pode se manter e sustentar-se “que seja vantajoso”: e digo mais ... Quero algo vivo, algo que crescerá. O parque é isto. Não somente posso adicionar-lhe coisas, mas também as árvores crescerão. Começado, após um ano, será mais bonito e assim sucessivamente. E irá de encontro ao que o público gosta. [...] Não posso fazê-lo como se fosse uma pintura. Não será terminado e nem continuará a ser o mesmo de antes. Porém, encontrarei no público aquilo que ele mais gosta. (CHUNG, 2001, p 273)

A *Disney* influenciou o urbanismo planetário, revelando-se um modelo de sucesso - um urbanismo e arquitetura impecáveis e criadores de cenários fantásticos.

Chung (2001) levanta uma hipótese interessante: a visão utópica de Victor Gruen, o inventor do *shopping mall* americano – inspirou a *Disney Corporation* como reinvento de centro social viável, respondendo à “crise urbana”, identificada por ele no livro de sua autoria “O coração de nossas cidades” - obra presente na biblioteca do empreendedor *Walt Disney*. O pensamento de Gruen (2004) desaprovava os efeitos devastadores do urbanismo moderno, identificados com o uso do automóvel, a suburbanização do pós-guerra e a perda da vitalidade do centro tradicional das cidades americanas. Entretanto, é curioso observar como esse arquiteto de origem austríaca, embora se posicionasse dessa maneira, contribuiu para reforçar a ocupação do subúrbio, dando-lhe uma nova feição, caracterizada por sua autonomia, enquanto unidade habitacional, na forma de *cluster*.

A questão do espaço público resolvia-se na concepção do *mall*, que absorvia a dinâmica da “*main street*”. Quanto ao centro, Victor Gruen o queria recuperado, seguindo a dinâmica da *highway* e de sua transformação em área comercial.

O urbanismo *Disney* nasceu comungando com os ideais da crítica urbanística dos anos 60 e com os ideais de Victor Gruen. Ao se examinar o desenho urbano aplicado sobre os diversos “lugares” propostos para *Disney Space*, observam-se elementos que se repetem em todas as suas versões, seja na Flórida, em Paris ou em Tóquio. São eles: a rua principal, os lagos, a referência à memória e a história e os infalíveis e encantadores bosques.

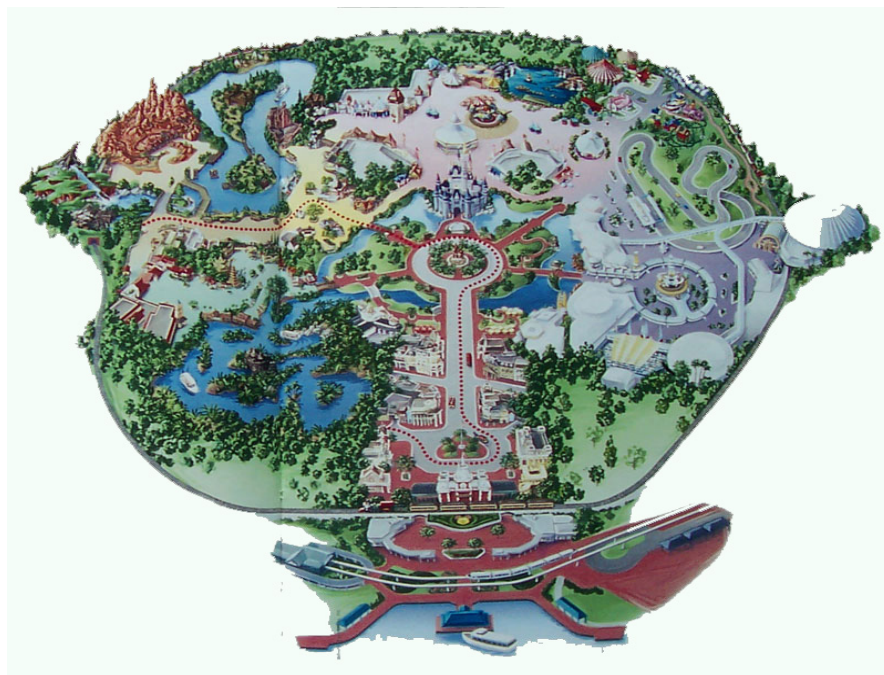


Figura nº 12:
A rua principal do complexo *Disney*
Fonte: (KOOLHASS, 2001, p. 280-281).

A respeito da **rua principal**, observa-se que é marcada por um grande pórtico de entrada, com controle de acessos aos parques. Ao longo dessa avenida, distribuem-se, em escala, edificações que lembram um centro de cidade ideal do século XIX. Essa imagem retrospectiva alimenta a fantasia e fortalece o desejo pelo consumo do “lugar”, guiando os visitantes em uma viagem vigiada, controlada e segura.

A reprodução de “lugares”, como as pirâmides, os castelos e outros, ligados à **referência história e à memória**, em escala reduzida, provoca uma compressão espaço-temporal. A construção de réplicas arquitetônicas estabelece uma relação ilusória com o espaço urbano e a arquitetura.



Figura nº 13
A representação da história e da memória: as pirâmides *Aztecas*, na *Disneyland*
Foto: Márcia Peixoto

A presença de **lagos, pequenos cursos de água e jardins** compõem a animação da paisagem. Essa busca pelo pitoresco e o romântico procura reproduzir as qualidades e os atributos encontrados nos jardins ingleses do século XIX e em Tívoli, em 1952, o parque visitado por *Disney*.



Figura nº 14
Os lagos e jardins em *Epcot Center*
Fonte: (KOOLHASS, 2001, p. 286-287)

O reino vegetal e animal, recriados em **bosques e parques temáticos** parecem iluminar o *Disney Space* de humanidade e naturalidade. A proposta de grandes áreas verdes, cuidadosamente organizadas, revela uma realidade simulada que pode ser vivenciada e replicada como modelo.



Figura nº 15
Os bosques e parques temáticas – *Magic Kingdom*
Fonte: (KOOLHASS, 2001, p. 286-287)

Ressalta-se, portanto, um receituário que constitui os parque de *Walt Disney*. Nele, os principais elementos são: o fechamento do perímetro, a portaria, a rua principal da pequena cidade norte-americana, a arquitetura de estilo e a presença da natureza, manifesta nos lagos e bosques. Esse receituário explicita-se em *Celebration* e *Seaside*, discutidas a seguir.

2.3 MODELOS DE URBANISMO: *CELEBRATION E SEASIDE*

“Recriar o passado, para compreender o presente e construir o futuro”.
Walt Disney

Quando *Walt Disney* idealizou o *Epcot*, em sua primeira versão, tinha em mente uma cidade modelo para o século XXI, onde todos os problemas urbanos, como transportes e meio-ambiente, infra-estrutura e saneamento básico, fossem resolvidos para que as nações do mundo vissem, aprendessem essa tecnologia e a levassem para seus países, copiando o modelo. O visionário empreendimento criado por *Disney* não se realizou por seu mentor, que se foi antes de assentar a pedra

fundamental do seu maior sonho. Mas o que todos não sabem é que essa pedra foi assentada no coração e no espírito da equipe *Disney* e, muitos anos depois da morte de Walt, o projeto da cidade modelo para o futuro é uma realidade nas mãos de Michael Eisner: estamos falando do *Celebration*. (NADER, 2004, p. 105)

Para seu idealizador, *Epcot Center* seria um exemplo de comunidade sem violência, desordem e poluição. O projeto tinha a finalidade de transformar-se em um modelo educativo para solucionar os problemas encontrados nas grandes metrópoles do planeta. Segundo Nader (2004, p. 35), *Walt Disney* dizia que: “A melhor forma de aprender é se divertindo”.

Epcot Center foi inaugurado em outubro de 1982, e está dividido em dois mundos: O Mundo do Futuro e a Vitrine do Mundo. O Mundo do Futuro representa a visão de Walt Disney sobre a vida no século XXI, marcado por uma gigantesca geoesfera, símbolo do avanço tecnológico e da busca pela origem e sustentabilidade do homem no planeta. Já a Vitrine do Mundo simboliza e representa a busca pela paz numa sociedade multirracial, valorizando a cultura, a culinária e os artigos característicos de cada um dos países do planeta. Os pavilhões temáticos, a exemplo dos Estados Unidos, são mantidos por empresas como a *American Express* e a *Coca-Cola*. Em cada um desses pavilhões são realizados *shows* de dança e música folclórica, seguidos da apresentação de grupos tradicionais de cada país.

A versão de futuro e de mundo proposta neste parque é em última instância romantizada. A alteridade aparece sem conflito e expressa na culinária e no folclore dos pavilhões. Não há rugosidades, conflitos e a violência que o mundo real estampa nas manchetes dos jornais. Assemelha-se ao que Munoz (2005, p. 78-91) denominou paisagem “*urbanales*”, constituídas por seleção de uma história simplificada e do apagamento da diferenças, o que lhe sugere metaforicamente superfícies brilhantes e chicletes adoçados artificialmente. As análises de Munoz (2005) reforçam as explicações de Ghirardo (2002) quanto ao fenômeno da disneyficação do mundo.

Os conceitos de *Epcot Center* vislumbram outras realizações, patrocinando empreendimentos urbanos, entre os quais encontra-se é *Celebration*. Uma comunidade criada aos moldes do *New Urbanism*, e nela todas as atividades comunitárias são organizadas: uma arquitetura homogeneizada e pasteurizada para o consumo acompanha o desenho urbano. Tudo foi estrategicamente pensado.



Figura nº 16
Celebration – Vista geral, com a rua principal ao centro
Fonte: <http://images.google.com.br/>
Acesso em: 15/SET/2005

Celebration foi concebida como uma comunidade típica do Golfo do México que evoluiu para um novo estilo urbanístico, projetado pelos sócios Robert A.M Stern e Cooper, Robertson & Associados. Enfatizou os objetivos sociais e incluiu a educação, a saúde, a tecnologia e a comunidade. Os apartamentos ou as casas vendidas por *Celebration* têm tamanhos e preços variados, e são construídos em um dos seis estilos tradicionais do projeto. O acesso às casas é feito por vias restritas. Os espaços públicos estão distribuídos em toda a sua extensão, são amplos e contam com um centro de cidade à beira do lago.

O projeto nasceu sugestionado pelo exame das cidades tradicionais do sul e o aproveitamento do entorno de um novo lago com a arborização existente, criando um relacionamento de proximidade entre a cidade e a natureza. As residências ficavam para fora do centro, estruturado em uma planta de grade não ortogonal, permitindo a orientação fácil do visitante, criando vistas pitorescas voltadas para as ruas. As ruas terminam sempre nos parques, canais ou em florestas naturais. As garagens são situadas nas aléias, abrindo as ruas à vista das casas, uma opção melhor que a visão das portas da garagem. Ao mesmo tempo, a implantação de lotes mais estreitos favorece menores distâncias e realçam o sentido de comunidade.



Figura nº 17
 Outdoor - Celebration
 Fonte: <http://www.celebrationfl.com/>
 Acesso em: 24/JUN/2005

Figura nº 18
 Celebration bloco de habitações
 Fonte: <http://www.celebrationfl.com/>
 Acesso em: 24/JUN/2005

Os diferentes tamanhos das casas e preços são ofertados aos possíveis moradores, a fim de acomodar uma variedade demográfica típica de cidades tradicionais, objetivando o contrário da homogeneidade desenvolvida nos subúrbios. As casas são projetadas de acordo com o Código de Arquitetura Residencial da Cidade (*Guidelines Architectural Residential*), assegurando um caráter sulista à paisagem do empreendimento. Uma ênfase em ruas ladeadas por árvores, em parques e edifícios cívicos, cria um forte domínio do espaço público, um ingrediente essencial para tornar a cidade o mais real possível.

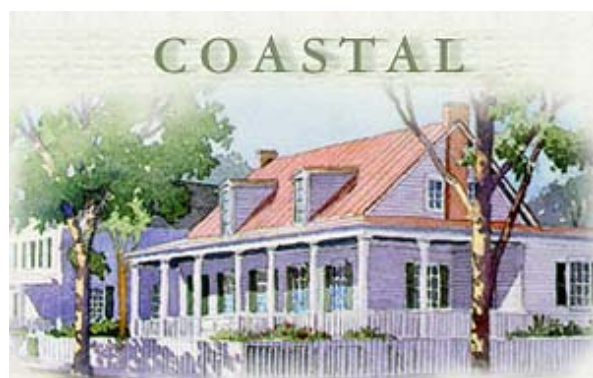
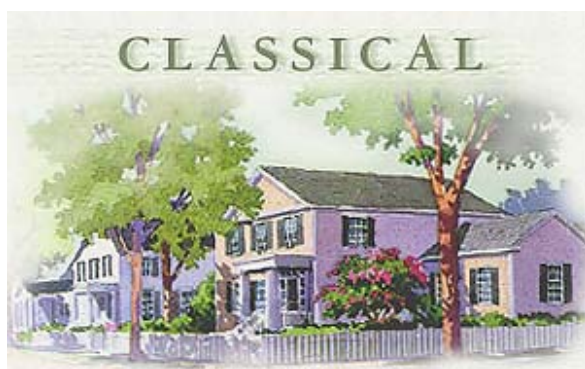


Figura nº 19
 Estilos *Classical* e *Coastal* das residências disponíveis para os moradores de *Celebration*
 Fonte: <http://www.celebrationfl.com/>
 Acesso em: 24/JUN/2005



Figura nº 20
Estilos Victorian e Colonial Revival das residências disponíveis para os moradores de *Celebration*
Fonte: <http://www.celebrationfl.com/>
Acesso em: 24/JUN/2005

Alguns autores alertam para o futuro de comunidades como *Celebration*:

O inevitável perigo que correm empreendimentos como *Celebration* é o de se transformarem em condomínios fechados. Por enquanto, não se vêem pobres por lá, certamente nenhum “morador de rua”. E, se existe uma presença policial, ela é discreta a ponto de se tornar invisível. (RYKWERT, 2004, p. 261)

Certamente, os empreendedores de *Celebration* não estão preocupados com o futuro e sim como os negócios imobiliários do presente, apesar do discurso comunitário e a importância de se “criar um lugar”, como comenta Rykwert:

Celebration não tem uma dimensão comunitária alguma [...], mas é apenas um exercício de especulação imobiliária, o que a difere das cidades novas americanas mais antigas – das mais variadas orientações - que foram sempre tentativas de conter e impedir a expansão dos subúrbios e de compactar o efeito *Levittown*, de diminuir as vias urbanas e de neutralizar a tendência a conglomerados megalopolitanos como *Bos-Wash*¹⁶ e *San-San*¹⁷, que resultaram no esvaziamento dos centros urbanos. (RYKWERT, 2004, p. 261)

¹⁶*Bos-wash* é uma megalópole localizada no nordeste dos Estados Unidos. Com uma população de aproximadamente 50 milhões de habitantes, abrange as seguintes metrópoles: Boston, Nova York, Filadélfia, Baltimore e Washington, DC . O nome *Bos-wash* significa "de Boston a Washington", pois estes são os extremos da megalópole. Fonte: <http://pt.wikipedia.org/wiki/Bos-wash>, acesso em 12/nov/2006.

¹⁷ O nome *San-San* é dado a uma megalópole composta de áreas metropolitanas que se estende ao longo da Califórnia ocidental de San Francisco a San Diego. Contém quase toda a população de Califórnia, um pouco mais de 36 milhões de pessoas. Fonte: <http://en.wikipedia.org/wiki/SanSan>, acesso em 12/NOV/2006.

Nas palavras de Rykwert (2004), o *New Urbanism*, apesar de toda a sua insistência em uma volta a Howard e Nolen, oferece apenas um refúgio e abrigo fora da cidade.

Outro projeto idealizado pela *Disney Corporation* é *Seaside*, na Florida. Foi projetado em 1981-82, pelos arquitetos e urbanistas Andres Duany, Elizabeth Plater-Zyberk e Associados, tendo como colaborador Robert Davis. *Seaside* é uma cidade balneária que tenta quebrar o paradigma da área de descanso privativo do motel da beira de estrada, criando uma atmosfera majestosamente orientada ao pedestre, enfatizando os espaços públicos e os cursos de água.

Inclui um espaço para 750 unidades residenciais, assim como os demais equipamentos, tais como: um salão comunitário, um mercado a céu-aberto e uma arquitetura com ornamentação neoclássica. As ruas do *Seaside* são sua característica mais identificadora. A maioria tem somente 5,50 m de largura, caracterizando um leito de rua mais estreito e aconchegante. Os projetos de arquitetura individualizam os edifícios, variando dramaticamente das habitações vernaculares do sul aos estilos modernos. Os regulamentos e o código urbano que determinam os tamanhos de lotes, os recuos, a conformação da paisagem e outras orientações que induzem a padronização dos projetos arquitetônicos. Esboçava-se, assim, o *SmartCode*, transformado em documento regulador do *New Urbanism*, posteriormente.



Figura nº 21
Planta Geral de *Seaside*
Fonte: <http://www.seasidefl.com/>
Acesso em: 24/JUN/2005

Seaside apresenta-se como uma nova área urbana isolada e fundamenta-se na existência no equilíbrio entre a cidade e a natureza. Suas referências iconográficas estão no passado e numa tradição imaginada, fabricada como se fosse um filme ou desenho animado. Não se pode dizer que existe ali uma arquitetura real. Assim, estabelece-se sua ligação com *Celebration*:

“A simulação define a aldeia *Celebration*, criada por Walt Disney [...]. Os anúncios da venda da aldeia deixam claro que se busca simular *Celebration*: Era uma vez um lugar onde os vizinhos se saudavam durante os calmos crepúsculos de verão [...]; onde as crianças caçavam vagalumes. O balanço das charretes proporcionava um agradável refúgio das ansiedades do dia a dia. Nos sábados, eram exibidos filmes de desenhos animados. A frutaria entregava os pedidos nos domicílios e havia um mestre que sempre sabia que tu tinhas algo especial. Lembra-te desse lugar?” (RITZER, 2000 apud MUXI, 2000, p. 58)

2.4 AS LIÇÕES

Os conteúdos tratados nesse capítulo colaboram para evidenciar e esboçar um horizonte não muito favorável à arquitetura e ao urbanismo. A contribuição dada pelo *New Urbanism* revela o papel que o planejador assume, tornando-se um simples operador de um manual de padrões. A obediência ao *Transect* configura, numa escala sem precedentes, a paisagem, e no ritmo que adquire novos convertidos, a perspectiva atinge o planeta. Parece novamente que os arquitetos e urbanistas estão imbuídos de uma missão divina: “construir o planeta”.

A busca pelo controle de todas as atividades arquitetônicas e urbanas expressa-se em manuais meticulosamente padronizadas, até mesmo nas opções estéticas. Esta forma onipresente de desenhar o mundo, codificada em documentos e *sites*, lembra os manuais de *fast food*, e deles pouco se diferencia. A artificialidade e o controle do *habitat* humano é em última instância uma atitude *blasé* no enfrentamento dos problemas sociais que se inscrevem no solo urbano e no território.

A simulação e o fascínio pelo fantasioso remetem à experiência alucinada dos parques temáticos; pedaços de história são recriados, diferenças são abolidas e a

ordem parece ser celestial. O mundo que daí resulta é conservador e regressivo, pois a visão que o sustenta encontra suas origens no século XIX, exemplificado pelos sonhos de Ruskin¹⁸.

Assim, a opção pelos modelos de cidades tradicionais implicitamente remete à recuperação do Éden.



Figura nº 22
Contra-capa da Revista Vero Alphaville Edição de Fev/Mar 2006

¹⁸ John Ruskin: Os ensaios de Ruskin sobre arte e arquitetura foram influentes na era Vitoriana, repercutindo até hoje. Esteticamente, Ruskin apresenta-se como reação ao Classicismo e com admiração ao medievalismo. Fonte: http://pt.wikipedia.org/wiki/John_Ruskin Acesso: 18/nov/2006.



CAPÍTULO 3: GOIANIA: *DISNEY TAKES PLACE*

3.1 GOIÂNIA: ESPAÇO PÚBLICO OU PRIVADO?

Cidade artificial foi uma expressão bastante usada até o final dos anos 50. Além de Belo Horizonte, Volta Redonda, Goiânia, Londrina, Brasília [...] Melhor seria considerá-las experiências que casavam filosofia, sociologia e política com a prancheta. Centros Urbanos que tentavam apressar o futuro, apresentando-o em sua versão acabada. Expressavam o considerado desejável e procuravam eliminar o que se preferia que não existisse. Propostas que sempre despertaram grandes entusiasmos. Afinal, estavam afinadas com o sonho da sociedade que busca seu grande futuro. (SANTOS, 1988, p. 42)

Para compreender o processo de urbanização de Goiânia faz-se necessário pensá-la como uma estratégia da modernização e interiorização do país. O parcelamento do sítio urbano da nova capital ocorreu sob a tutela do governo do Estado até 1947. Nos anos 50, deixou de ser prerrogativa do Estado. A figura do empreendedor imobiliário apareceu e, curiosamente, os pioneiros foram os próprios construtores da cidade. Acreditava-se, assim, estar selada a parceria entre Estado e empreendedor, regulada pela lei para garantir a ordem urbana para Goiânia. Constituiu-se, dessa forma, a dinâmica comum a tantas outras cidades brasileiras.

O mapeamento, realizado por Jubé Ribeiro (2004), esclarece a vertiginosa expansão da mancha urbana de Goiânia. Todavia, esse crescimento não teve uma ocupação proporcional, pois bairros surgiram quando nem mesmo o núcleo original da cidade estava ocupado.

Moraes (1991) estudou Goiânia a partir da relação entre Estado e empreendedor privado, identificando as sobreposições das ações de um e outro. Para esse autor, a lógica mono-racional do território goianiense não ocorreu como o pretendido pelos seus planejadores. Em outras palavras, não permaneceu única, e logo no início da cidade foi enfraquecida pelo segmento do mercado imobiliário.

Ainda segundo Moraes (1991), a expansão urbana de Goiânia pode ser periodizada de acordo com a ação do Estado na elaboração dos planos diretores para cidade. Assim, destacam-se quatro momentos, com a primeira intervenção ocorrendo em 1959,

quando Luís Saia elaborou o primeiro plano diretor para a cidade de Goiânia que apontava para a preservação dos leitos de água e a adequação dos sistemas de tratamento de esgoto à topografia, a preservação de áreas verdes, recuperação de vales e a implantação de vias expressas em suas margens. Foram identificadas as barreiras para o crescimento da cidade na direção Norte e Leste tais como: a Estação Ferroviária, o Rio Meia-Ponte e o Parque Agropecuário. À época, foi redigido um código de obras para a cidade. Todavia, esse plano não foi aprovado e, conseqüentemente, não foi implantado.

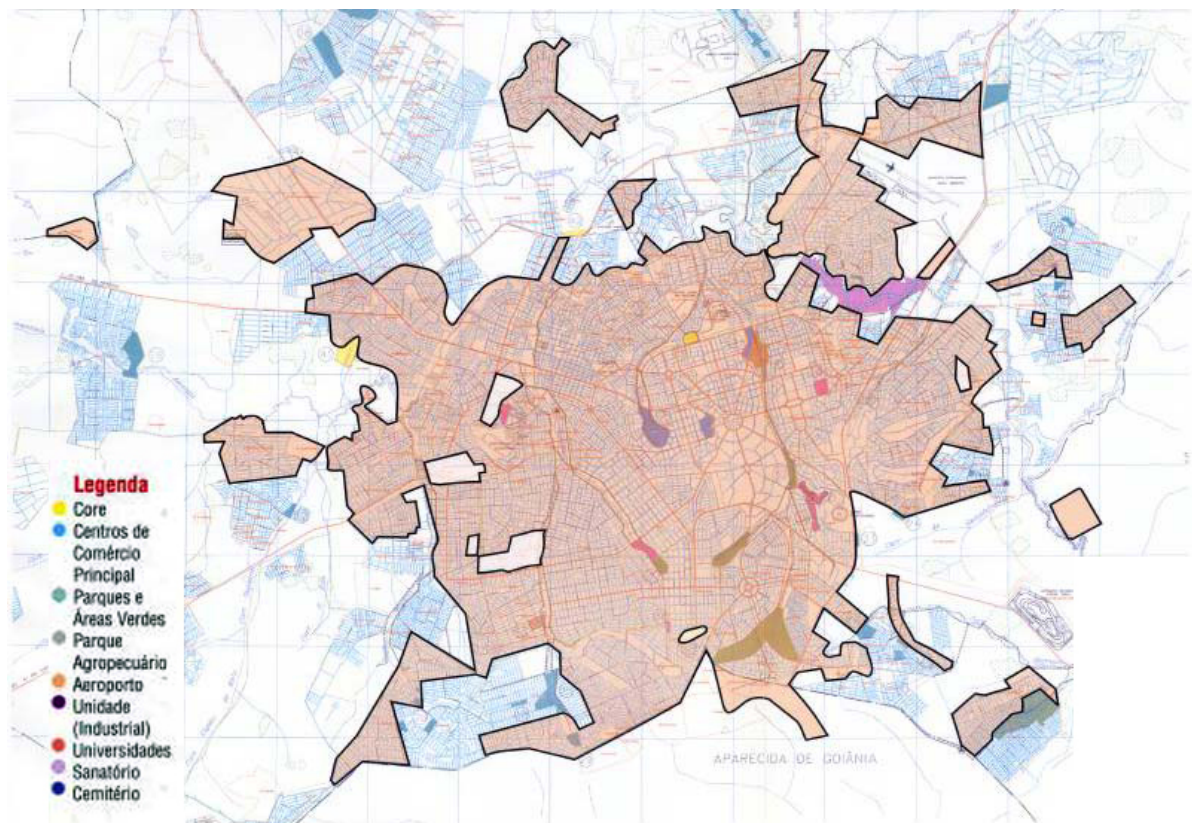


Figura 23
Plano diretor 1959 – Luís Saia
Fonte: (RIBEIRO, 2004)

A segunda intervenção esteve a cargo de Jorge Wilhelm, em 1969. Esse Plano Diretor estabeleceu três alternativas para o desenvolvimento da cidade: a primeira indicava um crescimento linear, ao longo do eixo Norte-Sul; a segunda propunha o crescimento lindeiro à margem da BR-153 e, por último, orientava o desenvolvimento contínuo da cidade na direção Oeste e Sudoeste. Para tal, a estratégia proposta pelo urbanista foi a criação dos conjuntos habitacionais como direcionadores do crescimento urbano.

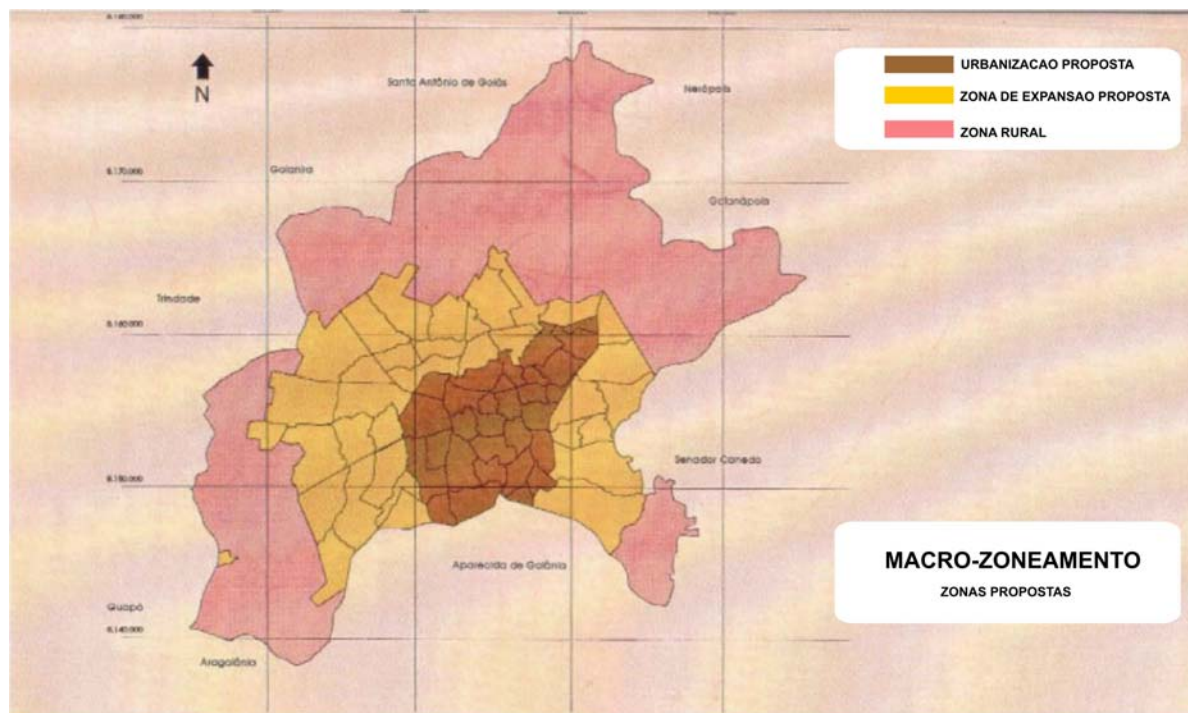


Figura 24
Plano diretor 1969 – Jorge Wilhelm
Zona urbana, Zona de Expansão e Zona Rural
Fonte: SEPLAM

Em 1984, sob o comando de Jaime Lerner e coordenado pela Empresa Brasileira de Transportes Urbanos (EBTU), foi elaborado o Plano Diretor de Transporte Urbano (PDTU). Nele, foram definidos dois eixos para o transporte, o comércio e o serviço para Goiânia: o eixo Leste-Oeste, representado pela Avenida Anhangüera, e o eixo Norte-Sul, determinado pela Avenida Goiás. Neste período, foram implantados, por incentivo do Governo e Ação do Banco Nacional de Habitação (BNH) e Companhia de Habitação (COHAB), os grandes conjuntos habitacionais, previstos no plano de Wilhelm como indutores do desenvolvimento urbano. Entre eles, podem ser listados: os embriões do conjunto Vera Cruz e os lotes urbanizados do Jardim Curitiba, ambos na direção Oeste do município.

No período de 1989 a 1992, foi editado o último plano diretor de Goiânia, ainda em vigor, pela empresa Engevix Engenharia S/A. Esse plano procurou intervir no zoneamento e uso do solo da cidade, e estabeleceu a criação de novos centros urbanos, como foi o caso da Avenida T-63. Neste momento, surgiam instrumentos, tais como: licença onerosa, a concessão de uso e a permuta – assinalando a mudança de papel do Estado de regulador para negociador do solo urbano.

Há, no conteúdo dos planos mencionados, nítidas mudanças de direção. No caso de Luís Saia, a preocupação centrava-se na proteção dos mananciais hídricos

e fundos de vales e na velocidade urbana pretendida nas vias marginais. A questão central de Wilhelm era a expansão urbana, ancorada pelos conjuntos habitacionais e pelos sistemas de transporte coletivo que garantissem a mobilidade da população na direção do centro, ainda o lugar próprio para atividades econômicas da cidade. Essa idéia foi reforçada pelo plano de Lerner. Por fim, nota-se, principalmente no último plano, que a ação reguladora do Estado sobre o solo urbano tornou-se mais flexível pelos instrumentos relacionados à condição indispensável para a desenvoltura do empreendedor imobiliário.

Um exemplo dessa atitude é a construção do Goiânia Shopping que, para ser construído em um fundo de vale, permutou a licença pela implantação de um modesto parque urbano, o Vaca Brava. Com dimensões mais apropriadas a um jardim do que a um parque, o Vaca Brava valorizou sobremaneira uma região da cidade que já era considerada nobre, o Setor Bueno. Esse fato impulsionou uma intensa verticalização do entorno imediato, que sofreu a substituição das residências unifamiliares por edifícios de apartamentos com até 20 andares. Além de mais, houve uma alteração dos usos, com o aparecimento de comércio de luxo, restaurantes, bares, escolas entre outros.

Quando se estuda o movimento das elites e o surgimento de novas centralidades da cidade, como o fez Peixoto (2007), podem-se constatar sobreposições com o que foi descrito acerca dos planos diretores de Goiânia. Na medida em que o centro histórico tornou-se acessível à grande massa trabalhadora, e novos equipamentos comerciais apareceram, tais como os *shopping centers*, as elites abandonaram o núcleo original da cidade, descrevendo uma trajetória em direção à região Oeste e Sudoeste – direções favorecidas pela permissão de adensamento que lhes foi progressivamente atribuída.

Assim, de 1980 a 1990, os condomínios verticais de luxo apareceram como cogumelos nos setores Oeste, Bueno, Bela Vista e Nova Suíça. Como observa Peixoto (2007), o programa dessas habitações sofisticou-se na medida em que avançaram para a região Sudoeste. Os edifícios pioneiros do Setor Oeste não possuíam áreas mínimas de lazer; em contrapartida, os do Setor Bueno ofereciam salões de festas, saunas, garagens, *closets*, piscinas e impressionantes portarias decoradas.

No final da década de 1980, essas regiões saturaram-se, pois são bairros surgidos nos anos 1950 com uma estrutura fundiária tradicional, com lotes de 12x30 metros. Os espaços livres e arejados reduziram-se a pequenas pracinhas e ao entorno dos parques urbanos. As piscinas, hoje em dia, para serem utilizadas, requerem aquecimento, porque nunca recebem a luz solar.

O mercado imobiliário, no final dos anos 90, detectou uma demanda para outra natureza de empreendimento de luxo. A opção pelos condomínios horizontais fechados tornou-se um eficiente modelo de sucesso imobiliário. Eles ocuparam, principalmente, os espaços desocupados entre o núcleo consolidado, os fundos de vale e a mais pobre e distante periferia.

Associado ao novo negócio, o marketing aguçou o desejo de morar “tranquilamente”. Basta ler os anúncios de venda de condomínios (Figuras 25 e 26), para comprovar este fato.



Figura 25
Chamada do site do Jardins Paris
Fonte: www.fgr.com.br



Figura 26
Chamada do site do Jardins Madri
Fonte: www.fgr.com.br

Esses novos espaços formam lugares propícios ao controle e à dominação pelo mercado imobiliário, conjugando interesses fundiários e ampliando as diferenças sociais e espaciais. Esta exclusão e segregação são produzidas pelo empreendedor e apresentadas pelo marketing imobiliário que, segundo Almeida (2004, p. 15), expõe motivos fantasiosos, como:

A moradia dos condomínios horizontais fechados é embasada em diversos motivos, como o afastamento da correria da vida metropolitana, da aglomeração de pessoas e carros, do atraso, da poluição da falta de atrativos naturais (incluindo os lagos artificiais); pela moda e *status* de se morar nesses empreendimentos e, especialmente, por causa da violência da “cidade selvagem”.

Os bairros exclusivos entre muros dotados de aparato de segurança e guaritas de controle transformaram-se no principal produto de comercialização imobiliária para as elites de Goiânia. A capital de Goiás é hoje a terceira cidade em número desse modelo

urbano. Porém, esse fenômeno não se restringe a essa cidade. Sua Abrangência é tal que ensejou a criação de uma Associação dos Condomínios Horizontais Fechados – ASCONH¹⁹, cuja função é divulgar os condomínios no Brasil a fora, além de indicar, em seu site, revista e eventos, os parceiros e as reportagens de interesse dos moradores de condomínios horizontais fechados.

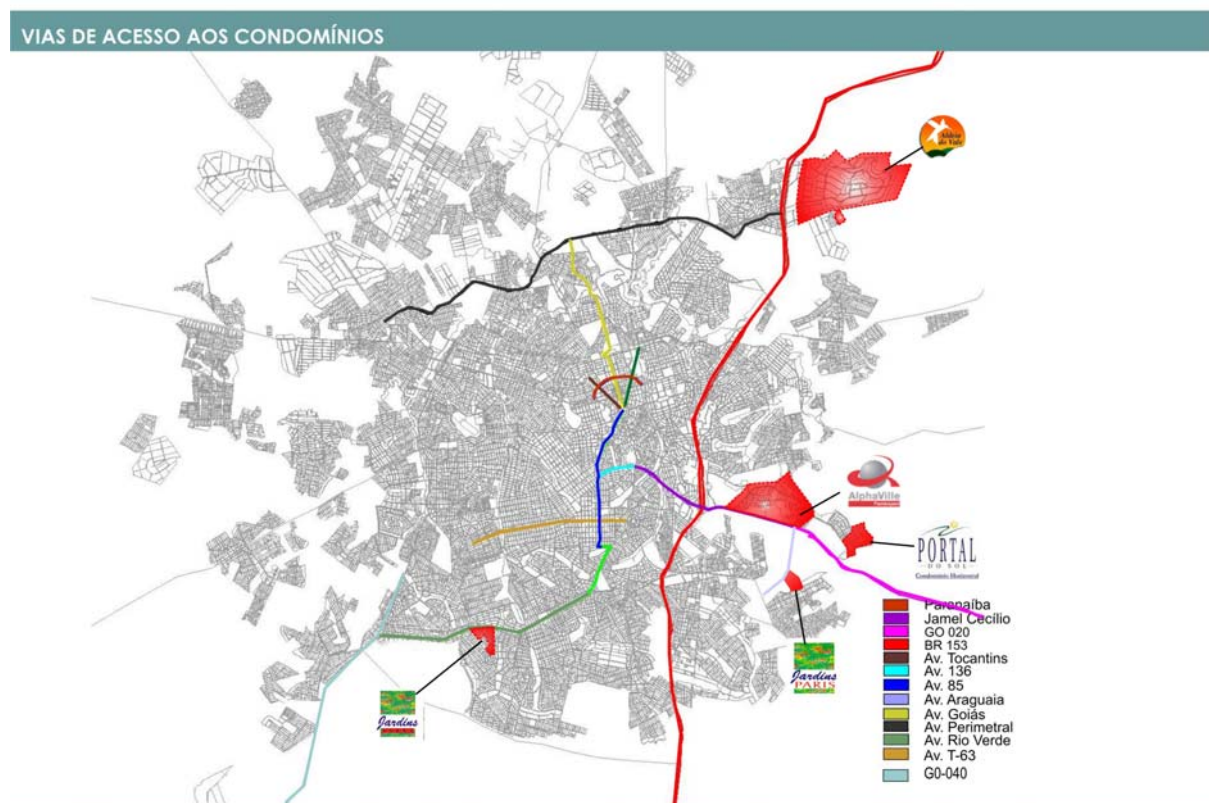


Figura 27

Localização dos condomínios em Goiânia

Fonte: Pesquisa Goiânia cidade genérica, 2005/2008

Desenho: Camila Inácio

Convém aqui registrar que a maior parte dos condomínios horizontais fechados, localizados em Goiânia, foram aprovados na década de 90 (conforme Tabela 06 na página 124). Toda a responsabilidade do cumprimento das leis de edificação está a cargo do administrador do condomínio. Assim, aprovado nessa instância, um projeto estará, quase conseqüentemente, liberado pelo poder público.

19 Revista da ASCONH – Associação dos Condomínios Horizontais Fechados.

3.1.1 Goiânia a cidade dos empreendedores

Os principais agentes responsáveis pelo aparecimento e sucesso dos condomínios horizontais fechados em Goiânia são facilmente identificados e estão abaixo apresentados. Os critérios de seleção que nortearam suas identificações foram: o pioneirismo, a abrangência nacional e internacional, o número de empreendimentos e a importância local.

Foram aqui identificados os empreendedores que produzem espaços representativos do *New Urbanism* e tematização desse modo de morar na cidade. São eles: a Construtora FGR, a Tropical Imóveis, a Leonardo Rizzo Incorporações e o Alphaville Urbanismo. É interessante observar como essas empresas se apresentam. As três primeiras são empreendedores locais, enquanto a última tem abrangência nacional e internacional, com realizações em Portugal.

A **FGR Construtora** foi o primeiro empreendedor a lançar o condomínio horizontal fechado de alto luxo na região de Goiânia. A justificativa para esse pioneirismo foi a “sorte” de ter aprovado o projeto dos Jardins Viena, localizado no limite dos municípios de Aparecida de Goiânia e Goiânia. Como as leis urbanísticas de Aparecida eram menos rígidas, a FGR ganhou a disputa com a Tropical Imóveis, que propunha, na mesma época, a aprovação do condomínio “Aldeia do Vale” junto à prefeitura de Goiânia. Hoje, a FGR Construtora destaca-se como a empresa possuidora do maior número de realizações implantadas nos municípios de Região Metropolitana de Goiânia. Sua atuação ultrapassou as fronteiras do Estado, com realizações em Uberlândia, cidade do Triângulo Mineiro. Em seu *site*, destaca-se sua apresentação:

A FGR Construtora S.A. foi fundada em 1986, pelos **jovens engenheiros** civis Frederico Peixoto de Carvalho Craveiro, Guilherme Peixoto de Carvalho Craveiro e Rodolfo Dafico Bernardes de Oliveira. Em 1999, o engenheiro civil André Peixoto de Carvalho Craveiro se integrou ao grupo de **jovens empresários**, tornando-se também sócio da FGR. A empresa iniciou sua trajetória empreendedora executando obras públicas e privadas nos estados de Goiás, Tocantins, São Paulo e Distrito Federal.

Em sintonia com os avanços tecnológicos da indústria da construção civil a empresa sempre investiu na renovação dos seus equipamentos e na qualificação da sua mão-de-obra. Por isso, a FGR Construtora logo conquistou seu espaço no mercado, direcionando suas especialidades para as áreas rodoviária e imobiliária.

Além de **genuinamente goiana**, a FGR pode ser definida como uma construtora **criativa e ousada**. Estas características resultaram na idealização e na realização de projetos **inovadores** como os Jardins Viena, Jardins Florença, Jardins Madri, Jardins Mônaco, Jardins Paris, Jardins Atenas, Jardins Milão e Jardins Lisboa na Grande Goiânia (Goiás), Jardins Barcelona e Jardins Roma em Uberlândia (Minas Gerais), além do Condomínio Cidade Empresarial e o *Free Center*.

Enfim, as obras que levam a marca FGR se destacam pelo **respeito absoluto à qualidade de vida e pela preservação do meio ambiente**. A principal meta da empresa é proporcionar satisfação total aos seus clientes.

(Fonte: <http://www.fgr.com.br/fgr.aspx>) (Grifo do Autor)

A primeira imagem suscitada pelo texto é que se trata de uma empresa “familiar”, o que de certa forma, atribui-lhe respeito e distinção. Outro aspecto advém da insistência em assinalar a juventude de seus proprietários, tecnicamente bem preparados – o que está expresso na designação profissional dos mesmos: “engenheiros...”. Embora formada por jovens empresários, a experiência precoce está anunciada nas muitas realizações do grupo em todo o Estado, quer sejam públicas ou privadas.

A goianidade, a criatividade e a ousadia são outros atributos alardeados no texto acima. A “FGR” é destacada como uma marca, idéia reforçada pela redundância da palavra jardins em todos os condomínios horizontais do grupo. A empresa promoveu, logo no início do lançamento destes empreendimentos, concursos de projetos de arquitetura e exposições em *shopping centers*, e abrigando a Casa Cor Goiás na portaria dos empreendimentos. Desta iniciativa participaram vários arquitetos com projetos residenciais que, posteriormente, foram construídos e comercializados.

Hoje, seus empreendimentos concentram-se nas Regiões Sudoeste e Sudeste, respectivamente lindeiros às principais vias de acesso dessas regiões - Av. Rio Verde prolongamento da GO-020 e a BR-153, todas conectadas pelo anel viário da cidade, garantindo velocidade para os longos percursos requeridos. A ocupação é incentivada também pela localização da cidade Empresarial (Av. Rio Verde) e de grandes centros comerciais, como os hiper-mercados *Carrefour* e *Brêtas*. Do outro lado, na saída para Bela Vista (GO-020), articula-se com o Autódromo de Goiânia, o Centro Cultural Oscar Niemeyer, o *Carrefour*, *Wal Mart* e o *Flamboyant Shopping Center*. Todas essas inter-relações facilitam rapidamente a transformação dessas regiões em nova centralidade urbana.

A imagem da FGR é reforçada pelos meios de comunicação e pela divulgação de suas realizações, através de seu *site* e pela revista interna, distribuída aos condôminos. As revistas têm por finalidade divulgar os eventos internos e externos, as novidades ofertadas por fornecedores e a publicação de reportagens de interesse para a orientação da vida na nova comunidade. Esse papel “educativo” apresenta-se como favorecedor das relações entre a nova vizinhança. Os exemplos da Figura xx dão a medida da força indutiva de comportamentos.



Figura 28
Chamada do Jardins Lisboa, no *site* da FGR Construtora
Fonte: www.fgr.com.br
Acesso em: 20/JAN/2006

A Tropical Imóveis está no mercado imobiliário desde a década de 70. Também foi originária de um núcleo familiar, porém, os seus empreendedores procuram evidenciar a sua capacidade gerenciadora e qualidade do serviço oferecido apresentando o certificado recebido pelo sistema ISO.

Fundada em 1976, a **Tropical Imóveis** despontou no mercado goiano com uma atuação que valoriza a qualidade em todos os aspectos. Desde novembro de 2001, todos os processos administrativos e comerciais da Empresa são geridos por um sistema de **gestão da qualidade com a certificação ISO 9001**, implantado estrategicamente para assegurar a melhoria contínua dos serviços e produtos. O sistema garante a execução dos termos contratados com o cliente, assim como o comprometimento de todos os funcionários, gerentes e diretores.

A Tropical Imóveis **procura inovar estrategicamente** para oferecer a seus clientes produtos e serviços da mais alta qualidade. A Empresa atua de forma integral no setor imobiliário, com destaque para os segmentos de vendas de imóveis em condomínios horizontais e verticais, loteamentos, revenda, locação e administração de imóveis de terceiros, além da administração de shoppings e galerias.

A estrutura de atendimento da Tropical conta com onze agências localizadas em pontos estratégicos de Goiânia. Além disso, através do seu site o cliente tem mais uma garantia de acesso facilitado a todos os produtos. Investir sempre em qualidade, mantendo ações **que valorizam o meio ambiente e a responsabilidade social** para com seus funcionários e a comunidade em geral, são características da Tropical Imóveis. (www.tropicalimoveis.com.br) (Grifo do autor)

Essa empresa tem atuado no mercado imobiliário especializando-se em condomínios horizontais fechados que se situam próximos à área rural ou de preservação, num apelo à ecologia, ao meio ambiente e ao distanciamento dos mesmos dos centros comerciais da cidade. Foi a primeira a lançar um condomínio horizontal fechado com áreas de

lotes variando de 1.250,00 m² a 5.000,00 m². Seu principal empreendimento é o condomínio horizontal fechado Aldeia do Vale, que evoca a presença da natureza, o conforto, a segurança e de outros atributos, divulgados em seu *site*:

O Aldeia do Vale é residencial fechado ecológico que, fundado em 1997, vem crescendo por ser um modelo no quesito qualidade de vida. Com uma excelente estrutura que vem se modernizando periodicamente, o Aldeia do Vale se transformou em sinônimo de morar bem, aliando conforto, tranquilidade, segurança, modernidade e lazer num ambiente que preserva a natureza, através de suas imensas reservas ecológicas. (<http://www.aldeiadovalegyn.com.br/>, Acesso em: 12/AGO/2005)

A Tropical Imóveis possui empreendimentos em cidades do entorno de Goiânia e alguns em outros estados. Nas cidades próximas possui os seguintes “condomínios horizontais fechados lazer”²⁰: Águas da Serra, Santa Branca e Água Santa, numa demonstração clara de que os negócios imobiliários, ligados à moradia em condomínios horizontais fechados, tornou-se um bom investimento. O enfoque no lazer e na vida no campo é o conceito evocado para atrair a venda com suporte na preservação do meio-ambiente, na sustentabilidade e na responsabilidade social.

Essas intenções são hiperbolicamente reforçadas pelos nomes dos empreendimentos. As associações são imediatas e não demandam qualquer esforço. Assim, o nome de um condomínio chamado Aldeia do Vale (Figura xx) sugere a visualização de rios, riachos, arroios, bosques, animais silvestres e pequenas cidades do interior, visitadas por colibris – símbolo do empreendimento.



Figura 29

Logo e mensagem do condomínio Aldeia do Vale, veiculados no *site*.

Fonte: <http://www.aldeiadovalegyn.com.br>

Acesso em: Jan/2005

A Alphaville Urbanismo apresenta-se como promotora de um “estilo de vida diferenciado”, apoiando-se em sua experiência alcançada em outras cidades e estados brasileiros, além do mercado exterior. Seu discurso inclui a preocupação com o meio-

²⁰ Condomínios horizontais fechados de lazer: trata-se de pequenos sítios na região metropolitana de Goiânia ou em outros estados, cuja finalidade é o lazer no final de semana, associado a vida no campo.

ambiente e também como a inovação. Fica evidente em seus textos de divulgação que sua estratégia é a busca pela parceria com grandes grupos industriais e empresariais:

O terreno de 500 hectares, comprado em Barueri, em 1973, foi o ponto de partida para o surgimento de uma concepção inovadora de empreendimento. Inicialmente desenvolvido como um novo modelo de loteamento voltado a indústrias não-poluentes, Alphaville logo se transformou em um conceito muito mais abrangente. Criando um verdadeiro complexo urbanístico na região metropolitana de São Paulo, Alphaville tornou-se sinônimo de um estilo de vida diferenciado, que conquistou o Brasil e chegou ao exterior.

Assim nascia o embrião do conceito Alphaville de ocupação ordenada. A instalação de uma multinacional mudou o conceito e até o nome de Alphaville, que passou de Alphaville Centro Industrial para Alphaville Centro Industrial e Empresarial. Depois da HP, chegaram a AlphaVille empresas como Sadia, Du Pont e Confab. E foi por causa dos seus executivos, que precisavam morar perto do local de trabalho, que surgiu o Alphaville Residencial, em 1975.

Um sucesso tão grande, que logo ficou claro que a parte residencial era tão ou mais importante que a empresarial. “Alphaville era a melhor resposta para quem queria um local tranqüilo para a família, com toda a infra-estrutura urbana. Logo vieram outros Residenciais e, então, o primeiro ganhou a designação Residencial 1”, explica Renato de Albuquerque. “Com o tempo, fomos aprimorando o nosso conceito, melhorando nossos contratos, e criamos o nosso modelo de autogestão, filosofia que norteia os empreendimentos Alphaville.”

Já no início da década de 80, o número de empresas que se instalaram na região era tão grande, que gerou demanda de apartamentos em Alphaville, para onde se mudaram profissionais liberais e altos funcionários de empresas da região que antes moravam em São Paulo. Conseqüentemente, cresceu a demanda por comércio e serviços. Criada em 1980, a área comercial se desenvolveu nos cinco anos seguintes para melhor atender aos moradores e ainda a quem trabalha na área empresarial. Atualmente, trabalham e circulam por Alphaville cerca de 150 mil pessoas por dia. (Fonte: <http://www.alphaville.com.br>)

A Alphaville Urbanismo entrou no mercado goiano como uma empresa de experiência global que anteviu as possibilidades de mercado local. Sua atuação em Goiânia deu-se pela parceria com o Empreendedor Lourival Louza e Lourival Louza Jr., proprietários do Flamboyant *Shopping Center* e grande parte dos terrenos da Região Sudeste, onde se localizam os empreendimentos do Alphaville. Essa operação configura-se como uma espécie de *franchising*²¹, isto é, como o Jardim Goiás Empreendimentos é o proprietário das terras onde foram propostos os condomínios, com a marca Alphaville, esta como incorporadora eximiu-se, nessa parceria, dos custos com a terra. O nome Alphaville, por sua vez, agregou valor às realizações.

Os diversos veículos de divulgação de suas realizações, da Alphaville Urbanismo, circulam a nível nacional e internacional. Promulgam e divulgam os resultados de seus condomínios horizontais fechados, enquanto difundem o nome Alphaville Flamboyant.

²¹Franchising: http://www.sebrae.com.br/br/download/cartilha_franquia.pdf

Não existe menção ao termo “condomínio horizontal fechado”, mas a um estilo de vida autônomo.

Um de seus veículos de divulgação é a revista Vero Alphaville, que, nas palavras do diretor de marketing da empresa, valoriza o relacionamento da comunidade Alphaville:

Parte da estratégia de marketing da AlphaVille Urbanismo, a revista promete ser um dos grandes canais de relacionamento com a **comunidade Alphaville**, hoje distribuída em 33 cidades de 17 estados brasileiros, além de Portugal. “Ter uma **revista customizada para clientes** é uma iniciativa inédita no mercado imobiliário”, comemora o diretor de *marketing* da empresa, Marcelo Puntel. (Fonte: <http://www.alphaville.com.br>) (Grifo nosso)

A empresa Alphaville Urbanismo divulgou ainda, em seu *site*, textos que discorrem sobre seus objetivos a serem alcançados com os empreendimentos atuais:

Visão:

Ser líder em empreendimentos urbanísticos, pelo pioneirismo e busca permanente da excelência.

Missão:

Desenvolver e implantar empreendimentos urbanísticos de grande qualidade, alcançando, simultaneamente, sua sustentabilidade econômica, social e ambiental, e a permanente satisfação de todos com os quais se relaciona.

(Fonte: <http://www.alphaville.com.br/>)

O texto seria perfeito, se não admitisse que a sustentabilidade econômica, social e ambiental ficará para aqueles que habitarem esses empreendimentos, ou seja, o empreendedor “bonzinho” deixa a tarefa de sustentar o empreendimento nas mãos do usuário final. Revela-se, aqui, claramente, a quem cabe o papel de administrar os espaços privados, públicos e comunitários, que antes, em parte, era atribuído à administração pública. Os empreendimentos dessa natureza são o espelho da propalada parceria público-privada. Ao poder público compete o controle das leis e o arrecadamento de impostos, e à iniciativa privada, aqui entendida como usuário ou contribuinte, a execução dos serviços de infraestrutura urbana, social, econômica e a preservação do meio-ambiente e, por fim, ao empreendedor os louros e os lucros. Essa estratégia organizacional permite ingerências das empresas privadas que atuam como lobistas, nos planos diretores, leis de uso do solo e leis ambientais, a fim de auferirem o maior lucro na negociação de espaços residuais da cidade.

O modelo de urbanização Alphaville imprime em seu desenho uma separação de áreas públicas designadas para as praças, áreas de lazer e áreas de preservação nos limites de seus muros. A localização dos equipamentos comunitários, comerciais e clube estão fora desses muros, apesar de seus moradores serem “sócios natos” do clube. Isto garante

a mais absoluta privacidade do morador quando há eventos esportivos, sociais e de lazer, que admitem outras pessoas que não os residentes.



Figura 30
Tratamento paisagístico na área do clube do Alphaville Flamboyant
Fonte: Autor

Outro empreendedor imobiliário é a Leonardo Rizzo Imóveis, e sua qualificação pode ser observada no texto publicado em seu *site*:

Fundada em 1978, a Leonardo Rizzo Imóveis se consolidou no mercado goiano pela qualidade dos produtos comercializados e serviços prestados no segmento imobiliário. Criada com o objetivo de assessorar as transações imobiliárias, a empresa atua nas áreas de lançamentos imobiliários (verticais e horizontais), locação (aluguel), venda de loteamentos e de imóveis de revenda. Visando ser a melhor opção para quem procura investir em imóveis, a empresa busca atender às necessidades de rentabilidade e satisfação pessoal de seus clientes e colaboradores. Na sua história, registra a realização de empreendimentos imobiliários inovadores e de reconhecido sucesso. Mais de 100 mil imóveis já foram comercializados ao longo destes anos, reafirmando que a agilidade, a qualidade e a valorização dos produtos e serviços oferecidos pela empresa são sua marca registrada.
(<http://www.leonardorizzo.com.br/>)

Esta empresa atua no mercado imobiliário principalmente na comercialização de aluguéis, lotes, apartamentos e poucos condomínios. Seu mercado de atuação destina-se às classes de poder aquisitivo, média e alta. No caso da classe alta, sua proposta mais importante, e que está em fase de implantação, é o *Goiânia Golfe Residence*, um clube dotado de residenciais. Quanto à classe média, ela está contemplada com os condomínios Portal do Sol I e II.

As incursões em condomínios horizontais fechados, feitas pela Leonardo Rizzo são tímidas, comparadas à atuação dos empreendedores acima relacionados, revelando uma estratégia de venda e comercialização que difere dos demais. Em publicações veiculadas em seu *site*, revistas ou jornais, procura divulgar o seu trabalho como sendo

associado à Rede Imobiliária Brasileira, indicando sua atuação em várias capitais brasileiras e no exterior, com menção às cidades de Buenos Aires, Paris, New York, Lisboa e Miami.

3.1.2 O que torna o empreendimento possível

Para explicar o fenômeno dos condomínios horizontais fechados, tomar-se-á como ponto de partida o pensamento de Mello (2004), ao se referir ao “construtor” de signos:

Assim, quando se faz o recorte “arquitetura”, opta-se pela garantia de um grau aceitável de profundidade de análise, canalizando-se as indicações semiológicas mais adequadas ao conteúdo em questão. Por “arquitetura”, Eco²² designa, além dos fenômenos arquitetônicos propriamente ditos, os fenômenos urbanísticos e do design. (MELLO, 2004, p. 249)

Para a autora, “a arquitetura é um desafio para a semiologia porque é concebida com uma determinada função e não para comunicar, pelo menos não diretamente” (MELLO, 2004, p. 249). Entretanto, ela tece suas considerações sobre “as mensagens” da cidade, afirmando que o imaginário goianiense possui sólidas raízes no mundo rural. Por essa razão, defende a tese de que a metrópole é uma ausência para seus moradores, artistas e poetas. A cidade, quando representada, assume sempre tons de lamento, quer por suas dimensões ou impessoalidade ou pelo anonimato, revelando a vida de seus habitantes.

As crônicas que Mello pesquisou no jornal “O Popular” contribuem para reforçar sua visão sobre os sentimentos que unem o saudosismo da vida do campo, dos tempos de antigamente, quando as senhoras sentavam nas calçadas, enquanto as crianças corriam pela rua. Este sentimento generalizado é, talvez, um elemento importante para o sucesso dos condomínios horizontais fechados como uma nova forma de morar na capital goiana. Isso pode ser constatado em reportagens jornalísticas, dentre elas destaca-se “De volta à vida pacata e interiorana”:

Andréa Logo acrescenta que os condomínios são bons lugares para criar filhos. Segundo ela, o espaço à volta deles proporciona liberdade e a segurança lhes permite brincar sem medo. Além disso, ela aponta o contato com outras crianças como algo positivo para a socialização. [...] “Num condomínio geralmente se está à procura das mesmas coisas, de interação, de tranquilidade, de contato com outras pessoas”. (JORNAL OPOPULAR, Cidades, 08 de julho de 2001)

²² ECO, Umberto. *A estrutura ausente*. 7ª Ed. São Paulo: Perspectiva, 1991.

Após estas observações faz-se necessário um destaque de alguns pontos levantados como facilitadores da implantação desse modelo urbano, que se tornaram inspiração para os meios de comunicação e *marketing*.

Em primeiro lugar, encontra-se “[...] a violência urbana associada à crise econômica dos anos 80 e a todo processo de adaptação do país à economia globalizada que, sem dúvida, gerou marginalidades ao sistema” (SALGADO, 2000, p. 33). Somam-se a este fato às altas taxas de migração para os centros urbanos, despreparados em infra-estrutura, equipamentos e organização comunitária. Por outro lado, [...], “a inserção na economia globalizada, pagando um alto preço pelas políticas de ajuste, no qual se insere o desemprego e o fortalecimento de uma economia marginal como, por exemplo, o tráfico de drogas, [...], provoca a desestruturação social” (SALGADO, 2000, p. 33). Toda essa conjuntura oferece as bases para o discurso da segurança atrás dos muros. O medo assume uma dimensão epidêmica e enseja uma indústria poderosa de segurança que, por seu próprio interesse, contribui para alimentá-lo.

Em segundo lugar, destaca-se a vida bucólica e saudável, que é enfatizada pela situação geográfica privilegiada, retirada dos problemas diários de trânsito e rodeada de paisagens naturais, além de acesso fácil aos locais de consumo, trabalho e lazer. Na sua maioria na periferia ou subúrbios dos centros urbanos tradicionais, ou ainda situados próximos aos fundos de vale ou áreas de preservação, os condomínios horizontais fechados, pode-se dizer, encontram-se “imersos” na natureza.

Há de se considerar, em terceiro e último aspecto, o *status quo*, alimentado pelo consumo e *marketing*. Essa parece ser uma herança vinda de tempos coloniais, presente entre os nobres brasileiros. Essa analogia ganha espaço nas análises de Salgado (2000) sobre os condomínios da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro:

[...] O mesmo já não aconteceu, por exemplo, no Rio de Janeiro, aonde a elite, composta em grande parte por elementos que aqui chegaram, como políticos e diplomatas, dava preferência a morar fora da cidade, escolhendo os terrenos mais altos, cobertos de vegetação, onde o clima é mais ameno e a vista é bela. Atribui-se a esta escolha várias razões, dentre elas: uma herança cultural formada na tradição dos castelos da nobreza afastados da vida urbana; (SALGADO, 2002, p. 91)

O condomínio horizontal fechado, em Goiânia ou em qualquer outra cidade, transformou-se em *status quo* a partir da seleção econômica e social requerida de seus futuros moradores. Nas observações feitas por Braga (2001), os “lotes nos condomínios horizontais são vendidos por altos preços, mas pagam imposto com alíquotas destinadas a bairros mais pobres”. Esse fato expõe as “espertezas” dos empreendedores, que adquirem terras a baixo custo, vendendo-as com alta taxa de lucro.

A exclusividade de uso desses espaços pela classe mais rica é também evidenciada pelos serviços e equipamentos oferecidos e divulgados, além do espaço para morar. Dentre esses serviços disponibilizados para os moradores dos condomínios horizontais fechados, citam-se: espaço para lazer e clubes, praças de convívio, escolas, centros comerciais, quadras de futebol *society*, de areia, de campo, vôlei e tênis, clube de equitação, bosque, lagos, campos de golfe, academias, restaurantes e pistas de *cooper*. Ressalta-se, ainda, a promoção de eventos, tais como os torneios de tênis, pescarias e maratonas. Eventos, tematizados colaboram para a fixação da idéia de nobreza, de vida saudável, de respeito à natureza e de vida comunitária, e são exemplificados com as missas, os cultos, os aniversários, as festas juninas, os jantares temáticos, entre outros. Reforça a idéia de *status quo* e nobreza a comercialização com ênfase no tamanho do lote que acomoda, além de uma área mínima residencial, definida no regimento do condomínio, espaços de uso individual destinados a jardins, piscina, área verde comum. Porém, essa possível liberdade, antevista em tantas possibilidades é, de fato, restrita pela orientação de planos, regras, regulamentos, princípios e diretrizes da administração do condomínio.



Figura 31
Faixas expostas na entrada do condomínio Aldeia do Vale
Fonte: Autor

Os moradores de condomínios horizontais fechados são vigorosamente submetidos aos informes publicitários, veiculados em jornais, revistas, *site*, *banners*, *cartazes* e faixas, que reafirmam seus princípios e desejos da burguesia avessa à cidade. Esse material publicitário é condicionante por tautologia, submetendo os moradores

ao apelo de marcas ao praticar esportes, cuidar do lixo, proteger a fauna e flora, dirigir respeitando a leis de trânsito internas, dentre outras.

As atividades desenvolvidas no interior de um condomínio horizontal fechado expressam-se, assim, em rituais que buscam a legitimação de uma identidade local. O resultado é uma compressão espaço-tempo, cujos acontecimentos, fatos e atividades, se revestem de representações e simulações programadas e controladas *full time*. O objeto buscado é o estilo de vida, e a sua representação fica expressa na simulação. O discurso é local, mas a atitude é globalizada. Reveste-se da simulação de que a vida é simbolizada, um *New Urbanism* gerenciado, como se fosse uma empresa, onde todos os acontecimentos podem ser programados, controlados e planejados antecipadamente.



Figura 32
Evento *No-Limits 4*, Realizado no Aldeia do Vale, 18/Set/2005
Fonte: Autor

O bombardeio publicitário prossegue fora dos muros, nas revistas especializadas em arquitetura e decoração e atuam como formadores de opinião, favorável aos condomínios. Uma dessas revistas é a *Casa & Flora*, que, no seu número especial sobre condomínios horizontais de Goiânia, publicado em sua 40ª Edição do ano VIII, afirma: “Acerte na escolha. Goiânia está cercada de condomínios horizontais. Com tantas opções, fica quase impossível resistir ao impulso de conhecer melhor esses paraísos.”

Outra revista distribuída entre os moradores de Alphaville é a revista *Viver a Vida AlphaVille*; na edição especial sobre Alphaville Flamboyant, essa revista publica um curioso texto de abertura, de autoria de seu presidente:

Goiânia é uma das cidades que mais crescem e se desenvolvem no Brasil, tornando-se importante centro regional, enquanto Alphaville tornou-se modelo de planejamento urbanístico de referência internacional. Por isso, não poderíamos deixar de estar presentes em uma capital que tem a preocupação urbanística em sua origem de cidade planejada. Faltava a Goiânia um empreendimento como Alphaville Flamboyant, que permitisse oferecer aos seus moradores uma urbanização semelhante a que Alphaville já vem proporcionando a outras capitais brasileiras, trazendo para o goiano a mais moderna interpretação do conceito de viver bem. (ALBUQUERQUE, 2001, p. 5)

Em sua Edição Especial nº X, a revista Residencial Araguaia, de abril de 2004, publicou:

Goiânia ganha o projeto de um novo parque. A preocupação ambiental de Alphaville Urbanismo não se limita ao interior do empreendimento. A empresa doou à prefeitura de Goiânia um projeto para a criação do Parque Municipal das Nascentes do Córrego Gameleira, que se estenderia do Parque do Cerrado ao rio Meia Ponte. A maior parte da área destinada ao novo parque já foi doado ao município por Alphaville Flamboyant.

Assim, está permitido que se viabilize legalmente o condomínio, sugerindo que o empreendedor cumpriu seu papel de colaborador com a preservação do meio ambiente e ecossistema urbano. À promoção de sua imagem como responsável social e participação no desenvolvimento sustentável da comunidade, soma-se seu objetivo empresarial, o sucesso. Esse conceito fantástico e espetacular imprime no imaginário dos consumidores de Alphaville Urbanismo a sensação de que essa foi uma atitude coletiva da qual participaram e da qual acumularam força moral. Por outro lado, não se pode deixar de ressaltar o que Baudrillard chama de discurso sobre o objeto e discurso-objeto:

A publicidade constitui no todo um mundo inútil, inessencial. Pura conotação. Não tem qualquer responsabilidade na produção e na prática direta das coisas e contudo retorna integralmente ao sistema dos objetos, não somente porque trata do consumo, mas porque se torna objeto de consumo (BAUDRILLARD, 2004, p. 174).

De modo indireto, esse conceito de “bem viver” apóia-se na necessidade de consumo e torna-se uma representação das aspirações sócio-culturais e econômicas dos novos moradores, e, neste caso, de alguns goianos. A identificação “inconsciente” com uma simulação urbana provoca uma legitimação do modelo dos adeptos do *New Urbanism*, a tematização e espetacularização da arquitetura e o consumo de espaços sem identidade local.

Outra estratégia utilizada trata-se da associação com nomes de lugares famosos e conceituados. No caso da FGR, comenta a articulista Karine Rodrigues, do jornal Diário da Manhã:

Todos os condomínios horizontais da FGR têm nome de cidades européias, pois a idéia da empresa é passar para o morador a impressão de estar em outro lugar do mundo, além de conceituar e personalizar a marca Jardins e usar isso como

estratégia de *marketing*. “É importante ressaltar que a empresa jamais quis negar a nacionalidade de seu produto”, relata Maximiliano²³. (RODRIGUES, 2004a)

Não se pode deixar de registrar aqui o conceito de lugar atribuído por Rossi, para quem cada lugar tinha um “espírito guardião”:

A escolha do lugar, tanto para uma construção, como para uma cidade tinha um valor preeminente no mundo clássico: a “situação”, o sítio, era governado pelo “*genius loci*”, pela divindade local, uma divindade de tipo intermediário que presidia tudo o que ocorria naquele lugar. (ROSSI, 2001, p.147)

Cabem aqui algumas perguntas: Qual o espírito que governa os condomínios horizontais fechados? Quem preside as relações estabelecidas no interior desses núcleos? Diante destas incógnitas, faz-se necessária a divulgação de mais uma entrevista, feita por Rodrigues (2004a), onde talvez se encontrem algumas pistas para a resposta:

O representante comercial Marcus Theo Shely é um entusiasta com o condomínio Aldeia do Vale. Ontem ele completou um ano que reside no local. Marcus conta que demorou dois anos e meio para construir a casa e que mora no melhor lugar do mundo. “Aqui posso criar meus filhos com segurança, ter meus três cachorros, nadar na minha piscina todos os dias e curtir o jardim da casa.” Ele veio de São Paulo há seis anos e não teve dúvidas quando lhe apresentaram o condomínio. Ele explica que a grande maioria que mora no local não é goianiense e que o que atrai no local é a segurança e tranquilidade.

Segundo ele, Goiânia é uma cidade privilegiada por ter empreendimentos de alta qualidade e tão próximos a tudo. Também ressalta que para morar em um condomínio fechado é preciso ter o perfil ou se adaptar. O representante destaca que o eixo Goiânia-Brasília-Anápolis será um gigantesco pólo econômico e quem investe neste setor só tem a ganhar. “Eu já ganhei cerca de 50% do que investi em cada metro quadrado que comprei.” (RODRIGUES, 2004a)

No depoimento acima podem-se extrair os seguintes elementos: “lugar seguro”; “ter meus três cachorros”; “nadar na minha piscina” e “quem investe neste setor só tem a ganhar”. As afirmações emitidas pelo morador evidenciam os elementos que podem qualificar e validar o modo de viver contemporâneo: em segurança, desfrutando de uma vida bucólica e saudável e gozando de um “*status quo*” superior aos demais cidadãos goianienses.

Para a autora de *La arquitectura de la ciudad global*, Zaida Muxí (2004), os novos lugares são simulados e adquirem valores que representam imagens de experiências concretas. O simbolismo e a simplificação de mitos e ritos arquitetônicos e urbanos transformaram-se em novos monumentos. Sua representação parte de uma sociedade de consumo globalizada. Para a autora:

O simulacro e o controle são duas qualidades imprescindíveis na criação destas cidades de ficção e delírio do empresário e sua equipe. (MUXI, 2004, p. 90)

Em alguns casos, essa cidade torna-se dependente de uma imagem globalizada na qual o espaço urbano e a arquitetura local dissolvem-se. Esse modelo de

²³ Maximiliano de Aguiar, Diretor de negócios da FGR Construtora S.A.

estrutura urbanística introduz-se nas novas metrópoles, provocando um efeito sedativo no lugar e em seus residentes:

Uma cidade do promotor imobiliário nunca será uma cidade; poderá ser Disneylândia ou uma cenografia; porém, nunca será uma cidade. Seus valores, seus significados e suas relações não podem simular-se em um cenário de eterna, incorrupta e imóvel felicidade. (MUXI, 2004, p. 95)

A construção desses novos ambientes urbanos dotados de segurança, equipamentos de uso coletivo, serviços e localização privilegiada, tornam-se os novos símbolos de *status* e prestígio vendidos nos anúncios imobiliários. O estabelecimento de fronteiras que promovem o enclausuramento, isolamento, restrição e vigilância conferem ao novo morador prestígio e valoriza seu investimento – a casa como bem de troca. Todas essas qualidades adquiridas pelo consumidor do novo espaço urbanizado propiciam o surgimento de um público “cativo”, definido pelo consumo e frequência dos circuitos de equipamentos, eventos e pequenos comércios que são implantados ou promovidos no interior ou exterior dos mesmos.

Aqueles que escolhem habitar esses espaços valorizam viver entre pessoas seletas (ou seja, do mesmo grupo social) e longe das interações indesejadas, movimento, heterogeneidade, perigo e imprevisibilidade das ruas. (CALDEIRA, 2000, p. 259)

3.2 AS LEIS E OS REGULAMENTOS EDÍLICOS

Este texto aborda as diretrizes e orientações das leis federais, estaduais, municipais e os regulamentos internos que definem e regem os condomínios horizontais fechados na cidade de Goiânia. As questões jurídicas do “parcelamento de núcleo residencial fechado” tem como base a lei federal N.º 6.766/79 e N.º 9.785/99, lei complementar N.º 031/94, art. 26, item “X” e as leis municipais N.º 7.042/91 e N.º 4.526/72.

Os instrumentos regidos pelas leis federais atuam diretamente sobre o direito de propriedade, porém não definem exclusivamente o condomínio horizontal fechado ou o vertical, mas versa sobre a forma de relacionamento entre propriedades que constituem essa organização. A lei Federal N.º 4.591/64 expõem em seu primeiro artigo:

Art. 1º. As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente

considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei.

§ 1º. Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º. A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

A legislação Federal estabeleceu que a criação de associações dos condomínios atenda aos preceitos do novo Código Civil em vigor desde 11 de janeiro de 2003 que modificou a lei Nº 4.591/64, acima citada. Destacam-se nesse código civil as mudanças importantes:

Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos. [...]

§ 3º A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal no solo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio. (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

§ 4º Nenhuma unidade imobiliária pode ser privada do acesso ao logradouro público. [...] (CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO)

Tendo em vista a ausência de clareza na definição dessas urbanizações, o Código Civil no artigo acima citado, explícita esta questão quando aborda os logradouros públicos, mananciais hídricos, bosques e parques estando seu acesso assegurado a todos os condôminos. As leis federais tratam das questões gerais da propriedade sem, entretanto esclarecer o conceito de condomínio horizontal fechado. Para esse propósito, é necessário distinguir o loteamento tradicional do condomínio horizontal, assunto ainda controverso no âmbito do direito.

Contribui para agravar este estado de confusão as várias designações dadas aos condomínios horizontais fechados, que podem ser conhecidos por “loteamentos especiais”, “loteamentos em condomínio”, “condomínios horizontais”, “condomínios especiais” ou “núcleo residencial fechado”. Esses termos suscitam críticas, apontadas em considerações do direito urbanístico, como as elaboradas pelo promotor Freitas:

Com efeito, “os tais “loteamentos fechados” juridicamente não existem; não há legislação que os ampare, constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento. É mais uma técnica de especulação imobiliária, sem as limitações, as obrigações e os ônus que o Direito Urbanístico impõe aos arruadores e loteadores do solo”. (SILVA, apud FREITAS, 1998, p. 10)

Apesar dessas confusões há questões consensuais, entre elas pode-se destacar que o loteamento tradicional não implica a propriedade de “áreas comuns”, tampouco a “fração ideal”. O espaço público no loteamento tradicional suas ruas, praças e calçadas são de fato público, estando sob o controle e administração do poder municipal. Também nessa

esfera, encontram-se as áreas institucionais, as quais são reservadas para os equipamentos necessários à vida comunitária.

Esta questão, no caso dos condomínios horizontais que implica a propriedade particular e a fração ideal sobre as áreas comuns, transforma o espaço público em espaço privado, pertencentes às associações de moradores. As discussões acerca do diferenciamento jurídico entre condomínio e loteamento estão longe de se esgotarem. Na verdade, há uma sobreposição de atribuições de todas as esferas, quer sejam federais ou municipais.

Prosseguindo a distinção entre eles, é impedido ao loteamento ser fechado, embora exista concessão de prefeituras que o autorize. Nesse caso é ainda facultado a criação de uma associação com o direito de cobrar pela manutenção das áreas comuns. Nos condomínios horizontais fechados, o fechamento do terreno é legal e a cobrança de taxas de manutenção segue a lei dos condomínios, o que atribui caráter obrigatório, diferentemente das taxas cobradas pelas associações de loteamentos.

As ruas dos loteamentos, fechados ou abertos, estão sujeitas ao Código Brasileiro de Trânsito. O mesmo é válido para os condomínios. Entretanto, neles, a fiscalização pelos agentes de secretarias municipais não está facultada, porque de fato seus “espaços públicos” não o são verdadeiramente. É freqüente ver menores na direção de veículos trafegando no interior desses empreendimentos. Fatos semelhantes geram problemas para a administração, bem como para o poder público municipal, ocasionando discussões tais como as promovidas pela ASCONH ²⁴:

SMT – Secretaria Municipal de Trânsito promete auxiliar com **palestras educativas** e, se acaso não resolver, partir para uma **fiscalização efetiva**. A entidade tomou a iniciativa diante do aumento das reclamações quanto ao **desrespeito as leis de trânsito e as normas dos loteamentos fechados**. As infrações incluem excesso de velocidade e motoristas sem a CNH.

Na opinião da arquiteta e urbanista Maria Luci Costa não basta apenas apontar os problemas, é preciso encontrar alternativas plausíveis para melhorar a convivência no trânsito. “É preciso preparar as pessoas para utilizarem as ruas do condomínio **sem perder a liberdade, mas também sem correr riscos**”, aconselha. Ela lembra ainda que o administrador do condomínio também pode ser responsabilizado por eventuais acidentes.

A sugestão de disponibilizar um radar móvel e uma equipe que se revezaria a cada dia nos condomínios foi colocada pelo diretor técnico do DETRAN. Leonardo Peixoto pediu a diretoria da ASCONH que solicite, via ofício, o radar. **Já quanto as blitzes, ele disse que seria necessário o requerimento de cada condomínio**, mas que, em primeira instância, o interessante seria a realização de palestras educativas. (Revista dos Condomínios Horizontais, 2005, p. 4) (Grifo do autor)

²⁴ ASCONH – Associação dos Condomínios Horizontais Fechados

A questão do trânsito é exemplar para esclarecer como as fronteiras entre público e o privado perdem nitidez, nos condomínios horizontais fechados. Ambiguamente, eles estão sujeitos às leis gerais do município, mas a aplicação dessas é dificultada pelo conflito entre uma administração interna, com todo seu aparato de segurança e controle, e os poderes públicos municipais. Essa confusão expressa-se nas soluções paliativas sugeridas no texto acima, que comprova a fragilidade do poder público no interior desses empreendimentos. Essa fragilidade demonstra-se em constrangimento e submissão aos interesses dos moradores e suas associações, atingindo o absurdo de disponibilizar equipamentos e funcionários públicos para atuarem no controle interno do trânsito.

A ausência de distinção clara e jurídica entre condomínio horizontal e loteamento pode ser comprovada no próprio processo de aprovação dos primeiros. Rodrigues (2005) adverte que, para aprovar um condomínio horizontal fechado, deve-se seguir determinados “passos”:

Por não haver legislação específica a aprovação para concessão de condomínios horizontais, esses, são avaliados pelos órgãos públicos de acordo com critérios de cada estado e município, **embasados em concessões já existentes** ou através de legislações municipais aprovadas pela câmara de vereadores, com **o intuito de permitir a aprovação** destes projetos. (RODRIGUES, 2005, p. 12) (Grifo do autor)

Evidencia-se que a aprovação dos condomínios, por ausência de instrumento legais que os regulem e definam, eles estão está a cargo dos poderes locais, via interpretação dos analistas de projetos da prefeitura. A aprovação do empreendimento, normalmente, inicia-se como loteamento tradicional. Posteriormente, ele é transformado por meio de solicitação da associação de moradores, em loteamento fechado, que assim se transforma em figura jurídica submetida por um estatuto social e regimento interno. A partir daí, por concessão municipal, o fechamento do condomínio horizontal é permitido.

Em Goiânia, o condomínio horizontal fechado é definido pela SEPLAM – Secretaria de Planejamento Municipal - como aquele que ocupa grandes áreas urbanas, com parcelas ideais, em geral de 500,00 m² até 12.000,00 m², sendo caracterizado por construções de acabamento de alto poder aquisitivo.

Contudo, apesar de haver, nos condomínios horizontais fechados, o rebatimento das leis municipais relativas ao código de obras, zoneamento e uso do solo, com emprego da mesma nomenclatura, há particularidades que tendem a restringir ainda mais o coeficiente de aproveitamento e taxa de ocupação nas zonas de proteção ambiental.

Outro aspecto diz respeito às residências construídas em terrenos de esquina na cidade. Com raras exceções, os afastamentos são de 5,00 metros nos limites

frontais dos terrenos. Nos condomínios, eles podem variar, porque os lotes situados em cabeças de quadra não são de fato considerados terrenos de esquina. Neles, só há um limite frontal, e o outro é considerado parte de área pública, permitindo, desse lado, um recuo menor, fixado em 3,00 metros. Curiosamente, não é permitido para esse limite, qualquer tipo de acesso, reforçando seu domínio público. Porém, as residências, por ventura, construídas nesses lotes, não podem ser isoladas dessas áreas a não ser por cercas vivas ou grades. Há casos em que esses fechamentos são realizados com vidro temperado.



Figura 33
Casa situada em lote de esquina, no Jardins Viena
Fonte: Autor

Ainda sobre os recuos frontais, constata-se que há determinações visando impedir quaisquer “bloqueios visuais”. Dessa forma, a frente do lote só pode ser ocupada por jardim, sem a presença de gradis ou cercas vivas. Garante-se, assim, a exposição da casa.

Outra implicação relacionada aos índices urbanísticos concernem as normas para as garagens. Quando edificadas adossadas a uma lateral do terreno, não poderão ultrapassar 3,50 metros de altura e não podem, em caso algum, exceder a 7,00 metros de profundidade, incluindo-se a projeção do beiral. Esses artifícios determinam as proporções horizontais do conjunto, e associadas as limitações das cotas de soleira e coroamento, a volumetria de todas as quadras. Há implicações na fisionomia dos edifícios que, para vencer

as dificuldades impostas, aos poucos substituem as coberturas de telhas cerâmicas, que requerem inclinações maiores, pelas platibandas.

A aprovação de um condomínio horizontal fechado, segundo Lana Ribeiro²⁵:

É uma postura dos técnicos da SEPLAM exigirem que os condomínios horizontais fechados fiquem entre duas barreiras. Eles não escrevem isso no papel porque não é lei, mas eles não aprovam, eles criam uma série de outros subterfúgios e não aprovam. O que seriam essas duas barreiras? Pode ser de um lado uma rodovia e do outro um fundo de vale. Pode ser uma floresta que está protegida pelo plano diretor em vigor desde 1992. E se existir uma mata nativa, ela tem que ser respeitada.

A figura do condomínio horizontal fechado é nova para urbanistas, investidores imobiliários e fiscais urbanos de Goiânia. Parece ser uma caixa preta inviolável e cheia de mistérios que evoca a imagem da cidade selada e protegida, formada por espaços controlados e segregados. Destaca-se que, muitas vezes, na visão dos prefeitos, os condomínios horizontais fechados, entre outros empreendimentos, tais, como hipermercados ou *shopping centers*, podem trazer benefícios diretos para os moradores e indiretos para a população. O ex-prefeito de Goiânia, Pedro Wilson Guimarães²⁶, em entrevista ao autor, observou que a parceria público-privada tornou-se uma saída para a crise da administração pública.

Pergunta: A infra-estrutura é uma das contrapartidas dadas pelo empresário para a realização de seu empreendimento? Há outras formas? A inserção de um condomínio em uma área permite o favorecimento dos moradores do entorno? De que forma?

Resposta: A aprovação de condomínios horizontais fechados trazem benefícios para os possíveis moradores e sempre contrapartidas para a realidade da cidade. São exigidas contrapartidas que ajudam a qualidade de vida da cidade e a investimentos sociais como parques, escolas, creches, próximos e/ou para regiões necessitados. (GUIMARÃES, 2006)

Esses “benefícios” não precisam estar necessariamente dentro dos limites estabelecidos no projeto urbanístico do empreendimento, podendo o empreendedor disponibilizar outras áreas dentro da malha urbana do município para atender os equipamentos públicos. Além disso, esses “benefícios” não são tão positivos como se poderia deduzir da declaração acima, afinal, como é concebida, a localização desses empreendimentos

²⁵ Entrevista Realizada em 15/Out/2005, com Maria Eliana Jubé Ribeiro, Mestre em Planejamento pela Universidade de São Carlos, em 2000. Chefe de Gabinete da Secretaria Municipal de Planejamento de 2001 a 2003. Assessora de Projetos do Gabinete do Prefeito de Goiânia de 2003 à 2004.

²⁶ Entrevista realizada em 22/Nov/2006, com Pedro Wilson Guimarães – Ex-prefeito de Goiânia no exercício do ano de 2000 a 2004; Prof. do ARQ/UCG e UFG, integra como voluntário, o Programa de Assentamentos Humanos - ONU Habitat/AGFE Grupo Consultivo sobre Despejos Forçados, Conselho Regional de Leigos da CNBB; do IBRACE e participa do Projeto de Desenvolvimento Local do Instituto Cidadania; Secretário Executivo da Agência de Cooperação dos Municípios Brasileiros – ACMB e FNP.

implica a extensão das redes urbanas e de serviços de transporte, a cargo do município, gerando, posteriormente, a valorização dos vazios urbanos.

Para exemplificar essa estratégia, cita-se a implantação dos condomínios Jardins Atenas, Jardins Paris e Milão. A estratégia foi o lançamento, em primeiro lugar, do Jardins Atenas, considerado o mais distante; em seguida, do Jardins Paris e, em 2006, do Jardins Milão, o mais próximo da cidade. Esse ordenamento implicou uma valorização diretamente proporcional a sua localização, revelando-se, assim, uma estratégia danosa para obtenção do maior lucro com esse investimento.



Figura 34
Jardins Atenas, Jardins Paris e Jardins Milão
Fonte: Google Earth
Acesso em 15/FEV/2007

As negociações implícitas nesses empreendimentos esclarecem o papel do poder público na administração das cidades. Cada vez mais, a iniciativa privada responsabiliza-se pelo desenho da cidade. Os poderes públicos deslocam o seu papel de regulador do solo urbano para o de negociador do mesmo. A cidade do empreendedor, como bem o explicitou Hall (2004), é um sintoma da debilidade da ordem pública.

3.2.1 Os regulamentos edifícios e normas administrativas

A elaboração de normas e regulamentos internos para os condomínios horizontais fechados procura diluir e extinguir as nebulosidade e dúvidas encontradas nas relações legais fora dos muros. Em seu interior existe o estabelecimento de definições claras e precisas, tanto em relação às construções, quanto ao comportamento das pessoas.

Precisando as características desses núcleos residenciais da classe alta, e criados a partir da iniciativa privada, podem ser descritas como uma gleba, parcelada, cercada por muros e com entrada e saída controladas. No seu interior, encontra-se um conjunto de habitações individuais, cercadas em parte ou não, com a predominância de tipologia assobradada, em sua maioria, providas de área verde individual. É parte do conjunto áreas verde e de lazer comuns com acesso livre para as residências.

Para o arquiteto Charbel Abraão Elias²⁷, a aprovação de residências no interior de condomínios horizontais fechados pela Prefeitura de Goiânia não suscita um grande rigor e preocupação por parte dos analistas municipais no cumprimento do código de obras e uso do solo. Ele afirma que: “após a aprovação de um condomínio horizontal fechado, praticamente fica garantida a aprovação de projetos de residências nestes núcleos, desde que aprovados pelas comissões internas.”

Esta é uma evidência de que os regulamentos internos dos condomínios horizontais fechados são mais restritivos que as leis municipais e federais. Esta observação reafirma o que anteriormente se discutiu acerca da confusão entre o público e o privado, quando o assunto versa sobre os condomínios. Como observa Charbel Abraão Elias, o município se desobriga do rigor na aprovação do que se constrói no interior dos muros desses empreendimentos.

Quando se observam detalhadamente os regulamentos de construção dos condomínios, destacam-se parâmetros relativos aos afastamentos, números de pavimento, material de construção ou forma da casa, medidas dos lotes, taxa de ocupação, permeabilidade, coeficiente de aproveitamento, fechamento lateral e fechamento do lote para construção. Os parâmetros relacionados seguem as referências do Código de Edificações da

²⁷ Entrevista realizada em 22/Fev/2006, com Charbel Abraão Elias, Presidente da Comissão de aprovação de Parcelamentos da SEPLAN.

Cidade e Uso do Solo, com exceção dos que estipulam a forma da casa e seu tamanho, fechamento e número de anexos.

NORMAS QUE DETERMINAM O PADRÃO ALPHAVILLE



Figura 35
Normas para os recuos frontal e lateral, Alphaville Urbanismo.
Fonte: Revista Viver a Vida Alphaville (2004)

Enfim, essas regras determinam a constituição da paisagem supostamente para impedir qualquer impresivibilidade. Porém, as burlas são freqüentes, como o recurso para a construção de terceiro pavimento, que são proibidos, com a denominação de sótãos. Em relação aos materiais, há determinações explícitas quanto a sua nobreza. Por exemplo, está interditado o uso de pré-fabricados ou materiais que comprometam “o alto nível” do conjunto - Frank Ghery e suas experiências na Califórnia seriam banidos de qualquer condomínio. No regulamento das restrições quanto ao uso e gozo dos imóveis que compõem o Jardins Paris, ítem 8, Padrão do loteamento, tem-se:

- 8.1 – Os adquirentes de lotes obrigar-se-ão a contribuir para manutenção do alto nível do loteamento.
- 8.2 – O cumprimento esta obrigação, como de todas as demais constantes do Regulamento, poderá ser exigido pela VENDEDORA, pela “SOCIEDADE JARDINS PARIS”, bem como por qualquer proprietário ou promitente comprador de lotes do loteamento.

Até o momento, os regulamentos comentados estavam relacionados às construções. Contudo há normas de conduta para os construtores e moradores. Assim, estão prescritos os trajés, horário de funcionamento da obra, a construção obrigatória de sanitários e alojamento para operários, o número de veículos máximo cadastrados por obra, além da proibição da entrada de motos dos operários. Destacam-se algumas dessas normas:

- 4. Regras Gerais (Manual do Construtor – Jardins Paris)
 - 4.1 – Não será permitido o acesso de veículos de tração animal;

4.2 – Não será permitido o acesso de caminhões truck (dois ou mais eixos) e carretas (carregadas ou não) após a conclusão da pavimentação;

[...]

4.5 – Não será permitida a entrada e ou permanência de trabalhadores, trajando bermudas, shorts, camisetas, chinelos ou sandálias; devendo as empreiteiras e ou prestadores de serviços atenderem a legislação de segurança do trabalho em vigor;

1.12 Materiais e equipamentos (APSOL – Portal do Sol)

Não será permitida a saída de quaisquer materiais, equipamentos ou ferramentas do canteiro de obras sem a prévia autorização documental do proprietário ou seu preposto legal junto a APSOL.

Essas normas parecem, à primeira vista, garantir a segurança dos trabalhadores. Porém, nelas existem conteúdos dissimulados que induzem até a “escolha” de fornecedores de materiais de construções aptos a freqüentarem o interior dos condomínios. A exigência dos uniformes, luvas e capacetes contribui para identificar, vigiar e controlar os trabalhadores.

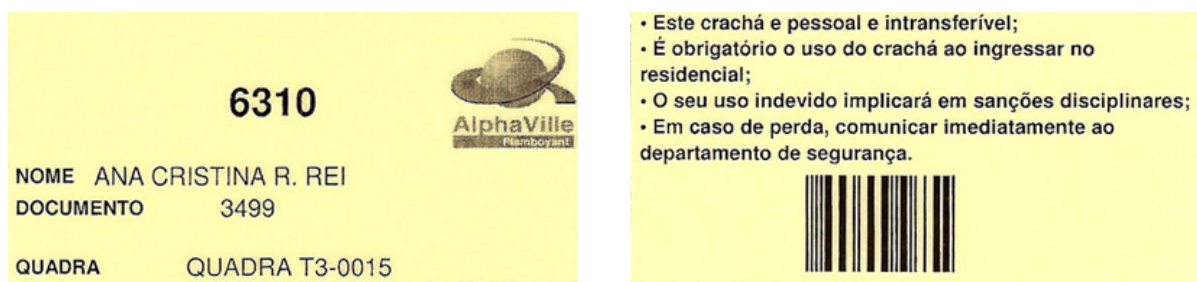


Figura nº 36
Exemplo de crachá de identificação
Fonte: Eng. Ana Cristina Rodvalho Reis

Em relação ao controle da poluição visual, visando garantir a ordem da paisagem criada no interior dos condomínios horizontais fechados, os regulamentos indicam, no mesmo regulamento do Jardins Paris, ítem 6:

São proibidos letreiros e anúncios de qualquer natureza nos terrenos e nas edificações. Somente será permitido o anúncio de revenda de terrenos em quadros colocados nas portarias respectivas, ficando desde já autorizada a “SOCIEDADE JARDINS PARIS” a retirar qualquer placa de anúncio ou de venda nos respectivos terrenos.

Além dos regulamentos, existem ainda outras normas que determinam o uso das áreas comuns, tais como: normas para utilização da quadra de tênis, campos de futebol, peteca e quadra desportiva. Nessas, estão especificados os horários, as pessoas autorizadas, as formas de vestimenta e o número de visitantes, organizados segundo uma agenda de uso.



Figura 37
Placa orientadora do uso de quadra de peteca, Jardins Paris
Fonte: Autor

As festas e reuniões sociais em residências também estão sob o controle de uma norma que, dependendo do número de convidados, exigirá a presença de seguranças, pagos pelo morador. A lista de convidados deverá ser apresentada à segurança, com antecedência de 72 horas e respeitado o número máximo de 150 convidados.

Outra norma que se aplica no interior do condomínio é a que regulamenta a liberação de mudanças. Essa autorização prevê que a mudança só ocorrerá após a vistoria e emissão de um laudo auferindo acordo da fiscalização. A mudança só será feita depois da emissão de uma certidão de quitação de débito com a administração do condomínio.

Compete à administração normatizar a coleta de lixo que, em alguns condomínios é seletiva. No condomínio Aldeia do Vale (Figura 38), o bom cumprimento dessa norma garante uma “espécie” de medalha de bom comportamento. Uma placa, fixada na caixa de correio, à semelhança de um selo, alardeia o sucesso do morador em selecionar corretamente o lixo.



Figura 38
Aldeia do Vale - placa ressaltando o respeito ao meio ambiente
Fonte: Autor



Figura 39
Aldeia do Vale – Lixeiras para coleta seletiva do lixo
Fonte: Autor

3.3 O URBANISMO E ARQUITETURA DENTRO DOS MUROS

3.3.1 A configuração Urbana

O objeto de análise deste texto centra-se nos desenhos característicos desses condomínios, quer seja no plano urbanístico ou da arquitetura. Para tal, procedeu-se uma cuidadosa pesquisa de campo, que constituiu em reunir plantas, verificar a ocupação de cada um, realizar visitas e documentação fotográfica. O material coletado foi organizado em fichas técnicas, que permitem a comparação dos objetos de estudo.

Para compreender a configuração espacial dos condomínios horizontais fechados em Goiânia, tomaram-se como objetos de estudo os seguintes: Residencial Aldeia do Vale, Alphaville Flamboyant, Portal do Sol II, Jardins Paris e Jardim Viena. Esses cinco condomínios horizontais fechados, embora similares, pertencem a distintas empresas do setor imobiliário e da construção civil. A opção por estudá-los sustenta-se na intenção havida de analisar realizações que comportem importâncias econômicas distintas a saber: empreendedores locais ou não.

Assim, foi possível identificar os elementos recorrentes em todos os empreendimentos, destacando-se: a *main street*, as ruas secundárias, as calçadas, os *cul-de-sacs* e ruas sem saída, o comércio local, áreas de lazer e comunitárias, as portarias e os muros. Observa-se que todos esses elementos e características comuns contribuem, de forma direta ou indireta, para que a imagem resultante da construção desses espaços adquira o valor das estruturas espaciais presentes nos processos de globalização econômica e cultural.

A repetição do desenho age como uma logomarca, possibilitando a sua identificação imediata: Eis um condomínio! As imagens de satélite evidenciam essa questão, expondo a diferença que estabelecem com o tecido urbano consolidado. Os condomínios horizontais fechados são como hiatos, visíveis através das manchas brancas de seus telhados.



Figura 40
Conjunto de Condomínios da FGR, Alphaville e Tropical Imóveis – Região Sudeste
Fonte: GOOGLE EARTH
Acesso em: 15/MAR/2007

De volta aos elementos urbanísticos recorrentes, destaca-se, em primeiro plano, a *main street*, sua proposição reforça o papel de individualidade da estrutura urbana definidora da nova paisagem local. Ela parece ter uma função enobrecedora do lugar, pelas características de *boulevard* que lhe são atribuídas. O estabelecimento desse eixo principal, com ilha central, está presente na maioria dos traçados urbanísticos dos condomínios horizontais fechados. Sua função é de marcação do eixo de distribuição dos fluxos de acesso às ruas e quadras a ela adjacentes, um grande átrio de entrada. O acesso é feito após deixar as vias principais de deslocamento urbano e a ultrapassagem da barreira de segurança estabelecida pela portaria principal ou de serviço. Essa última, cumpre a função de marco da paisagem, anunciando o interior dos condomínios.

A largura da via de acesso principal é generosa. Nela, observa-se a distribuição de placas sinalizadoras, educadoras e orientadoras que expressam as regras da prática do lugar, tornando-a uma passarela de recepção principal dos visitantes, moradores e

prestadores de serviço. Esse eixo do condomínio configura-se como uma transição do modo de viver e circular na metrópole para o modo de viver e circular no conforto dos muros – avisos para a diminuição da velocidade, reforçados por curvas, rótulas, cones e barras, que a pontuam.



Figura 41
Vista da avenida principal do condomínio Aldeia do Vale
Foto: Autor

Os limites desse espaço são dominados por atitudes voyeur por parte dos vigilantes administradores e seguranças do local. Eles observam quem entra e quem sai, como se inspirassem em cenas de Alfred Hitchcock, no filme *Janela Indiscreta*. A estrutura narrativa construída, nesse intróito do novo capítulo do viver em comunidade, expõe à apreensão constante de seus moradores. Essa atitude revela sua crença na sensação visual da proteção dos muros e do controle, que transmite um novo prazer: viver vigiado.

A *main street* serve, assim, como indicativo para o rito de adequação de velocidades e posturas para aqueles autorizados a se deslocarem no interior do condomínio. Suas laterais são constituídas de áreas verdes livres adjacentes às quadras próximas da portaria, que não permitem o acesso aos lotes residenciais. Este arranjo estabelece, dessa forma, a hierarquia de acesso que é dominada pela via principal coordenando o deslocamento pelas ruas secundárias. Sua articulação por elas ocorre através de rótulas, interseções, ortogonais ou não. Existe uma clara preferência pelo desenho sinuoso que pretende o controle da velocidade de deslocamento e a animação da paisagem. Os trechos

retilíneos e raios longos são, sempre, estabelecidos no acesso à portaria e ao longo dos perímetros dos muros.

O papel das ruas secundárias é de apoio ao deslocamento dos moradores e prestadores de serviços e acesso principal às quadras residenciais. Sua largura e a falta da ilha central evidenciam que o fluxo e os deslocamentos são menos intensos, exigindo, porém uma atenção e alertada pelas sinalizações. Ao longo dessas vias encontram-se distribuídos as caixas de correio, os coletores de lixo, os suportes para os relógios de energia e água tratada. Em alguns casos, há a presença de praças que formam pequenas ilhas, alças ou bolsões para a proteção das crianças do perigo dos veículos.



Figura 42
Vista do Residencial Alphaville Flamboyant Ipê, tomada a partir da via de ligação interna dos residenciais, evidenciando o muro/grade de fechamento
Foto: Autor

A utilização de *cul-de-sacs* favorece a criação de uma rua mais intimista e restrita aos moradores das quadras por ela servida. Esse recurso tributário da Cidade-Jardim possui um forte apelo, que, em Goiânia, respalda-se nas experiências do Setor Sul, cujo desenho é sempre louvado pelo goianiense. É curioso observar que os adeptos do *New Urbanism* não são entusiastas do uso de *cul-de-sac*, por considerá-lo um recurso de desenho impeditivo para a mobilidade urbana. Entretanto, os condomínios horizontais fechados aqui realizados o recuperam como valor positivo, justamente por esta mesma razão.

As calçadas só existem na frente dos lotes, após a construção das residências, o que obriga o deslocamento de moradores pelo leito das vias urbanas. Ao longo da *main street* não são encontradas as calçadas para o deslocamento de pedestres, apenas estacionamentos para veículos, fato que torna o deslocamento perigoso ou pouco

desejado pelo administrador ou o planejador urbano. Pode-se notar que a pavimentação das calçadas é executada apenas em áreas comuns, como os playgrounds, as áreas de quadras esportivas e os acessos aos bosques e aos lagos.



Figura nº 43
Calçadas nas áreas comuns e falta das mesmas na frente dos lotes, no
Jardins Viena
Fonte: Autor

No caso dos condomínios do grupo Alphaville Urbanismo, as áreas externas, cercadas pelo muro, são dotadas de calçadas cuja largura é a mínima exigida pelo código de obras do município. Sob as vias internas, foram alojadas no subterrâneo todas as instalações de infra-estrutura, feitas e divulgadas em edição especial da revista *Viver a Vida Alphaville* (2004, p. 21), sob a seguinte justificativa:

Cuidado absoluto em cada detalhe da infra-estrutura, com um alto investimento em tecnologia e diferenciais como a distribuição subterrânea de energia e outras utilidades, o Residencial Araguaia terá a excelente qualidade construtiva que fez de Alphaville Flamboyant uma referências no mercado goiano.

Outro texto extraído desta revista veicula um alerta, acerca da infra-estrutura proposta em letras minúsculas, com os seguintes dizeres: “Perspectiva meramente ilustrativa, sujeita a alterações no projeto sem aviso prévio” (*Viver a Vida Alphaville*, 2004, p. 20). Os sistemas de infra-estrutura, no subterrâneo, associado aos trabalhos paisagísticos garantem o alargamento do campo visual, exibindo o as fachadas das residências ao mesmo tempo em que facilitam a vigilância das ruas.

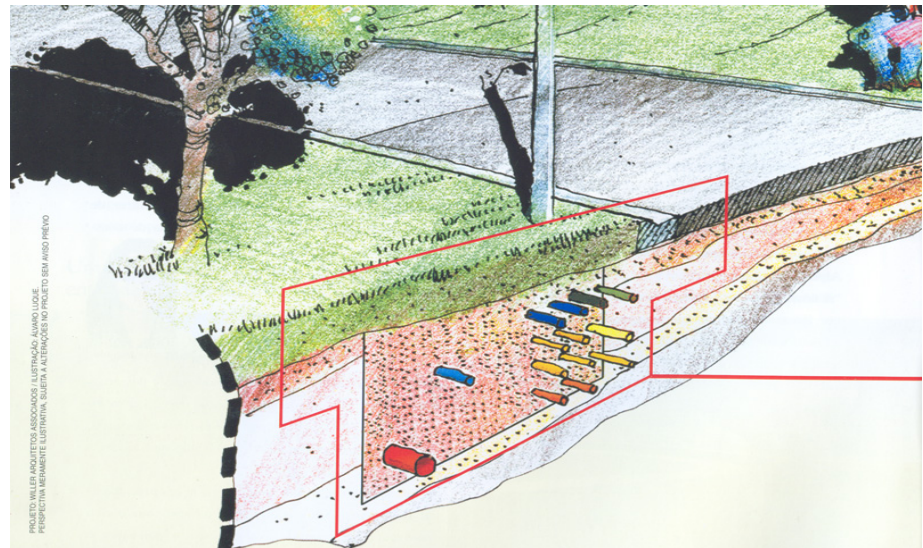


Figura 44
 Infra-estrutura adotada pela Alphaville Urbanismo
 Fonte: Revista Viver a Vida em AlphaVille Nº X (2004, p. 20)

A área destinada ao comércio local está localizada no entorno próximo dos condomínios e sempre fora de seus muros, tornando-se uma fronteira acessível tanto à moradores quanto as pessoas da vizinhança. O caráter desse comércio assemelha-se à loja de conveniência dos postos de serviços da rede de combustíveis ou pequenos shoppings de conveniência, dotados de mercearias, *petshops*, lojas de artigos para piscinas e jardins, salões de beleza, lanchonetes e até uma capela ecumênica. Em geral, são pequenos centros de consumo, pois a localização dos condomínios favorece o acesso e deslocamento rápido aos grandes equipamentos.



Figura 45
 Capela no Shopping Alpha Mall
 Fonte: Autor

As áreas de lazer e comunitárias estão distribuídas em todos os condomínios, e suas variedades compreendem salas para ginástica, salões de reuniões comunitárias e clubes. Algumas praças e áreas livres laterais localizam-se próximas aos muros e abrigam equipamentos destinados a esporte e recreação para as crianças e, provavelmente, eram as áreas residuais do projeto urbanístico original, cuja distribuição estratégica favorece a absorção dos ruídos provenientes das crianças e adultos. O *playground*, as praças e os parques estão distribuídos em espaços descontínuos, próximos aos bosques, reservas ou lagos e distantes das residências.



Figura 46
Via de deslocamento local dos residenciais do Alphaville Flamboyant, com muro de fechamento entre eles
Fonte: Autor

Os muros e grades que cercam os condomínios horizontais fechados são estruturados em blocos de concreto, e em alguns trechos possuem uma grade reforçada. As dimensões dos elementos estruturais, pilares, paredes de fechamento e a espessura dos vergalhões que compõem as grades reforçam a imagem de proteção e segurança, veiculada nos meios de comunicação. A paranóia estabelecida pela violência contemporânea encontra alívio no uso de sensores de presença, câmeras de segurança e cerca elétrica instalada nos limites e no topo dos muros externos e, em alguns casos, internos, cercando a residência, ou seja, há um muro invisível dentro do muro.

No caso do condomínio Aldeia do Vale, não são admitidos muros de fechamento e vedação para os lotes individuais, que são fechados por cerca-viva ou alambrados. Trata-se de um condomínio horizontal fechado com apelo ecológico, o que pretende diferenciá-lo dos demais. Nos outros condomínios, são permitidos muros de fechamento individual apenas nas laterais e nos fundos, mas esses não podem ultrapassar 2,00 (dois metros) de altura.

As portarias (Figuras 47 e 48) são os elementos mais emblemáticos da imagem produzida pelos condomínios horizontais fechados, e sua função vai além do controle de acesso ao interior ou exterior do mesmo – pretendem expressar a imagem do que está por trás dos muros. Suas tematizações buscam uma identidade com o nome do condomínio, espelhando os princípios existentes nos novos bairros urbanos. Suas formas inspiram-se em referências históricas e estabelecem associações com os nomes: Jardins Atenas, Jardins Madri ou Jardins Paris.



Figura 47
Portaria de acesso ao Jardins Atenas
Foto: Autor



Figura 48
Portaria de acesso ao Alphaville Residencial Ipês
Foto: Autor

Aqui, cabe uma breve digressão: o significado do jardim é esclarecido pelo dicionário dos símbolos da seguinte forma:

O jardim é um símbolo do Paraíso terrestre, do cosmo de que ele é o centro, do Paraíso celeste, de que é a representação, dos estados espirituais, que correspondem às vivências paradisíacas.

Sabe-se que o Paraíso terrestre do gênesis era um jardim. Sabe-se que Adão cultivava o jardim; o que corresponde a predominância do reino vegetal no começo de uma era cíclica, enquanto a Jerusalém celeste do fim será uma cidade. Já foi dito, apropriadamente, dos jardins de Roma antiga que eram lembranças de um paraíso perdido. Eram também imagens e resumos do mundo, como o são ainda, em nossos dias, os célebres jardins japoneses e persas. [...]

A realidade última e a beatitudes são interpretadas em termos de Jardim (Corão, 18, 55). É a morada do Além, reservado aos Eleitos: esses serão os Anfitriões do jardim, onde habitarão como imortais em recompensa do que fizeram na terra. (Corão, 46, 14)

O Jardim do Paraíso comporta fontes que jorram, regatos belicosos, leite, vinho e mel (Corão, 47, 15); fontes aromatizadas em todas as estações, uma pompa real (83, 24); vestes graciosas, baixelas (52, 34) por enfeites imortais que são como pérolas soltas. (CHEVALIER, p. 513-514)



Figura 49
Jardim de Residência no Condomínio Aldeia do Vale
Foto: Autor



Figura 50
Jardim de Residência no Condomínio Monte Verde
Foto: Autor

Assim, os nomes dos condomínios reforçam toda a construção da paisagem com significados periféricos, tais como: a alusão ao mundo perfeito e encantado dos jardins, apenas possível aos “eleitos”. O homem eleito, vivendo no lugar perfeito, por ironia da própria natureza, vê-se constrangido em situações, como bem observado por Mello (2006, p. 199):

Se, no início da construção de Goiânia, um esqueleto de uma servia de marco para o Palácio do Governo, hoje, emas criadas soltas em condomínios fechados, ecologicamente corretos, invadem as casas luxuosas, comem os tapetes e defecam nos indefectíveis pisos de granito. Sinal dos tempos.

3.3.2 O simulacro da natureza

Os lagos, presentes em quase todos os condomínios, são provenientes de represamento de cursos d’água e nascentes, localizados nas matas e áreas verdes de preservação do loteamento. Para formá-los, é necessária a modificação de curvas de níveis, demandando a construção de aterros, taludes e a destruição da cobertura vegetal original. Muitas vezes, como é o caso do Alphaville Urbanismo, essa mesma cobertura vegetal é retirada com uma camada de aproximadamente 20 cm de terra, sendo mantida em área adjacente a da construção do lago e terrenos e posteriormente é reposta sobre a topografia corrigida. Esse processo assemelha-se a construção de campos de golfe e remete a estranhas

falsificações da natureza no interior do *Shopping Center*, com a utilização das palmeiras *resplandscape*.



Figura 51
Terraplenagem executada no Alphaville Flamboyant, Residencial Cruzeiro.
Fonte: Autor

A presença dos lagos e cursos d'água produz um atraente dinamismo, animação paisagística e conforto para os que utilizam suas margens para caminhadas. São, ainda, reforço da paisagem pitoresca, bucólica e agradável para os moradores e visitantes. A presença desses lagos ou cursos d'água tornou-se uma marca e um marco para expressar a integração homem-natureza. São elementos indispensáveis à constituição da imagem do Éden.



Figura 52
Vista da seqüência de lagos, no interior do Aldeia do Vale
Foto: Autor

A criação de uma paisagem imaginária tornou-se assim um símbolo do cuidado extremo dos empreendedores com os veios d'água e o meio-ambiente. Esse

aparente respeito pela natureza, fauna e flora é cultivado e venerado, mesmo diante de uma natureza artificial. Essa atitude expõe a incoerência das “atitudes politicamente corretas”, pois a proteção à natureza colide com a própria construção desses loteamentos que, além dos processos descritos acima, requerem múltiplas viagens diárias, impostas pela distância e, conseqüentemente, emissão de CO₂.

Outro fato a corroborar essa contradição é o povoamento dos lagos por peixes que são classificados quanto à cadeia alimentar. Cada espécie vive em lagos isolados tal como os famosos “pesque e pague”. Às vezes, alguns acidentes acontecem, como por exemplo: a atitude de condômino que, de volta de uma pescaria, teve a feliz e bem intencionada idéia de soltar seus peixes carnívoros no lago reservado para aqueles que não o eram. O resultado dessa decisão não requer profundos conhecimentos de biologia e nem o saber de especialista. Ele pode ser imaginado pelo mais leigo dos humanos.

As áreas verdes são utilizadas como elementos paisagísticos, tendo como objetivo a valorização dos conceitos de sustentabilidade e a coerência ambiental. Estão presentes desde o acesso principal do condomínio, nas partes da pista de acesso e nas rotatórias. O paisagismo nessas vias caracteriza-se pela presença de vegetação exuberante e densa, pelo cuidado e pelo trato constante da paisagem, no que se refere à poda, à limpeza e à retirada de lixo, são tarefas diárias da equipe de funcionários.



Figura 53
Execução de roçagem do Alphaville Flamboyant, Residencial Ipê
Foto: Autor

Os bosques são sempre cercados e bem cuidados. O acesso ao seu interior é permitido por portões estrategicamente localizados. A indicação da preservação da

natureza é dada pela catalogação e identificação das árvores e vegetação mais nobre, em placas dispostas do lado da espécie, como são habituais em jardins botânicos.

Os jardins frontais das residências e área de lazer exibem uma série de estilos paisagísticos com uma variedade de elementos usados para torná-los mais atraentes e exuberantes, compondo com a fachada das casas. O cultivo de jardins e decoração dos mesmos encontra apoio nas publicações das diversas revistas que circulam entre os moradores de condomínios horizontais fechados, com muitas reportagens sobre o paisagismo.

O jardim que compõem o recuo frontal das casas, as áreas de lazer e os recuos laterais é repleto de plantas nobres e exóticas, além de apresentar objetos usados como enfeite: vasos, carinhos de mão, bancos, cercas, pedras, anões de jardim, cavalos, onça, veados, cachorros e sapos de pedra, madeira, ferro ou fibra. São manifestações *kitsch*, valendo algumas considerações sobre esse conceito.

A expressão *kitsch* nasceu com a cultura burguesa e o mundo inundado pelos objetos da Revolução Industrial. Moles (2001), em seu primoroso trabalho sobre o *kitsch*, esclarece:

Este mundo caracteriza-se pela intervenção, entre o homem e esta sociedade de mediadores cada vez mais poderosos que transformam a própria natureza de suas relações. As relações do indivíduo com o meio social passam, a partir de agora e fundamentalmente, pelos objetos e produtos transformados nas expressões mais tangíveis da presença da sociedade em seu ambiente, desde o momento em que tomam o lugar das “coisas naturais”. A psicologia da vida social se orientará para o estudo das relações do indivíduo com as coisas, uma vez que estas coisas são produtos sociais, bem mais caracterizados e mais atuais do que os seres humanos que os realizaram. Estes seres, por sua vez, recuam a segundo plano de onde assistem à instalação de uma civilização mecânica dos bens e serviços. (MOLES, 2001, p. 12)

É no mundo mediado pelas coisas, que os objetos *kitsch* encontram seu reino. Eles dizem respeito ao homem comum, diferentemente dos objetos da alta cultura. Diluem a originalidade para se disponibilizarem para todos – daí seu caráter universalizante. O mesmo autor reconhece sete modos de relações dos homens com os objetos. São eles: O modo ascético, no qual: “as coisas são inimigas, vagamente perigosas, dos quais a integridade humana deve distanciar-se por uma ética de rigor e redução sistemática” (MOLES, 2001, p. 34). O modo hedonista que implica o prazer das coisas, uma sensualização dos objetos. Por sua vez, o modo agressivo é o que implica a destruição das coisas como forma de possuí-las. O modo aquisitivo representa-se pela idéia de investimento, traduzida na acumulação dos objetos. O modo surrealista implica o deslocamento dos objetos de seu contexto funcional original, e o modo funcionalista ou cibernético refere-se à “uma racionalidade das coisas e dos

objetos e que se traduz, no limite, por uma concepção técnica segundo a qual cada coisa é um instrumento de um ato, no sentido específico com que se definiu instrumento” (MOLES, 2001, p. 37). Por fim o modo *kitsch* que envolve todos os anteriores e que em graus diferenciados, estão presentes na atitude *kitsch*, sendo os mais valorizados o hedonista e o possessivo.

Os jardins dos condomínios parecem exposições de objetos dessa natureza. Não faltam curiosas caixas de correio que são miniaturas das casas a que pertencem. São usados elementos do imaginário infantil e popular, tais como os caracóis, flores antropomórficas – o que permite a alusão à disneyficação da paisagem. Muitas vezes, essa tematização assume as cores locais quando, por exemplo, coloca-se em um jardim duas antas, em fibra de vidro, confeccionadas pelo artista plástico Siron Franco. Todavia, o sotaque não é só goiano. A África encontra-se presente na memória e no coração de um condômino do Aldeia do Vale que, encomendou para seu jardim um elefante na escala natural (Figura 54).



Figura 54
Réplica de um elefante em tamanho natural, no Aldeia do Vale
Fonte: Autor



Figura 55
Antas, em fibra de vidro, no jardim de uma residência no Aldeia do Vale
Foto: Autor

Essa busca pela ornamentação e a valorização “estatuária” liga-se, ambigualmente, aos conceitos de verde sanitário e decorativos propostos por *Camillo Sitte*, porém esta aproximação se dá, de forma rebaixada, como é próprio à cultura de massa, universo *kitsch* e também ao imaginário *Disney*.

O verde sanitário não deve ser disposto e meio a poeira em aos ruídos das ruas, mas sim em um espaço interno protegido, rodeado por blocos de construção fechados, podendo ser aberto às rua somente em superfícies de grandes dimensões, como é o caso dos bairros de *villas e cottages*.

O verde decorativo, sempre que possível está associado em profusão a água decorativa, é exatamente o oposto do anterior, tanto com respeito às ruas quanto a sua posição em relação ao tráfego. [...] O verde decorativo só oferece efeitos ilusórios, ao passo que o verde sanitário apresenta objetivos reais e palpáveis: proteção contra o vento e a poeira, tranqüilidade, sombras refrescantes durante o verão. (SITTE, 1992, p. 181)

Moles (2001) pondera que o *kitsch* constitui-se tanto de uma atitude, quando expressa a relação homem-objeto, quanto das características dos objetos em si, o que lhe faculta o desenvolvimento de análises voltadas para eles. Nesse sentido, buscou definir estudos “tipológicos” do *kitsch*, abordando a forma, as cores, materiais, distorções entre outras. De suas interessantes análises atribui-se ao objeto *kitsch* características tais como o excesso de ornamentação, a presença das cores brilhantes, as distorções de grandeza e função, sejam elas nas miniaturas da *Torre Eiffel*, transformadas em pesos de papel, a escultura da *Alhambra*, feita em um grão de arroz. Cabe ainda, no rol desses objetos, as máquinas de

costura transformadas em mesas, os carros de boi, em jardineiras, as torradeiras de café e os estribos, arranjados cuidadosamente nas mesas de centro.

Todos esses recursos aproximam-se do sentido estético do pitoresco, bem avaliado por Argan (1992), quando contrapõe o jardim inglês ao francês. Foi comum, ao século XIX, artifícios que sublinhassem o sentido pitoresco dos jardins, entre eles, destacavam-se as falsas grutas, fontes em concreto que imitavam madeira e ruínas falsas. Dessa maneira, a mimese presente na paisagem dos condomínios, juntamente com os elementos decorativos dos jardins, permitem a alusão ao seu deslocamento no tempo, falseando, talvez, um sonho dos jardins citados anteriormente.



Figura 56
Caixa de correio – Aldeia do Vale. “Minha casa meu castelo?”
Fonte: Autor

TABELA 06 - CONDOMÍNIOS FECHADOS JÁ APROVADOS E IMPLANTADOS NO MUNICÍPIO DE GOIÂNIA ATÉ 2004

CONDOMÍNIOS FECHADOS	CÓDIGO DO BAIRRO	N.º DE LOTES	N.º DO DECRETO	DATA	LOCALIZAÇÃO
JD. FLORENÇA	735	403	2.559	12/09/96	CONFRONTANTE COM A VILA NOVO HORIZANTE E O JARDIM VILA BOA.
JD. MADRI	814	943	1.636	18/08/99	PARTE DA FAZENDA SANTA RITA, AO LADO DO RESIDENCIAL CENTER VILLE, ORIENTE VILLE E GARAVELÔ "B".
RES. GRANVILLE	761	765	2.880	20/11/97	CONFRONTANTE COM O RESIDENCIAL ELDORADO, CELINA PARQUE, E CONDOMÍNIO RIO FORMOSO.
PORTAL DO SOL – I	837	531	949	30/05/00	CONFRONTANTE COM O PORTAL DO SOL - II E ALPHAVILLE FLAMBOYANT.
PORTAL DO SOL–II	844	775	2.098	31/10/00	CONFRONTANTE COM O AUTÓDROMO INTERNACIONAL DE GOIÂNIA E O PORTAL DO SOL-I.
ALPHAVILLE FLAMBOYANT	855	1.227	2.329	28/12/00	ENTRE O ALPHAVILLE FLAMBOYANT, AV. JAMEL CECÍLIO, BAIRRO ÁGUA BRANCA, AVENIDA GAMELEIRA E AUTÓDROMO INTERNACIONAL DE GOIÂNIA.
SÍTIOS DE RECREIO MANSÕES BERNARDO SAYÃO *(RES. ALDEIA DO VALLE)	155	1.078	1396 *1065	02/07/99 *18/05/99	PARTE INTEGRANTE DOS SÍTIOS DE RECREIO MANSÕES BERNARDO SAYÃO.
JD. ATLÂNTICO *(PRIVÊ ATLÂNTICO)	61	456	334	11/10/68	CONFRONTANTE COM O JARDIM ATLÂNTICO, JARDIM EUROPA E O PARQUE ANHANGÜERA.
JD. PARIS	908	320	2427	04/12/02	CONFRONTANTE COM O JARDIM MARILIZA, EM FRENTE À AV. DIORGENES DOLIVAL SAMPAIO.
GOIÂNIA GOLF CLUBE	937	922	2974	11/11/03	PRÓXIMO AO CEMITÉRIO PARQUE MEMORIAL E RODOVIA GO-020, SAÍDA PARA BELA VISTA.
JD. ATENAS	909	451	2427	04/12/02	CONFRONTANTE COM O JARDIM MARILIZA, EM FRENTE AO CÂMPUS DA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE GOIÁS.
JD. MILÃO	959	282	3111	30/12/03	CONFRONTANTE COM O JD. MARILIZA E JD. PARIS.
RES. ARAGUAIA	951	558	3422	28/12/04	CONFRONTANTE COM JD. BRASIL, RES. CLÉIA BORGES E ALPHAVILLE FLAMBOYANT.
COND. DO LAGO	903	298	2259	12/11/02	EM FRENTE AO RESIDENCIAL DESOPI, ÀS MARGENS DA RODOVIA DOS ROMEIROS.

FONTE: DIVISÃO DE PARCELAMENTO URBANO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE PARCELAMENTO. DADOS ATUALIZADOS ATÉ 13/07/05.

*Obs.:

- O loteamento "RESIDENCIAL ALDEIA DO VALLE", está cadastrado no sistema da prefeitura pelo código de bairro dos "SÍTIOS DE RECREIO MANSÕES BERNARDO SAYÃO". O número do Decreto precedido de asterisco, é o de aprovação do "RESIDENCIAL ALDEIA DO VALLE".
- O loteamento "PRIVÊ ATLÂNTICO", está cadastrado no sistema da prefeitura pelo código de bairro do "Jardim Atlântico", já que o mesmo não foi aprovado por Decreto, possuindo apenas uma "TERMO DE CONCESSÃO ADMINISTRATIVA DE USO", datado de 27/09/96.

LOCALIZAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS EM GOIÂNIA

Condomínios horizontais

- 01 Prêdo Atlântico (1978)
- 02 Jardins Viena (1995)
- 03 Jardins Florença (1997)
- 04 Aldela do Vale (1997)
- 05 Residencial Granville (1998)
- 06 Jardins Madri (2000)
- 07 Portal do Sol I (2001)
- 08 Alphaville Flamboyant (2001)
- 09 Portal do Sol II (2002)
- 10 Jardins Paris (2003)
- 11 Jardins Atenas (2003)
- 12 Residencial Araguaia (2004)
- 13 Goiânia Golf Residence (2005)
- 14 Jardins Milão (2005)
- 15 Jardins Mônaco
- 16 Condomínio do Lago (2005)

Conjuntos Residenciais Seriadados:

- 01 Prêdo dos Grassóis (1999)
- 02 Fontana Di Trevi (2001)
- 03 Housing Alphaville Flamboyant (2001)
- 04 Residencial Monte Verde (2001)
- 05 Condomínio Alto da Boa Vista (2001)

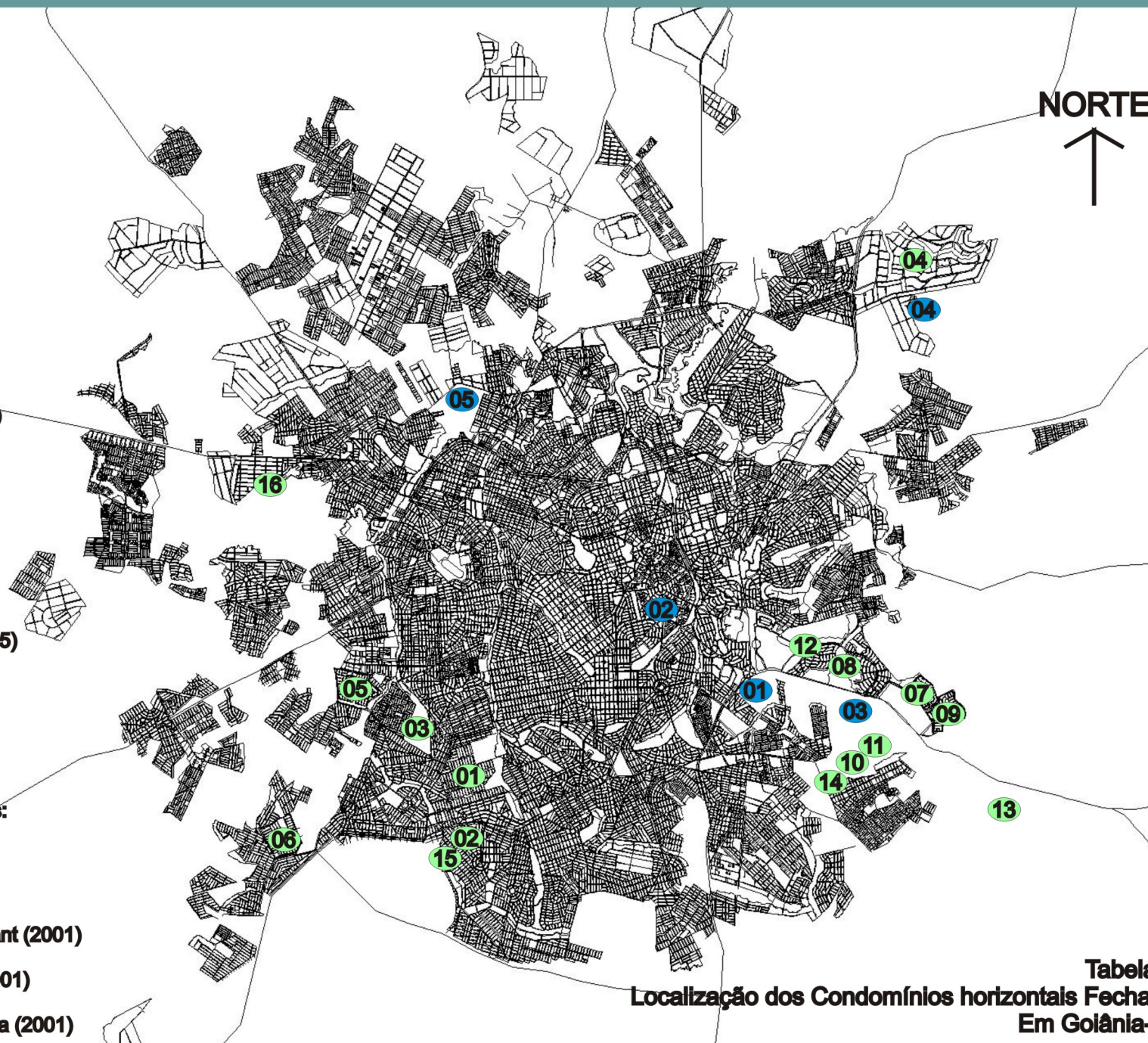


Tabela 07
Localização dos Condomínios horizontais Fechados
Em Goiânia-GO

TABELA 08

Índices e Parâmetros para a Ocupação e Construção em Condomínios Horizontais Fechados em Goiânia.

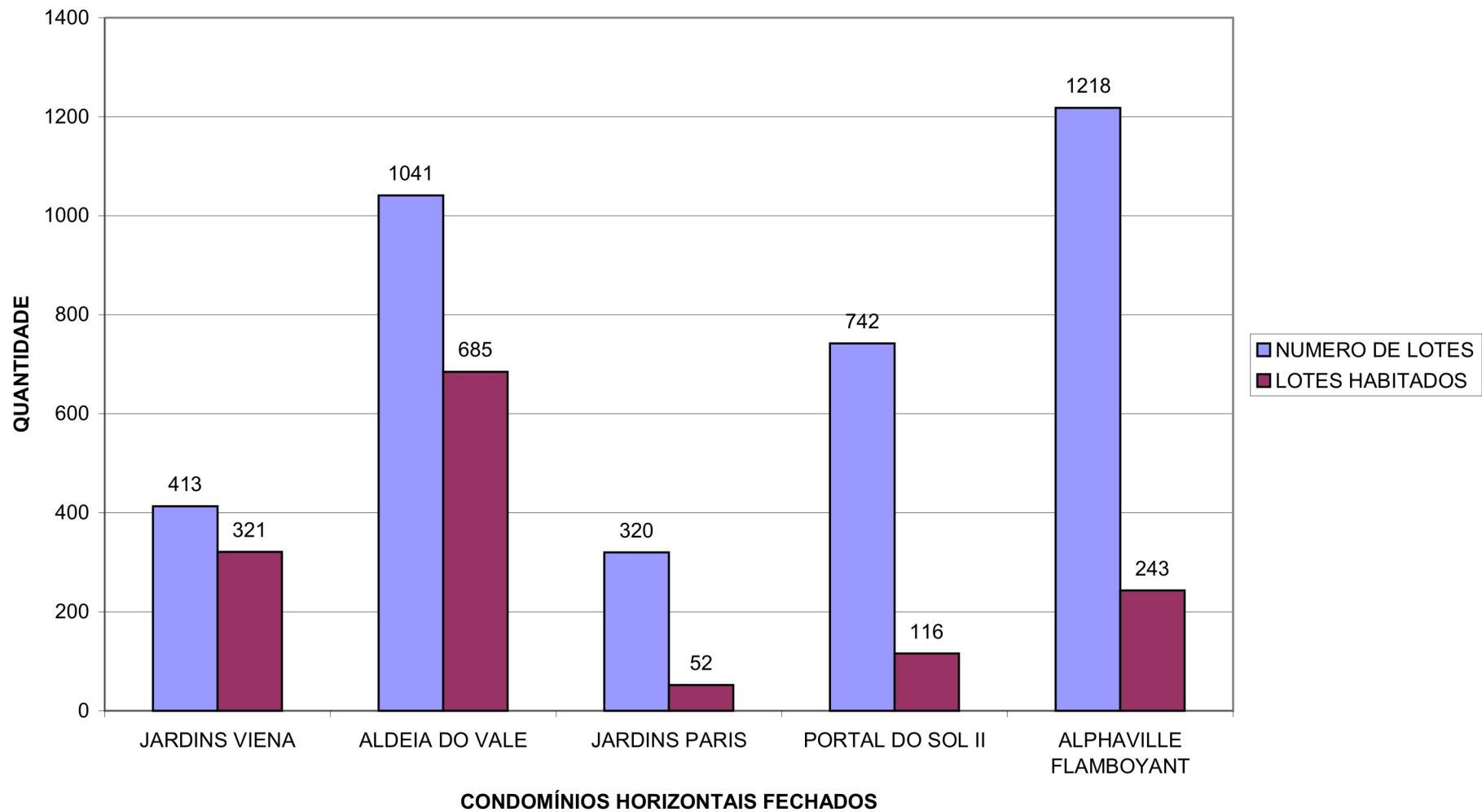
REGULAMENTO	AFASTAMENTOS (metros)			N° PAV.	MATERIAL CONSTRUÇÃO OU FORMA DA CASA	MEDIDAS DO LOTE		TX. OCUPAÇÃO DO LOTE	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO	FECHAMENTO LATERAL	ÁREA PERMEÁVEL	FECHAMENTO DO LOTE PARA CONSTRUÇÃO	OBS
	FRONTAL	LATERAL	FUNDO			ÁREA MÍNIMA DO LOTE	FRENTE MÍNIMA DO LOTE						
ALPHAVILLE	5	2 ou 3 (APM)	4	Máximo 2 pav. e H máx. 10,00m	Não pode pré-fabricado	500,00m ²	5,00	50% ou 25%(ZPA)	1 vez(um). O piso do térreo no máximo 1,20 acima do ponto médio da guia fronteira à testada do lote.	Muros máximo 2m em APM - fechamento com gradil ou cerca viva (máx 2m) menos no fundo.	Mínimo de 30% podendo computar recuos.	Tapume de placa de cimento de no mínimo 1,80m sem passar dos limites do lote.	
ALDEIA DO VALE	15	5	5	Máximo 2 pav. h = 3,5m, aproveitamento do sótão e ou mezanino sob telhado com h = 2,5m .	Forma: não pode parecer galpão	1.250,00m ²	15,00 m 25,00 m	15% ou 20% em terrenos de até 2000m ² 20% em terrenos até 2.000 m ² e para o excedente 15% (ou seja: de 15% a 20%)	30% do terreno ou 40% em terrenos até 2000m ² e 30% para o excedente (ou seja: de 30% a 40%)	Cerca viva e pode ter conjuntamente alambrados de até 1m (lateral, fundo e complemento da frente da casa)	Obedece uso do solo municipal	Tapume de placa de cimento ou de telha de fibrocimento de 1,5m de altura em todo o perímetro da obra	1. A partir de 2002 passa a ter normas para movimentação de terra. 2. Todas as normas de edificações são complementares às normas municipais.
PORTAL DO SOL II	5	2	2			360,00 m ²	12,00	Máximo = área do lote e 50% no térreo	A cota altimétrica não pode ultrapassar o nível mais alta do terreno.	Máx. 2m ou 2,5m nos desníveis		Tapume de concreto convencional de 1,5m de altura	Não pode entrar visitantes, empregados sem vestimenta adequada
JARDINS VIENA	5	2 ou 3 (APM)	2	Máximo 2 Pav. e H = 10m incluindo a caixa d'água.		434,00m ²	18,00m	25% ZPA ou 50%	50% ZPA ou 100%	Altura máxima de 2m.	30% ou 50% ZPA	Placas de concreto pintadas de branco e portão feito de chapa.	Não será permitido o acesso de veículos de tração animal. Não pode trabalhador sem vestimenta adequada.

LEGENDA:

APM	Área Pública Municipal
ZPA	Zona de Preservação Ambiental
H	Altura Máxima da edificação
h	Pé-direito máximo

TABELA 09: LOTES DISPONÍVEIS / LOTES HABITADOS

Fonte: Departamento de Arquitetura dos Condomínios, 2006

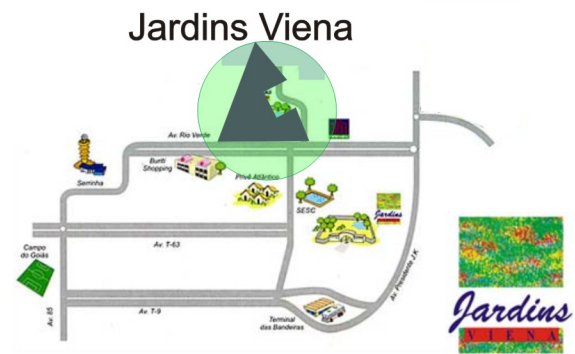


CONDOMÍNIO JARDINS VIENA

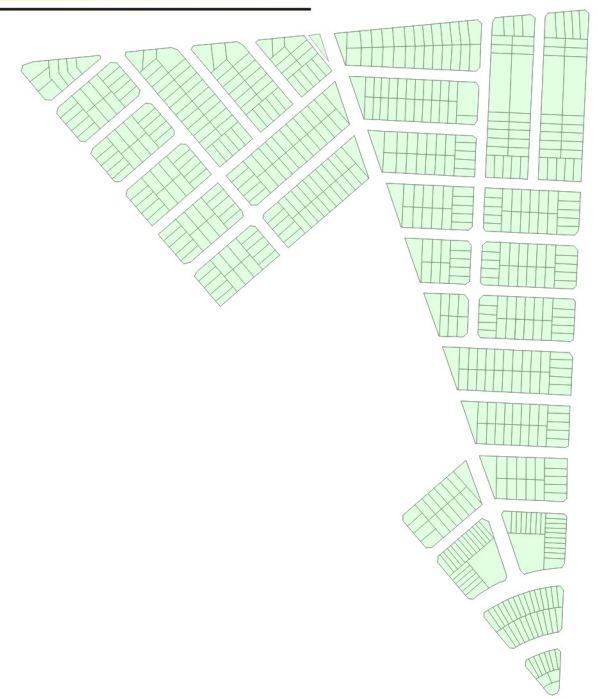
FICHA TÉCNICA:

- Incorporadora: FGR Construtora S.A.
- Arquiteto, Urbanista:
- Paisagismo:
- Ano lançamento: 1995
- Nº decreto:
- Ano decreto:
- Localização: Av. Rio Verde ou Alameda da Primavera.
- Via de acesso: Av. T-63 e Av. Rio Verde
- Município: Aparecida de Goiânia
- Valor do lote/m²: R\$249,90
- Área total: 206.058,20m²
- Área dos lotes: 434 a 1525m²
- Nº de lotes: 413
 - Habitados 321
 - Em obra 36
- Equipamentos coletivos:
 - 3 quadras de tênis
 - 1 quadras de peteca
 - 1 quadra poliesportiva
 - 2 campos de futebol society
 - 3 playgrounds
 - Praças
 - Pista de cooper (3,6 ou 2,9 Km)
 - 1 campo infantil
- Segurança:
- Eventos promovidos p/ integração dos moradores:
 - Festas comemorativas
 - Torneios esportivos
 - Coleta seletiva de lixo
 - Café da manhã

LOCALIZAÇÃO



DESENHO URBANO



FOTOS



Produção Fotográfica: Roberto Cintra Campos
Produção gráfica: Camila Inácio

CONDOMÍNIO JARDINS VIENA



CONDOMÍNIO ALDEIA DO VALE

FICHA TÉCNICA:

- Incorporadora: ELETROENGE, Fuad Rassi, Martins e Araújo, Sobrado e Tropical Imóveis.
- Arquiteto, Urbanista: Solimar Neiva Damasceno e José Silveira Resende
- Paisagismo: Suzy Simons
- Ano lançamento: 1997
- Nº decreto: 3034
- Ano decreto: 22/11/96
- Localização: Av. Floresta, Setor Sítios de Recreio Mansões Bernado Sayão.
- Via de acesso: Br-153, Saída p/ Anápolis ou pelo jardim Guanabara
- Município: Goiânia • Região: leste
- Valor do lote/m²: entre R\$50 e R\$100
- Área total: 4500000,00m²
- Área urbanizada:
 - Residencial 3.146.881,75m²
 - Comercial 263.547,42m²
 - Área lazer 20.150,00m²
- Área verde: 1.200.000,00m² com 678,00m²/hab.
- Área dos lotes: 1250m² (lote mínimo), área mínima da edificação = 250,00m².
- Nº de lotes: 1041 (685 habitados e 95 em obra).
- Segurança:
 - Monitoramento eletrônico montado e motorizado
 - 2 portarias
- Eventos promovidos p/ integração dos moradores:
 - Festas comemorativas (projeto CONVIVER)
 - Torneios esportivos (no limits)
- Equipamentos coletivos:
 - 2 centros de esporte e lazer
 - 1 centro hípico
 - 9 quadras de tênis
 - 4 quadras de peteca
 - 1 pista de skate e patins
 - 4 quadras poliesportiva
 - 1 campo de futebol de areia e grama
 - 2 campos de futebol society
 - 2 quadras de squash
 - Salão de convivência
 - 1 quadra de vôlei de areia
 - 4 playground
 - 5 bosques nativos
 - 18 lagos e 16 com nascente própria
 - Centro comercial
 - Restaurante
 - Heliponto
 - Capela ecumênica (não executada).

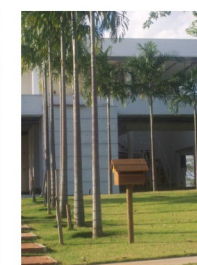
LOCALIZAÇÃO:



DESENHO URBANO:



FOTOS:



Produção Fotográfica: Roberto Cintra Campos
Produção gráfica: Camila Inácio

CONDOMÍNIO ALDEIA DO VALE



CONDOMÍNIO PORTAL DO SOL II

FICHA TÉCNICA:

- Incorporadora: Santa Bárbara engenharia, Leonardo Rizzo e Tropical Imóveis.
- Arquiteto, Urbanista:
- Paisagismo:
- Ano lançamento: 2002
- N° decreto: 2098
- Ano decreto: 31/10/2000
- Localização: Av. Avenida Santa Bárbara nº 190 saída p/ Bela Vista, próximo ao Flamboyant
- Via de acesso: Br-153, Saída p/ Anápolis ou pelo jardim
- Município: Goiânia • Região: sudeste
- Valor do lote/m²: entre R\$110 e R\$150
- Área total: 1.347.561,60m²
- Área urbanizada:
- Área dos lotes: 360 a 880m²
- N° de lotes: 742
 - Habitados 326
 - Em obra 21

Equipamentos coletivos:

- Lago impermeabilizado
- 3 quadras de tênis
- 3 quadras poliesportiva
- 1 campo de futebol society
- 2 quadras de areia
- Playground
- Áreas verdes
- pista de cooper
- 1 quadra de vôlei
- Área de ginástica

Segurança:

- Patrulhamento Monitorado
- Portaria social e de serviço
- Perímetro monitorado eletronicamente
- Muro de 3m de altura
- Controle de entrada com sistema de biometria (impressão digital)

Eventos promovidos p/ integração dos moradores:

- Festas comemorativas
- Torneios esportivos

LOCALIZAÇÃO



DESENHO URBANO



FOTOS



Produção Fotográfica: Roberto Cintra Campos
Produção gráfica: Camila Inácio

CONDOMÍNIO PORTAL DO SOL II



CONDOMÍNIO ALPHAVILLE FLAMBOYANT

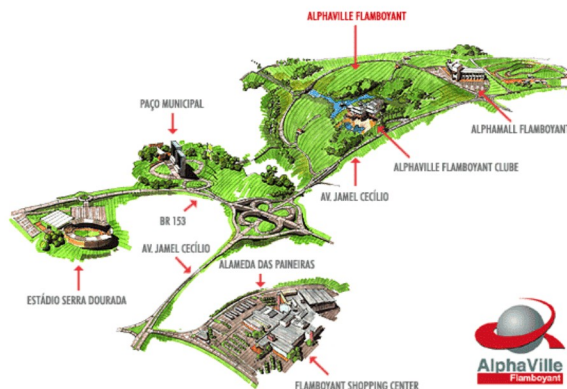
FICHA TÉCNICA:

- Incorporadora: Alphaville Urbanismo e Flamboyant Urbanismo.
- Arquiteto, Urbanista:
- Paisagismo:
- Ano lançamento: 2001
- Nº decreto: 2329
- Ano decreto: 28/12/00
- Localização: Rodovia GO-020 Av. Deputado Jamel Cecílio, Q65. O acesso foi redefinido com a construção de um trevo e um viaduto na Av. Jamel Cecílio.
- Via de acesso: GO-020
- Município: Goiânia •Região: sudeste
- Valor do lote/m²: R\$185,00
- Área total: 3.049.146,12m²
- Área urbanizada:
 - Residencial 957.385,32m²
 - Empresarial 84.227,36m²
 - Portaria 4.829,40m²
- Área privada (clube): 308.653,64m²
- Área dos lotes: 500 a 1999m²
- Nº de lotes: 1218
 - Habitados 243
 - Em obra 62
- Residencial cruzeiro do sul 330
- Residencial Goiás 328
- Residencial dos Ipês 452
- Empresariais 108

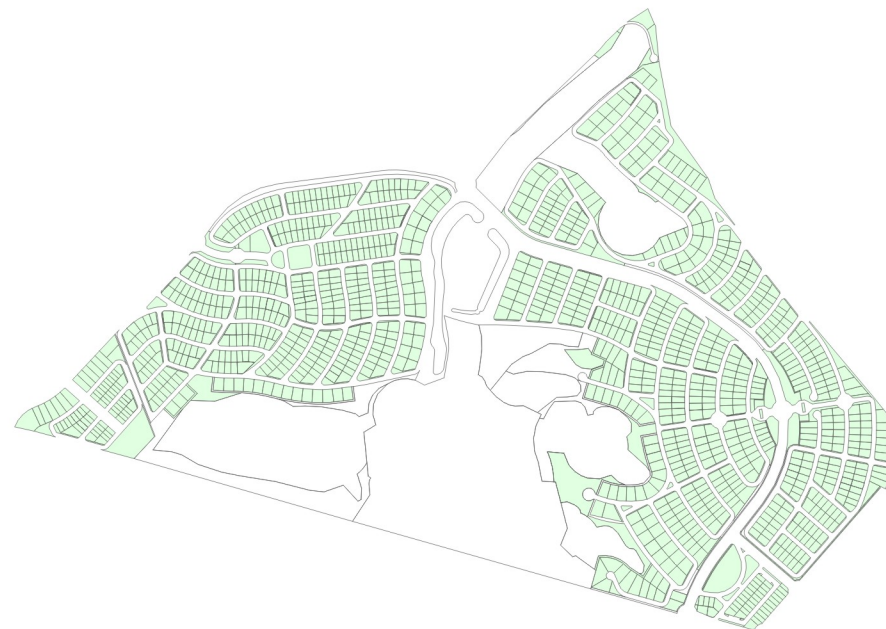
- Equipamentos coletivos (estrutura do clube):
 - 4 quadras de tênis
 - 2 quadras de peteca
 - 1 piscina social
 - 1 piscina semi-olímpica
 - 2 quadras poliesportiva
 - 1 restaurante
 - 2 campos de futebol society
 - 2 salões de festas
 - 1 academia
 - 1 lanchonete
 - 12 quiosques para churrasco
 - 2 lagos de 80 mil m² de superfície c/ bar central
 - 1 pista de cooper de 3500m

- Segurança:
 - Rondas internas e externas
 - Sistema de segurança monitorado
- Eventos promovidos p/ integração dos moradores:
 - Festas comemorativas
 - Torneios e atividades esportivas
 - Café da manhã

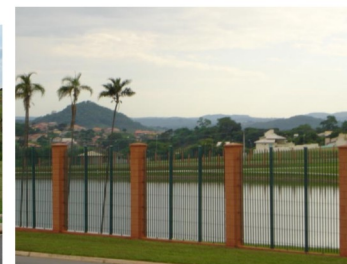
LOCALIZAÇÃO



DESENHO URBANO



FOTOS



Produção Fotográfica: Roberto Cintra Campos
Produção gráfica: Camila Inácio

CONDOMÍNIO ALPHAVILLE FLAMBOYANT



CONDOMÍNIO JARDINS PARIS

FICHA TÉCNICA:

- Incorporadora: FGR Construtora S.A.
- Arquiteto, Urbanista: Roberto Canduso
- Paisagismo:
- Ano lançamento: 2003
- N° decreto: 2427
- Ano decreto: 04/12/2002
- Localização: Av. Diógenes Sampaio.
- Via de acesso: GO 020
- Município: Goiânia • Região: sudeste
- Valor do lote/m²: R\$209
- Área total: 539.769,00m²
- Área dos lotes: 648 a 2281m²
- N° de lotes: 320

Equipamentos coletivos:

- 1 pista de cooper
- 3 campos de futebol society
- 3 quadras de tênis
- 2 quadras de peteca
- 5 playground
- 1 quadra poliesportiva
- 1 sala de fitness

Segurança:

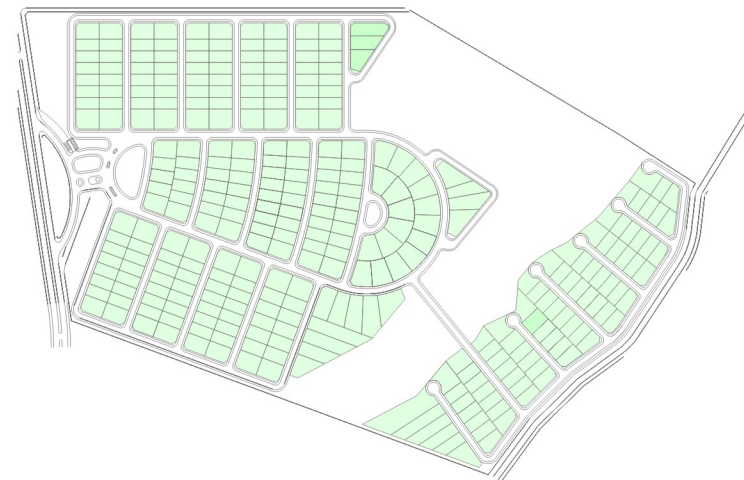
Eventos promovidos p/ integração dos moradores:

- Festas comemorativas
- Torneios esportivos

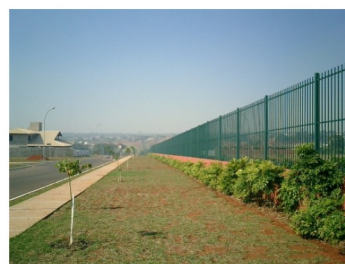
LOCALIZAÇÃO



DESENHO URBANO



FOTOS



Produção Fotográfica: Roberto Cintra Campos
Produção gráfica: Camila Inácio

CONDOMÍNIO JARDINS PARIS





CONCLUSÃO: INTERSEÇÕES E APROXIMAÇÕES

Conclusão: Interseções e Aproximações

Se um lugar se define como identitário, relacional e histórico, um espaço que não se pode definir como identitário, nem relacional, nem como histórico definirá um não-lugar. A hipótese aqui defendida é que a supermodernidade é produtora de não-lugares, isto é, de espaços que não são em si lugares antropológicos e que, contrariamente à modernidade baudelairiana, não integram os lugares antigos: estes, repertoriados, classificados e promovidos a “lugares da memória”, ocupam aí um lugar circunscrito e específico. [...] Acrescentemos que existe evidentemente o não-lugar como o lugar: ele nunca existe sob uma forma pura. [...] O lugar e o não-lugar são, antes, polaridades fugidias: o primeiro nunca é completamente apagado e o segundo nunca se realiza totalmente – palimpsestos em que se reinscreve, sem cessar, o jogo embaralhado da identidade e da relação. (AUGÉ, 1994, p. 73-74)

A retomada do conceito de não-lugar e lugar antropológico, defendidos por Augé (1994), mesmo que redundante, pretende estabelecer as aproximações, as interseções e as possíveis ligações entre os não-lugares e os condomínios horizontais fechados. O lugar referido, e acima citado, orienta-se pelos estudos dos antropólogos e etnólogos, realizados no final do século XIX, quando a Europa empreendia a colonização do continente africano. O objeto de estudo desses profissionais era o outro, aquele que não pertencia a sua cultura e se apresentava como o exótico e distante. Para conhecê-los era preciso entender suas formas de relacionamento, o que mantinha em comunidade suas crenças e seus saberes, milenarmente transmitidos.

O lugar antropológico é, para Augé (1994), aquele cuja organização está presente na longa duração temporal, e todos que o habitam compartilham seu sentido. Neles são reconhecidas três condições: a identidade, a relação e a história. Assim, o lugar de nascimento está submetido à lei do “próprio”, que se expressa até mesmo no nome próprio de seus habitantes, que não fazem a história, mas vivem nela. Augé (1994) define lugar antropológico como um “lugar geométrico”¹, interseção que define itinerários, praças, mercados, cidades. Seu referencial espacial, porém, está imerso no tempo.

¹ Lugar Geométrico: É o conjunto de todos os pontos, do plano ou do espaço, que gozam de uma mesma propriedade. (FERREIRA, 2000, p. 1052)

A crítica deferida pelo autor de não-lugares adverte: não há o “lugar puro”, atualmente, no sentido acima descrito, diante da realidade de um mundo, pois ele se encontra conectado de infinitas maneiras. Por isso mesmo, a visão de “lugar antropológico”, consagrada na antropologia, na medida em que o século XX avançou e a cultura ocidental expandiu-se, tornou-se uma espécie de conceito absoluto, perdendo a capacidade explicativa. Assim, para esclarecer o presente, Augé (1994) formulou o conceito de não-lugares, estruturas espaciais resultantes de um tempo excesso e expresso na superabundância factual, de espaço e ego. Constata, ainda, que neles há uma supremacia do individual sobre o coletivo que provoca relações sociais flutuantes e o desengajamento das formas tradicionais e coletivas de identificação. O espaço geográfico, latitude e longitude, onde se insere a existência na longa duração, com o advento da supermodernidade foi pulverizado, sendo manipulado pelas mídias e meios técnicos de comunicação, disponíveis ao homem do século XXI. O tempo, por sua vez, acelerou-se. O mundo não pára! Continuamente movido por cabos infinitos e fibras óticas.

Submetidos a essas forças, cada vez mais, os “lugares” perdem o que lhes confere a condição de “único”. Seu enfraquecimento suscita um sentimento nostálgico, povoado de debates acalorados e a presença de palavras de ordem. Essa condição desperta o apetite de sagazes analistas de mercado. Assim, os empreendedores, os arquitetos, os ambientalistas, orquestrados pelos publicitários, lançam um novo produto, o condomínio horizontal fechado. Esse “urbanismo produto de consumo” aspira ser um “lugar”. Os arquitetos contribuíram na fabricação desse novo urbanismo. Não se intimidaram em evocar, a seu favor, as coerentes críticas de seus pares, formuladas nos anos 1960. Os empréstimos ao pensamento de Rossi e Jacobs, por exemplo, feitos pelos defensores do *New Urbanism*, sofreram um enfraquecimento ideológico e utópico. Os condomínios horizontais fechados apesar de seguirem todas as regras do bom desenho, jamais se configuraram em fato urbano, como bem o definiu Rossi (2001), pois para tal é imprescindível a qualidade de ser único, como as obras de arte. Nesse mesmo sentido, sua unicidade também colaborou para definir o “lugar” com o qual se associa às idéias de comunidade, natureza e de identidade.

Quando se coloca diante da paisagem de um condomínio horizontal fechado, pode-se perguntar: De que natureza se trata, se cursos d’água são manipulados para a formação de lagos, cujas superfícies são imóveis e os relevos adjacentes são obtidos por terraplenagens?

A vida em comunidade parece ser outra ficção presente nos condomínios horizontais fechados. Observa-se que é recorrente a promoção de eventos para fomentá-la. A administração dos empreendimentos “fabricam” ocasiões para o encontro: gincanas, jantares temáticos e eventos esportivos. São frequentemente anunciados para acontecerem em hora e datas precisas. Ora, venhamos: os laços de solidariedade e as identidades partilhadas em bairros tradicionais não se consolidam por administração. Muito pelo contrário, são tecidos pela devoção ao mesmo santo, pela frequência de uma mesma mercearia, açougue, barbearia, ou, nos encontros fortuitos nos bancos de pequenas praças. Esses laços consolidam-se, ainda, na adversidade, quando as pessoas defendem o que é o bem de todos. Outra questão: Que longa duração poderia haver nesse ambiente, se não aquela falseada por arquiteturas de estilo e habitados por duendes de gesso?

As respostas parecem apontar para que se possa compreender os condomínios horizontais fechados como mais próximos ao conceito de não-lugares. Lembre-se que, para Augé (1994), esse é caracterizado como um lugar de passagem, tal como os acampamentos de refugiados. Pode-se, então, afirmar que essa nova forma de “morar” destina-se a abrigar aos refugiados da cidade contemporânea.

Portanto, o sucesso empresarial dos condomínios horizontais fechados tornou-se semelhante aos *shoppings centers*, aos *fast-foods*, às redes de hotéis internacionais e aos aeroportos. Nesses espaços, mais do que a fala, é a palavra escrita a mais importante, porque ela indica as normas de comportamento e de uso do espaço. Para acessá-los são necessários códigos, senhas e cadastros. As relações pessoais limitam-se ao bom dia dos controladores das portarias, quando essas não são controladas por sistemas automatizados. Parecem mesmo serem objetos de estudo para os antropólogos, ocupados em entender as questões da supermodernidade e, para tal, como Augé, se dispõem a arriscar uma nova etnologia: a etnologia da solidão.

[...]
Tuas idéias não correspondem aos fatos
O tempo não pára
Eu vejo o futuro repetir o passado
[...]
Cazuza ²

² Cazuza e Arnaldo Brandão, álbum *Millennium*, letra: O tempo não pára, 1998.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Rute Athayde Almeida. **Olhando a cidade atrás dos muros**: um estudo de caso do condomínio horizontal fechado aldeia do vale. 2004. Dissertação (Mestrado em Geografia). Instituto de Estudos Sócio-Ambientais, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2004.

ARANTES, Otilia. **Urbanismo em fim de linha**. São Paulo: Edusp, 1998.

_____. **O lugar da arquitetura depois dos modernos**. São Paulo: Martins, 1992.

ARGAN, Giulio Carlo. **História da arte como história da cidade**. Tradução de Píer Luigi Cabra. 4ª. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

_____, Giulio Carlo. **Arte moderna**. Tradução de Denise Bottmann e de Frederico Carotti. São Paulo: Companhia das Letras, 1992.

AUGÉ, Marc. **Não-lugares**: introdução a uma antropologia da supermodernidade. Tradução de Maria Lúcia Pereira. Campinas: Papirus, 1994.

_____. **Por uma antropologia dos mundos contemporâneos**. Tradução de Clarisse Meireles e Leneide Duarte. Rio de Janeiro: Bertand Brasil, 1997.

BARGHIERI, Gianni. **Aldo Rossi**. Barcelona, Gustavo Gili, 1981.

BAUDRILLARD, Jean. **O sistema dos objetos**. Tradução de Zulmira Ribeiro Tavares. São Paulo: Perspectiva, 2004.

BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade**: a busca por segurança no mundo atual. Tradução Plínio Dentzien. – Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editora, 2003.

BENEVOLO, Leonardo. **História da cidade**. Tradução Silvia Mazza. 3ª Edição. São Paulo: Perspectiva, 1997.

BOSI, Éclea. **Memória e sociedade**: lembrança de velhos. São Paulo: Companhia das Letras, 1994.

BRANDÃO, Carlos Antônio Leite. **As cidades da cidade**. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 2006.

CASTELLS, Manuel. **A sociedade em rede** (A era da informação: economia, sociedade e cultura). Tradução de Ronei de Venâncio Majer. Vol. I. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

BRUAND, Yves. **Arquitetura contemporânea no Brasil**. São Paulo: Perspectiva, 1991.

- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique Monteiro - São Paulo: Ed. 34 / Edusp, 2000.
- CHEVALIER, Jean; GHEERBRANT, Alain. **Dicionário de Símbolos: mitos, sonhos, costumes, gestos, formas, figuras, cores, números**. 7. ed. Rio de Janeiro: José Olympio, 1993.
- CHOAY, Françoise. **A alegoria do patrimônio**. Tradução de Luciano Vieira Machado. 3ª. Edição. São Paulo: Estação Liberdade: UNESP, 2006.
- _____. **O urbanismo**. Tradução de Dafne Nascimento Rodrigues. São Paulo: Perspectiva, 2003.
- _____. **A regra e o modelo**. Tradução de Geraldo Gerson de Souza. São Paulo: Perspectiva, 1980.
- COMPANS, Rose. **Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a prática**. São Paulo: Ed. UNESP, 2005.
- CULLEN, Gordon. **Paisagem urbana**. Tradução de Isabel Correia e de Carlos Macedo. Lisboa: Edições 70, 1983.
- DAHER, Tânia. **Goiânia: uma utopia européia no Brasil**. Goiânia: Instituto Centro-Brasileiro de Cultura, 2003.
- DEL RIO, Vicente. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: Pini, 1990.
- DUARTE, Fábio. **Crise das matrizes espaciais: arquitetura, cidades, geopolítica, tecnocultura**. São Paulo: Perspectiva, 2002.
- ECO, Umberto. **Estrutura ausente: introdução à pesquisa semiológica**. Tradução Pérola de Carvalho. São Paulo: Perspectiva, 2005.
- _____. **As formas do conteúdo**; Tradução e revisão Pérola de Carvalho. São Paulo: Perspectiva, 2004.
- ELLIN, Nan. **Postmodern Urbanism**. New York: Princeton Architectural Press, 1999.
- ELIAS, Eduardo de Oliveira. **Escritura urbana: invasão da forma, evasão do sentido**. São Paulo: Perspectiva, 1989.
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. **Novo dicionário da língua portuguesa**. 43ª impressão. Rio de Janeiro: Editora Nova Fronteira, 1986.
- FRAMPTON, Kenneth. **Historia crítica da arquitetura moderna**. Tradução de Jefferson Luiz Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 1997.
- FULTON, Willian. **The New Urbanism: Hope or Hype for American Communities**. Cambridge, Lincoln Institute of Land Policy, 1989.

- GARCIA, Fernanda Éster Sanchez. **Cidade espetáculo**: política, planejamento e *city marketing*. Curitiba: Palavra, 1992.
- GASTAL, Susana. **Alegorias urbanas**: O passado como subterfúgio. Campinas: Papirus, 2006.
- GHIRARDO, Diane Yvonne. **Arquitetura contemporânea**: uma história concisa. Tradução de Maraia Beatriz de Medina. São Paulo: Martins Fontes, 2002.
- GONÇALVES, Alexandre Ribeiro. **Goiânia uma modernidade possível**. Brasília: Ministério da Integração Nacional, Universidade Federal de Goiás, 2002.
- GUIMARAENS, Dinah. **Arquitetura Kitsch**: suburbana e rural. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1982.
- GUISADO, Jesús M^a Aparecido. **El muro**. Madrid: Universidad de Palermo, 2000.
- HALL, Peter. **Cidades do amanhã**: uma história intelectual do planejamento e do projeto urbanos no século XX. Tradução de Pérola de Carvalho. São Paulo: Perspectiva, 2002.
- HALL, Stuart. **A identidade cultural na pós-modernidade**. Tradução de Tomaz Tadeu da Silva e Guaraciara Lopes Louro. 9^a ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2004.
- HOBBSAWM, Eric, RANGER, Terence (org.). **A invenção das tradições**. Tradução de Celina Cardim Cavalcante. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1997.
- HARVEY, David. **A condição pós-moderna**. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e de Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Edições Loyola, 1992.
- HERTZBERGER, Herman. **Lições de arquitetura**; Tradução de Carlos Eduardo Lima Machado. 2^a. Ed. São Paulo: Martins Fontes, 1999.
- JACOBS, Jane. **Morte e vida de grandes cidades**. Tradução Carlos S. Mendes Rosa. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
- JENCKS, Charles. **Nuevos Caminos de la Arquitectura**: Arquitectura 2000, predicciones y método. Barcelona: Editorial Blume, 1980.
- JEUDY, Henri-Pierre. **Espelho das cidades**. Tradução de Rejane Janowitz. Rio de Janeiro : Casa da Palavra, 2005.
- KATZ, Peter. **The new urbanism**: Toward an architecture of community. Oregon: McGraw-Hill, 1994.
- KOHS DORF, Maria Elaine. **A apreensão da forma da cidade**. Brasília: Ed. UNB
- KOOLHAAS, Rem. **La ciudad genérica**. Barcelona: Gili, 2006.
- _____. **Delirio de Nueva York**: un manifiesto retroactivo para Manhattan. Traducción de Jorge Sainz. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2004.

- _____. **Conversa com estudantes**. Tradução de Mônica Trindade Schramm. Barcelona: Gustavo Gili, 2002.
- KOOLHAAS, Rem; BOERI, Stefano; KWINTER, Stanford, et al. **Mutaciones**. Barcelona: Actar, 2001.
- KOOLHAAS, Rem; CHUNG, C.; INABA, J.; et al. **Guide to shopping** : Harvard Design School. London: Taschen, 2001.
- KRIER, Leon. **Arquitetura**: escolha ou fatalidade. Tradução de António Sérgio Rosa de Carvalho. Lisboa: Estar-Editora, 1999.
- LAMAS, José Manuel Ressano Garcia. **Morfologia Urbana e Desenho da Cidade**. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian e Junta Nacional de Investigação Científica e Tecnológica, 1993.
- LEFEBVRE, Henry. **O direito a cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.
- LE GOFF, Jacques. **História e memória**. Tradução de Bernardo Leitão. Campinas: UNICAMP, 1996.
- LEITE, Rogério Proença. **Contra-usos da cidade**: lugares e espaço público na experiência urbana contemporânea. Campinas-SP: Editora da UNICAMP; Aracaju-SE: Ed. UFS, 2004.
- LIPOVETSKY, Gilles. **O império do efêmero**: a moda e seu destino nas sociedades modernas. Tradução de Maria Lucia Machado. São Paulo: Companhia das Letras, 1989.
- LYNCH, Kevin. **A imagem da cidade**. Tradução de Jefferson Luiz Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 1999.
- _____. **A boa forma da cidade**. Tradução de Jorge Manuel Costa Almeida e Pinho. Lisboa: Edições 70, 1981.
- _____. **Site Planning**. Massachusetts: The M.I.T. Press, 1971.
- MACEDO, Silvio Soares de; LEMOS, João Rett. **Condomínios Residenciais Horizontais Fechados na Região Metropolitana de São Paulo**: um aspecto da produção paisagística contemporânea. In: VII ENEPEA Encontro Nacional de Ensino de Paisagismo em Escolas de Arquitetura e Urbanismo, 2004, Belo Horizonte. Anais do VII ENEPEA, 2004.
- MACEDO, Silvio Soares de. **Quadro do Paisagismo no Brasil**. In: IX Encontro Nacional de Arborização Urbana, 2001, Brasília. Anais do IX ENAU. Brasília, 2001.
- MACLEAN, Alex S. **La fotografía del territorio**. Barcelona: GG, 2003.
- MAGALHÃES, Manuela Raposo. **A arquitetura Paisagista**: morfologia e complexidade. Lisboa: Estampa, 2001.

- MANSO, Celina Fernandes Almeida. **Goiânia, uma concepção urbana, moderna e contemporânea** – um certo olhar. Goiânia: Edição do Autor, 2001.
- MELLO, Márcia Metran de. **Goiânia: cidade de pedras e de palavras**. Goiânia: Ed. da UFG, 2006.
- MOLES, Abraham. **O kitsch**. Tradução de Sérgio Miceli. São Paulo: Perspectiva, 2001.
- MONTANER, Jopep Maria. **Depois do movimento moderno: arquitetura da segunda metade do século XX**. Barcelona: Gili, 1999.
- _____. **Arquitectura y crítica**. Barcelona: Gili, 1999. (Col. GG Básicos).
- _____. **La modernidad superada: arquitectura arte y pensamiento del siglo XX**. 2ª ed. Bracelona, 1998.
- MORAES, Sérgio de. **O empreendimento imobiliário e o Estado: o processo de expansão de Goiânia em direção ao sul (1975-1985)**. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – UNB, Brasília, 1991.
- MORENO, Júlio. **O futuro das cidades**. Coordenação: Benjamin Abdala Junior, Isabel Maria M. Alexandre. São Paulo: Ed. SENAC, 2002.
- MUNFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. Tradução de Neil R. da Silva. São Paulo: Martins Fontes, 1982.
- MUNOZ, Francesc. **Paisagens banales: bienvenidos a la sociedad del espectáculo**. In: SOLÀ-MORALES, Ignasi de (Org.). **Metrópolis: ciudades, redes, paisagens**. Barcelona: Gustavo Gili, 2005.
- MUXI, Zaira, **La arquitectura de la ciudad global**. Barcelona: Gustavo Gilli, 2004.
- NADER, Ginha. **Walt Disney: um século de sonho** – 2ª ed. rev. São Paulo: Editora Senac São Paulo, 2004. Volume III.
- NESBITT, Kate (Org.). **Uma nova agenda para a arquitetura: antologia teórica, 1965-1995**. Tradução de Vera Pereira. São Paulo: Cosac Naify, 2006.
- NORBERG-SHULZ, Christian. **Intensiones en Arquitetetura**. Barcelona: Gustavo Gili, 1973.
- NOVAS PERIFERIAS METROPOLITANAS – **A expansão metropolitana em Belo Horizonte: dinâmica e especificidades no Eixo Sul**. Organização: Heloísa Soares de Moura Costa; Colaboradores: Geraldo Magela Costa, Jupira Gomes de Mendonça, Roberto Luís de Melo Monte. Editor: Fernando Pedro da Silva. Belo Horizonte: C/Arte, 2006.

- ORTIGOSA, Sílvia Aparecida Guarnieri. **As franquias e as novas estratégias do comércio urbano no Brasil**. 1996. Dissertação (Mestrado em Organização do Espaço). Rio Claro: IGCE - Rio Claro - UNESP, 1996.
- PANERAI, Philippe. **Análise urbana**. Tradução de Francisco Leitão. Brasília: Editora da UNB, 2006.
- PEIXOTO, Elane Ribeiro. **Termo de referência do concurso da Sede do Tribunal Regional do Trabalho de Goiás**. Coordenação IAB-GO. Disponível em: <http://www.iabgoias.com.br/concursosotr/>, Acesso em: 10/MAR/2007.
- _____. **A cidade genérica**. Estudos, Goiânia, v. 31, n. 10, p. 1993-2018, nov. 2004.
- _____. **Arquitetura na revista Projeto** (1980-1995: identidade, memória e não-lugares), 2003, 327p. Tese (doutorado em Estruturas Ambientais Urbanas) USP. São Paulo, 2003.
- PESAVENTO, Sandra Jatahy. **O imaginário da cidade visões literárias do urbano – Paris**, Rio de Janeiro e Porto Alegre. 2ª edição. Porto Alegre: Ed. UFRGS, 2002.
- RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPUR, UFRJ: FASE, 1997.
- RIBEIRO, Maria Eliana Jubé. **Goiânia: os planos, a cidade e o sistema de áreas verdes**. Goiânia: UCG, 2004.
- RODRIGUES, Ricarte. **Manual de condomínios horizontais fechados: da concessão à convivência**. Goiânia: Contato Comunicação, 2005.
- ROSSI, Aldo. **A arquitetura da Cidade**. Tradução Eduardo Brandão. São Paulo: Martins Fontes, 2001.
- ROWE, Colin; KOETTER, Fred. **Ciudad collage**. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1981.
- RYBCZYNSKI, Witold. **Vida nas cidades: expectativas urbanas**. Tradução de Beatriz Horta. Rio de Janeiro: Record, 1996.
- RYKWERT, Joseph. **A idéia de cidade: A antropologia da forma urbana em Roma, Itália e no mundo antigo**. Tradução de Margarida Goldsztajn e de Anat Falbel. São Paulo: Perspectiva, 2006.
- _____. **A sedução do lugar: a história e o futuro da cidade**. Tradução de Valter Lellis Siqueira. São Paulo: Martins Fontes, 2004.
- SALGADO, E. C. de O. **O “Loteamento Residencial Fechado” no Quadro das Transformações da Metrópole de São Paulo**. Dissertação [Mestrado em Arquitetura e

- Urbanismo]. São Paulo: Departamento de Estruturas ambientais Urbanas/Universidade de São Paulo, 2000.
- SANTOS, Carlos Nelson F. dos. **A cidade como um jogo de cartas**. Niterói: Universidade Federal Fluminense: EDUFF; São Paulo: Projeto Editôres, 1988.
- SASSEN, Saskia. **As cidades na economia mundial**. São Paulo: Nobel, 1998.
- SECCHI, Bernardo. **Primeira lição de urbanismo**. Tradução Marisa Barda e Pedro M. R. Sales. São Paulo: Perspectiva, 2006.
- SEVCENKO, Nicolau. **A corrida para o século XXI: no loop da montanha-russa**. Coordenação Laura de Mello e Souza, Lilia Moritz Shwarcz. São Paulo: Companhia das Letras, 2001.
- SILVA, Armando. **Imaginários urbanos**. Tradução de Mariza Bertoli e de Pérola de Carvalho. São Paulo: Perspectiva, 2001.
- SILVA, Rosana Fernandes da. **Condomínios Horizontais Fechados em Goiânia – Um caso: Privê Atlântico**. (Goiânia – GO), 2003. Dissertação (Mestrado em Sociologia) – Faculdade de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2003.
- SITTE, Camillo. **A construção das cidades segundo seus princípios artísticos**. São Paulo: Ática, 1992.
- SOARES JÚNIOR, Ademar Azevedo. **Condomínios Horizontais Fechados: e a configuração de um novo espaço intrametropolitano de Goiânia**. Dissertação [Mestrado em Sociologia].Goiânia: Universidade Federal de Goiás, 2005, 208p.
- SORKIN, Michael. **Variaciones sobre un parque temático: La nueva ciudad americana Y el fin del espacio público**. Barcelona: Gustavo Gili, 1992.
- SOLÁ-MORALES, Ignasi de. **Territorios**. Prólogo de Saskia Sassen. Barcelona: Gustavo Gili, 2002.
- STEINER, Dietmar. **A Diary of Disney's Celebration**. Domus, N°787, nov. pp.43-52, 1996.
- SUBIRATS, Eduardo. **A penúltima visão do paraíso**. São Paulo: Nobel, 2001.
- TRAMONTANO, Marcelo e Denise Mônaco dos Santos. **Condomínios horizontais fechados: referências para uma prática contemporânea**. Artigo apresentado ao IX Congresso Ibero-americano de Urbanismo. Recife: UFPe, 2000.
- TRAMONTANO, Marcelo e Denise Mônaco dos Santos. **Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados**. Artigo apresentado ao II Congresso Internacional El Habitar. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires, Outubro, 1999.

- TRAMONTANO, Marcelo e Varlete Benevente. **Comportamentos & espaços de morar:** leituras preliminares das e-pesquisas Nomads. Artigo apresentado ao ENTAC'04. São Paulo: ANTAC, 2004.
- TUAN, Yi-Fu. **Espaço e lugar:** a perspectiva da experiência. Tradução de Livia de Oliveira. São Paulo: DIFEL, 1983.
- VAZQUEZ, Carlos García. **Ciudad hojaldre:** visiones urbanas del siglo XXI. Barcelona: Gustavo Pili, 2004.
- VENTURI, Robert. **Complexidade e contradição na arquitetura.** São Paulo: Martins Fontes, 1995.
- VENTURI, Roberto; Scott Brown, Denise; Izenour, Steven. **Aprendendo com Las Vegas.** São Paulo: Cosac& Naify, 2003
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Estúdio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.
- VIRILIO, Paul. **A cidade superexposta.** *Espaço e debates*, n. 33, ano XI. São Paulo: Neru, 1991, p. 10-17.
- WALL, Alex. **Victor Gruen:** From urban shop to new city. Barcelona: Actar, 2005.
- WILHEIM, Jorge. **Plano Diretor Integrado de Goiânia – PDIG.** Goiânia, Instituto de Planejamento Municipal (IPLAN), 1969.
- ZUKIN, Sharon. **The culture of cities.** Oxford: Blackwell, 2000.

Artigos de Jornais e Revistas

- RODRIGUES, Karine. **Investimento de Luxo.** Diário da Manhã, 11 outubro 2004. Habitação, Corretor.
- _____, Karine. **De chaves nas mãos.** Diário da Manhã, 20 dezembro 2004. Habitação.
- RODRIGUES JÚNIOR, Jarbas. **Investimentos em imóvel triplica em Goiânia.** O Popular, Goiânia, 22 mar. 2001, p. 8.
- _____. **Condomínios fechados viram desejo de consumo em Goiânia.** O Popular, Goiânia, 25 mar. 2001, p. 8
- _____. **Erguendo um bairro do nada.** O popular, Goiânia, 26 maio 2002.
- ARAÚJO, Alice. **Especial Aldeia do Vale.** Casa & Flora, ano 1, n 12.

Periódicos consultados

- ALPHAVILLE 30 ANOS – **Revista Viver a Vida Alphaville**. São Paulo, set. 2003.
- ALPHA VIDA FLAMBOYANT – **Revista do Alphaville Flamboyant Clube**. Goiânia, ano 1, n 1, mar. 2004.
- ALPHAVILLE BRASIL – **Revista Vero Alphaville**, encarte especial. São Paulo: out./nov 2005.
- CASA & FLORA - **Guia para morar bem no Centro-Oeste**. Goiânia, ano VIII, 41ª Edição.
- CASA & FLORA - **Guia para morar bem no Centro-Oeste**. Goiânia, ano VIII, 40ª Edição.
- CASA & FLORA - **Guia para morar bem no Centro-Oeste**. Goiânia, ano VII, 32ª Edição.
- CASA & FLORA - **Guia para morar bem no Centro-Oeste**. Goiânia, ano VI, 29ª Edição.
- CASA & FLORA - **Guia para morar bem**. Goiânia, ano V, 28ª Edição.
- CONDOMÍNIOS – **Revista dos condomínios horizontais**. Goiânia, ano 4, n 22, out. 2005.
- CONDOMÍNIOS – **Revista dos condomínios horizontais**. Goiânia, ano 4, n 21, jun./jul. 2005.
- CONDOMÍNIOS – **Revista dos condomínios horizontais**. Goiânia, ano 4, n 20, abr./mai. 2005.
- CONDOMÍNIOS – **Revista dos condomínios horizontais**. Goiânia, ano 4, n 18, dez. 2004/jan. 2005.
- CONDOMÍNIOS – **Revista dos condomínios horizontais**. Goiânia, ano 4, n 16, set. 2004.
- MAGAZINE IMOBILIÁRIO – **Feirão de natal Tropical**. Goiânia, ano 5, n 7, dez. 2006.
- TOPOS – **Revista de Arquitetura e Urbanismo**. Belo Horizonte, v.1, n.1, jan./jul. 1999. NPGAU, 1999.
- VERO ALPHAVILLE – **Revista do Alphaville Urbanismo**. São Paulo, ano 02, n 09, fev./mar. 2007.
- VERO ALPHAVILLE – **Revista do Alphaville Urbanismo**. São Paulo, ano 02, n 07, out./nov. 2006.
- VERO ALPHAVILLE – **Revista do Alphaville Urbanismo**. São Paulo, ano 01, n 04, mai. 2006.
- VIVER A VIDA ALPHAVILLE – **Edição especial n X: Residencial Araguaia**. São Paulo, abr. 2004.

Sites consultados:

Congresso for the New Urbanism, 1993-2006. Disponível em: <http://www.cnu.org>. Acesso em: 18 mar. 2005.

SmartCode files. Disponível em: <http://www.smartcodefiles.com/>. Acesso em: 16 jun. 2006.

WASSELL, James. **A natural Transect Illustration Source**. Disponível em: http://www.dpz.com/pdf/01_Natural_Transect.pdf. Acesso em: 04/Jul/2005.

DUANY, Andrés. **Transect Illustrations**. Disponível em: <http://www.fisherandhall.com/>. Acesso em: 04 jul. 2005.

Disney Celebration. Disponível em: <http://www.cooperrobertson.com/portfolio/>. Acesso em: 05 abr. 2005.

Os Princípios do *New Urbanism*. Disponível em: <http://www.newurbanism.org/>. Acesso em: 09/05/2005

Condomínios horizontais fechados em Goiânia. Disponíveis em:

<http://www.tropicalimoveis.com.br/>; <http://www.fgr.com.br/>;

<http://www.leonardorizzo.com.br/>; <http://www.aldeiadovalegyn.com.br/>;

<http://www.alphaville.com.br/>; <http://www.asconh.com.br/>. Acesso em: 20 mai. 2005.

Portal do Sol II. Disponível em: <http://www.portaldosol2.com.br/>. Acesso em: 15 dez. 2006.

Leis, Normas e regulamentos

BRASIL. Lei 10.257 de 11 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade**. Diário Oficial da Republica Federativa do Brasil, Poder executivo, Brasília, 11 jul. 2001.

BRASIL. **Código civil**. 46 ed. São Paulo: Saraiva, 1995.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANIA. Lei complementar nº 031, de 25 de dezembro de 1994. **Dispõe sobre o uso e a ocupação do solo nas Zonas Urbanas e de Expansão Urbana do Município de Goiânia**. Diário Oficial do Município, Poder executivo, Goiânia, 29 dez. 1994.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANIA. Lei nº 7.228, de 28 de setembro de 1993. **Conjuntos Residenciais**. Diário Oficial do Município, Poder executivo, Goiânia, 28 set. 1993.

PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANIA. Lei nº 5.062, de 25 de novembro de 1975. **Código de edificações para o Município de Goiânia**. Diário Oficial do Município, Poder executivo, Goiânia, 25 nov. 1975.

SOCIEDADE ALPHAVILLE FLAMBOYANT. **Roteiro para apresentação de projeto**. Goiânia, mar. 2005.

- SOCIEDADE DOS AMIGOS DO RESIDENCIAL PORTAL DO SOL II - APSOL. **Regulamento das construções**. Conselho Deliberativo da APSOL II. Goiânia, nov. 2004.
- SOCIEDADE JARDINS PARIS. **Regulamento das restrições quanto ao uso e gozo dos imóveis que compõem o Jardins Paris**. FGR Construtora S.A. Goiânia, out. 2005.
- SOCIEDADE JARDINS PARIS. **Procedimentos para aprovação de projetos**. FGR Construtora S.A. Goiânia, out. 2005.
- SECRETARIA DE PLANEJAMENTO MUNICIPAL - SEPLAM. **Plano de Desenvolvimento Integrado de Goiânia – PDIG 2000**. Goiânia, 1992.
- PREFEITURA MUNICIPAL DE GOIANIA. **Projeto de Lei do Plano de Diretor de Goiânia**. Goiânia, ago. 2006.

Entrevistas/Projetista e administradores de condomínios horizontais fechados

- CHAER, Tatiana. Entrevista concedida a Roberto Cintra Campos. Goiânia, 19 nov. 2004.
- COSTA, Maria Luci. Entrevista concedida a Roberto Cintra Campos. Goiânia, 17 nov. 2004.
- DAMASCENO, Solimar Neiva. Entrevista concedida a Roberto Cintra Campos. Goiânia, 23 jun. 2005.
- ELIAS, Charbel Abraão. Entrevista concedida a Roberto Cintra Campos. Goiânia, 31 out. 2006.
- GUIMARÃES, Pedro Wilson. Entrevista concedida a Roberto Cintra Campos. Goiânia, 10 ago. 2006.
- JESUS, Cleiton de. Entrevista concedida a Roberto Cintra Campos. Goiânia, 18 mar. 2005.
- MELO, Laura Ludovico. Entrevista concedida a Roberto Cintra Campos. Goiânia, 22 jun. 2005.
- MUNHOZ, Ana Paula. Entrevista concedida a Roberto Cintra Campos. Goiânia, 07 fev. 2006.
- NAHAS, Patrícia. Entrevista concedida a Roberto Cintra Campos. Goiânia, 25 out. 2005.
- RIBEIRO, Maria Eliana Jubé. Entrevista concedida a Roberto Cintra Campos. Goiânia, 12 mai. 2006.
- ROSSI, Larissa. Entrevista concedida a Roberto Cintra Campos. Goiânia, 13 mar. 2005.
- VIDAL, Roberta. Entrevista concedida a Roberto Cintra Campos. Goiânia, 25 nov. 2006.



Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)