

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA-UNESP
Instituto de Geociências Exatas-Rio Claro
Programa de Pós-Graduação em Geografia

CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS: SEGREGAÇÃO, AUTO-
SEGREGAÇÃO E SEGREGAÇÃO IMPOSTA NO MUNICÍPIO DE RIO
CLARO (SP).

Waldir Vieira

Orientador :Prof. Dr. Auro A. Mendes

Rio Claro – SP
2008

Livros Grátis

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

Milhares de livros grátis para download.

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA-UNESP
INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS E CIÊNCIAS EXATAS
CAMPUS RIO CLARO

CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS: SEGREGAÇÃO, AUTO-
SEGREGAÇÃO E SEGREGAÇÃO IMPOSTA NO MUNICÍPIO DE RIO
CLARO (SP).

Waldir Vieira

Orientador: Prof. Dr. Auro A.Mendes

Dissertação de Mestrado elaborada junto
ao Programa de Pós-Graduação em
Geografia- área Organização do Espaço-
para obtenção do título de Mestre em
Geografia

Rio Claro, SP
2008

910h.3 Vieira, Waldir
V658co Condomínios residenciais: segregação, auto-segregação e segregação imposta no município de Rio Claro (SP) / Waldir Vieira. - Rio Claro : [s.n.], 2008
148 f. : il., tabs., quadros, fots., mapas

Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas
Orientador: Auro Aparecido Mendes

1. Geografia urbana. 2. Segregação sócio-espacial. 3. Condomínios fechados. 4. Sociedade de consumo. 5. Espaço urbano. I. Título.

Ficha Catalográfica elaborada pela STATI - Biblioteca da UNESP
Campus de Rio Claro/SP

Comissão Examinadora

Prof. Dr. Auro Aparecido Mendes
(IGCE/UNESP/Rio Claro-SP)

Profa. Dra. Bernadete Aparecida Caprioglio de Castro Oliveira
(IGCE/UNESP/Rio Claro-SP)

Profa.Dra. Geisa Daise Gumiero Cleps
(IG/UFU/Uberlândia-SP)

Aluno :Waldir Vieira

Rio Claro, 9 de outubro de 2008.

Resultado : Aprovado

Agradecimentos

A Deus : pela sua graça concedida e que não se aparta da minha vida.

Minha esposa: por estar ao meu lado.

Meus filhos : por mostrar que vale a pena lutar.

A meus Pais: pelo exemplo e incentivo.

Aos meus irmãos: por valorizarem a nossa família.

Aos meus irmãos de Fé : pelas orações.

Ao Prof. Auro Mendes : Antes de Professor, um amigo.

Aos funcionários do Cadastro , da fiscalização de obras particulares: pelo fornecimento dos dados.

Aos responsáveis pelos I e II cartórios de registro de imóveis: por ter me negado as informações , permitindo com isso a possibilidade criar e buscar a superação.

A Chad e a Xuca: por em todas as ocasiões demonstrarem carinho

Resumo

Na sociedade de consumo o cidadão-consumidor está condicionado a interagir com relações virtuais, consumir mercadorias signos e simulacros. Nesta referida sociedade tudo pode ser transformado em mercadoria e o espaço não é exceção. O espaço passa a ser produzido a fim de satisfazer as *necessidades símbolos* criadas com o propósito de oferecer *status*, privacidade, segurança associado a um ambiente mais próximo da natureza. Encontramos nos condomínios residenciais, horizontais e verticais, de direito ou de fato, um produto elaborado que se propõe a satisfazer tais *necessidades*, existentes nas diferentes categorias sócio-econômicas. Os condomínios residenciais não possuem, em si, a capacidade de suprir tais necessidades e acabam sendo o mecanismo utilizado pelas empresas imobiliárias para a valorização especulativa do espaço urbano. Este processo acaba culminando na produção de segregação sócio-espacial, devido ao estímulo a auto-segregação, além de ser um instrumento, utilizado pelo Estado, à produção de segregação imposta no Município de Rio Claro(SP). O trabalho, como objetivo geral, identificou os condomínios no tempo e no espaço bem como sua tipologia. Como objetivo específico, encontrou através de pesquisa realizada em cinco condomínios de diferentes categorias sociais, que a busca por segurança é, inicialmente, a maior motivação para as pessoas que buscam morar em condomínio nesses lugares.

Palavras-Chave: segregação sócio-espacial, auto-segregação, segregação imposta, *condomínios fechados*, sociedade de consumo.

Abstract

In the society of consumption the citizen consumer is conditioned to interact with virtual relations, goods, signs and simulacrum. In that society everything can be transformed in goods and the space is not an exception. The space will be produced to meet the *needs symbols* created with the aim of offering *status*, privacy, security associated with a more close to nature. We find in residential condominiums, horizontal and vertical, in law or in fact, a developed product that proposes to meet those *needs* that exist in the various socioeconomics categories. The residential condominiums have not, in itself, the ability to meet such needs and end up being the mechanism used by real estate companies for the speculative valorization of urban space. This process eventually culminate in production of spatial partner segregation, due to stimulate the self – segregation, besides being an instrument, used by the State, to the production of imposed segregation in the city of Rio Claro (SP). The work, as general purpose, identified the condominiums in time and space and their typology. As a specific objective, was found through research done in five different social categories condominiums', that the quest for security is, initially, the biggest motivation for people seeking live in condominium.

Key words: gated communities, spatial partner segregation, self-segregation, imposed segregation, society of consumption.

SUMÁRIO

	Página
I – Introdução.....	10
II – Procedimentos metodológicos.....	12
Capítulo 1 .Sociedade de Consumo e a Produção do Espaço.....	19
1.1 Cidadania e Sociedade de Consumo.....	25
1.2 Conflitos entre Público e Privado e a Produção de Novas Necessidades.....	31
1.3 A Formação dos Espaços Utópicos Degenerados.....	39
1.4 A Cidade- Empresa e suas Mercadorias.....	42
1.5 Segregação Sócio-Espacial: Auto-Segregação e Segregação Imposta.....	45
1.6 Violência Urbana.....	51
Capítulo 2. Condomínio de Direito e de Fato.....	54
2.1 Histórico	54
2.2 Legislação : Os codominios de Direito, Loteamentos Urbanos e Condomínio de Fato.....	57
2.2.1 Condomínio de Direito.....	57
2.2.2 Loteamento Urbano.....	61
2.2.3 Os Condomínios de Fato.....	63
2.2.3.1 Os Condomínios Fechados.....	64
2.2.3.2 Loteamento Fechado.....	68
2.3 Condomínios Fechados: Experiências Estrangeiras e Nacionais.....	71
2.3.1 Histórico.....	71
2.3.2 <i>Condomínios fechados</i> no Chile.....	73
2.3.3 Os <i>Condomínios Fechados</i> na Argentina.....	75
2.3.3.1 Os <i>Condomínios Fechados</i> em Buenos Aires.....	75
2.3.3.2 Os <i>Condomínios Fechados</i> em Córdoba.....	77
2.3.4 Os condomínios Fechados no México.....	78
2.3.5 Experiências Nacionais.....	79
2.3.5.1 Os <i>Condomínios Fechados</i> na cidade do Rio de	de

Janeiro.....	79
2.3.5.2 Os <i>Condomínios Fechados</i> em São Paulo.....	80
2.3.5.3 Os <i>Codominios Fechados</i> em Brasília(DF).....	82
2.3.5.4 Os <i>Condomínios Fechados</i> em Cidades Médias no Brasil.....	84
Capítulo 3 – Condomínio de Direito e de Fato no Município de Rio Claro.....	88
3.1 Breve Histórico da Evolução do Espaço Urbano de Rio Claro.....	88
3.2 Tipologia, Espacialização e Evolução Temporal dos Condomínios Em Rio Claro.....	90
Capítulo 4 – Caracterização Sócio-Econômica dos Moradores nos Selecionados.....	108
4.1 Condomínio da CDHU.....	108
4.1.1 Localização e Descrição do Condomínio.....	108
4.2 Condomínio Portal do Sol.....	111
4.2.1 Localização e Descrição do Condomínio.....	111
4.3 Condomínio Viva Melhor II.....	113
4.3.1 Localização e Descrição do Condomínio.....	113
4.4 Condomínio Vila dos Manacás.....	115
4.4.1 Localização e Descrição do Condomínio.....	115
4.5 Condomínio Villaggio Urca.....	117
4.5.1 Local e Descrição do Condomínio.....	117
4.6 Caracterização dos Sujeitos.....	119
5.Considerações Finais.....	138
6.Referências Bibliográficas.....	146
7.Anexos	154

I - INTRODUÇÃO

O espaço é formado por relações sociais e estas tomam forma quando da criação do espaço. O espaço está em constante transformação obedecendo aos comandos provenientes dos componentes internos e externos que o constituem.

Cada componente do espaço é gerado de forma única, bem como as relações que se estabelecem entre os diversos componentes. Cria-se com isso mecanismos próprios que conduzem a formação de processos econômicos e políticos que podem provocar alterações nos processos de formação do espaço e organização social.

Na década de 1960, com a intensificação da industrialização das áreas urbanas e, conseqüentemente, a necessidade cada vez maior de mão de obra, verifica-se nas grandes cidades uma preocupação crescente com a questão habitacional principalmente no que tange à produção de grandes conjuntos habitacionais pelo Estado, demonstrando a atuação desses na transformação da realidade urbana.

A questão habitacional se torna relevante no espaço, pois o crescimento urbano se mostra acentuado, impulsionado pela industrialização. Tal fato agrava as dificuldades já existentes e criam-se inúmeras outras.

No processo de ordenamento e alteração do espaço o Estado possui papel fundamental, seja no provimento da infra-estrutura, na política de alocação de recursos, na legislação e fiscalização.

Atualmente, observa-se que o Estado, com o objetivo de buscar soluções para as problemáticas sócio-econômicas e espaciais, tem desenvolvido um novo modelo de planejamento vinculado às iniciativas de empresas privadas. O Estado atua de forma a tornar viável os mais variados e conflitantes empreendimentos por mais utópica que seja a concepção dos mesmos no espaço.

Neste contexto de profundas transformações produtivas e de sérias implicações na organização do espaço urbano, observa-se o surgimento dos *condomínios fechados* (horizontais e verticais) e *loteamentos fechados*, como sendo

o grande supridor das carências vividas pela sociedade tais como: violência, perda do convívio nos espaços públicos, privacidade, maior proximidade com a natureza, espaços mais bucólicos, contemplativos. Na verdade, são verdadeiras *muralhas*, *Ilhas utópicas*, que se erguem nas cidades (de grande e médio portes). Tais espaços, tem contribuído à segregação sócio-espacial, a auto-segregação, segregação imposta e a fragmentação do espaço.

Determinados espaços estão impregnados com os mais variados signos: modernidade, *status*, segurança entre outros, e têm sido objetos de pesquisa, tanto no Brasil como em outros países, possibilitando alcançar melhor e mais profunda compreensão desse fenômeno urbano que é mundial.

Buscando entender esse novo padrão de segregação sócio-espacial, do exercício da cidadania, das mais variadas e sofisticadas necessidades, de violência urbana, das intervenções públicas e privadas nos territórios da cidade, esta pesquisa parte da seguinte premissa:

A sociedade de consumo tem criado *novas necessidades* que têm contribuído à segregação sócio-espacial, auto-segregação e a segregação imposta, conseqüentemente no aumento da violência urbana.

Essa premissa fundamenta o objetivo geral da pesquisa que consistiu em identificar a tipologia dos condomínios, a localização dos mesmos no tempo e no espaço, bem como a identificação dos fatores e agentes responsáveis pelo aumento dos condomínios residenciais no espaço urbano de Rio Claro. O objetivo específico foi o estudo de caso de cinco condomínios residenciais selecionados na cidade de Rio Claro conforme os procedimentos metodológicos adotados.

II-PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Em setembro de 2002, passei a viver em condomínio horizontal (de apartamentos). A partir de então, experimentei o cotidiano de propriedade com dupla característica, a saber, privada e pública.

Entende-se na estrutura condominial, por propriedade privada, o espaço composto pela área interna do apartamento e por espaço público a área comum do condomínio, ou melhor, a área externa ao apartamento. Observei a ocorrência de inúmeros conflitos entre condôminos pela dificuldade em conviver em espaço com determinadas características.

Mesmo existindo regulamento interno, inspirados em convenções coletivas e alicerçadas na lei 4591/64 onde são normatizadas a construção, incorporação e funcionamento dos condomínios horizontais (de apartamentos e casas), os conflitos são freqüentes tornando o convívio condominial desagradável.

Procurando compreender as relações existentes entre a propriedade privada e a área comum do condomínio, passei a conversar com inúmeros proprietários e solicitei à síndica autorização para instalar uma horta de ervas aromáticas e medicinais no condomínio, com o intuito de que os condôminos passassem a visitar o local na busca de plantas e, com isso, passariam a exercer maior interação com o espaço comum. Contudo, verifiquei a desconfiança e desinteresse por parte dos moradores.

Em seguida a estes fatos, passei a viver a experiência de ser síndico, e constatee a falta de interesse dos condôminos pelas assembléias e pelo cotidiano do condomínio, ou seja, o grande desinteresse dos condôminos pelo coletivo, pois vivem *somente* para o espaço privado.

Estimulado pelo Prof. Dr. Auro Aparecido Mendes passei a buscar respostas às questões que mais me inquietavam:

- Qual a motivação das pessoas para morar em local sob o regime de condomínio?
- Por que morar em condomínio?
- Por que este condomínio? (existem outros!).

- O que os moradores entendem por Condomínio,?

Entre outras inúmeras questões que estavam sem respostas. Iniciou-se a partir de então, a pesquisa, procurando compreender a importância dos condomínios residenciais no espaço urbano e quais as consequências de sua evolução no mesmo. Na presente investigação científica, analisamos de que forma os condomínios residências contribuem para a segregação sócio-espacial, para a auto segregação e para a segregação imposta, e de que maneira os agentes envolvidos atuam na sua implantação e evolução.

Desta forma, procuramos compreender, dialeticamente, os conflitos e as contradições sociais na organização do espaço urbano.

Foi realizada, pesquisa em cinco condomínios, destinados a diferentes categorias sociais. Tal pesquisa buscou informações, a fim de auxiliar na compreensão da forma, da função condominial na estrutura urbana, que o contém. Ainda é objetivo da pesquisa, identificar como a sociedade tem interagido com a forma condominial e quais os resultados desta interação para o espaço urbano.

A escolha dos condomínios bem como seus respectivos bairros, foi determinada por critérios do mercado imobiliário. Segundo J.F.Camargo a Caixa Econômica Federal é, na atualidade, o grande agente financiador de empreendimentos imobiliários. Para a classificação do empreendimento, é realizado uma pesquisa pela mesma, com o intuito de avaliar o valor do imóvel e a que faixa da sociedade se destina, visando favorecer com taxas melhores de financiamento aqueles que possuem menor rendimento familiar. Com a pesquisa, primeiramente analisar-se-á a viabilidade do empreendimento, que está relacionada com a probabilidade de obter sucesso na venda do imóvel. Em segundo lugar busca-se determinar o valor do imóvel e a que faixa de rendimento familiar o mesmo se destina. Baseados nestes critérios a J.F.Camargo determinou, a que faixa de rendimento familiar cada condomínio escolhido pertencia, isto associado ao valor da terra do local onde esta instalado .Para confirmação de tal classificação fora aplicado questionário, via *telemarketing*, a todos as empresas do setor imobiliário. Para tal, fora utilizado procedimento metodológico descrito a seguir:

1º Primeiramente relacionou-se todos as empresas do setor imobiliário que constavam do catalogo telefônico .

2º Fora realizado contato telefônico no horário comercial com todas as empresas relacionadas. Se na primeira tentativa, ninguém atendia ao telefone, repetia-se novamente em outro horário. Não se encontrando ninguém, descartava-se tal empresa.

3º Quando o contato era estabelecido realizava-se a seguinte pergunta:

-- Vocês trabalham com condomínios?

Sendo negativa a empresa era descartada.

A resposta sendo afirmativa, passava-se para outra pergunta.

4º Informava ao profissional, que havia atendido, que se tratava de uma pesquisa, e gostaríamos de saber, na opinião do profissional, como ele classificaria 5 condomínios, segundo categorias sociais determinadas como: A,B,C,D,E.(sendo que “A” representava o extremo da classificação com maior poder aquisitivo e “E” o extremo com menor poder aquisitivo.

5º informava-se então os nomes dos cinco condomínios, e o referido profissional classificava os condomínios segundos as cinco categorias sociais propostas.

Os resultados foram os seguintes conforme tabela 3:

Tabela 3
Pesquisa junto a profissionais de empresas imobiliárias

Condomínios Categoria	Villaggio Urca	Vila dos Manacas.	Viva Melhor II	Portal.do Sol	CDHU.
A	10(100%)	0	0	0	0
B	0	10(100%)	0	0	0
C	0	0	10(100%)	1(10%)	0
D	0	0	0	9(90%)	1(10%)
E	0	0	0	0	9(90%)
Total	10	10	10	10	10

Pesquisa Direta, 2007.

Organizado por: Vieira,W., 2007

Das 25 empresas relacionadas apenas 10 trabalhavam com condomínios, 8 não trabalhavam e 7 não atenderam o telefone em nenhum dos períodos (manhã e tarde). Como resultado da pesquisa observa-se que para as categorias, A,B,C, a totalidade, 100% dos profissionais definiram os condomínios como pertencentes as categorias eleitas semelhante a empresa J.F.Camargo. Nas categorias D, e E a maioria, 90%, definiram os condomínios como pertencentes as categorias eleitas, semelhante a empresa J.F.Camargo.

Após, passou-se a eleger os condomínios com suas respectivas categorias sociais a saber: categoria(A) Condomínio Villaggio Urca, no bairro Cidade Jardim; categoria(B) Condomínio Vila do Manacás, no bairro Cidade Jardim; categoria(C) Condomínio Viva Melhor II, no bairro Jardim Portugal; categoria(D) Portal do Sol, no bairro Jd Guanabara e categoria (E) CDHU, no bairro Jd. Santa Elisa, (Foto 25-A), e Mapa 1.



Foto25-A. Condomínios selecionados para pesquisa. Digital Globe,2008.

Fonte: [http:// www.earth.google.com/](http://www.earth.google.com/)

Acesso: 18 de jun. 2008.

Em cada condomínio foram aplicados questionários, onde se buscou identificar as motivações que conduziram os moradores a optarem por determinado tipo de moradia, e sua preferência pela localização da mesma, entre outras informações (questionário anexo).

Por estar na condição de morador, e também de síndico de um dos condomínios analisados, foi para a pesquisa de grande valia para a elaboração dos questionários, na abordagem da administração dos condomínios e principalmente do síndico, pois esta abordagem na atualidade é muito difícil devido a questões de segurança.

A pesquisa de campo demandou quinze dias de trabalho. Na realização dessa pesquisa empírica alguns critérios foram adotados e passam a ser descritos.

O contato com o síndico não foi viável devido as dificuldades colocadas pela portaria dos condomínios (com exceção do Viva Melhor II devido a ser morador e o CDHU, por não possuir portaria). Tal contato seria importante para facilitar a distribuição dos questionários no condomínio e de seu recolhimento. Portanto, a outra alternativa foi identificar 1 ou mais moradores residentes no condomínio. A partir de então, tais moradores foram orientados para que distribuíssem os questionários seguindo os critérios abaixo:

- O tempo máximo para o recolhimento da pesquisa: 1 dia.
- Aplicar um questionário por família.
- Definiu-se que o proprietário (a) ou inquilino(a) responsável responderia às questões.
- As questões formuladas eram de múltipla escolha, e deveria ser escolhida apenas uma resposta, sendo que ainda existia a opção **outra (qual?)** para que o condômino tivesse possibilidade de elencar alguma opção, que não conste do questionário.
- Fora distribuído questionário para, no mínimo, 10% do total dos proprietários ou inquilinos. Onde foi possível, distribuiu-se para um maior número de moradores.

Encontrou-se maior dificuldade de aplicação dos questionários, nas formas condominais, representantes das categorias extremas a saber “A” e “E”. A categoria

“A” pelo rigor com a segurança e a categoria “E” pelo ambiente hostil, apresentando elevado índice de criminalidade.

A pesquisa encontra-se estruturada da seguinte forma :

No Capítulo 1, foi realizado levantamento relacionado às abordagens teóricas sobre sistemas produtivos e sua influência na produção do espaço, bem como seus desdobramentos na cidadania, sociedade de consumo e ainda no público e no privado. Também buscou-se compreender como a sociedade de consumo motiva as necessidades e cria novas necessidades nos indivíduos.

Dentre as novas necessidades ressaltamos a formação dos espaços utópicos, e estes em harmonia com o novo formato de administração pública, que vem a ser a cidade empresa acompanhado de suas mercadorias .

Toda esta análise, nos conduz a observar a relação entre sistemas produtivos e a formação de espaços segregados, fragmentados, criando assim, uma sociedade segregada com todas as suas variações (auto-segregação, segregação imposta) .

E, finalmente, buscou-se compreender o efeito mais indesejado produzido nesta sociedade de consumo que é a violência urbana.

No Capítulo 2, foram abordados os seguintes aspectos sobre os condomínios horizontais, de direito e de fato: análise do direito civil ,legislação sobre parcelamento de solo(Lei 6766/79) , legislação condominial(Lei 4591/64) e as definições legais para condomínios horizontais(horizontais, de apartamentos, e verticais, de casas) , uma vez que encontramos na literatura científica, equívocos sobre os conceitos destes condomínios. Foram analisados também, formas de *condomínios de fato* que não observam a lei, como loteamentos fechados e bairros fechados.

O Capítulo 3 discorre sobre o levantamento dos condôminos existentes na cidade de Rio Claro (SP), sua evolução no tempo e no espaço , identificando suas tipologias .

O Capítulo 4 trata dos estudos de caso realizados através da aplicação de questionário. Os condomínios pesquisados foram os seguintes: Villaggio Urca (categoria A), Vila dos Manacás (categoria B), Residencial Viva Melhor II (categoria C), Portal do Sol (categoria D) e CDHU (categoria E). A escolha destes condomínios e sua associação com as referidas categorias sociais foram elaboradas pela

empresa de consultoria imobiliária, J.F.Camargo, e confirmada por pesquisa realizada junto às empresas imobiliárias da cidade.

Foram realizadas pesquisas de campo, com o intuito de identificar no município de Rio Claro os condomínios horizontais (de casas ou também chamados de verticais) , horizontais (de apartamentos)de direito e de fato. Tal levantamento partiu do inventario realizado no centro de processamento de dados da prefeitura municipal de Rio Claro, bem como do departamento de engenharia, fiscalização e obras particulares e cadastro de obras. O referido levantamento foi fundamental para a elaboração de uma tipologia dos condomínios pesquisados e a sua espacialidade.

Foram aplicados 5 questionários junto dos condomínios previamente selecionados, representantes de diferentes categorias sociais. Foi aplicado questionário, no mínimo, em 10% do total de moradores dos condomínios selecionados.

Após a aplicação dos questionários, os dados foram analisados e espacializados.

CAPÍTULO 1

A SOCIEDADE DE CONSUMO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO

Através da racionalização de tecnologias já existentes, Ford desenvolve um novo modo de produção. O que havia de especial na visão de Ford, era seu reconhecimento explícito de que produção de massa significava consumo de massa, um novo sistema de reprodução da força de trabalho, uma nova psicologia, em suma, um novo tipo de sociedade democrática, racionalizada, modernista e populista (HARVEY, 1993).

O sistema fordista fora se estabelecendo por quase meio século. Isso dependeu de todo tipo de decisões: individuais, corporativas, institucionais e estatais, muitas delas escolhas políticas feitas ao acaso ou respostas improvisadas às tendências da crise do capitalismo.

O fordismo não é apenas uma forma de organização enquanto modelo produtivo, possui influência tanto no comportamento social quanto na metodologia política. O Estado passa, por exemplo, a alocar esforços no sentido de atrair grandes empresas para o seu território com o objetivo de oferecer aos seus cidadãos melhores condições de trabalho.

Após a II Guerra Mundial, os movimentos operários radicais, perderam força e o terreno político estava preparado para os tipos de controle do trabalho que possibilitariam o fordismo. As organizações sindicais eram limitadas pelo Estado repressor, e negociavam cooperação na disciplina dos trabalhadores por ganhos reais de salários.

No tocante às técnicas fordistas de produção, visando aumentar a produtividade, direitos foram adquiridos e mantidos por parte dos trabalhadores em troca da adoção de uma atitude corporativa. Com os sindicatos sob controle, a classe capitalista pode estabelecer uma base aparentemente nova para relações de classes, que conduziam ao fordismo.

Este sistema aumentou a inclusão das pessoas marginalizadas, elevou significativamente os salários e, conseqüentemente, o conjunto de benefícios.

Cocco (2001), afirma que o modo de regulação fordista :

[...] emerge como um dispositivo endógeno à relação salarial, em que as regras institucionais só têm um papel na medida em que reconhecem e generalizam as relações de força que nesta se determinam. Produção e consumo de massa se alimentam reciprocamente pelas reivindicações salariais e pelo incremento da composição orgânica do capital. É essa dinâmica altamente conflitual que legitima a lógica da representação que sustenta o sistema dos partidos fordistas. A maior instituição do fordismo é a própria relação salarial fordista e sua força real era o próprio conflito de classe [...] (COCCO, 2001, p.73) .

Pode-se afirmar que, as características fundamentais do fordismo consistem na classe operária possuir autonomia, e ao mesmo tempo gerar um incremento de composição orgânica do capital e dos ganhos de produtividade.

O Estado, por sua vez, buscava controlar os ciclos econômicos, combinando políticas fiscais e monetárias dirigidas para as áreas de investimento público – em setores de transporte, equipamentos públicos e outros vitais para o crescimento da produção e do consumo de massa e que, também, garantiam um emprego relativamente pleno. Buscava-se, ainda, fornecer um forte complemento ao salário social, com gastos de seguridade social, assistência médica, educação, habitação, etc. O poder estatal era exercido direta ou indiretamente sobre os acordos salariais e os direitos dos trabalhadores na produção (HARVEY, 1993):

[...] o fordismo do pós-guerra tem que ser visto menos como um mero sistema de produção em massa do que como um modo de vida total. Produção em massa significava padronização do produto e consumo de massa, o que implicava toda uma nova estética e mercadificação da cultura.[...](HARVEY, 1993, p.131).

O sistema fordista inseriu os assalariados no círculo virtuoso, possibilitado pela retro-alimentação entre ganhos salariais, maior consumo, maior investimento, maior produção e, portanto, maior crescimento econômico e social. Nesse modelo, a

cidadania era assegurada ao trabalhador pela sua inserção, enquanto trabalhador formal e assalariado, no processo produtivo. Devido a essa inserção, ao trabalhador formal eram assegurados os benefícios já citados acima por Harvey (1993).

A relação salarial fordista tornou-se a base objetiva da constituição trabalhista do Estado de Bem-Estar. Os princípios fordistas, homogeneizaram as várias constituições formais (mudações jurídicas das diferentes nações envolvidas na evolução do fordismo), gerando uma convenção fundamental na dinâmica dos poderes, dos trabalhos, da renda, dos direitos e das liberdades que eram basicamente as mesmas em todos os países centrais do sistema de produção fordista.

A integração produtiva funcionava como uma promessa de ascensão social pela melhoria das condições reais de vida, e como um poderoso fator de integração cidadã. Pertencer a ela, era condição *sine qua non* de ter direito ao direito, como afirma Cocco (2001).

Da metade da década de 1950 até o final da década de 1960, o fordismo teve seu auge. Mas no começo da década de 1970 observa-se seu enfraquecimento e sérias contradições.

De acordo com Mendes e Pitton (2006), desde a década de 1960, observa-se um movimento de reorganização espacial do sistema de produção. O fordismo já dava sinais de que estava entrando em crise, culminando em profundas transformações nos processos de produção do capital e da sociedade como um todo.

Conforme Harvey (1993), devido a queda de produtividade e lucratividade corporativas, desencadeou-se após 1960 um processo de aceleração da inflação que começou a desestabilizar o dólar como moeda-reserva internacional. A elevada competição global e as crises políticas e econômicas existentes na época, trouxeram novas estratégias dirigidas para a redução da inflação, através de um crescimento mais lento, da redução do poder das organizações trabalhistas, da aceitação de níveis mais elevados de desemprego e dos cortes nos salários sociais.

Ao mesmo tempo, surgem políticas de substituição de importações em muitos países do Terceiro Mundo, gerando uma onda de industrialização fordista que promoveu uma intensificação da competição internacional e desafiando a hegemonia dos Estados Unidos.

Uma das maiores dificuldades do paradigma fordista era a sua rigidez face às novas e necessárias adaptações do mercado. Essa rigidez era, ao mesmo tempo, tecnológica e espacial.

As políticas de intervenção do Estado que, no início, eram a grande alavanca do crescimento no pós guerra, passaram agora, a ser tratadas como as causas da retração econômica. Este fato, acreditam os críticos, ocorreu devido os acordos capital trabalho produzir uma redução nas taxas de lucro, e que portanto, mudanças substanciais necessitariam ocorrer no fordismo.

A profunda recessão de 1973 juntamente com a crise do petróleo fez com que o mundo capitalista buscasse soluções para a estagnação da produção de bens e para a inflação. Emerge, assim, um novo paradigma de produção, promovendo reestruturações econômicas e com sérias implicações sociais e políticas. As experiências geradas por esses processos promoveram o surgimento de um novo sistema de acumulação associado com um sistema de regulamentação política e social bem distinta, denominado de *acumulação flexível*.

Para Cocco (2001) pode-se listar alguns marcos de referência do ponto de vista econômico que culminaram na crise do fordismo.

Primeiramente, verifica-se a queda dos ganhos de produtividade, onde este era o apoio fundamental no regime de acumulação taylorista. Assim sendo, os salários reais passaram a não crescer mais no mesmo ritmo. Os aumentos salariais passaram a ser repassados para os preços e, desta forma, as taxas de inflação começaram a atingir padrões anormais.

Em segundo lugar, a crise do fordismo nos países centrais, promoveu a expansão do mercado. Devido a este fato, a concorrência internacional fora inevitável e com ela a internacionalização do mercado.

Um terceiro fator, foi a internacionalização dos mercados de produtos duráveis e não duráveis que se tornaram, cada vez mais, concorrenciais e instáveis. Devido a instabilidade do mercado ocorre um descompasso entre as antecipações de investimentos e as políticas de sustentação da demanda efetiva. Desta forma, os investimentos não conseguiram manter os ganhos tradicionalmente esperados.

Por último, um outro fator a ser considerado diz respeito a rigidez (explícita de uma organização produtiva fortemente verticalizada e implícita no controle quase monopolista de vastos mercados de massa) do fordismo. As organizações produtivas, que conseguiram se manter nos novos mercados competitivos, e

obtiveram algum êxito, foram as que desenvolveram uma certa *flexibilidade* (COCCO, 2001).

Os aspectos mais marcantes da *acumulação flexível* ou do *pós-fordismo* é o aumento da flexibilidade em escala global, a mobilidade de capital e a agilidade do mercado para colonizar novos espaços e desenvolver novos produtos para as mais variadas necessidades de consumo, nas mais variadas esferas sociais.

A acumulação flexível foi acompanhada por uma atenção maior às modas fugazes e pela mobilização de todos os artifícios de indução de necessidades e de transformação cultural que isso implica. A estética do pós-fordismo propaga a diferença, a efemeridade, o espetáculo, a moda e a mercadificação das formas culturais, afirma Harvey (1993).

O sistema de acumulação flexível apóia-se na flexibilidade dos processos de trabalho desse mercado e dos produtos, nas tecnologias e nos padrões de consumo com profundas repercussões espaciais. Pode-se afirmar que o *pós-fordismo* não é um sistema globalizado, mas sim, um sistema que apresenta mobilidade global que age em conformidade com as condições detectadas nos territórios locais e regionais. Por exemplo, o consumo local e os mercados de trabalhos são vistos como recursos, os mesmos são adicionados ou subtraídos do mercado global, segundo as necessidades das empresas.

O mercado de trabalho altamente instável com o aumento da competição e o estreitamento das margens de lucro, acaba gerando o enfraquecimento do poder sindical. Observa-se, também, a aparente redução do emprego regular em favor do crescente uso do trabalho em tempo parcial, temporário ou sub-contratado. As transformações ocorridas na estrutura do mercado de trabalho geraram importantes mudanças na organização industrial. A sub-contratação organizada abre oportunidades para a formação de pequenos negócios que passaram a funcionar através de sistemas mais antigos de trabalho, como doméstico, artesanal, familiar etc, fundamentais para o sistema produtivo.

Devido a velocidade com que as transformações ocorrem no mercado (variações nas taxas de câmbio, mudanças das modas, gostos e necessidades, iniciativas de competidores etc.) o acesso a informação, como o seu controle, aliado ao acesso ao conhecimento técnico-científico passam a ser de extrema importância para alcançar uma vantagem competitiva vital à sobrevivência

corporativa. O próprio saber torna-se uma mercadoria-chave a ser produzida e vendida a quem pagar mais.

Para Cocco (2001, p.87) *o paradigma pós-fordista é antes de mais nada um paradigma social e qualifica-se pela integração produtiva dos consumidores como produtores, pois eles participam da produção, desde o momento da concepção*. No novo sistema de acumulação flexível o poder dirige-se à hierarquização da divisão internacional da propriedade do saber.

Cada país passa a depender, cada vez mais, da sua capacidade de capitalizar o saber e o conhecimento, da possibilidade de reverter os custos do saber e do conhecimento sobre os preços relativos, verdadeiros veículos de trocas desiguais, entre os novos centros e as novas periferias.

As economias *pós-fordistas* utilizam o Estado com o intuito de aumentar a mobilidade do capital, degradando seus próprios instrumentos de regulação e fiscalização em todos os níveis, quer seja local, regional ou nacional.

A cidadania não é mais o fruto da inserção produtiva, mas a condição desta. A desigualdade torna-se a causa e não mais a consequência do crescimento lento. O Estado passa a repensar as políticas econômicas na perspectiva imediata da redução das desigualdades, da determinação de um acesso aos serviços, de uma universalização dos saberes que não pode mais ser postergada à espera de crescimento econômico. Contudo, as intervenções Estatais acabam gerando profundas contradições espaciais, acentuando as desigualdades regionais e sócio-econômicas já existentes.

Segundo Nino e Sposito (2003), as reestruturações geradas pelo *pós-fordismo* nos países de economias dependentes têm sido responsáveis pelo aumento das desigualdades e da concentração na distribuição de renda e pelo aumento do desemprego. Associado a esses fatores, o Estado deixa de atuar em alguns setores da economia e em programas sociais públicos, contribuindo para um aumento nos índices de pobreza, baixo nível de inclusão social e aumento da violência.

Cabe observar que o aumento das disparidades sócio-econômicas produz rupturas de fundamentos da cidadania e, também, possui correlação com o surgimento das novas tipologias de condomínios, principalmente dos *condomínios fechados*.

1.1.Cidadania e sociedade de consumo

A cidadania está relacionada ao surgimento das cidades, e com elas a necessidade de se estabelecer direitos e deveres, com relação ao espaço vivido em comunidade conferindo ao homem a capacidade de exercer seus direitos e deveres de cidadão. Seu princípio inicia-se nas cidades gregas, de forma restrita, pois apenas os homens livres podiam desfrutar da democracia.

Com o surgimento do capitalismo, e com a ascensão da burguesia em luta contra o feudalismo, pouco a pouco é conquistado valores, direitos e, portanto, inicia-se o exercício da cidadania. Com as revoluções burguesas estabelecem-se cartas constitucionais que se opõem aos processos e normas difusas e indiscriminadas da sociedade feudal e às normas monárquicas ditatoriais, evoluindo para o Estado de Direito (COVRE, 1995).

A sociedade contemporânea passa por transformações importantes e significativas configurando em alguns casos a perda de valores conquistados ao longo de décadas. Dentre os de maior importância pode-se citar a deterioração da cidadania como a principal. Esta deterioração é marcada pela perda de parte das conquistas para os sistemas produtivos atuais globalizados .

Covre (1995), define cidadania da seguinte forma.:

Na sua concepção mais profunda cidadania é a proposta de que todos os homens são iguais ainda que perante a lei(código civil), sem discriminação de raça, credo ou cor. E ainda: a todos cabem o domínio sobre o corpo e sua vida, o acesso a um salário condizente para promover a própria vida, o direito à educação, à saúde, à habitação, ao lazer. É direito de todos poder se expressar livremente, militar em partidos políticos e sindicatos, fomentar movimentos sociais, lutar por seus valores. O direito de ter uma vida digna de ser homem.

Com relação aos deveres deve ser o próprio fomentador da existência dos direitos a todos, ter responsabilidades em conjunto pela coletividade, cumprir as normas e propostas elaboradas e decididas coletivamente, fazer parte do governo, direta ou indiretamente, ao votar, ao

pressionar através dos movimentos sociais, ao participar de assembleias, no bairro, sindicato, partido ou escola (COVRE, 1995, p.9).

Pode-se afirmar que cidadania é o vínculo do Estado com seus membros, estabelecendo-se entre as partes, uma relação de submissão a autoridade e o exercício do direito, sendo este último respaldado pelo princípio da igualdade.

A cidadania é composta por cultura e território.

Do ponto de vista da cultura, compreende o modelo de civilização que se deseja e o modo de vida que se almeja. O mesmo é construído ao longo do processo histórico.

Já o território, é dependente da cultura e é caracterizado por criar uma série de instrumentos para possibilitar o acesso dos habitantes aos bens de serviços *necessários*.

Cidadania é o exercício constante dos direitos e deveres. A cidadania é, portanto, um processo dinâmico onde ocorre constantemente seu aprimoramento e evolução de normas, leis e instituições públicas e privadas. Cidadania só existe se houver a prática da reivindicação, da apropriação dos espaços, de fazer valer os direitos dos cidadãos. Salienta-se que esse cidadão, deve exercer seus direitos e seja um cumpridor de seus deveres para com a sociedade.

Segundo Gomes (2002), cidadania é:

Um pacto social estabelecido simultaneamente como uma relação de pertencimento a um grupo e de pertencimento a um território. Esse pacto associativo é formal e pretende assegurar os direitos e deveres de cada indivíduo. A coabitação desses indivíduos ocorre assim sobre um espaço que é também objeto de um pacto formal, que instaura limites, indica usos, estabelece parâmetros e sinaliza as interdições (GOMES, 2002, p.173) .

Para Canclini (1999), ser cidadão não consiste apenas em ter os direitos reconhecidos pelos aparelhos estatais, mas sim, para os que nasceram em um território, e possuem o sentimento de pertencimento do mesmo, através das práticas sociais e culturais que fazem com que se sintam indivíduos únicos,

diferentes, mesmo possuindo uma mesma língua, formas semelhantes de organização e de satisfação das necessidades.

Essa definição tem evoluído em relação às igualdades e, principalmente, em relação aos direitos e às diferenças. Segundo o autor, essa evolução implicaria em um enfraquecimento do conceito de cidadania legal, isto é, da observação do direito civil. Mas deve-se salientar que, mais do que um valor abstrato, os direitos são importantes como algo que se constrói e muda em relação às práticas e aos discursos.

Os direitos são reconceitualizados como princípios reguladores das práticas sociais, definindo as regras da reciprocidade esperadas na vida em sociedade através da atribuição mutuamente consentida e negociada das obrigações e responsabilidades, garantias e prerrogativas de cada um. A cidadania, não assume uma dimensão apenas jurídica-política, mas também, cultural, racial, ecológica, entre outras.

Para Santos (1987), a cidadania tem evoluído devido a um processo de lutas que ocorrem, simultaneamente ou não, em diversos países que se iniciam como membros da sociedade nacional no século XVII e evoluíram para os direitos sociais no século XX.

Com a aquisição do *status* de cidadão, ocorre a evolução e o desenvolvimento das mais variadas formas de direitos sendo os políticos individuais e coletivos, aqueles que legitimam o cidadão a formar associações representativas e culminando nos direitos sociais onde, em tese, garantiriam aos indivíduos um padrão de vida decente, uma proteção mínima contra a pobreza e a doença e alguns outros benefícios do convívio social.

A valorização do trabalho é a responsável pela evolução da cidadania. Com a ascensão da burguesia e o surgimento das cidades e da vida urbana, despontam os cidadãos que trabalham fazendo comércio, desenvolvendo as fábricas e administrando a coisa pública em termos de direitos e deveres. Os trabalhadores reedificam a cidadania através de lutas contínuas e efetivas para fazer valer, universalmente, os direitos civis, sociais e políticos. Sempre que os trabalhadores dão um passo à frente toda a sociedade também o faz, reedificando-se.

Mas ao mesmo tempo, que o capitalismo apresenta aspectos de cidadania, apontando à melhoria das condições de vida dos trabalhadores, guarda em si o caráter de como explorar os mesmos .

No Brasil as lutas operárias por direitos trabalhistas começam por volta de 1910 com os imigrantes italianos. Nessa época, as classes operárias eram um caso de polícia e de política trazendo como consequência, um significativo avanço para a cidadania.

Com apenas um pouco de respeito por parte dos governantes à constituição de 1946 muitos direitos sociais do cidadão foram atendidos, tais como: educação, habitação, saúde, segurança no trabalho, aposentadoria etc. Até 1964 a cidadania foi ampliada sempre através das lutas e reivindicações da classe operária. A partir de 1964, com a ditadura militar, a área social sofreu uma forte retração e, com isso, a cidadania foi retrocedendo.

A luta contra os regimes ditatoriais culminou com eleições diretas e evoluiu para a constituição de 1988, retomando alguns avanços para a prática da cidadania, apesar da maioria da população brasileira permanecer às margens dos benefícios gerados pela mesma.

O Estado intervém na economia através da apropriação de recursos por meio de impostos, taxas e outros mecanismos. Passa a empregar esse capital atendendo aos capitalistas através do financiamento da produção, e também busca atender os direitos dos trabalhadores através da educação pública, saúde etc.

Segundo Santos (1987), o grande fator que corrompe os valores conquistados pelo cidadão está no papel que o consumo veio representar na vida coletiva e na formação do caráter dos indivíduos. A cultura do consumir está impregnada na população. Cuida-se mais dos direitos dos consumidores do que o dos cidadãos. Passa-se a confundir cidadão com consumidor, pois a educação, moradia, saúde e o lazer passam a ser conquistas pessoais e não direitos sociais.

O consumidor se alimenta e vive na superficialidade das coisas, das informações, se satisfaz com respostas segmentadas, não tem uma atitude participativa e não usa o direito de discutir suas ações públicas e privadas.

O nível de consumo se torna a fonte de identificação cultural, tornando a mesma algo quantitativo e não qualitativo. O cidadão consumidor perde gradativamente sua identidade com o território, pois não importa de onde é ou para onde irá desde que esteja consumindo. Tal fato prejudica sua atuação social, política, levando a um empobrecimento de sua cidadania conduzindo-o a uma corrida desenfreada e alienada pelo consumir.

Baudrillard (1991), afirma que o consumo tornou-se a linguagem do nosso tempo onde a sociedade se comunica informando o quanto de felicidade possui e o quanto mais pode consumir. Quando consumimos, segundo o mesmo autor, não estamos adquirindo somente o produto mas, sim, seus signos.

Assim sendo, o consumo passa a ser um processo de significação cultural, onde dever-se-ia questionar a real necessidade do produto. O que se observa é que através da mídia são lançadas as mercadorias-signos ou necessidades-signos que encontram mentes despercebidas, aflitas por consumir felicidade, poder, notoriedade, privacidade, segurança e liberdade. Os signos, os símbolos, exercem grande influência como estruturadores das relações sociais, associados à mídia que induz hábitos de consumo e padrões de comportamento social.

Mais do que estabelecer novos lugares de pertencimento e de identificação de raízes, o importante para a mídia é oferecer certa intensidade de experiências. Os meios de comunicação ajudam a consolidar uma sociabilidade que relaciona as comunidades virtuais de consumidores, isto é, jovem com jovem, doutores com doutores, aproximando indivíduos com preferências semelhantes. As sociedades organizadas pela mídia, trocam os encontros públicos pelos não-lugares das redes audiovisuais.

Conforme Mendes e Pitton (2006), pode-se constatar que se por um lado, observa-se a criação do desejo de consumo através da ideologia, por outro, ocorre a alienação capitalista que conduz as pessoas à não satisfação das suas *necessidades*. É semelhante a um quadro de dependência, pois está constantemente consumindo, mas permanentemente insatisfeito e, com isso, buscando novos produtos. Ocorre de fato uma dependência psicológica por consumir signos. O que o consumidor dependente de signos busca constantemente é consumir imagens e signos na tentativa de encontrar sua identidade perdida numa sociedade alienada e confusa.

Segundo Penna (1999), na sociedade de consumo o dinheiro passa a ter um valor acima do seu poder de compra, pois ele traz de volta ao indivíduo a valorização e o respeito e resgata valores perdidos da cidadania, tornando-se um novo padrão de sucesso. A honestidade, a integridade e a habilidade, passam a ser considerados obsoletos pela referida sociedade. Segundo Daminelli (1993), o ter prevalece sobre o ser.

No modelo de sociedade descrita acima, observa-se que o indivíduo pertencente a ela passa a ser mais consumidor e vai, gradativamente, deixando de exercer suas funções de cidadão ao mesmo tempo em que vai empobrecendo de suas relações com o seu espaço vivido e com o seu cotidiano. O cidadão é multidimensional e o consumidor possui uma dimensão singular de acordo com Santos (1988). Quando nos tornamos mais singulares, passamos a reduzir a percepção dos nossos espaços, do nosso lugar, passando o nosso território a ser definido pela nossa moradia. Em relação às pessoas que moram em condomínios, podemos afirmar que suas percepções restringem-se ao local privado desconsiderando a área comum. Com isso se deixa de viver o coletivo em detrimento da individualidade.

Ao deixar de viver o comunitário, o público, para cada vez mais, viver o privado, as relações sociais vão se empobrecendo, as entidades sociais, políticas tornam-se mais desorganizadas e o consumidor, já com muito pouco de cidadão, transforma-se em consumido. Este agora passa a agir isoladamente, motivado por informações geradas pela mídia.

O homem mais consumidor e menos cidadão, vive uma vida mais intimista e, conseqüentemente, negligencia o debate público, o exercício prático da cidadania. Desta forma, sem a ocupação da esfera pública pelo homem não lhe é possível desenvolver e evoluir com valores que compõem sua cidadania.

O homem consumidor, individualista passa a agir motivado apenas por suas *necessidades* e estas fomentadas por informações geradas pela mídia. Esta em sua importante missão de informar acaba transmitindo aquilo que os meios produtivos desejam que o consumidor receba, a fim de que o consumo se efetive e, ainda, desenvolve a função de catalisadora entre produtores e consumidores, colocando o cidadão isolado, alienado, diante de uma infinidade de *pseudo-necessidades* até mesmo desconhecidas pelo próprio cidadão.

O consumo depende da capacidade do sistema produtivo de manipular as necessidades do consumidor, com isso a propaganda comercial deixa de veicular o produto com suas propriedades particulares, técnicas para ressaltar as necessidades que ele supostamente supriria como: sucesso, prosperidade, segurança, juventude, atração sexual, felicidade. A propaganda comercial deixou de vender o produto em si e passou a vender imagens e signos (CHAUI, 2006).

Para Granou (1975), a mídia através da televisão é muito mais do que o controle social do consumidor, mas, é a certeza de que as pessoas já não se falam, de que estão definitivamente isoladas, em face a uma palavra sem resposta.

A mídia não só se contenta em produzir as imagens e induzir o consumidor a se identificar com elas, mas também, cria a sensação da realização dos desejos que o consumidor, desavisado, refém de si mesmo, passa agora a possuir.

Os meios de comunicações têm sido eficientes em transformar o cidadão trabalhador em consumidor, prestando-se, inclusive, para neutralizá-lo enquanto sujeito atuante, tornando-o passivo, desmobilizado quanto às organizações trabalhistas e, como conseqüência, servindo melhor à acumulação capitalista.

Diante desse quadro, pode-se identificar uma dubiedade da cidadania contemporânea, uma vez que ao mesmo tempo que atende às condições de promover o lucro, possibilita que a luta dos trabalhadores extrapole a fábrica e ganhe espaço. Mas na realidade a luta dos trabalhadores, atualmente muito menos politizados, mais individualista não oferece grande oposição aos desejos alucinantes dos sistemas produtivos que, guardam em si, o objetivo de maximizar o lucro em detrimento às perdas dos direitos de cidadão.

Constata-se que devido ao modo de vida adotado pelos integrantes da sociedade de consumo, tem se verificado o abandono dos espaços públicos, abrindo portas para que o poder privado se apodere dos mesmos. Observa-se ademais, o surgimento de um novo modo de administração por parte do Estado, onde o mesmo utiliza de estratégias de mercado passa a disputar o capital com o objetivo de atraí-lo para o seu território. Em nome do progresso, da modernidade, novos empregos gerados, o mesmo deixa suas funções públicas e se associa às empresas privadas. Esse fato tem contribuído para que ocorra a privatização dos espaços públicos.

1.2.Conflitos entre Público e Privado e a produção de novas necessidades.

Entende-se por público aquilo que é relativo ou pertencente a um povo ou ao povo, aquilo que serve para uso de todos. Também pode ser o que é relativo a governo. Já privado é exatamente o oposto, ou seja, que não é público, particular, associado também ao setor empresarial, como afirma Compans (2005).

No século XV, o termo *público* estava associado com o bem comum na sociedade. No mesmo século, evoluiu para aquilo que estava aberto e que era manifesto à observação geral. Por volta do século XVII, o significado de público estava mais próximo do sentido atual qual seja: aquilo que está aberto à observação de qualquer pessoa. Conforme Sennet (1988), *privado*, por sua vez, significava uma região protegida da vida, definida pela família e pelos amigos.

A partir do século XVIII, em meio ao surgimento de um mercado competitivo, a burguesia tentou definir o que era vida pública. O público, cosmopolita, foi caracterizado pelas exigências de civilidade e o privado foi caracterizado pelas exigências da natureza assumidas pela família. O público e o privado criaram aquilo que, atualmente, constitui um *universo* de relações sociais. Ainda nesse século, tivemos uma nova versão para *vida pública*, centralizada em torno de uma burguesia em ascensão e de uma aristocracia em declínio (SENNET, 1988).

Já no século XIX, o capitalismo industrial influenciou a cultura pública através das pressões por privatizações na sociedade burguesa e através da mistificação da vida material em público, causados pelas produções e distribuições em massa. Com essas mudanças geradas pelo capitalismo, as pessoas passaram a se proteger contra uma *nova ordem* pública que estava em curso.

Obseva-se que a partir da década de 1970 o esvaziamento dos espaços públicos, enquanto lugar das afetividades dos encontros e do cotidiano nos grandes centros urbanos, (ROMERO et al.,2004).

Na mesma década, Popcorn (1993), destaca a euforia pelo refúgio em casa, buscando um ambiente mais controlável . Este fenômeno que se estendeu pelas décadas seguintes fora chamado de *encasulamento*. O termo fora definido como sendo o impulso de ir para dentro quando as coisas ficam muito violentas e assustadoras do lado de fora. Busca-se cercar de uma *concha de segurança* com o objetivo de não ficar a mercê de um mundo violento e imprevisível. O *encasulamento* significa paz, proteção, conforto e controle total.

O espaço familiar tornou-se, cada vez mais, conforme o idealizado: um mundo particular com valores morais mais elevados , se contrapondo-se ao que é de domínio público. O capitalismo vai modificando o sentido da vida pública e as pessoas procuram um novo sentido nos domínios da vida privada.

Principalmente nos países centrais, observa-se que a maneira do Estado intervir na estruturação do espaço urbano tem se tornado cada vez mais flexível do

ponto de vista das normas jurídicas, das programações de investimentos e do relacionamento entre poder público e setor privado.

Segundo Sennet (1988), esta crise tem origem na derivação do espaço de convívio para o lugar da movimentação, onde o aglomerado e a visibilidade geram, paradoxalmente, o isolamento.

A sociedade de consumo, devido as suas características já apresentadas, tem favorecido que espaços públicos sejam absorvidos, transformados, refuncionalizados, por empresas privadas, em uma simples demonstração de que se esta mudando *determinado espaço que não tem mais função* e assim sendo, parece que tudo é valido em nome da modernidade, do progresso e da geração de novos empregos.

Segundo Souza (2000), em uma sociedade mais intimista ocorre o declínio da cultura e dos espaços públicos. O homem passa a ter no eu uma força poderosa para definir as relações sociais, produzindo no terreno público um declínio das ações impessoais. O declínio das condições de cidadania associados a uma busca por soluções individuais e simplistas para os problemas da cidade acabam por gerar violência e desintegração dos valores para uma vida mais solidária.

Gomes(2002), afirma que o recuo dos espaços públicos representa um retrocesso da cidadania. O autor aponta vários processos que indicam este fato, como por exemplo: a apropriação privada dos espaços públicos, a progressão das identidades territoriais (tribalização, guetos, comunidades excludentes), o *emuralhamento* da vida social, o crescimento das *ilhas utópicas* que, segundo Harvey (2004), seriam melhor denominadas de *ilhas utópicas degeneradas*.

Gomes (2002), salienta:

[...] o espaço público é também o instrumento onde são sinalizados conteúdos da vida social urbana. Isso corresponde a dizer que esse espaço permanece sendo um terreno de comunicação social até mesmo quando os conteúdos das práticas traduzem uma negação do estatuto fundamental do espaço público, como um terreno normativo de convivência e de respeito social entre diferentes. A proscricção das normas que regem os usos e costumes do espaço público significa, sem dúvida, a perda de sua natureza essencial; a anomia legal transforma estes territórios em áreas de

disputas e conquistas. Dessa maneira, estreita-se a possibilidade do exercício da cidadania pela diminuição do espaço público, suprimindo, assim, a dimensão de homem público dos habitantes usuários das grandes cidades (GOMES, 2002, p.191).

Verifica-se que o homem mais intimista tem se tornado menos público, portanto, mais conduzido a uma vida privada, pobre nas suas experiências e guiado por um sistema de informações dentro de um mundo globalizado.

Observa-se, portanto, a existência de uma cidadania de não sujeitos, de seres passivos, de conformismo com a sociedade, de preocupações com o consumo pelo consumo sem que haja uma necessidade real de adquirir determinados produtos ou não. E de modo irresponsável, consome aquilo que não se necessita. As necessidades não devem ser encaradas apenas do ponto de vista econômico, mas sim, cultural e psicológico. Buscar a definição do que é necessário em uma sociedade diversificada é complexo, não é uma tarefa fácil.

Segundo Pereira (2000), denomina-se necessidades humanas ou necessidades básicas como sendo as condições mínimas que todo ser humano deve possuir para que lhe seja garantida a sua subsistência. Segundo o mesmo autor, não devemos confundir necessidades básicas com preferências individuais, sendo as mesmas subjetivas e relativas.

Na Constituição Federal Brasileira, promulgada em 5 de outubro de 1988, Lei Orgânica de Assistência Social (Lei 8742/93) onde seu primeiro artigo trata da definição de assistência social e a identifica como política de provisão dos mínimos sociais para satisfazer as necessidades básicas e, ainda, que determinada política não é um direito do cidadão mas um dever do Estado. Tal dispositivo legal não fora regulamentado, nem devidamente interpretado, levando a uma indefinição das políticas visando determinar as necessidades básicas do cidadão. Pereira (2000), afirma :

[...] , no país existe uma política de assistência social sem parâmetros coerentes e confiáveis com relação ao mínimo que deverá prover as necessidades básicas que deverá satisfazer. Por existir estes parâmetros, esta política pode- como de fato ocorre no

Brasil e em varias partes do mundo- confundir necessidades sociais com preferências individuais (subjetivas e relativas)e, com isso, absolver o Estado de seu papel de garantir a provisão social pública, abrindo espaço, durante este processo, ao domínio utilitarista do mercado (PEREIRA, 2000, p.14).

Economistas neoliberais e utilitaristas privilegiam preferências individuais e não necessidades . Acabam por submeter a racionalidade do bem estar coletivo a uma lógica do mercado neoliberal e de sua eficiência econômica.

Conforme Stahel (1995), o sistema capitalista busca a produção pela produção e está longe de buscar a satisfação das necessidades. O capitalismo se sustenta, ou melhor, se retro-alimenta justamente pela busca constante de criar e suscitar novas *necessidades* (única forma pela qual, o excedente gerado na produção, pode realizar-se no mercado).

Segundo o mesmo autor, é preciso redefinir o conceito de necessidades para que possamos viver em uma sociedade sustentável sócio-econômica e ambiental. Poderia de forma arbitrária se estabelecer, que aquilo que degrada as relações pessoais, sociais e ambientais seria considerado um produto não necessário para o homem e, portanto, se o mesmo não é necessário não deveria ser produzido.

As necessidades se inscrevem no âmbito de certo número de regras relativas a um ou mais sistemas culturais, e são historicamente determinadas, apesar de sua base biológica. Trata-se de uma sensação físico-psicológica de privação/insaciabilidade. Por exemplo, um camponês andino sem sandálias, um cidadão chinês sem bicicleta ou um operário alemão sem condições de comprar um automóvel a cada ano, sentem a mesma frustração e experimentam o mesmo sentido de privação.

Para Bourdieu (1983), as necessidades individuais obedecem a uma espécie de lei generalizada: a cada nível de distribuição, o que seria um luxo absurdo para os representantes de um nível anterior, torna-se banal, comum e está enquadrado na ordem do necessário, pelo surgimento de novos consumos, mais distantes e portanto mais distintivos para um nível acima.

Segundo o mesmo autor, o mais importante na ordem da estilização da vida esta nas variações da distância com o mundo, suas pressões materiais e suas urgências temporais.

O conceito de necessidade é, portanto, impreciso. As necessidades humanas não se resumem às naturais, biológicas, sociais, materiais etc. Os seres humanos ao longo da história vão ampliando e modificando aquilo que consideram como necessário.

Não é simples separar em sociedades diferentes e em diferentes épocas aquilo que é necessário e o que não é. Na sociedade de consumo, os serviços e os itens considerados *necessários* são em grande número. Para a maioria da população mundial, muitos itens seriam desnecessários, não fazendo parte do seu cotidiano.

Observa-se que determinados itens passam a ser necessários, por exercem uma força naqueles que o adquirem. Este fato é constatado quando da sua falta, pois produz frustração, reduz a auto-estima, demonstrando, assim, que são produtos e serviços *necessários*, apesar de não fazerem parte do seu cotidiano.

Dentro desta ordem social a criação de novos produtos que passam a ser *necessários*, são elaborados a partir de fatores que estão ligados muito mais ao inconsciente do que ao consciente humano. Toda a motivação para o consumo de *necessidades* estão alicerçados no comportamento humano, na sua psicologia.

Há muito tempo é objetivo da ciência, investigar o que gera as necessidades no homem. Segundo Karsaklian (2000), para entendermos os fatores que levam uma pessoa a consumir devemos compreender alguns fatores do comportamento humano como: necessidades, motivações, desejos, preferências, auto-conceito, percepção e atitudes. Observa-se que o fator necessidade é apenas um entre tantas outras informações necessárias para compreendermos os padrões de consumo da sociedade moderna.

A necessidade é o fator que gera motivação nos seres vivos. O motivo pode ser definido como: uma condição interna ou externa que pode manifestar-se tanto no nível fisiológico como psicológico que pode ser relativamente duradoura, e que pode predispor o indivíduo a persistir num comportamento orientado para um objetivo, possibilitando a transformação ou a permanência de uma situação.

A teoria de Maslow(1970, apud, Karsaklian 2000) apresenta as necessidades dos seres humanos organizadas em prioridades e hierarquias. Essa hierarquização obedeceria a uma escalonagem na qual se passaria de um nível a outro mais alto, à medida que o anterior fosse satisfeito. Tal teoria é fundamentada em três hipóteses:

a) Um indivíduo possui várias necessidades que não têm a mesma importância e que podem então ser hierarquizadas;

b) Ele procura primeiramente satisfazer à necessidade que lhe parece ser mais importante;

c) Uma necessidade deixa de existir (por algum tempo) quando ela foi satisfeita e o indivíduo procura, nesse caso, a satisfação da necessidade seguinte.

Segundo Karsaklian (2000), a teoria de Maslow divide as necessidades em 5 grupos, sendo:

1º) Fisiológicas : As primeiras a serem satisfeitas, estariam na base da pirâmide. Estas são básicas para a sobrevivência, tais como: fome, sede, sono etc, e constituem a base de nossos desejos mais primitivos. Somente com essas necessidades satisfeitas nos é possível perceber os outros estímulos, preocupar-nos com os assuntos secundários e supérfluos. Satisfeitas essas necessidades, o indivíduo passará a apresentar outras e buscará a satisfação das mesmas nos níveis seguintes.

2º) Segurança: Trata-se da segurança física e psíquica: Quem não tem onde morar e com que se agasalhar terá todo seu comportamento e pensamento voltados para essas necessidades e como fazer para satisfazê-las. A necessidade de segurança psíquica faz temer o desconhecido, o novo, o não familiar, a mudança, a instabilidade, levando o indivíduo a proteger-se de todas as maneiras possíveis;

3º) Afeto: Necessidades de sentimentos afetivos e emocionais de amor e de pertencimento às pessoas com as quais nos relacionamos intimamente;

4º) *Status* e Estima: Se o indivíduo alimentado e seguro se sente querido, agora desejará também ser o mais querido. Aparecem aqui os desejos de prestígio, de *status*, de reputação, de estima dos outros e de auto-estima. O indivíduo sentirá necessidade de independência, liderança, enfim, das qualidades que lhe darão estima aos olhos dos outros e que lhe darão auto-confiança.

Há um sentimento de ansiedade em relação ao lugar que o indivíduo ocupa no mundo do ponto de vista material. Esse lugar determinará quanto de amor receberemos e assim, conseqüentemente, se podemos gostar de nos mesmos ou se devemos perder a confiança em nós. O desejo por *status* é motivado por uma necessidade maior de sentir-se amado (BOTTON, 2005).

5º) Realização: Essa encontra-se no topo da pirâmide da hierarquia das necessidades. Com todos os demais níveis satisfeitos, o indivíduo sente a necessidade de desenvolver suas potencialidades. Ele procura conhecer, estudar, sistematizar, filosofar. É a busca do auto-conhecimento, auto-desenvolvimento, não mais ligados às necessidades de sobrevivência ou de afeto e prestígio, mas a busca de crescimento do homem como um todo.

Com a identificação de uma necessidade inicia-se o processo de motivação. Uma necessidade é ativada e sentida quando existe discrepância suficiente entre um estado desejado ou preferido de estar e o estado atual. À medida que essa discrepância aumenta, maiores serão as necessidades e as urgências sentidas com relação a sua satisfação. A maneira como satisfazemos as necessidades podem variar segundo as nossas preferências e desejos.

Nesse sentido, a propaganda exerce uma ação poderosa sobre o consumidor. Partindo de uma necessidade existente (latente ou ativa), o *marketing* estimula o desejo e a preferência por determinadas marcas e produtos.

Como foi analisado, para cada tipo de necessidade podem corresponder diferentes formas de satisfação. Assim, as ações mercadológicas visam às necessidades, embora isso não signifique que o *marketing* tenha capacidade de criá-las (KARSAKLIAN, 2000).

Observa-se que, segundo esse autor, apesar do *marketing* não criar necessidades, ele induz o consumidor a acreditar, consciente ou inconscientemente, que tal produto poderá suprir suas necessidades através da utilização de mercadorias-signos.

Segundo Sempere (2002), os estilos e níveis de consumo se estabelecem por influência das interações sociais. Segundo o mesmo autor, considera-se necessário aquilo que se permite mostrar em público sem nos envergonharmos. Com essa idéia, acredita-se que o reconhecimento obtido de outras pessoas é uma necessidade que afeta os bens considerados necessários como signos de um ganho social. Esta é uma força muito forte que determina as motivações para as condutas econômicas das pessoas levando o consumidor a perder sua autonomia e soberania. A busca da aceitação e do reconhecimento dos demais é um potente fator homogeneizador dos gostos.

Segundo Karsaklian (2000), a teoria psicanalista freudiana afirma que não se compra um produto somente por aquilo que ele faz mas, também, por aquilo que ele

significa por meio de sua forma, cor, nome ou inúmeros outros fatores que podem desencadear necessidades que muitas vezes estão ocultas. O consumo possui uma dimensão simbólica e não apenas funcional.

Recio (2002) afirma que a forma de organização social do tipo hierárquico acaba criando desigualdades, legitimam uma distribuição de renda desigual entre pessoas situadas em planos diferentes. Tais estruturas favorecem um comportamento individualista e fomenta as desigualdades sociais. As desigualdades geram (dentro da hierarquia das necessidades) necessidades de: segurança, afeto, *status*, estima e realização.

Cabe ressaltar que o crescimento das desigualdades sociais não é um mero efeito de um mercado livre e, sim, o resultado de políticas deliberadas com a finalidade de gerar as mais variadas e utópicas formas de *necessidades*.

1.3. A Formação dos Espaços Utópicos Degenerados.

O espaço não é apenas um produto, mas sim, uma condição geral da produção e da existência humana, sendo que quando consumido não é destruído e, sim, modificado. Quando o mesmo é produzido as relações sociais se materializam. As relações sociais podem se materializar no espaço através da forma e da função que são atribuídas pelos agentes sociais, (SANTOS,1994).

Santos (1996, apud Gomes, 2002) nos afirma que:

[...]o espaço possui uma dupla dimensão. Ele é composto do dialético mantido entre a disposição física das coisas e as ações ou práticas sociais que aí têm lugar. O espaço é uma forma-conteúdo, o conjunto dos sistemas de formas e ações.[...] . A disposição física das coisas materiais, ou mais precisamente essa ordem espacial, possui uma lógica ou uma coerência. [...] De forma resumida, o espaço geográfico é, simultaneamente, o terreno onde as práticas sociais se exercem, a condição necessária para que elas existam e o quadro que as delimita e lhes dá sentido (GOMES, 2002, p 171-172).

Segundo o mesmo autor, o espaço é a interação entre forma e conteúdo. A forma depende do conteúdo e o conteúdo da forma. A união de forma e conteúdo constitui, com processos em curso, a estrutura do espaço geográfico. Portanto, em uma sociedade que busca valores mais individualistas desencadeiam-se processos com o intuito de criar espaços menos conflitantes, mais homogêneos, sociedades mais harmônicas, onde o resgate de ideais de sociedades e espaços utópicos podem ser um importante aliado na compreensão dos mesmos.

Bueno (1976), define utopia como sendo algo que está organizado da melhor maneira, perfeito; plano teórico que não pode ser realizado; projeto irrealizável, espaço que não existe.

O objetivo da utopia filosófica de Thomas More era a harmonia e a estabilidade sociais. Todas as forças que potencialmente podiam comprometer a feliz perfeição da ordem social e moral eram excluídas. Para ele utopia é uma *ilha* artificialmente criada que funciona como uma economia isolada, coerente, organizada e, em larga medida, de espaço fechado (embora sejam postuladas relações estritamente monitoradas com o mundo exterior). A organização espacial interna da *ilha* regula de maneira estrita um processo estabilizado e imutável (HARVEY, 2004).

O utópico como livre organização espacial tornou-se, com a iniciativa de More, um fértil recurso de exploração e expressão de uma ampla gama de idéias concorrentes sobre relações sociais, organizações morais, sistemas político-econômicos e coisas desse gênero. Nas idéias utópicas encontra-se a fonte inspiradora de soluções para os problemas que afetam o espaço.

Na busca por encontrar alternativas, observa-se uma dialética com as formas de governanças e autoritarismo buscando a materialização das utopias por meio de práticas político-econômicas. Os ideais utópicos almejam a perfeição e conduzem através de mecanismos tecnológicos e da ciência a criação de soluções, objetivando uma sociedade mais justa em um espaço urbano mais equilibrado, com menos desigualdades.

Segundo Harvey (2004), com o intuito de limitar, ou mesmo de impedir, que se criem soluções que não interessariam ao neoliberalismo competitivo, o mesmo atua de forma discreta, eficaz e insidiosa no âmbito das principais instituições, meios de comunicação e as universidades, moldando o contexto imaginativo .

O politicamente correto imposto pela força bruta do dinheiro (associado à lógica da competição do mercado) tem feito muito para censurar e ignorar as opiniões no interior dessas instituições, que estejam em oposição as práticas neoliberais.

Tais práticas têm contribuído para criar espaços que buscam perpetuar o fetichismo da cultura da mercadoria ao invés de criticá-los, surgindo o que se denomina de *espaços utópicos degenerados*, entre eles os atuais *condomínios fechados*. O termo degenerado é atribuído a determinados espaços devido os mesmos não possuírem seus fundamentos laçados nos ideais utópicos. Determinados espaços são simulacros de ideais utópicos.

Os condomínios fechados fundamentam-se na criação de um *espaço utópico* onde existe a proposta de ambientes protegidos, seguros, homogêneos, bem organizados, de acesso restrito, sobretudo, agradáveis, relaxantes e isentos de conflitos. Cabe ressaltar que juntamente com eles existe toda uma *atmosfera alienante* desenvolvida pelo *marketing* imobiliário que impede que seus potenciais proprietários diferenciem o utópico do realizável.

Conforme Benjamim(1969):

[...] acerca das arcadas parisienses do século XIX, todo o ambiente parecia projetado para induzir antes o Nirvana do que a consciência crítica. E muitas outras instituições culturais, parecem ter como objetivo o cultivo da nostalgia, a produção de memórias coletivas higienizadas, a promoção de sensibilidades estéticas acríticas e a absorção de possibilidades futuras numa arena não-conflituosa eternamente presente. Os contínuos espetáculos da cultura da mercadoria, incluindo a transformação do próprio espetáculo em mercadoria, desempenham seu papel do fomento da indiferença política. Um Nirvana estupidificado[...]. As múltiplas utópicas degeneradas que hoje nos circundam, elas antes exemplificam do que criticam a idéia de que “não há alternativa”, a não ser as advindas da conjunção entre as fantasias tecnológicas, a cultura da mercadoria e a acumulação interminável do capital (BENJAMIM, 1969, apud HARVEY, 2004, p 221).

O mercado cria um espaço utópico degenerado, que não deixa de ser uma mercadoria-signo a qual se deseja consumir. O que se compra não é privacidade, conforto, nem muito menos segurança mas, sim, o *status* de morar entre os semelhantes, os iguais, pertencentes a uma camada da sociedade que deseja não conviver com os problemas gerados pela sociedade da qual são integrantes.

No espaço urbano passa a proliferar inúmeras mercadorias-signos (simulacros) que estão dissociadas do mesmo fazendo com que a cidade torne-se apenas o espaço das mercadorias .

1.4. A Cidade-empresa e suas mercadorias.

Na década de 1990 a cidade era, alvo de inúmeras críticas negativistas como: o espaço da criminalidade, cidades em crise, violência, degradação ambiental, carência habitacional e ainda se apresentava com traços fortes de empresa quando a mesma se utilizava de estratégias para atração de investimentos pelas práticas simbólicas de um marketing de cidades.

Com a mobilidade adquirida pelo capital, com a globalização financeira e a reestruturação das novas formas de produção acarretaram uma perda significativa da capacidade reguladora do Estado nacionais em controlar os fluxos econômicos que entram em seu território e em decorrência deste fato acarretando uma maior dificuldade em planejar o desenvolvimento.

Também na década de 1990, no Brasil com a ascensão do neoliberalismo o planejamento desenvolvimentista passa ser respaldado não pela constituição, mas pela competição entre cidades. Na razão inversa do declínio do planejamento econômico regional, o aumento da competição entre estados e municípios culminou no desenvolvimento de estratégias competitivas com o intuito de alcançar, melhorar ou consolidar a posição da localidade como centro econômico (COMPANS, 2005).

Na atual fase de acumulação capitalista, a produção flexível, assistimos a uma universalização da mercadoria: arte, lazer, educação, cultura, serviços afetivos, saúde, religião, espaço e habitação etc, nada escapa à lógica da valorização abstrata.

No entanto, o potencial de vida ou satisfação de *necessidades*, ocorre de forma residual, tendo a mercadoria fundamentalmente que se realizar enquanto acumulação abstrata de valor, independente de suas qualidades sensíveis. Portanto, a reflexão sobre a produção do espaço contemporâneo não deve remeter-nos simplesmente à necessidade humana ancestral de habitar, mas primordialmente à geração de valor abstrato.

Segundo Santos (1988) :

[...]Os espaços são determinados pelo movimento da sociedade, da produção. Mas tanto a paisagem como o espaço resultam de movimentos superficiais e de fundo da sociedade, uma realidade de funcionamento unitário, um mosaico de relações, de formas, funções e sentidos [...](SANTOS,1988, p.62).

A sociedade e o modo de produção, são fatores primordiais na formação do espaço. A produção do espaço é resultado da ação de homens agindo sobre o próprio espaço através de objetos naturais e artificiais. Com a produção humana há a produção do espaço. As casas, as ruas, os rios canalizados, o metrô etc, são resultados do trabalho corporificado em objetos culturais (SANTOS 1988). Portanto passíveis como todo objeto de ser consumido.

Segundo Sanches (2003), o espaço urbano seria objeto de consumo transformando-se em mercadoria. As localidades possuidoras de qualidades ao processo de produção e acumulação capitalistas (locais valorizados, com equipamentos, infra estrutura etc) agregadas aos processos de transformação do espaço urbano, estariam aptas a sua produção e ao seu consumo . Tais produtos seriam paisagens criadas, baseadas em hábitos de consumo globalizados e culturalmente induzidos pelo capital corporativo.

A cidade como mercadoria torna-se um produto desejável pelo mercado consumista porque passa a possuir as características de produto cuja finalidade é enquadrar-se naquilo que o mercado deseja consumir.

É intrínseco que as cidades-mercadorias devam possuir atributos, apresentar vantagens corporativas locais em relação às outras. O mesmo aconteceria em nível

intra-urbano. Segundo Vainer (2002), o que se deseja vender da cidade são suas características mais valorizadas. Não se comercializa a cidade como um todo, mas fragmentos homogeneizados, globalmente padronizados e seus respectivos símbolos.

Tais características e valores de nada adiantariam se ao produto *cidade* não estivesse atrelado a uma eficiente operação de *marketing* realizada pelo planejamento urbano. Técnicas de planejamento das corporações privadas são utilizadas para vender as paisagens tidas como mercadorias.

A cidade é vista como *empresa*, possuindo planejamento estratégico com eficiência produtiva, competitividade e adaptação dos objetivos à lógica mercantil, como afirma Vainer (2002). Os governos locais são verdadeiros promotores do crescimento econômico. Alteram características intrínsecas e inerentes do espaço urbano de modo a que exerçam maior atratividade sobre o capital que se mostra extremamente móvel. Tais alterações podem ser no controle da mão-de-obra, melhoria das habilidades, política fiscal mais agressiva produzindo, assim, uma maior atratividade do capital para seu espaço .

Constata-se, assim, que existe uma homogeneidade nas características desse processo de transformação de cidades em mercadorias. Valores tais como desenvolvimento sustentável, aprimoramento tecnológico e produtivo, parceria público-privada entre outras, fazem parte do *marketing* de muitos governos, desconsiderando suas características históricas e espaciais.

Através do *marketing* busca-se capacitar as cidades para a competição interurbana, tornando-as atrativas para o capital das grandes corporações.

Somente algumas paisagens, as mais valorizadas, fazem parte desse processo de mercantilização das cidades, transformando-se em produtos de mercado incorporados pelas cidades e desejados pela sociedade de consumo.

Dessa forma, a mercadoria *cidade* possui como consumidores potenciais apenas parte privilegiada da população que detém os meios financeiros para o consumo efetivo de tal produto. Outro fator importante é que a estratégia de desenvolvimento que objetivam a fixação das empresas no território, acabam por produzir uma maior mobilidade geográfica das mesmas, devido a redução dos custos das mudanças locais, fomentando uma maior instabilidade e, portanto, maior insegurança. Vale destacar que quando os governos locais assumem a postura da acumulação capitalista, observa-se o agravamento da concentração de

renda, aumento das desigualdades sociais e, conseqüentemente, o surgimento de determinadas categorias sociais alojadas em fragmentos segregados do espaço urbano.

1.5 Segregação Sócio-Espacial : auto-segregação e segregação imposta.

A segregação sócio-espacial pode ser entendida como o movimento de separação das classes sociais no espaço urbano. Estas ocupam lugares e regiões distintas na cidade.

Segundo Romero et.al.(2004), segregação é a separação, exclusão e diferenciação entre os indivíduos no seu relacionamento sócio-espacial cerceando-os dos direitos e deveres iguais. A segregação possui duas dimensões, a saber: a social e a espacial. Na dimensão espacial observa-se uma divisão de classes que determina os que estão incluídos e os excluídos. Entende-se por incluídos aqueles que possuem melhores condições de atingir a satisfação de seus anseios, necessidades, consumos, comparado com grupo que não apresenta condições semelhantes e, portanto, excluídos.

A origem do processo de segregação difere em relação a sua natureza, que pode ser atribuída ao Estado ou ao mercado. Segundo Romero et al. (2004):

Numa visão institucional, a segregação é vista como um processo de diferenciação espacial institucionalizada e legitimada por ordens legais que conformam à produção do espaço urbano e regulam/regulamentam a dinâmica urbana. A idéia de novos padrões de segregação pressupõe a sobrevalorização da dimensão institucional na constituição de novos formatos de habitação e moradia privilegiados pelas reformas nas legislações urbanas de âmbito federal e municipal (ROMERO et.al.2004, p. 12).

Conforme o mesmo autor, a segregação, na visão de mercado, é entendida como a expressão espacial dos diferenciais de renda no acesso ao solo urbano e aos seus serviços, orientadas pelo mercado imobiliário/fundiário e onde os

mecanismos institucionais parecem estar em acordo ou sub-julgados à própria lógica do mercado.

É importante salientar que encontramos derivações do processo de segregação sócio-espacial urbana que vem a ser a auto-segregação e a segregação imposta :

De uma maneira geral, a noção de *auto-segregação* refere-se às ações de certos grupos sociais caracterizados pelo elevado poder de compra e de mobilidade residencial, elites que se isolam ou se concentram em determinadas áreas como forma de reprodução de seu poder político e social. Com relação a noção de *segregação imposta*, a lógica se inverte, pois na relação entre oferta e demanda, atores como o Estado determinam a localização e os processos de mobilidade residencial e espacial de ampla maioria da população regida pela soberania da oferta à demanda (Romero et.al.2004, p.12).

Segundo Carlos (2003), a segregação esta alicerçada na existência da propriedade privada do solo urbano, que diferencia as vias de aquisição pelo cidadão a moradia. A segregação é a negação do urbano e da vida urbana. A autora esclarece ainda que a segregação ocorre ligada a vários elementos:

- Pode ser espontânea, a partir de uma diferenciação da renda, e conduz as pessoas a ocupar diferencialmente os espaços urbanos. O uso portanto, esta subordinado ao solo ter valor e portanto o uso é estabelecido por uma ato de troca.
- Outro fator e o processo de intervenção do Estado que através de políticas urbanas orientadas pelas exigências da reprodução do espaço. O Estado intervêm no espaço, diretamente através da construção de infra-estrutura ou de políticas urbanas, transforma as funções dos espaços criando um movimento de valorização/desvalorização dos mesmos. O Estado possui uma atuação muito mais complexa que a de muitos outros agentes. Isto porque não fica imune às contradições emanadas da sociedade e, devido a

isto, confronta-se sempre com a necessidade de ter que respondê-las sob a pena de não conseguir legitimar suas atitudes.

- E por ultimo a mercantilização do solo urbano . As empresas imobiliárias tornam o espaço uma mercadoria, pois o mesmo adquire valor de troca.

Assim sendo, a segregação pode ser entendida como um fenômeno eminentemente urbano, com características que se relacionam à sobreposição de condições de vida inadequadas, na escala geográfica e na social. São visualizadas através dos mecanismos de acesso à moradia, bem como aos serviços e equipamentos urbanos, essencialmente determinadas pelas particularidades de cada cidade e de suas idiosincrasias locais determinantes dos formatos de apropriação do espaço urbano.

A problemática da segregação habitacional mostra-nos através da abordagem de McKenzie (1926) que:

[...] Os seres humanos, semelhantes aos animais, tenderiam a competir pelo domínio do território tentando ocupar as áreas mais atrativas da cidade, assim como, no caso da vida urbana, significaria que os indivíduos mais fortes estariam capacitados para instalar-se nos melhores setores, enquanto os menos capacitados seriam relegados ao resto do espaço urbano[...] (McKENZIE, 1926 apud, MOLINA, 2001, p.3).

Segundo o mesmo autor, os seres humanos, igual aos animais, tenderiam a competir por seu território tentando ocupar as áreas mais atrativas da cidade, sendo que os indivíduos mais capacitados estariam mais aptos a se apossar de melhores lugares, e os menos capacitados a ocupar os lugares mais inferiores.

Lefebvre (1969), afirma que as estratégias de classe social e política visam à segregação. Segundo o autor, as classes operárias seriam vítimas da segregação, expulsas da cidade tradicional e privadas da vida urbana atual ou possível, isto é, habitariam na cidade sem ter direito a ela.

De acordo com Molina (2001), surge na década de 1950 uma nova corrente de estudos buscando compreender de forma mais ampla a questão da segregação habitacional:

[...] a explicação da segregação residencial urbana deve ser buscada nos mecanismos de distribuição desigual inerentes ao sistema capitalista de produção, que representam a causa e o efeito; devemos dizer que os padrões de diferenciação são a causa de uma distribuição desigual dos recursos da sociedade, ao mesmo tempo que estes padrões contribuem para a manutenção e reprodução das desigualdades sociais (MOLINA, 2001, p.3).

Segundo Carlos (1994), o modo como o indivíduo estiver inserido no processo produtivo determinará a forma e o espaço que lhe será disponibilizado:

O modo pelo qual o indivíduo terá acesso à terra, como condição de moradia, vai depender do modo pelo qual a sociedade estiver hierarquizada em classes sociais e do conflito entre parcelas da população. Assim o tipo local, tamanho e forma da moradia vão depender e expressar o modo como cada indivíduo se insere dentro do processo de produção material geral da sociedade (CARLOS, 1994, p.171)

Caldeira (1992) afirma que as regras de organização do espaço urbano são basicamente padrões de diferenciação social e de segregação. O autor afirma que ao longo do século XX a segregação sócio-espacial apresentou pelo menos três diferentes formas descritas a seguir.

A primeira forma estendeu-se do final do século XIX até a década de 1940, onde diferentes grupos sociais aglomeravam-se em uma área urbana pequena e diferenciavam-se de acordo com o tipo de moradia. No início do século, as construções não seguiam um padrão de separação espacial e de funções dentro da cidade. Nessa época, podia-se observar indústrias, comércios e residências urbanas das elites e de trabalhadores, convivendo num mesmo espaço. A diferenciação dava-se através do tipo de residência que cada classe possuía.

A segunda forma de segregação ocorreu até a década de 1980 e acompanhou uma grande expansão da área da cidade. Caracterizou-se por uma grande diferenciação entre centro e periferia.

As classes sociais possuidoras de rendas mais altas concentravam-se em bairros centrais, bem equipados em infra-estruturas e serviços públicos, enquanto as classes mais pobres eram deslocadas para os locais afastados do centro, onde os investimentos pelo poder público ainda eram precários e, portanto, com moradias mais acessíveis às camadas mais baixas da sociedade.

As áreas melhor equipadas da cidade eram as mais valorizadas apresentando uma grande procura em detrimento de uma pequena oferta, elevando, assim, o valor de tais produtos. Com o crescimento da população a necessidade por espaço cresceu e a intenção de morar em áreas melhor equipadas, centrais, tornou-se objetivo de todos. Tais produtos, porém, só estavam disponíveis para aqueles que almejavam e podiam adquiri-los.

A terceira forma de segregação, iniciada por volta da década de 1980, levou ao surgimento de cidades mais diversificadas, podendo conviver em um mesmo espaço ricos e pobres mas mantendo sinais nítidos de segregação que são os muros, as cercas e todos os aparatos tecnológicos necessários para delimitar as fronteiras das modernas *ilhas utópicas degeneradas*, representadas pelos *condomínios fechados*.

Verifica-se, assim, que tal padrão de segregação atua de forma a criar dentro de espaços urbanos heterogêneos, pequenos focos homogêneos fortemente delimitados, em nome da privacidade e da segurança. Trata-se, também, de uma tentativa utópica, mas degenerada, de não coexistir com os problemas existentes na sociedade atual tais como: insegurança, necessidade de privacidade e exclusividade social (*status*), por exemplos. Ao tentar privatizar praças, ruas, calçadas etc., as áreas públicas, tradicionais dos espaços urbanos, ficam destinadas aos pobres e aos excluídos. Tais atitudes, conforme Caldeira (1997), levaria a fragmentação das cidades, nas quais seria muito difícil prevalecer os princípios básicos de livre circulação e abertura dos espaços públicos à utilização de todos.

Na análise de Santos (1990), o padrão de segregação centro-periferia, se deve a chegada de melhorias em uma área acaba elevando seu valor econômico o que, por sua vez, eleva o valor das taxas e impostos. Assim, tais áreas tornam-se inviáveis à população de baixo poder aquisitivo que se desloca para locais mais distantes do centro.

Para que essa expansão em direção às periferias fosse viabilizada, várias medidas foram implementadas entre elas, desenvolvimento do transporte urbano, planos de reformas urbanas como alargamento e aumento das avenidas e de vias de circulação rápidas.

Segundo Santos (2002), nas cidades existem cidadãos dos mais variados níveis sócio-econômicos, os que por abundância de recursos podem utilizar toda a cidade e os que pela falta a utilizam parcialmente.

A segregação dos pobres nas periferias desprovidas de infra-estruturas e serviços sociais faz com que os mesmos sejam privados do direito à cidade, tendo sua cidadania diminuída.

Comparando-se o padrão de segregação centro-periferia com o padrão de segregação por muros, observa-se que o primeiro é muito mais excludente, causando marcas profundas de abandono a uma camada extensa da sociedade. A segregação por muros nos *condomínios fechados*, segundo Luchiari(1999), representa um novo padrão de segregação :

[...]os *condomínios fechados* representam um novo tipo de segregação sócio-espacial que difere tanto do modelo induzido pelo Estado ou pelo setor industrial, através da construção de conjuntos habitacionais, quanto da segregação da pobreza, intensificada nas últimas décadas entre uma crescente população de excluídos do meio urbano. Este novo processo é a auto-segregação das classes médias e elites sociais, detentoras de recursos para pagar pela privatização de grandes áreas altamente valorizadas e pelo distanciamento ou isolamento dos problemas urbanos : violência, degradação ambiental, miséria, lixo, poluição visual, congestionamento, confusão social, etc[...] (LUCHIARI, 1999, p.171).

A auto-segregação alicerçada em *condomínios fechados* e o mecanismo onde as classes mais abastadas dos centros urbanos tem buscado para a solução de seus problemas como os citados acima. A auto-segregação parece buscar em si a autonomia e a pretensão de criação de um espaço ideal de vida em comunidade. Com este ideal almeja-se deixar de fora tudo o que supostamente não seja ideal, o que é perigoso, feio, violento. Tal fato se configura em um escapismo, pois, os que buscam a auto segregação necessitam no seu cotidiano de serviços como

empregadas domésticas, porteiros, entre outros serviços prestados por pessoas estranhas ao condomínio.

Esse padrão de segregação tem criado profundas transformações no espaço urbano, tornando-o cada vez mais violento.

1.6 Violência urbana

Violência vem tanto do latim *violentia*, abuso de força, como de *violare*, transgredir o respeito devido a uma pessoa. A violência é um fenômeno muito complexo e não pode ser compreendido através de esquemas simplificados.

Podemos definir Violência no seu sentido mais amplo como:

Qualquer comportamento ou conjunto de comportamentos que vise causar dano a outra pessoa, ser vivo ou objeto. Nega-se autonomia, integridade física ou psicológica e mesmo a vida de outro. É o uso excessivo de força, além do necessário ou esperado. O termo deriva do latim *violentia* (que por sua vez deriva de *vis*, força, vigor); aplicação de força, vigor contra qualquer coisa ou ente. Assim violência diferencia-se de força, palavras que costumam estar próximas na língua e pensamento cotidiano. Enquanto que força designa, em sua acepção filosófica, a energia ou *firmeza* de algo, a violência caracteriza-se pela ação corrupta, impaciente e baseada na ira, que não convence ou busca convencer o outro, simplesmente o agride (BISKER & RAMOS, 2006, p 15).

No senso comum violência habitualmente é compreendida como loucura ou maldade. Segundo Bisker & Ramos (2006), existem pelo menos três visões para compreensão da violência humana, a saber: a social, biológica e a biopsicossocial. Dentre estas a biopsicossocial se mostra mais adequada para abordar tema tão complexo.

Na visão biopsicossocial, a causa para a violência é a combinação dos fatores biológicos, psicológico e social. Nesta não é atribuído à violência apenas um caráter exclusivamente psicológico nem biológico ou social, mas uma combinação de todos com suas particularidades próprias do tempo e cultura.

Segundo Bisker & Ramos (2006) a teoria psicanalista de Freud traz que a passagem da condição de animal para a condição de pessoa humana se faz muito difícil porque temos que incorporar e acatar regras. Tal passagem implica na formação de valores e regras que regulam os relacionamentos da família, da sociedade e do Estado, o que nos impõem a necessidade de renunciar nossos desejos para que se possa tornar-se possível a convivência em comunidade. A quebra destes padrões de sociabilidade que devemos cumprir é caracterizada por processos de violência.

Segundo Bezerra (2006), é muito propagada a idéia de que violência é fruto da desigualdade, da distribuição desigual de renda, da exclusão econômica. Esta afirmação é cada vez mais ineficiente para explicar tal fenômeno, devido a ser insuficiente e parcialmente verdadeira. A pobreza só é fonte de violência quando a riqueza econômica e o consumo de bens materiais tornam-se valores hegemônicos. Neste contexto a pobreza não significa apenas a restrição material mas sim o impedimento de consumir o símbolo. De acordo com Bezerra (2006):

Não é apenas a pobreza econômica a maior fonte de violência urbana; é a transformação da pobreza econômica em miséria simbólica. Não é a expansão da agressividade que multiplica os atos violentos; é o impedimento à experimentação da agressividade pessoal que a faz degenerar em violência. A expansão da violência não é expressão de um fenômeno natural; ela é uma espécie de efeito colateral do modo como se organiza a sociedade brasileira e dos processos de subjetivação que ela engendra (BEZERRA, 2006, p. 58).

Para Bezerra (2006), a teoria psicanalista de Freud afirma que estar na condição de ser humano e ter que acatar o que a civilização nos impõe, a fim de nos ajustarmos às normas de uma vida em sociedade. O Estado é o responsável pelo ajuste dos relacionamentos mútuos entre os indivíduos.

O Estado, por sua vez, apresenta uma justiça incapaz de aplicar as leis. O primeiro sentimento que nos vem à mente é o de estarmos desprotegidos, quando que quase diariamente observamos em constantes denúncias de fraudes, corrupção em todas as suas esferas do poder público. A justiça se mostra em muitos

momentos incapaz de condenar, principalmente se houver dinheiro para a contratação de uma boa defesa. Mas também não é verdade que o Estado por si só é responsável pelo crescente aumento da violência.

Pode-se afirmar que a violência seria o mais visível dos efeitos colaterais dos sistemas de produção da atual sociedade de consumo. E é no espaço que se observa a materialização de todos os processos que caracterizam a insegurança gerada pela violência. Em uma sociedade onde tudo se consome existe uma grande demanda por consumir segurança.

Muitas vezes consome os produtos, sem que na realidade seja constatada a sua eficiência no contexto social e não somente individual. Apenas o imediato e o individual é considerado, e isto se deve à necessidade de alteração deste estado de insegurança, de violência.

Dentre tais iniciativas observa-se bairros com ruas bloqueadas, cancelas, guaritas, segurança privada e também a produção de *condomínios fechados* como sendo a solução para os males do espaço urbano.

Os condomínios fechados cercados por seguranças e monitorados por sistemas de televisão, modelo arquitetônico de como viver nas grandes cidades, consolidam a inclusão da violência nas mais diferentes dimensões do cotidiano. Os segmentos mais abastados da sociedade sentem-se protegidos do caos do espaço urbano.

CAPÍTULO 2

CONDOMÍNIOS DE DIREITO E DE FATO

2.1 Histórico

A origem do condomínio, ou seja, da propriedade horizontal no formato que conhecemos atualmente, tem sua origem, provavelmente, na Idade Média, em alguns países da Europa. Vários fatores contribuíram para o seu surgimento, entre eles a dificuldade de adquirir habitação independente dentro dos espaços emuralhados das cidades. Como as propriedades não podiam ser divididas nos planos verticais, permitindo sim a projeção espacial do domínio tanto para cima como para baixo, passaram, portanto, a ser fracionadas no sentido horizontal, isto é, as propriedades foram se desenvolvendo para cima.

Segundo Racciatti (1973, apud Lopes 2000, p.25), foi em Nantes, Saint Malo, Caen, Rouen, Rennes e, principalmente, em Grénoble, que esse sistema de moradia teve maior expressão. Em Rennes, por volta de 1720, ocorreu um grande incêndio onde foram destruídas 850 casas e 8000 pessoas passaram a necessitar de novas moradias. Devido a limitação de espaço e com o objetivo de reduzir gastos e tempo, Gabriel, o arquiteto do Rei, sugeriu que três ou quatro famílias se agrupassem e construíssem altos edifícios que, logo, dividiram-se em pisos e departamentos.

Com o gradativo êxodo do homem do campo para os grandes centros, surgiu a necessidade de uma melhor distribuição do solo. Com o final da Primeira Grande Guerra essa modalidade de moradia recebeu um grande impulso devido a alguns fatores como: crise habitacional, oferta de mão de obra, necessidade de melhor aproveitamento do solo.

Com a evolução tecnológica foram surgindo novas possibilidades construtivas e a redução no custo de construção. Devido a isto foram surgindo novos formatos de condomínios em uma produção crescente.

Souza(1994), afirma que no caso da produção de edifícios:

[...] fica evidente que a penetração da técnica, associada ao surgimento de múltiplos agentes interessados nessa produção, articula-se sob as formas que vão diferenciando-se no tempo. E é exatamente essa diferenciação no espaço ou dela resultante, que

vai configurar os diferentes períodos de produção do edifício, ou o processo de verticalização (condomínios) (SOUZA,1994, p.88).

Segundo a autora, a idéia de verticalização no princípio do século XX estava mais atrelada a: solução para alguns problemas de espaço, e à maximização de rendimentos na ocupação de áreas centrais da cidade e como símbolo de modernidade. Devido às dificuldades que a sociedade atual tem vivido podemos afirmar que a segurança e a privacidade são os fatores que dominam o cenário das motivações dos produtores e dos consumidores do espaço .

Segundo Baudrillard (1991, p.35), *a insegurança generalizada é o efeito mais prejudicial gerado pela sociedade de consumo*. Com o objetivo de solucionar o problema da insegurança, a sociedade de consumo passa a gerar novos produtos, novas necessidades-signos com o intuito de manter sua qualidades de vida em níveis satisfatórios. Segundo Ramires e Soares (2002), com a consolidação da sociedade de consumo, o significado da habitação passou por inúmeras transformações, deixando de estar vinculado exclusivamente à necessidade de abrigo e tornando-se uma mercadoria, uma necessidade-signo.

Conforme afirma Gomes (2002), os *condomínios fechados* representam uma das formas de necessidades-signos criadas pela sociedade de consumo, que surgem com a proposta de proporcionar segurança, privacidade, homogeneidade e, simultaneamente, conquistar mais um degrau na ascensão social. Contudo, tais condomínios constituem lugares de alienação em relação aos espaços que os circundam, conforme já abordado anteriormente.

Segundo o mesmo autor, o conceito de espaço tem uma dupla dimensão. Ele é composto da interação mantida entre a disposição física das coisas e as ações ou práticas sociais que ali têm lugar. Através da compreensão da ordem espacial das coisas e de seus sentidos é que se poderá compreender quais os seus significados e as conseqüências.

Concomitantemente ao processo de surgimento dos *condomínios fechados*, pode-se observar alterações sociais e espaciais no espaço urbano. Segundo ainda Gomes (2002), cabe salientar alguns destes processos, pois os mesmos demonstram um comportamento que passa a fazer parte do cotidiano das cidades, e que nos mostra um descaso para com aquilo que é público, valorizando o privado:

- a) A apropriação privada crescente dos espaços comuns. Processo em que ocorre a apropriação de espaços que a princípio era de livre acesso a todos, pressupondo a não exclusividade ou nenhum uso diferente daqueles que são de interesse comum. É um processo amplo e complexo, que pode apresentar as formas mais variadas, compreendendo desde uma simples ocupação da calçada por um camelô que instala sua barraca, o bloqueio de ruas utilizando-se de cancelas, o fechamento de bairros inteiros e a instalação de guaritas nas calçadas, entre outras;
- b) A progressão das identidades territoriais (tribalização). Caracteriza-se pela existência de um território próprio a um determinado grupo, possuindo regras que consolidam a identidade. O que predomina é o coletivo, uma vez que a oposição e diferenciação são estabelecidas e fundamentadas naquilo que é exterior ao grupo. Esse espaço é a negação do ideal de mistura e de respeito às diferenças em que está fundamentado o espaço público.
- c) O *emuralhamento* da vida social. O homem moderno possui acessórios para não ser percebido por parte da sociedade, distanciando-se do convívio social. Nesse caso, são utilizados os mais variados equipamentos e tecnologias com o intuito de conseguir o acesso ao confinamento social. Os serviços telemáticos (bancários, telefonia, internet, entregas em domicílio, etc.) fazem com que o mundo chegue até onde estão os moradores.
- d) O crescimento das *ilhas utópicas (degeneradas)*. São ambientes isolados e homogêneos representados pelos *condomínios fechados*. Um lugar onde se trabalha a imagem de uma vida alternativa de elevado padrão, onde se encontra tranquilidade, segurança, lazer e *status*. O *marketing* explora a idéia de um ambiente planejado onde será reproduzida toda a qualidade de vida do ambiente urbano com inúmeras vantagens.

Tais processos mostram a importância da organização espacial na formação e nas dinâmicas sociais da cidade. O desenvolvimento, baseado no consumo de objetos, tem gerado nos seus adeptos insegurança e esta tem produzido um *encolhimento* dos espaços públicos levando a uma quebra dos pactos sociais que

estabelecem normas de comportamento, limites de práticas, negociação de interesses, ficando, assim, descaracterizados os direitos e os deveres do cidadão. Dessa forma, são intensificados os processos de segregação dentro do espaço urbano, pois desaparecem o lugar da vida em comum e as formas de sociabilidade que unem os diferentes segmentos sociais.

2.2.Legislação: Os Condomínios de Direito, Loteamentos Urbanos e Condomínios de Fato.

2.2.1.Condomínios de Direito

Segundo Soares (1999), o termo condomínio é formado pela união da preposição **com** (junto, ao lado de) e do substantivo **domínio** (latim *dominium*, ou seja, direito de propriedade) o que significa dizer que a propriedade pertence a mais de uma pessoa.

O conceito de condomínio contradiz a idéia tradicional da propriedade, uma vez que esta se acha vinculada ao conceito de exclusividade. Com a evolução do direito, o princípio da exclusividade, em si mesmo, passa a não contradizer a idéia de que vários sujeitos possam deter um domínio único. Dá se, portanto, o condomínio quando uma mesma coisa pertence a mais de uma pessoa, cabendo a cada uma delas igual direito, idealmente sobre o todo e cada uma de suas partes (AVVAD, 2004).

O Código Civil (2003), contempla alguns dispositivos legais que tratavam da propriedade e de algumas formas de condomínio, a saber:

O artigo 1228 traz que:

O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-lo do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha (CODIGO CIVIL, 2003, p.282).

Quando delimita a propriedade, o artigo 1229 do Código Civil (2003), afirma que:

A propriedade do solo abrange o espaço aéreo e subsolo correspondente, em altura e profundidade úteis ao seu exercício, não

podendo o proprietário opor-se a atividades que sejam realizadas, por terceiros, a uma altura ou profundidade tais, que não tenha ele interesse legítimo em impedi-las (CÓDIGO CIVIL, 2003, p.282).

Os artigos 1228 e 1229, tratam do direito a propriedade não havendo nada que abranja a instituição dos condomínios. Com a evolução do Direito surgiu a noção de divisão da propriedade, que vem a ser um único domínio compartilhado por diversas pessoas. No condomínio, os direitos são das mesmas qualidades, mas podem eventualmente apresentar diferentes quantidades.

Segundo Avvad (2004), existem inúmeras formas de condomínios elencadas no código civil de 1916, a saber:

Condomínio convencional: aquele que resulta de contrato ou de convenção, que se dá sempre que duas ou mais pessoas concordam em adquirir em conjunto, ou em passar a dividir uma mesma propriedade .

Condomínio incidental: é aquele que nasce da sucessão hereditária ou do direito de vizinhança, ou ainda, em decorrência de disposição da lei, vale dizer, que tem origem em um caso fortuito para o qual não houve acordo de vontade dos proprietários.

Condomínio voluntário: todo condomínio convencional ou incidental, que vigore por prazo determinado ou não, mas que finito ou passível de extinção.

Condomínio necessário: pode nascer do ato ou da circunstância que lhe deu origem, como no testamento ou, ainda, em decorrência da própria natureza da coisa, como é a meação de paredes, valas, muros e cercas (AVVAD, 2004, p.9).

Como se pode observar tais formatos condominais, não apresentavam regulamentação a fim de atender as novas formas de propriedades condominais.

Com o passar dos anos, o aproveitamento melhor das áreas de terrenos para habitação, fizeram-se cada vez mais necessárias, de modo a permitir que um maior número de famílias pudessem utilizar, de maneira racional, uma única parcela do terreno. Surge, então, a moradia em edifício, uma nova modalidade de moradia que

desencadeou a necessidade de jurisprudência específica, reivindicada pela sociedade.

Desenvolveu-se, então, um novo conceito de condomínio que veio chamar-se condomínio edilício, condomínio por planos horizontais ou condomínios horizontais.

Segundo Viana (1991, apud Soares, 1999), o Dec.5481 de 1928 previa como co-propriedade apenas prédios de 5 ou mais pavimentos, construídos de cimento armado ou material similar e incombustível, sob a forma de apartamentos isolados, contendo, cada um, pelo menos três unidades destinadas à escritórios ou residências particulares.

Neste estatuto foram lançadas as bases para a lei do *condomínio especial*. Com a Lei 4591/64, que dispõem sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, ampliaram-se as possibilidades de construções em condomínios.

Conforme Pereira (2002), posteriormente, surgiu a Lei 4864/65, conhecida como *lei de estímulo a construção civil*, veio ampliar mais as possibilidades das construções em condomínio, através da regulamentação das incorporações. A nova Lei visava conciliar também o direito à propriedade e o condomínio geral .

Nessa nova modalidade de condomínio edilício, regido por Lei especial 4591/64, cada condômino está inserido em duas modalidades do Direito, isto é, no condomínio geral e no condomínio edilício.

No condomínio geral (CÓDIGO CIVIL, 2003), toda a propriedade fica sujeita ao regime comum sem se cogitar da propriedade individual e a sua extensão incide sobre a integralidade da propriedade e não apenas em parte desta.

No condomínio edilício, além das partes comuns relativas a todos os proprietários, existem as partes autônomas de propriedade de cada um desses, que podem ser constituídas de modo singular ou coletivo, como ilustra o art. 1331 do Código Civil (2003):

Pode haver, em edificações, partes que são propriedades exclusivas, e partes que são propriedade comum dos condôminos (CÓDIGO CIVIL, 2003, p.283).

Verifica-se na Lei que regulamenta os condomínios dois tipos de propriedades coexistindo, quais sejam: a propriedade individual (da unidade autônoma) e a propriedade coletiva (do subsolo e partes comuns da edificação).

Segundo Granja (2002), a Lei Federal nº 4591/64 veio regulamentar a propriedade dividida por planos horizontais, ou somente propriedade horizontal. Nesse regime, encontram-se todas as edificações ou conjunto de edificações de um ou de vários pavimentos.

A propriedade horizontal que trata a Lei 4591/64 apresenta algumas características:

- Pertence ao regime de direito privado;
- Normatiza as relações comerciais;
- A propriedade é conjunta, portanto, a gleba não perde sua individualidade e não é formalmente dividido;
- Existência de uma fração ideal do terreno e de partes comuns;
- O projeto e a incorporação estão vinculados a construção mesmo que futura;
- Não apresenta preocupação com os aspectos urbanísticos, pois tais aspectos já estariam estabelecidos no Código de Obras e Plano Diretor;
- Não há doação de áreas à municipalidade.

O Direito Civil apresenta várias formas de condomínios edilício, entre eles destacam-se os seguintes segundo Fioranti et al.(1997):

a)Condomínios Horizontais: Propriedade horizontal. Divisão de prédios por planos horizontais. Condomínios de andares e apartamentos (regido pela Lei 4591/64);

b)Condomínios: horizontais (de casas) ou Verticais: Os condomínios horizontais (de casas) são regidos pela Lei 4591/64 no art. 8. Este condomínio também pode ser chamado de condomínio vertical, em se tratando do direito a propriedade, isto é, o direito a propriedade é dividida por planos verticais. No senso comum, erroneamente, fala-se em *condomínio vertical*, quando se deseja referir a condomínio horizontal (de apartamentos);

c) Condomínios Fechados: Apartamentos em construção, sob o regime de comunhão. Os apartamentos não podem ser vendidos se não houver memorial de incorporação devidamente registrado, a não ser depois de finda a construção. O referido condomínio recebe as seguintes denominações: construção sem memorial,

incorporação não lançada ao grande público, loteamento em condomínio(Lei 4561/64);

d)Condomínios Abertos: Incorporação imobiliária lançada ao público, mediante o registro de memorial e incorporação(Lei 4561/64)

e)Condomínios de Andares e Apartamentos: é a chamada propriedade horizontal. (Lei 4591/64).

Coube ao Direito definí-los para poder agir em fatos jurídicos que envolvem tais estruturas. O entendimento da legislação existente torna-se fundamental para compreender o que vem a ser condomínio de fato e de direito, bem como, para elucidar os mecanismos utilizados pelas empresas imobiliárias para burlar o poder público e a legislação vigente. Desta forma, é possível compreender, dentro do processo de expansão dos ditos *condomínios fechados*, quem são os responsáveis pelas ilegalidades cometidas e como as mesmas são viabilizadas, a saber:

- Os incorporadores e construtores burlam a lei.
- O poder público, através da prefeitura municipal e do Ministério Público, apresenta dificuldades em fiscalizar o Patrimônio Público.

2.2.2. Loteamentos urbanos

O loteamento urbano é uma forma de ordenação urbanística do solo. Cada novo loteamento implantado resultará em nova realidade urbanística, afetando à cidade como um todo, sobrecarregando seus equipamentos urbanos, sua malha viária e toda a gama de serviços públicos de infra-estrutura da cidade.

Todo loteamento urbano é regido pela Lei Federal nº 6766/79 e, posteriormente modificada pela Lei nº 9785/99, sendo que o loteamento urbano é uma das formas de parcelamento de solo. Não há outro instituto que regulamente os loteamentos urbanos e, portanto, não há outros formatos legais para realizá-lo.

A Lei 6766/79 art 2, §1º destaca :

Loteamento urbano é a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificado ou ampliado das vias existentes (CÓDIGO CIVIL, 2003, p.783).

A gleba parcelada perde sua individualidade, surgindo várias parcelas individualizadas que recebem o nome de *lotes*.

Segundo Granja (2002), as principais características dos loteamentos são:

- Pertence ao regime de direito público.
- A Gleba é dividida em lotes; e a mesma perde sua individualidade, passando a existir unidades autônomas.
- Há a doação de áreas à municipalidade. Este valor varia de município para município. Para Rio Claro, objeto de estudo desta pesquisa, a taxa é de 35% a 40% do total da área a ser loteada. A alteração das porcentagens de doações foi implementada pela Lei 9785/99, e devem ser definidas pelo Plano Diretor do Município.
- Não há vinculação à edificação, nem presente ou nem futura.

Para a realização do projeto de loteamento e implantação são fornecidas diretrizes urbanísticas pela prefeitura através do Plano Diretor e Código de Obras do Município.

Segundo Pessoa (1978), quando se implanta o loteamento, os lotes passam a ser unidades sem vínculos com os demais lotes pertencentes ao loteamento.

No loteamento o terreno loteado perde sua individualidade objetiva transformando-se em lotes que se individualizam como unidades independentes; inexistente o estado e a pluralidade de comunhão; cria-se um bairro, cujo equipamento urbano, inclusive vias, estradas e caminhos, como públicos que passam a integrar, com o registro imobiliário do sistema viário local e da orbe municipal (PESSOA,1978, apud FREITAS,1998, p.2).

Esse fato é importante, uma vez que esclarece que, no loteamento, o lote se apresenta como uma unidade individual, independente das demais. Nos condomínios de direito, cada condômino recebe um imóvel pronto igual ao que consta do processo de incorporação com registro no cartório de imóveis (não recebe um lote) e esse tem direito a uma fração ideal do terreno e das áreas em comum. O

mesmo esta vinculado a área total não possuindo individualidade em relação a mesma. O imóvel sempre estará vinculado a área total do condomínio.

2.2.3. Os Condomínios de fato.

Segundo Soares (1999), os condomínios de fato que tiveram sua evolução determinada por uma política inadequada do poder público, diante da omissão de suas obrigações em relação aos seus administradores, têm gerado inúmeros problemas. A impotência do poder público e o despreparo para administrar questões de segurança, higiene, abastecimento de água, conservação de vias e logradouros públicos de uso comum ao povo, tem levado os proprietários de lotes individuais a tomarem medidas que agravam ainda mais tais problemas e geram novos como a privatização do espaço público, fragmentação do espaço e a segregação sócio-espaçial. Informalmente, reúnem-se fechando ruas públicas, bem como bairros inteiros, e passam a viver como condôminos sem que haja uma efetiva relação condominial.

Observa-se que o poder público, usando de instrumentos de ação política, não tem uma visão da totalidade das relações e situações geradas no meio urbano. O poder público possui uma visão parcial da totalidade e atua de forma fragmentada no espaço. Segundo Favareto (2003), tal procedimento gera um enfraquecimento do poder público, e a política partidária passa a ser um mecanismo para beneficiar um segmento da sociedade, tornando a mesma mais fragmentada. Esse fato ocorre porque o poder público deixa de conduzir o processo político, passando a ser orientado por grandes empresas.

Atualmente destacam-se duas formas de condomínios de fato encontradas em cidades de diferentes portes, apresentando, quando do lançamento, diferentes nomes. Embora com projetos semelhantes e juridicamente apresentando as mesmas infrações, podem ser distinguidos em:

- a) *Condomínios fechados* (também denominados de *condomínios horizontais*, *condomínios de casas*).

b) *Loteamentos fechados* (também chamados de *loteamentos em condomínios e bairros fechados*).

2.2.3.1.Os Condomínios fechados

O Condomínio residencial diz respeito ao direito privado e é restrito aos seus proprietários. Dessa forma, do ponto de vista da propriedade ele é fechado às outras pessoas que não fazem parte do mesmo. Assim, o termo *condomínio fechado* é uma redundância, uma estratégia de *marketing* imobiliário que visa salientar que aquela propriedade é somente de um seletor grupo, e que possui segurança, em oposição à insegurança do meio urbano. Podem ser definidos como áreas residenciais com acesso restrito, nas quais os espaços públicos foram privatizados de modo ilegal.

Tais condomínios são compostos por casas de alto e de baixo padrão. Dependendo da categoria social o condomínio pode apresentar portaria 24 horas, segurança armada ou não, muros altos e monitoramento com câmeras. Constata-se que esses *condomínios fechados*, que são de fato e não de direito, apresentam muitas semelhanças aos de direito como por exemplo: estrutura, arquitetura e organização.

Segundo Lopes (2000), os *condomínios fechados* são modalidades de parcelamento do solo urbano, não guardando nenhum vínculo com a propriedade horizontal (condomínio edilício).

Para uma melhor compreensão, o artigo 8º da Lei 4591/64 esclarece :

Quando, em terreno não houve edificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou promitente comprador, o cessionário deste ou promitente cessionário sobre ele desejar erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

a)em relação às unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades;

b)em relação as unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do

terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício e, ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderá a cada uma das unidades.

c) serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas.

d)serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias públicas ou para as unidades entre si (CÓDIGO CIVIL, 2003, p.585).

Como se observa no artigo citado acima, estabeleceu-se uma modalidade especial de aproveitamento do condômino edilício. Existem regras específicas para o caso de se levantar mais de uma edificação em terreno aberto, onde não houve edificação. Essa modalidade diz respeito à possibilidade de consolidar relações condominiais, mesmo não havendo a construção de edifícios com mais de dois andares. Segundo Pereira (2002), fora necessário a inclusão deste artigo na lei, pois havia construções em praias, balneários, lugares pitorescos, no formato condominial, mas não se enquadravam na regulamentação da lei.

Através desse artigo, estabeleceu-se regras específicas para o caso de levantar-se mais de uma edificação em terreno aberto, ainda que não ocorra a superposição de unidades. Nesse caso, em relação às unidades autônomas que se constituem em casas térreas e assobradadas serão discriminadas as partes do terreno, ocupada pela edificação e, também, aquela eventualmente, reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem como a fração ideal de todo o terreno e de partes comuns que corresponderão às unidades.

No tocante às unidades autônomas que se constituem em edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada à parte do terreno ocupado pela edificação, aquela que, eventualmente, for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício e, ainda, a fração ideal de todo o terreno e de partes comuns que corresponderão a cada uma das unidades.

Deverão ser discriminadas, ainda, as partes comuns que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas, tais como *playgrounds*, salas de reuniões, restaurantes, lavanderias entre outras.

Também serão discriminadas áreas que se constituem em passagem comum para as vias públicas ou para as partes utilizadas entre si ou os caminhos de acesso à praia, partes utilizadas entre si e entre outras partes. Observa-se que o Art. 8º permite essa nova relação condominial, mas todo o projeto deve ser pré-estabelecido antes de iniciar o processo de venda das unidades, semelhantemente quando da construção de condomínios em edifícios. Todas as partes discriminadas devem constar no projeto que será executado e devidamente registrado no cartório de registro de imóveis. Portanto, a execução do projeto deve ser legalmente realizada conforme projeto que fora registrado. Não pode haver alteração na execução sem que haja alterações no projeto registrado e estas estarem de acordo com os dispositivos legais.

Segundo Pereira (2002), o princípio jurídico dominante é o mesmo do edifício urbano guardado as peculiaridades especiais. Cada titular é o dono da sua unidade e, como se lhe reserva um terreno à utilização exclusiva, pode cercá-lo ou fechá-lo, observando o tipo de tapume previsto na convenção. Pode aliená-lo com o terreno reservado. Todavia, não lhe assiste o direito de dissociar a sua unidade do conjunto condominial nem separá-la da fração ideal que lhe corresponde nesse conjunto. Também não é permitido apropriar-se das partes de uso comum, ou dificultar sua utilização pelos demais.

Na fase de elaboração do projeto, são determinados vários modelos de residências à escolha do condômino, desde que todos os requisitos, junto ao cartório de registro de imóveis e os itens descritos acima sejam obedecidos.

O que se constata, é que todas as regulamentações existentes no Art. 8º são cumpridas tanto pela empresa responsável pela construção, como incorporação do condomínio até a fase de aprovação do projeto junto aos órgãos públicos.

O descumprimento da lei ocorre quando inicia-se a venda das unidades autônomas, pois o que são vendidos são os lotes, e os mesmos não estão vinculadas a um processo (nem mesmo futuro) de construção das unidades autônomas. Como afirma Lopes (2000):

Nos chamados *condomínios fechados* não constitui modalidade de condomínios em edifícios (propriedade horizontal) e, assim, ficam excluídos da incidência da lei 4591/64, salvo quando vinculado expressamente a construção (LOPES, 2000, p.61).

As construções geralmente são realizadas pelos proprietários dos lotes, que edificam moradias diferentes da planta que fora aprovada pela Prefeitura Municipal e registrada no cartório de imóveis. Nesse caso, verifica-se a omissão do poder público em fiscalizar a execução do projeto.

A regularização do projeto, se consolidará através de substituição simples do projeto junto à Prefeitura Municipal. Isso ocorrerá após todos os proprietários de lotes, construírem suas residências. A partir de então, os mesmos realizarão assembleia geral do condomínio, neste momento ainda de fato, onde os proprietários, de forma unânime, estarão aprovando a alteração do projeto (cumprindo o que diz o artigo 43, § IV, da Lei 4591/64, no que diz respeito a alteração do projeto inicial do condomínio).

É vedado ao incorporador alterar o projeto, especialmente no que se refere à unidade do adquirente e às partes comuns, modificar as especificações, ou desviar-se do plano da construção, salvo autorização unânime dos interessados ou exigências legal (CÓDIGO CIVIL, 2003, p.604).

Assim sendo, esse condomínio deixa de ser de fato e passa a ser de direito. No momento da compra do lote dentro do suposto *condomínio fechado*, é assumido um compromisso que o proprietário tem no máximo 2 anos para executar a construção. Esta obrigatoriedade não possui respaldo legal, uma vez que a lei que regulamenta loteamento diz que no loteamento não há obrigatoriedade de construção.

Os referidos descumprimentos da lei existem para descaracterizar o empreendimento como sendo parcelamento de solo, segundo a Lei 6766/79, com o objetivo de não realizar a transferência ao município das áreas destinadas aos equipamentos públicos, vias e áreas institucionais.

Pode-se observar inúmeras falhas na condução do processo de implantação dos condomínios de fato por parte dos incorporadores e dos construtores. Cabe ao poder público, através da Prefeitura Municipal, e do Ministério Público fiscalizar tais práticas.

2.2.3.2. *Loteamento fechado.*

Devido ao descaso do poder público, a população passa a tomar medidas a fim de buscar soluções às suas dificuldades.

Motivados pela justificativa da insegurança, moradores de bairros tem promovido o fechamento de ruas e de bairros inteiros através de instalação de equipamentos como guaritas e cancelas, bem como da contratação de serviços especializados de segurança. Com tais procedimentos, os indivíduos que não possuem propriedades dentro do perímetro cercado do antigo bairro, são de forma ilegal impedidos de circular no mesmo. O que era público agora passa a ser *privado*.

Segundo Freitas (1998), o fechamento dos loteamentos por parte de moradores, mediante obstrução das vias internas ao acesso público com a colocação de obstáculos, cancelas e guaritas não tem respaldo legal. Embora argumente-se que essa ação é prevista em Lei – Art. 7º do Dec Lei 271/67 – o município não pode viabilizar tal fechamento, pois a referida lei da concessão de direito real de uso ou permissão de uso de áreas públicas, fora cancelada pela Lei nº 6766/79 como ainda, por não ser auto-aplicável tal dispositivo legal, porquanto a regulamentação determinada em parágrafo 1º jamais foi feita.

Segundo Freitas (1998), interpretação do art. 7 pode induzir o intérprete menos precavido àquela conclusão:

É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares, remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel para fins específicos de urbanização, edificação, cultivo da terra ou outra utilização de interesse social (FREITAS, 1998, p. 13).

Essa lei poderia ser aplicada para os bens de uso comum e para que pudessem ser utilizados seria necessário desafetar as vias públicas (bens de uso comum). A administração pública não pode impedir o fluxo de pessoas, a menos que desafete a via, isto é, a rua não seria mais de utilização pública.

A desafetação de uma rua, ainda que precedida de autorização legislativa, deve conter um elemento fundamental: ter perdido, de fato, sua utilização pública,

seu sentido de via de circulação, ter se tornado desabitada. Dessa maneira, a Lei de desafetação preserva, os interesses públicos. Com base nessa argumentação, os *loteamentos fechados* não se propagariam no espaço urbano.

No artigo 17 da Lei 6766/79, o loteador não poderá, ainda, alterar a destinação dos espaços livres de uso comum, as vias e praças, as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos constantes do projeto e no memorial descritivo.

Como a Lei Federal só trata dos loteamentos convencionais, abertos, com espaços e áreas públicas franqueadas ao acesso de todos, a aprovação pelo Município dos *loteamentos fechados* não é lícita, pois não lhe preside o princípio da legalidade, nem a legislação municipal editada para tratar do assunto lhe dá foros de legitimidade, porque a matéria, por sua natureza condominial, é da competência da União.

Segundo Freitas (1998), no art.180 da constituição do Estado de São Paulo consta:

Que no estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os municípios assegurarão: VII – as áreas definidas em projeto de loteamento como áreas verdes ou institucionais não poderão, em qualquer hipótese, ter a sua destinação, fim e objetivos originalmente estabelecidos alterados (FREITAS,1998, p.16).

Não bastando toda essa argumentação, verifica-se nos loteamentos fechados a necessidade de se criar uma associação para administrar todos os custos de manutenção do pretense *condomínio*, que é de responsabilidade dos proprietários das unidades pertencentes ao mesmo. Portanto, todos os moradores são obrigados a fazer parte da referida associação.

A Constituição Federal, no seu artigo 5, diz que é plena a liberdade de associação para fins pacíficos, vedada a de caráter paramilitar e, no item XX, diz que ninguém poderá ser compelido a associar-se ou a permanecer associado. Assim sendo, todo morador tem o direito de não fazer parte da associação criada para administrar o *loteamento fechado*.

Muitos *loteamentos fechados* têm obtido na justiça, ganho de causa contra moradores que se negam a fazer parte da associação e, conseqüentemente, fazer parte do rateio das despesas de manutenção do mesmo. Por outro lado, encontram-se inúmeras sentenças ao direito de não se associar.

Alguns municípios têm previsto a figura do loteamento fechado, através de Leis Municipais. Tais loteamentos são implantados segundo a Lei 6766/79, mas suas vias públicas internas são objeto de concessão, permissão ou autorização de uso outorgada pelo poder público municipal, concedido a determinada associação de moradores constituída para administrar tal loteamento. Outra característica é que o mesmo possui muros que o cerca completamente e, também, apresenta guaritas na entrada. São exemplo os seguintes municípios:

- Americana –SP : Lei nº3270 de 15.01.1999. Dispõe sobre o parcelamento e o aproveitamento do solo no território do município (Comunicação Pessoal junto a Secretaria de Planejamento de Americana (SP));
- Campinas–SP: Lei nº 8736 de 09.01.1996. Dispõe sobre a permissão a título precário de uso das áreas públicas de lazer e das vias de circulação, para constituição de loteamento fechados no Município (FAVARETTO, 2003);
- Município de Paulínia–SP: Dispõe sobre loteamentos urbanos, loteamentos fechados e condomínios fechados no Município (Comunicação Pessoal).

Todos estes dispositivos legais municipais não apresentam sustentabilidade jurídica, pois estão em oposição a Lei Federal 6766/79 que regulamentam tal instituto.

Observa-se que essas problemáticas, no que diz respeito a essas novas formas de ocupação do solo, ocorrem de um modo sistemático em todo o território nacional e também no exterior, com algumas semelhanças que serão descritas a seguir.

2.3. *Condomínios fechados* : Experiências estrangeiras e nacionais

2.3.1 Histórico

Borsdorf (2003) afirma que o surgimento dos *condomínios fechados* estão ligados também às questões culturais, pois os mesmos possuem raízes na tradição cultural latino-americana. O referido autor destaca que no mundo hispano-americano os povoamentos eram criados abertos (cidades sem muros), mas as casas eram fechadas para dentro. As casas possuíam seus pátios fechados com poucas aberturas para fora, além de grades e portas fortes. As janelas, até o século XVIII, eram pequenas e voltadas para a rua, mas eram pequenas e posicionadas no alto dos muros. Tais muros eram espessos, significando a busca de uma esfera familiar.

Tais construções, quando abandonadas por seus proprietários que deslocavam-se para os centros urbanos maiores, eram ocupadas por moradores de baixa renda que transformavam esses locais em *conventillos*, ou seja, cortiços.

No Peru, no período colonial havia bairros fechados acessíveis somente a seus moradores e eram chamadas de cidades monasteriais. Encontra-se também estruturas semelhantes nos seminários em Guadalajara, no México.

No Chile no século XIX, encontravam-se conjuntos de moradias para funcionários de companhia de mineração e de indústrias, muitas delas emuralhadas e com barreiras nas entradas. Estruturas como estas surgiram também no Chile, em 1920 e 1930 com o nome de *cites* e *casitas*, sendo que tais formas de construção possuíam regulamentação jurídica.

No México, observa-se o aparecimento das *vencidades* em 1950. Segundo ainda Borsdorf (2003), existe uma grande similaridade entre essas estruturas e os *condomínios fechados* da atualidade.

Não só os *condomínios fechados* (*Barrios cerrados*) das classes de baixa renda têm seus antecessores, como também os de classe alta, através da criação de campos de *golf*, no princípio do século XX, onde seus fundadores tinham o direito de construir suas residências dentro dos mesmos.

Como se observa, os *condomínios fechados* não são novos conceitos de moradias, mas conceitos antigos que só se perpetuam nas sociedades modernas através da insegurança e do medo. Isto ocorre pois, o desejo de sentir-se seguro é a segunda necessidade do ser humano, como afirma KarsaKlian (2000). O homem

criou ambientes artificiais modernos objetivando mais conforto, bem estar, segurança entre outros benefícios, mas não alcançou este objetivo. Na antiguidade o inimigo do homem eram os animais selvagens, outros governos. Mas, na atualidade, são os que muitas vezes moram ao lado ou mesmo na sua própria casa.

Pode-se constatar com esse fato que, os *condomínios fechados* não são a solução para os problemas do homem moderno, devido os mesmos não atingirem a causa do problema, mas apenas minimizam os efeitos. Tais estruturas só estão agravando ainda mais os conflitos dentro do espaço urbano.

O aparecimento dos *condomínios fechados* na América Latina ocorreu por volta da década de 1970, e intensificou-se a partir da década de 1980 e 1990 conforme afirma O'Neill (1986) , Meyer e Bahr (2004).

Condomínio fechado é um fenômeno urbano antigo, com uma nova roupagem, mas que tem se tornado importante nas últimas décadas em muitos países. No caso dos países latino-americanos, estão atrelados a um novo modelo de estrutura e de desenvolvimento das cidades. Conforme afirma Roitman (2003), esses empreendimentos estão muito relacionados com o aumento da violência e da insegurança.

Com formas modernizadas, tais condomínios são gerados por processos como a globalização e as transformações econômicas que vem ocorrendo em países desenvolvidos e emergentes. Segundo Soares (2002), esses processos desenvolvem-se em uma sociedade *pós-fordista*, associados a um ambiente cultural marcado por transformações espaciais e tecnológicas.

Roitman (2004), afirma que:

O aumento das diferenças sociais é outra causa relacionada com o surgimento das *Urbanizações cerradas*(*Condomínios fechados*), principalmente em países em desenvolvimento.[...] A distância entre ricos e pobres tem aumentado e as diferenças tem se tornado mais visíveis e evidentes chegando a polarização social devido a implementação de políticas neoliberais, mudanças na estrutura produtiva e de trabalho assalariado e a saída do Estado da provisão de serviços básicos como educação, saúde, moradia, emprego e segurança [...] (ROITMAN, 2004, p.6).

Como afirma Roitman (2003), o desejo por *status* e a busca de homogeneidade social por parte de alguns grupos sociais, bem como um maior contato com a natureza e a possibilidade de viver uma *nova modernidade*, influenciada pelo estilo de vida norte-americano, contribuíram para o surgimento dos *condomínios fechados*.

Atualmente, os *condomínios fechados*, comportam-se como produtos bem elaborados e padronizados e, segundo Ramires e Soares (2002), são produzidos como clones:

[...] É nas grandes metrópoles [...] que são criadas e testadas as estratégias de produção e consumo da mercadoria habitação, sejam elas torres personalizadas, conjuntos habitacionais ou *condomínios fechados*. Posteriormente, as estratégias bem sucedidas são repetidas para outras cidades, sem considerarem as reais necessidades locais.[...] (Ramires e Soares, 2002, p. 377).

A moderna incorporação imobiliária atua em escala nacional e, portanto, os padrões metropolitanos estão presentes em todo o território nacional. Tais padrões residenciais propagam-se rapidamente apresentando algumas peculiaridades locais, difundindo-se por outras áreas metropolitanas e cidades médias.

A instalação desses padrões têm evoluído mais rapidamente que os conceitos formulados pela ciência para explicá-los. Cabe destacar alguns estudos realizados em alguns países como por exemplo, Chile, Argentina, México.

2.3.2 Condomínios fechados no Chile

Pode-se observar em alguns países da América do Sul a grande expansão dos condomínios e a presença de processos semelhantes de evolução dos mesmos principalmente nas capitais e grandes cidades, como é o caso de Santiago do Chile.

Em Santiago os primeiros projetos eram de loteamentos privados, chamados de uso exclusivo e surgiram por volta da década de 1940. Tais *condomínios* são semelhante ao modelo de expansão periférica norte-americana e são os responsáveis pela aceleração da expansão periférica da região metropolitana de

Santiago. Ressalta-se ainda, que as razões para a expansão seriam: a utopia da cidade jardim, a existência de terrenos maiores e mais baratos, maior segurança e elevada especulação desencadeada pelo setor imobiliário.

Meyer e Bahr (2004), analisando o mesmo espaço, afirmam que a expansão dos condomínios nas áreas periféricas deve-se a necessidade da classe alta de fugir da poluição, do congestionamento, da violência do centro metropolitano, da falta de área de lazer, da ausência de segurança e de buscar terrenos periféricos de menores preços. Segundo o autor, a principal vantagem oferecida é morar próximo ao centro urbano, sem ter que enfrentar cotidianamente as dificuldades já citadas.

Segundo os mesmos autores, na década de 1980, surgem novos formatos de *condomínios fechados* dentre eles podemos citar :

- *Bairros cerrados*: pequenos condomínios com menos de 100 unidades familiares.
- *Urbanizaciones cerradas*: grandes condomínios com mais de 100 unidades.

Segundo Borsdorf e Hidalgo (2004), na área metropolitana de Santiago do Chile, composta por 39 municípios, houve uma grande expansão dos *condomínios fechados*, entre os anos de 1999 e 2000. Foram construídos 570 *condomínios fechados* (supostamente verticais, apesar do trabalho não especificar. A não especificação da tipologia dos condomínios e sua condição diante da Lei é um fato comum encontrado nos trabalhos publicados) sendo sua maior distribuição na periferia e mais 1710 condomínios de edifícios com maior distribuição na zona central.

Segundo Barros et al. (2003), tais empreendimentos na sua maioria são destinados a *grupos sociais de menos recursos* (similar às categorias sociais média a baixa). O mesmo autor salienta que na área metropolitana de Santiago do Chile existem 6 tipos de condomínios, sendo que se distinguem pelo tamanho, categoria social a que é destinado, bem como sua observância as Leis e Normas vigentes no País. Encontram-se condomínios destinados as categorias, chamadas pelo autor de medianas, tanto no centro como na periferia, o mesmo acontecendo com categorias denominadas de mais abastadas, ou alta. Já os grupos menos favorecidos, categoria baixa, seus condomínios são localizados nas periferias e sem todo o aparato de muros e segurança. O autor ainda afirma que, historicamente, a periferia

urbana era mono funcional, principalmente residenciais com um alto índice de segregação social. Na atualidade, a nova periferia possui atividade multifuncional, diversificada, acolhendo diversos usos de solo e em alguns casos diversos setores sociais. Este fato constitui uma nova experiência para o desenvolvimento suburbano de Santiago do Chile.

Na área metropolitana de Santiago, o papel do Estado tornou-se mais flexível com seus instrumentos de planificação territorial, pois cada vez mais vai reduzindo seu campo de atuação na regulamentação e fiscalização em favor dos grandes investimentos realizados pela iniciativa privada. O Estado também é quem implementa a instalação dos equipamentos e infra-estruturas, como a construção de vias de acesso rápido, alargamento de avenidas e melhoria no transporte urbano.

O Estado também é muitas vezes omissor com as transgressões realizadas pela iniciativa privada, no que diz respeito à legislação e normatização das instalações dos *condomínios fechados*.

2.3.3 Os condomínios fechados na Argentina.

2.3.3.1 Os Condomínios fechados em Buenos Aires

A área metropolitana de Buenos Aires (AMBA) abriga 31 cidades sendo que concentra aproximadamente 30% da população do País, segundo Koppmann (2001). A autora afirma que a urbanização da AMBA, a partir da década de 1940, ocorreu de forma desordenada, resultando em um parque habitacional de baixa qualidade, carente em serviços de infra-estruturas devido a dispersão urbana e falta de equipamentos comunitários básicos. A ferrovia subsidiada foi o grande incentivador para que a população com menos recursos se deslocasse para áreas mais afastadas da capital.

Na AMBA, a partir de 1990, ocorreram transformações estruturais profundas. Um fator importante nesta transformação fora a implantação dos *condomínios fechados* produzindo grande migração das áreas centrais para as periféricas. É importante salientar que na mesma época a implantação dos *condomínios fechados* produziu alterações semelhantes em Santiago do Chile.

Observa-se ainda que na AMBA, estes condomínios se propagaram ao longo de principalmente 3 eixos rodoviários que são, o eixo norte, oeste e sudoeste, demonstrando assim que o fator principal para sua instalação fora a conectividade com o centro de Buenos Aires ,afirma Koppmann (2001).

Vivem na AMBA, em *condomínios fechados*, aproximadamente 400 mil habitantes, em uma área de 500Km², que é equivalente a 2,5 vezes a área da capital, Buenos Aires. Entre 1991 e 1999, a área original dos *condomínios fechados* foi aumentada em aproximadamente em 15 vezes,como afirma Janoschka (2003).

Constata-se a partir da década de 1990 que os projetos em *condomínios fechados* eram pequenos, 100 a 300 casas (*bairros cerrados*), e não eram tão distantes do centro urbano de Buenos Aires – aproximadamente 25 km.

Distância maior que essa era destinada a casas de finais de semana (*country*). A partir de 2000, ocorrem lançamentos de megaprojetos de condomínios fechados com mais de 2000 casas, como, por exemplo, *Nordelta* com 20.000 casas em uma área de 16 km², distante de 40 a 70 km do centro de Buenos Aires. Nesse caso não teríamos um bairro cerrado, mas sim, uma cidade privada.

Semelhantemente, em Santiago do Chile pode-se observar que o motivo para a expansão periférica é a possibilidade de uma vida perfeita, com segurança, natureza, longe dos problemas dos centros urbanos e custo mais baixo da terra.

Na AMBA Estado atuou melhorando a infra-estrutura como transporte, ampliando as vias de acesso rápido – em alguns casos com 4 a 10 pistas – e instalando equipamentos para dar sustentação ao novo modelo de desenvolvimento urbano periférico .

Pode-se constatar que na Argentina já havia irregularidade do ponto de vista da execução da lei na condução da implantação de Bairros populares e a mesma estendeu-se também à construção dos *condomínios fechados* das classes média e média alta da sociedade. O sistema legislativo provincial, que define as diretrizes centrais para a planificação urbana dos municípios, prima por ser ultrapassado e ineficiente. A administração local é extremamente omissa no que diz respeito ao cumprimento das normas e leis não se opondo às ilegalidades cometidas pelos construtores na implantação dos *condomínios fechados*, como afirma Santos (2001).

A incapacidade estatal, de controlar as normas legais, estimula tanto as infrações como consolidam as relações *clientelistas* entre política e empresas de construção civil.

Em Buenos Aires, a omissão do Estado, chegou ao extremo do mesmo não possuir nenhuma autoridade dentro do perímetro do *condomínio fechado*. Nem mesmo a polícia tem acesso ao mesmo se não tiver autorização por parte de algum morador. Como se observa o poder público na cidade de Buenos Aires apresenta dificuldades na execução de suas funções a fim de direcionar e administrar a evolução dos *condomínios fechados* na AMBA.

2.3.3.2 Os Condomínios fechados em Córdoba.

Já a cidade de Córdoba a 2ª maior cidade da Argentina tem apresentado uma administração exemplar no que diz respeito ao cuidado com a coisa pública. Santos (2001) afirma que na cidade de Córdoba as normas para projetos de *condomínios fechados* são rígidas, a fim de minimizar o fracionamento do espaço e buscar reverter a crescente polarização entre pobres e ricos. Todas as vias internas do condomínio são doadas ao município com a infra-estrutura correspondente. Além disso, 15% da área condominial são destinados à área verde comunitária e de 30 a 40 % destinados a superfícies desportivas, sociais e etc. O perímetro do condomínio não é cercado por muros, mas sim por casas que pertencem ao condomínio. Após a doação, o município concede aos moradores o direito de uso exclusivo do condomínio, com a obrigatoriedade de cumprir todas as determinações do poder público.

Segundo Santos (2001), o critério de distribuição dos condomínios se mostra semelhante a outros centros como Buenos Aires e Santiago do Chile, onde a busca por áreas de baixo custo e facilidade de acesso as áreas centrais são priorizados.

Como se pode constatar através do exemplo de Córdoba que é possível implementar novas estruturas dentro do espaço urbano, mas observando as legítimas funções do Estado a fim de minimizar os possíveis impactos gerados.

2.3.4 Os *Condomínios fechados* no México.

Em Guadalajara, no México, o primeiro modelo de *condomínio fechado* ocorreu em 1943, conhecido como *Colônia Chapalita*. Havia estrutura administrativa organizada por associação de moradores que normatizavam os direitos e obrigações dos proprietários.

Barrajas e Zamora (2002), estudando a cidade de Guadalajara, constataram que os *condomínios fechados*, semelhantes aos atuais, surgiram na cidade no final da década de 1960, vinculados a chegada de profissionais oriundos dos Estados Unidos, contratados por empresas multinacionais, juntamente com técnicos e diretores de grandes empresas existentes na cidade. Os condomínios possuíam poucas casas e estavam situados, na maior parte, nas melhores localidades da cidade e alguns na periferia, um modelo claramente influenciado pelo modelo norte americano.

Entre os anos de 1965 a 1994, foram construídos 20 condomínios para um total de 16.700 unidades, cuja população é de aproximadamente de 50.000 habitantes. Inicialmente, observou-se que os lotes vendidos eram em média de 500m² e que com o passar dos anos foram diminuindo e que, na atualidade, são de 200m². Esta tendência pode-se constatar em todas as cidades pesquisadas, como afirma Barrajas e Zamorra (2002).

A insegurança, péssima qualidade dos serviços prestados pelo poder público, a existência de uma sociedade desorganizada e despercebida politicamente e facilmente manipulada pela mídia, são as causas da expansão dos projetos de *condomínios fechados* em Guadalajara .

Tais projetos, têm crescido sem normatização do Estado, deixando o planejamento territorial e a urbanização a mercê de empresas privadas e proprietários. Muitas infrações ocorrem por parte das empresas, sendo a execução dos projetos mais rápida do que a criação de normas para regulamentá-los. O Estado tem se mostrado incapaz de definir um projeto modernizador que assuma e produza critérios de organização, eficácia e que seja socialmente aceito.

As melhorias no sistema de transporte, ampliação e melhoria dos sistemas viários, instalação de infra-estrutura e equipamentos, foram realizados no país somente na década de 1960, sendo que, com o passar dos anos, tais investimentos deixaram de existir. Tal fato tem contribuído para a inviabilização de novos projetos,

sobrecarregando as vias existentes, transformando-as em vias com alto índice de acidentes.

Esta particularidade é própria do México, pois não encontramos em outras localidades pesquisadas fatos semelhantes. Este fato ocorreu devido a crise econômica pelo qual o país passou nas décadas de 1980 e 1990.

Cabe salientar que, para os quatro casos analisados, Santiago do Chile, Buenos Aires, Córdoba e Guadalajara, existem muita similaridade no que diz respeito a origem, local, forma e dinâmica de implantação dos *condomínios fechados*. Cabe salientar que cada localidade guarda ainda pequenas particularidades. Isto também se observa na forma em que o Estado interveio neste processo em pelo menos três localidades, a saber Buenos Aires, Guadalajara e Santiago do Chile. Tais similaridades na origem e na evolução dos *condomínios fechados* se deve a padronização cultural imposta pela sociedade de consumo e pela globalização.

2.3.5 Experiências nacionais.

No Brasil os *condomínios fechados* apresentam algumas semelhanças e particularidades com as experiências apresentadas. Cabe destacar alguns estudos realizados.

2.3.5.1 Os condomínios na cidade do Rio de Janeiro.

No Rio de Janeiro ocorreram importantes transformações no espaço urbano na década de 1960, favorecendo a implantação de *condomínios fechados* em locais afastados do centro urbano. A implantação, pelo Departamento de Estradas de Rodagem, da auto-estrada Lagoa-Barra, como continuidade da BR 101, teve como objetivo, principal ligar a Zona Leste da Baixada à Zona Sul da cidade. Juntamente foram realizadas outras obras ligando a parte oeste da baixada fluminense com outros setores da cidade. A consequência mais imediata destas obras foi o aumento da acessibilidade da região da Baixada Fluminense à área central da cidade, proporcionando a valorização de áreas que estavam mais afastadas do centro. Tais investimentos também demonstraram nítida distribuição desigual na cidade,

contribuindo sensivelmente para a segregação sócio espacial, como afirma O’neill (1986).

Segundo a mesma autora, as empresas imobiliárias e os incorporadores escolhem as melhores áreas para a construção residencial, aumentando a especulação e beneficiando as camadas de mais alta renda, sendo que as camadas de renda mais baixas tendem a serem expulsas da região ou não possuem acesso a elas. Este processo de valorização atingiu toda a orla e o interior da baixada fluminense, a partir da década de 1970. Em algumas localidades como Jacarepaguá o valor da terra cresceu até 662%.

O’neill (1986), afirma que os *condomínios fechados* surgem na cidade do Rio de Janeiro na década de 1970, em áreas nobres e próxima reservas florestais, como, por exemplo o Maciço da Tijuca, que estão próximas a área urbana. A autora afirma que a finalidade de tais *condomínios fechados* é a segregação, abrigar nele indivíduos e grupos com a mesma posição social, o mesmo padrão cultural e hábitos de vida semelhantes. Essa proposta de habitação foi concebida com base nos *suburbs* norte americanos e nos *garden cities* ingleses.

Segundo pesquisa realizada pela mesma autora, com os moradores de um determinado *condomínio* em estudo, o motivo que os levaram a optar por morar em *condomínio fechado*, foi a possibilidade de morar em casa, e também pelas boas condições físicas e sociais do mesmo. A questão de segurança não foi citada como fator de atração exercida pelo *condomínio*. Essa questão só torna-se relevante após a mudança para o *condomínio*. Outro fator importante foi o custo baixo da terra localizada na periferia, próxima a uma reserva de mata nativa.

O’neill (1986), ressalta que o Estado, por sua vez, além de ter realizado grandes investimentos em infra-estrutura, ampliando e construindo vias de circulação, túneis, vias elevadas, melhorias e construções de estradas, deu suporte aos empreendimentos através das instituições financiadoras.

2.3.5.2. Os *condomínios fechados* na cidade de São Paulo.

O surgimento dos *condomínios fechados* em São Paulo, na década de 1970, são marcados principalmente pela necessidade em residir em local onde várias

funções eram atendidas sem a necessidade de percorrer grandes distâncias e, portanto, sem dificuldades com transporte.

Carlos (2003), afirma que nos anos 1970 os *condomínios fechados* começaram a se instalar nas periferias da região metropolitana de São Paulo (RMSP) como os de Barueri, Santana do Parnaíba, Cotia, sendo que os modeladores desses espaço buscavam na periferia um *outro estilo de vida*, que é estar próximo do verde que a metrópole destruiu com o seu crescimento, e longe dos centros urbanos congestionados e violentos. O modelo centro periferia se deu em São Paulo apenas no início da instalação dos condomínios fechados, a saber, na década de 1970 e 1980, onde se buscou localidades amplas mais próximas da natureza.

Na década de 1990 ocorreu a grande expansão dos *condomínios fechados* propriamente dito dentro da RMSP sendo que a partir deste momento, a expansão dos *condomínios fechados*, se dão mesmo dentro de áreas centrais. Para o caso específico da cidade de São Paulo a *Lei de Vilas* nº11605/94 que traz no seu artigo 1 parágrafo único e no artigo 2, que:

O conjunto residencial horizontal do tipo R03-03 é aquele constituído por unidades isoladas, agrupadas geminadas ou superpostas, em condomínio, sendo nas zonas de uso que admitam o uso residencial. Art.2 : O conjunto residencial horizontal do tipo R03-03 somente poderá ser implantado em lotes ou glebas com área igual ou inferior a 15000 m².

Cabe salientar que a referida Lei contém erro quando define condomínio vertical como sendo horizontal. A Lei de Vila não tem poder para legitimar qualquer formato de condomínio que não esteja contemplado no código civil, pois o município não tem autonomia para legislar sobre determinada matéria, sendo a mesma de competência federal.

A principio a *Lei de Vilas* foi criada visando o aproveitamento da área interna de glebas onde fora realizada loteamento. A referida lei possibilitou a instalação indiscriminada de pequenos condomínios em todas as zonas residenciais da cidade, sendo que a grande expansão se deu nos anos de 1999-2000. Houve um aumento significativo dos Condomínios fechados na RMSP entre 1999 e 2004. Segundo a Embraesp(2005), Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio, os condomínios

fechados representavam apenas 2% dos lançamentos residenciais na RMSP em 1999 , 25% em 2001 e 35% em 2004. A concentração da maior parte dos *condomínios horizontais* foram lançados no município de São Paulo, e não espalhados na RMSP. De um total de 1053 *condomínios fechados*, 859 (82%) lançamentos foram feitos na cidade de São Paulo, sendo que apenas 194 (18%) foram lançados em outros municípios da RMSP.

Na atualidade encontramos em áreas nobres centrais da cidade ruas fechadas com guaritas e guardas que impedem a entrada de pessoas que não moram nas casas delimitadas pelas guaritas.

Com relação ao modo de ação do Estado não se observa nada de inovador, pois as praticas do poder público paulistano são semelhantes a todos as demais cidades já descritas, isto é: é responsável pela criação da infra-estrutura e equipamentos e é omissa quanto a fiscalização e o cumprimento da legislação vigente.

2.3.5.3 Os *condomínios fechados* em Brasília (DF)

No caso de Brasília, encontra-se algumas inovações em relação às demais cidades já analisadas, no que diz respeito aos *condomínios fechados*. Tais condomínios são, na realidade, loteamentos urbanos , e são implantados de modo irregular segundo a legislação vigente no país.

Granja (2002), analisando a cidade de Brasília, Distrito Federal, afirma que os primeiros *condomínios fechados* começaram a ser implantados por volta de 1975. De direito eram loteamentos irregulares. Eram implantados em áreas rurais e de proteção ambiental, legalmente decretada.

Devido ao grande déficit habitacional existente, tais projetos visavam atender inicialmente as classes médias, não atendidas, pelos programas habitacionais do governo. Tais loteamentos transformaram-se em uma forma simples de acesso à moradia. Com o passar dos anos tais loteamentos foram ganhando novas motivações exploradas pelos incorporadores imobiliários, dentre elas a maior era a segurança.

Os loteamentos irregulares, no ano de 1989, eram em número de 179 , em 1995 eram 232, e em 2002 em número de 369. Todos estes loteamentos irregulares, que de fato se comportavam como *condomínio fechado*, estão sendo regularizados

sobre os ditames da Lei 6766/79(lei de loteamento), a fim de propiciar o melhor atendimento às exigências federais no que diz respeito a instalação de equipamentos públicos e ordenar o desenho urbano dos parcelamentos. O ministério público inclusive proibiu a da manutenção de cercas e muros dos referidos *condomínios*. Observa-se postura correta do poder público de Brasília fazendo com que a Lei seja cumprida no que diz respeito ao parcelamento de solo.

Em Brasília a primeira Lei que contempla a instalação de *condomínio fechado* foi o decreto nº 10829/87, que permitia o uso condominial em áreas de mansões, localizado no setor de Mansões Park Way-SMPW, criado em 1963, onde a metade da área original, ou seja, 10.000m², seriam preservados para a casa matriz podendo a outra metade comportar até 5 unidades, todas com entrada comum e constituindo um só conjunto. O objetivo era tornar áreas de mansões economicamente mais adequadas. Em 1997 fora regulamentado pelo Plano diretor do Distrito Federal que apenas nos setores de mansões Park-Way – SMPW e o Dom Bosco –SMDB seria admitida a construção de condomínios fechados conforme a Lei 4591/64. Estes condomínios foram instalados entre os anos de 1993 a 1997. Naquela época Brasília possuía um déficit habitacional, e havia uma preocupação governamental de que ocorresse uma ocupação desordenada, descaracterizando com isso o Plano Piloto .

Em 1992, o Plano Diretor de Brasília Lei nº 353/93, passou a admitir a instalação de condomínios na forma do art.8 da Lei 4591/64, possuindo, no máximo, 8 unidades construídas por gleba. Determinava que 15% da área total deveria ser de áreas comuns, sendo 7% para vias públicas, sendo que as unidades podiam ser cercadas. Estes empreendimentos receberam o nome de *Condomínio Urbanístico*.

No Distrito Federal, o Estado é o detentor das terras e mostrou-se eficaz na implantação da cidade, mas ineficiente quando da regulação da oferta de áreas urbanas. Na atualidade o Estado tem procurado identificar novas áreas para a implantação de novos projetos e tem estabelecido diretrizes para a sua regulamentação na questão urbanística.

Dentre as cidades pesquisadas, Brasília é a única que tem se mostrado eficiente na manutenção da Lei no que diz respeito a implantação dos *Condomínios residenciais*.

2.3.5.4 Os *Condomínios fechados* em cidades médias no Brasil

As cidades médias brasileiras, também reproduzem a lógica capitalista de segregação sócio–espacial que pode ser evidenciada pela expansão dos *condomínios fechados*.

Ramires e Soares(2002), estudando a cidade de Uberlândia, Minas Gerais, afirmam que em meados da década de 1970 iniciou-se o processo de produção de loteamentos fechados no formato de chácaras e sítios de recreio localizados no entorno do perímetro urbano, posteriormente, tornaram-se *condomínios fechados*. Os primeiros projetos não previam áreas de uso coletivo, a não ser ruas e avenidas determinadas pela lei. Os projetos de loteamentos cumpriam a Lei do Uso e Ocupação do solo de Uberlândia, sendo uma modalidade de loteamento implantada na zona rural.

Houve uma expansão entre os anos 1970 a 1985, seguindo o padrão de consumo das grandes metrópoles. Inicialmente tais projetos tinham como objetivo ser a 2ª moradia e, portanto, a grande motivação para adquiri-los foram as amenidades existentes no projeto, como por exemplo, lagos, represas, florestas, rios, entre outros.

Segundo Ramires e Soares (2002), a partir de 1990 os *condomínios fechados* apresentaram um novo formato e uma nova motivação *que se pauta principalmente nas questões de segurança*.

De acordo com os mesmos autores, o poder público privilegiou determinadas áreas urbanas para investimentos públicos revalorizando esses espaços da cidade com grandes obras públicas e infra-estrutura.

O poder público buscou normatizar a elaboração e administração de projetos em *condomínios fechados*, através do artigo 23 da lei de Uso e Ocupação de solo de Uberlândia . O referido artigo especifica que:

[...] considera-se *loteamentos fechados* (ou *condomínios fechados*) o parcelamento do solo, para fins habitacionais, com utilização privativa das áreas de recreação públicas e das vias públicas, pelos moradores, com as seguintes características próprias que são cumulativas e indissociáveis:

I. áreas inscritas por uma figura geométrica de lado com comprimento máximo de 500 metros e área de 200.000m² ;

II. as áreas de recreação pública serão distribuídas de acordo com as seguintes condições:

a) 3% nos passeios frontal, laterais e fundos, externos ao loteamento, com largura mínima de 1 metro e 4% em frente aos lotes e ou áreas para implantação de equipamentos de lazer, internas ao loteamento, quando o projeto criar uma situação de insegurança para a via pública.

b) 7% em frente aos lotes e ou áreas para implantação de equipamentos de lazer, quando não existir a situação de insegurança para a via pública (GRANJA, 2002, p.387-388)

A autora afirma ainda que, seu parcelamento deverá abranger a gleba fechada, por meio de muros e cercas que separam a área interna da externa, com guarita de controle de acesso, gerando unidades distintas, da mesma forma que os demais loteamentos, sendo vedada a criação de qualquer espaço interno reservado para o parcelamento futuro (GRANJA, 2002).

A Legislação do Uso do Solo de Uberlândia considerou também que, a existência de áreas pública de uso institucional, quando houver, devesse situar-se no lado externo do loteamento e quanto às vias de circulação interna, estas deverão ser implantadas de forma que permitam sua integração ao sistema já existente ou projetado de vias públicas da cidade. Para a implantação do sistema viário e de áreas de recreação e lazer será destinado 20% da área total loteável. Quanto à utilização das áreas internas, a lei determina: será privativa a utilização, pelos moradores, sem alteração de uso a que se destinam, das vias internas de circulação, espaços livres e áreas de recreação internas ao loteamento, mediante outorga da concessão administrativa exclusivamente a associação de moradores que assumirá por ordem e conta dos proprietários de lotes a responsabilidade pelas despesas e custos administrativos; as áreas de recreação externas ao loteamento, serão administradas e mantidas pela associação de moradores, por ordem e conta dos proprietários de lotes[..].

Granja (2002), ainda afirma que a legislação urbanística dificulta ou impossibilita as construções de moradias do tipo condomínio horizontal. Na realidade

a autora refere-se a construção de condomínios verticais segundo o artigo 8 da Lei 4591/64.

Cabe salientar que a Lei não dificulta nem impossibilita a construção, ela somente normatiza e, se a mesma se mostra imprópria ao momento atual, cabe ao legislativo propor mudanças a fim de regulamentar e normatizar os condomínios verticais, de forma mais adequada à realidade social vigente no país.

O artigo 23, da Lei de Uso de Solo de Uberlândia possui alguns aspectos interessantes, pois o mesmo estipula taxas e forma de ocupação do *loteamento fechado*, numa demonstração de zelo e rigor pelo patrimônio público. Tal dispositivo legal não seria necessário, pois bastaria cumprir os dispositivos legais já existentes e manter os empreendimentos imobiliários em questão dentro da legalidade.

Cabe ressaltar, como já visto em outros casos, que o poder público municipal não possui competência para legislar sobre parcelamento de solo, e nem sobre condomínio uma vez que o mesmo já está regulamentado em âmbito federal. Portanto o artigo 23 da referida lei de uso de solo de Uberlândia não possui respaldo jurídico algum.

Nota-se que o procedimento e estratégia de implantação e condução de tais *condomínios fechados* são padronizados em todas as localidades quer seja nacionais ou estrangeiras.

Sposito (2003), estudando a expansão dos *condomínios fechados* na cidade de São Jose do Rio Preto, cidade de médio porte do interior de São Paulo, verificou que a implantação dos *condomínios fechados* iniciou-se em 1974, na periferia da cidade, para segmentos de alto poder aquisitivo. Esse processo intensificou-se nos anos de 1990. Segundo a autora, a área média dos lotes, com o passar dos anos, foi reduzindo-se devido à contínua expansão territorial urbana que aumenta os preços das terras disponíveis localizadas próximas às áreas urbanas já constituídas, aumentando o preço de custo da implantação dos *condomínios*.

Segundo Sposito (2003), a partir de 1980 os ideais de segurança, boa localização e vida urbana estiveram diretamente identificadas com a opção pela moradia em apartamentos. Em 1990 os *condomínios fechados* tornaram-se a nova forma de morar: continha valores associados aos condomínios de apartamentos e mais o símbolo de qualidade de vida devido a presença de áreas verdes e de lazer, além da opção pela residência unifamiliar.

Os *condomínios fechados* tiveram sua expansão reduzida pela limitação do mercado de imóveis de alto padrão, aos quais eram destinados tais empreendimentos. Portanto, o produto imobiliário lançado no mercado não seria mais o lote para que o comprador construísse sua residência de alto padrão, mas a casa construída em série. O artigo 8 da lei 4591/64 não traz em seu dispositivo, que para a construção de condomínios horizontais é obrigatório que as casas sejam em série, isto é iguais, mas sim, que todos os projetos das casas, que podem ser de vários modelos, estejam registradas no cartório de registro de imóveis, e que a construção siga conforme o seu registro. Também é necessário que a construção do condomínio tenha começo e fim.

O poder público local exige que o percentual da área do *condomínio fechado*, que deve ser doado ao município, esteja, obrigatoriamente, fora da área murada. Mais uma vez, pode-se observar medidas que não estão na lei sendo implementadas a fim de viabilizar tais empreendimentos. Portanto, cria-se um dispositivo ilegal para aprovar um empreendimento imobiliário ilegal.

Soares (2002), afirma que os *condomínios fechados* surgem em Pelotas, Rio Grande do Sul, no início de 1980. Tais empreendimentos tinham como objetivo oferecer segurança, a possibilidade de uma vida distante do *stress* das áreas centrais e as amenidades naturais. Segundo o mesmo autor, os *condomínios fechados* foram instalando-se na periferia das cidades, ao largo das avenidas que ligam o centro aos bairros mais periféricos e estradas, atraindo para os mesmos todo tipo de serviços e infra-estrutura, promovendo a valorização do espaço.

Soares (2002), afirma que no final da década de 1970 o Estado realizou grandes obras de infra-estrutura urbana em determinados setores da cidade desencadeando um processo de valorização do solo.

Na busca de compreender melhor como tais padrões de desenvolvimento ocorrem em nível local e como a comunidade reage aos mesmos, analisar-se-á a evolução dos condomínios da cidade de Rio Claro e, como estudo de caso, serão pesquisados 5 condomínios sendo um de cada classe social, segundo critério estabelecido pela empresa de consultoria imobiliária J.F.Camargo, respaldado por pesquisa realizada junto as demais empresas do setor imobiliário da cidade de Rio Claro.

CAPÍTULO 3

CONDOMÍNIOS DE DIREITO E DE FATO NO MUNICÍPIO DE RIO CLARO.

3.1 Breve histórico da evolução do espaço urbano de Rio Claro.

O município de Rio Claro – SP, cidade média com população estimada em aproximadamente 190.000 habitantes no ano de 2007, segundo afirma Troppmair (2008), localiza-se à 170 Km da capital paulista.

Segundo Troppmair (1978, p 80), “*assim nasceu Rio Claro: pouso de tropa à beira da estrada antes da subida da serra, às margens do córrego da servidão (localização atual Av.: 10 e 12 e ruas 6 e 7)*”, este fato ocorreu no ano de 1827. Neste local, surgem as primeiras casas e logo a população constrói a primeira capela dedicada a São João Batista, sendo o local escolhido onde atualmente se ergue a igreja matriz de São João Batista. O desenvolvimento urbano de Rio Claro até o ano de 1886, dá-se entre estes dois referenciais, consolidando a ocupação da atual área central da cidade.

Com o surgimento da ferrovia em 1876, novos quarteirões são implantados em torno da estação ferroviária e da linha férrea. Com a construção de sua oficina, novos quarteirões vão surgindo em torno dos já existentes e em todas as direções do espaço urbano .

Como afirma Troppmair (1978), até o ano de 1964 existiam na cidade de Rio Claro 915 quarteirões, que foram surgindo ao redor do núcleo central já existente. No ano de 1895 foi construído em Rio Claro o mercado municipal, localizado na av 6 com a rua 8, próximo a área central, apresentando estruturas habitacionais semelhantes as descritas por Borsdorf (2003), e encontrada em países da América do Sul no século XVIII. As casas possuíam pátios fechados para dentro, poucas aberturas para fora, a não ser as grades e portões fortes. As janelas eram pequenas no alto e voltadas para a rua. Também possuíam muros espessos e altos (Fotos 1A,1B,1C,1D). O primeiro prédio de condomínio residencial surge na cidade no ano de 1963. Naquela época não havia limitação para a expansão da área urbana, tão pouco *déficit* habitacional. Cabe observar que segundo o mesmo autor, entre



Foto (1A,1B,1C,1D). Mercado Municipal de Rio Claro.Vieira,W., 2008.

os anos de 1965 e 1976 surgem 564 novos quarteirões na cidade.

Este fato demonstra que os primeiros condomínios da cidade surgiram como uma modernidade da época. Como afirma Landim (2003), é comum nas cidades do interior Paulista tal fato :

Nas áreas centrais, percebe-se à semelhança dos grandes centros, a presença de altos edifícios, fator de orgulho para as cidades do interior paulista. Deve-se notar que não existia, na época, a necessidade de tal adensamento , mas a verticalização é um elemento de status urbano[...] (LANDIM, 2003, p. 70).

3.2 Tipologia, espacialização e evolução temporal dos condomínios em Rio Claro SP.

Até julho de 2008, existiam no município de Rio Claro 115 condomínios, podendo ser classificados da seguinte forma: condomínios horizontais (edifício de apartamentos residenciais e edifícios comerciais) conforme a Lei 4591/64, ou seja, condomínio de direito e, também os condomínios horizontais de casas regulamentados pelo artigo 8 da referida Lei. Existem ainda aqueles que não estão amparados pela referida Lei que são os condomínios de fato (mapa 1).

Segundo levantamento realizado junto ao cadastro da Prefeitura Municipal e setor de fiscalização de obras, o total de condomínios existentes estão arrolados a seguir. :

a) Condomínios de Direito

- 3 condomínios horizontais comerciais.
- 93 condomínios horizontais residenciais.
- 11 condomínios horizontais de casas (ou condomínios verticais).

b) *Condomínios* de Fato:

- 5 *Condomínios* horizontais de casas (ou condomínios verticais)
- Bairros fechados (*loteamentos fechados*) Recreio das Águas Claras, Residencial Florença e Jd. San Marino, todos loteamentos regidos pela Lei 6766/79, mas que possuem cercas e/ou muros e portarias.

É necessário salientar, que tal levantamento poderia ser mais eficiente na obtenção de dados, pois os dados que seriam coletados no 1º e 2º cartório não foram disponibilizados por parte dos tabeliões responsáveis.

O primeiro edifício a ser construído, em Rio Claro, foi o Edifício Padula, do engenheiro Marcos Padula, localizado na área central da cidade, a saber: rua 4 entre av. 1 e av. 2, (fotos 1e 2). Em 1964 surge o segundo projeto, do mesmo engenheiro, o Edifício Iracema (foto 3) que foi instalado, também, na área central: rua 6 entre av.1 e av.3.

Tais edifícios possuem sobrelojas e escritórios e, para a época, foram considerado uma modernidade .



Foto 1 e 2. Edifício Padula. Vieira,W., 2008.



Foto 3. Edifício Iracema. Vieira, W., 2008

Para Landim (2003, p.70), *tais edifícios muitas vezes reproduzem, de um modo simplificado a estrutura de um sobrado colonial, isto é, com comércio no térreo e moradias nos demais andares.* Contudo, tais edifícios não possuem equipamentos como salão de festas, jogos, piscina etc. Apenas o Edifício Iracema possui

garagens, embora não sejam suficientes para todos os moradores. São apartamentos amplos, aproximadamente 120m², 4 apartamentos por andar, de 3 ou 2 dormitórios, com dependências para empregada, lavanderia. Ambos possuem 2 elevadores, um ao lado do outro, fato comum na época.

Segundo Souza (1994), o processo de construção de edifícios (verticalização) é uma especificidade brasileira, pois não se encontra no mundo um processo semelhante voltado para habitação. Os apartamentos surgem em São Paulo para solucionar os problemas referentes a habitação da classe média.

Conforme a mesma autora, a criação do Banco Nacional de Habitação (BNH), em 1964, foi o grande instrumento para viabilização financeira dos projetos em habitação. Os Edifícios de apartamentos da década de 1940 até a década de 1960 eram produzidos para aluguel. A partir de meados da década de 1960, as construções visam a moradia de seus proprietários.

Os primeiros prédios de apartamentos em Rio Claro surgem na década de 1960, sendo que não vieram para solucionar nenhum problema habitacional, mas sim, como uma modernidade da época, decorrente também das facilidades financeiras criadas pelo BNH (Banco Nacional da Habitação). Como modernidade, o apartamento tornou-se uma mercadoria, visando o consumo daqueles que podem comprar. Esse fato continua ocorrendo, segundo Souza(1994),

A produção de edifícios, tal como se dá em nossos dias, revela uma estratégia de capital que, no caso brasileiro, é alimentada pela questão habitacional. Por serem habitação (ou mesmo quando, ainda que minoritariamente, voltados para os serviços), os edifícios são, imediatamente consumo (SOUZA, 1994, p.147).

Na década de 1970, surgem mais 3 edifícios residenciais na área central da cidade. Em 1973 surge o edifício Pedro Kury, trazendo algumas inovações como: garagem e com jardim na entrada (fotos 4 e 5 – av. 1 entre rua 5 e rua 6). Na década de 1990, fora adicionada a sua entrada um gradil para maior proteção. É iniciado em 1975 a construção do edifício Apolo (fotos 6 e 7- Av. 4 entre ruas 5 e rua 6) e o edifício Condor (rua 6 entre av. 7 e av. 9), sendo que estes possuem alguns equipamentos como: salões de festas, salão social e de sala de estar.



Foto 4 e 5. Edifício Pedro Kury. Vieira, W., 2008.



Foto 6 e 7 : Edifício Apolo. Vieira,W., 2008

Tais edifícios possuem 4 apartamentos por andar, amplos e semelhantes aos da década de 1960. Possuem, ainda, garagem para todos os moradores. Apenas um dos edifícios, o Apolo, possui lojas no pavimento térreo, mas as lojas não estão voltadas para a calçada, mas instaladas semelhante a uma pequena galeria interna, diferente do padrão identificado na década de 1960. A existência de um pequeno jardim na entrada do edifício, garagem e salão de festas consistia na inovação da época. Todos os três condomínios apresentam estilos arquitetônicos diferentes da

década de 1960, apresentando estilo colonial, com arcos, balaustres e tijolos –a-vista.

A Embraesp (2005)-Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio- analisa a tipologia do imóvel pela sua área útil a saber :

- 35,00 m² a 74,99m² - baixo padrão.
- 75m² a 149,99 m² - médio padrão
- 150,00 a 299,99 m² alto padrão.
- > 300,00m² - altíssimo padrão.

Segundo este critério, todos os lançamentos da década de 1960 e 1970 seriam considerados como médio padrão, mas observa-se que na época do lançamento, os mesmos, devido ao símbolo de modernidade que representavam, eram destinados a consumidores de padrão mais elevado.

Na década de 1980 (data de lançamento do Plano Cruzado), ocorre um grande crescimento na produção de condomínio em edifícios residenciais (na grande maioria) e comerciais. Essa tendência ocorreu segundo Souza (1994), em praticamente todo o país, mostrando a suscetibilidade do processo de verticalização em face às mudanças na política econômica do país . Encontramos em Rio Claro os seguintes lançamentos ao longo da década de 1980, conforme Quadro 1.

Os projetos da década de 1980 possuem muitos equipamentos coletivos, por exemplo: salões de jogos, sala de ginástica, salão de festas, sala de TV, sala de estar, *play ground*, sauna, jardim, piscina, entre outros (Foto 8- Edifício Trieste, av. 7, entre rua 4 e rua 5, médio padrão; Fotos 9,10 - Edifício Das Américas, Av. Jose F. Castelano, entre av 52-A e av. 50-A, Baixo padrão; Foto 11,12 - Edifício Jatobá, rua 4 entre av. 3 e av.5, alto padrão; Fotos 13,14 - Edifício Manhatam, rua 4, entre av. 33 e av. 31, altíssimo padrão).

Quadro 1
Rio Claro: Tipologia e Temporalidade dos Condomínios na década de 1980

Tipologia					
Ano	Edif.Res.(D)	Comerc. (D)	Res.Cas.(D)	Res.Cas(F)	Lot. Fech
1982	1	1			1
1983	3				
1984	5				
1985	4				1
1986	8	1	1		
1987	8				
1988	1				
1989	2	1			
Total	32	3	1	0	2

Edif.Res(D): Edifício Residencial(direito)/ Comerc(D): Edifício Comercial(Direito)/ Res.Cas(D): Residencial de casa (direito) e de (fato)/ Lot.Fech: Loteamento Fechado.

Pesquisa Direta, 2008

Organizado por: Vieira, W., 2008.



Foto 8, Edifício Trieste. Vieira, W., 2008.



Foto 9,10. Edifício das Américas. Vieira, W., 2008.



Foto 11,12. Edifício Jatoba. Vieira, W., 2008.



Foto 13,14. Edifício Manhatam. Vieira, W., 2008.



Foto 15. Condomínio Jardim Europa. Vieira, W., 2008

Evidencia-se, dessa forma, um novo perfil de moradia, que estimula a não interação das pessoas com a cidade, bem como uma vida mais intimista, como afirma Souza (1994):

É interessante observar que, com o passar do tempo, vai havendo modificações na planta dos apartamentos[...] por razões mercadológicas e culturais (SOUZA 1994, p.116).

Em 1986, ocorre o primeiro projeto de condomínio horizontal de casas, o condomínio Jardim Europa (Foto 15, antiga estrada para Piracicaba, altíssimo padrão). São 12 casas de alto padrão e semelhantes. Esse projeto, foi construído na periferia da cidade, um local pouco valorizado e pouco habitado, tradicionalmente não ocupado por categorias sociais como média alta e alta. Tal modelo indica uma tendência, que já estava ocorrendo desde a década de 1970 nos grandes centros urbanos brasileiros e estrangeiros, que era a instalação de condomínios de altíssimo padrão na periferia das cidades.

Na década de 1990 surgem com mais intensidade os condomínios horizontais de casas, amparados ou não pelo artigo 8 da lei 4591/64. Localizados fora da área central, alguns em áreas nobres (na grande maioria condomínios de fato), já consagradas da cidade, sendo que esses novos condomínios, atenderam aos interesses das classes sociais média alta e alta (Quadro 2). Condomínios mais

simples, casas com baixo padrão (60m²), bem como apartamentos, localizados em bairros de categoria média e média baixa (na grande maioria condomínios de direito).

Quadro 2
Rio Claro: Tipologia e Temporalidade dos Condomínios na Década de 1990

Tipologia					
Ano	Edif.Res.(D)	Comerc. (D)	Res.Cas.(D)	Res.Cas(F)	Lot. Fech
1990	5				
1991	4				
1992	22		1		
1993	2		2		
1994	4				
1995				2	
1996	4		2		
1998	3				
1999	2				
Total	46	0	5	2	0

Edif.Res(D): Edifício Residencial(Direito)/ Comerc(D): Edifício Comercial(Direito)/ Res.Cas(D): Residencial de Casa (Direito) e de (Fato)/ Lot.Fech: Loteamento Fechado.

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira, W., 2008.

Observa-se que, a implantação dos condomínios, de modo geral, segue critério onde se considera o valor do espaço, isto é, locais mais valorizados, já com infra estrutura e equipamentos públicos, onde são construídos imóveis de mais alto valor, portanto destinados as categorias com maior poder aquisitivo(Foto 16,17 – CDHU, Av. 46,Santa Eliza, baixo padrão. Foto 18,19 – Condomínio Colorado, Av1 JI, baixo, médio padrão. Foto 20, 21 - Edifício Potengi, rua 6, entre av.50 e 52, médio padrão. Foto 22, 23- Edifício Barão do Rio Branco, rua 4, entre av. 4 e av. 6, alto

padrão. Foto 24, 25- Condomínio Jardim Botânico, Rua João Polastri, altíssimo padrão).



Foto 16,17. CDHU-Santa Eliza. Vieira, W., 2008.



Foto 18,19. Condomínio Colorado. Vieira, W., 2008



Foto 20,21. Edifício Potengi. Vieira, W., 2008.



Foto 22,23. Edifício Barão do Rio Branco. Vieira, W, 2008.

A localização, associada ao padrão do condomínio indicam o produto que o mercado necessita no momento do lançamento. Encontram-se assim, condomínios de alto padrão tanto em locais muito valorizados, como também, condomínios de baixo padrão, em locais de baixo valor. Observa-se que em Rio Claro, a implantação dos condomínios horizontais (de casas), é direcionado às



Foto 24 e 25. Condomínio Jardim Botânico. Vieira, W., 2008

necessidades de mercado locais, não seguindo aos padrões dos grandes condomínios implantados nos grandes centros urbanos. Verifica-se uma forte influência das características locais na determinação dos novos lançamentos, ou seja, uma adequação dos projetos à realidade local, diferentemente dos projetos realizados em grandes centros pesquisados. Pode-se considerar que, muitos dos lançamentos encontrados na cidade, são *simulacros* de projetos realizados nos grandes centros urbanos.

Entre os anos 2000 a 2003, encontramos 4 lançamentos de condomínios residenciais de fato, 6 lançamentos de condomínios residenciais de direito. Desses, 4 são condomínios residenciais em edifícios e 2 são condomínios residenciais de casas. Dos 4 condomínios residenciais de fato, todos foram construídos em bairros tradicionalmente ocupados pela classe alta (Cidade Jardim). Os condomínios residenciais de direito, foram construídos 1 em bairros de classe alta e o outro em bairro de classe baixa. Conforme Quadro 3.

Como pode-se observar, se na década de 1960 os edifícios ocupavam a área central da cidade, com o passar do tempo, ocorre uma ocupação de áreas em bairros periféricos ao centro. Assim sendo, ocorre um processo de valorização do espaço a partir dos equipamentos urbanos que, progressivamente, vão sendo instalados em bairros mais distantes do centro urbano. Neste processo ocorre a migração de categorias socioeconômicas mais baixas, de bairros mais centrais, para bairros mais periféricos. Através deste processo ocorre a valorização do bairro

e, portanto, a valorização do imóvel. O morador acaba se transferindo para algum bairro mais distante e com isso acaba se capitalizando.

Quadro 3
Rio Claro: Tipologia e Temporalidade dos Condôminos da Década de 2000.

Tipologia					
Ano	Edif.Res.(D)	Comerc. (D)	Res.Cas.(D)	Res.Cas(F)	Lot. Fech
2000	2			3	
2001	1		1		1
2002			1	1	
2003	1				
2004	1		1		
2005	-	-	-	-	-
2006	1		1		
2007	3		1		
Total	9	0	5	4	1

Edif.Res(D): Edifício Residencial(Direito)/ Comerc(D): Edifício Comercial(Direito)/ Res.Cas(D): Residencial de Casa (Direito) e de (Fato)/ Lot.Fech: Loteamento Fechado.

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira, W., 2008.

A partir de então, as pessoas que migram do centro para a periferia passam a ter acesso a bens de consumo que antes não estavam a seu alcance. Para poder consumir, o mesmo necessita se auto-segregar. É o caso do Senhor Raildo S. Oliveira, porteiro de condomínio, 53 anos, natural do Estado de Minas Gerais, morador do Jardim Progresso, onde o mesmo relata :

Eu morava no Jardim Progresso, próximo a rua 6, um lugar muito bom. Mas após a chegada do asfalto no bairro, minha casa foi valorizada e com isso troquei por uma casa maior, no Bairro Jardim das Flores, um pouco mais distante, mas também é um bairro bom, e ainda peguei junto com a casa um golzinho 94, quitado.

A casa que ele passou a possuir é maior do que a antiga, e o carro modelo Gol ano 1994 foi avaliado em R\$ 8.000,00.

Temos para o município de Rio Claro, da década de 1960 à década de 2000, um total de 4976 unidades construídas em regime de condomínio. Estão incluídas as unidades em condomínios horizontais (de apartamentos), condomínios horizontais (de casas) e os condomínios construídos pela CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo). Não estão computados as unidades, que estão dentro de loteamentos, e que estão fechados ou em processo de fechamento, isto é, sendo instalado guaritas e cercas de modo gradativo, a saber:

- Residencial Florença: 504 lotes (com padrão de construção: meio, alto e altíssimo padrão), década de 1980.
- Águas Claras: 82 lotes (com padrão de construção: médio, alto e altíssimo padrão), década de 1980.
- San Marino: 88 lotes (com padrão de construção: médio, alto e altíssimo padrão), década de 1980.

Os condomínios do município de Rio Claro podem ser classificados segundo padrão construtivo, Embraesp (2005), conforme traz as tabelas 1 e Quadro 4.

Observando os dados da tabela 1 constata-se que a década de 1980 ocorre a primeira expansão dos condomínios horizontais (de apartamentos) no município de Rio Claro. O aumento na produção de unidades condominiais em relação a década anterior é da ordem de 704%. Esta expansão é creditada ao Plano Cruzado, onde 74,4 % das unidades condominiais construídas, foram implantadas em bairros pertencentes as categorias socioeconômicas “B”(media alta) e “C”(média), segundo Plano Diretor (2006). Observa-se no mapa 2 que tais empreendimentos destinados a categoria “B”, estão localizados nas áreas centrais do município e em bairros mais valorizados como o Bairro Cidade Jardim. Já os condomínios destinados a categoria “C” estão localizados em bairros com menor valorização como Cidade Nova e Vila Alemã.

Na década de 1980 todas as unidades construídas de altíssimo padrão foram construídas em condomínios horizontais (de apartamentos), sendo que apenas um

condomínio vertical (de casas) , e de direito fora construído. Tal condomínio possui apenas 12 casas de altíssimo padrão, e foi construído para um grupo de pessoas já pré- selecionadas. Este é corretamente chamado de condomínio fechado, pois sua venda não fora aberta ao publico.

Tabela 1

Rio Claro: Unidades condominiais por área útil, nas décadas de 1960 a 2000

Década	Baixo padrão	Médio padrão	Alto padrão	Altíssimo padrão
1960	-	63(56%) ¹	26(44%) ¹	
1970		59(52,6%) ¹	51(45,5%) ¹	2(1,9%) ¹
1980	179(19,8%) ¹	283(31,4%) ¹	388(43%) ¹	51(5,8%) ¹
1990	1085(44,7%) ¹	780(32,1%) ¹	415(17,1%) ¹	146(6,1%) ¹
2000	826(57%) ¹	392(27%) ¹	177(12,2%) ¹	53(3,8%) ¹
Total	2090(42%)²	1577(31,6%)²	1057(21,2%)²	252(5,2%)²

(¹) Porcentagem em relação ao total de unidades na década.

(²) Porcentagem em relação ao total das unidades no Município

Pesquisa Direta,2008

Organizado por: Vieira,W

Quadro 4

Rio Claro: Total de unidades em condomínios nas décadas de 1960 a 2000

Década	1960	1970	1980	1990	2000
Total	89	112	901	2426	1448

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado: Vieira, W., 2008.

Na década de 1990 ocorre outra grande expansão na produção dos condomínios na cidade. Observa-se nas unidades de baixo, médio e altíssimo padrão o aumento no número de unidades,em relação a década anterior, foi respectivamente de 506%, 175% e 186%. Este aumento se deve a estabilidade

econômica gerada pelo Plano Real, permitindo que principalmente a categoria “C” da população, tivesse condições de planejamento para a aquisição da moradia própria. Juntamente com este fato, o Governo Federal tem atuado na liberação de crédito com juros mais baixos, favorecendo este tipo de construção. Já nas unidades de alto padrão o aumento foi menor, 6,9% aproximadamente. Este aumento reduzido, em relação aos demais padrões de condomínios, deve-se ao mercado já estar próximo a saturação nesse tipo de unidade condominial.

Na década de 1990, observamos o grande aumento das unidades condominiais em condomínios horizontais (de casa) tanto de direito como de fato Tabela 2.

Tabela 2

Rio Claro: Unidades em Condomínios Verticais, nas décadas de 1960 a 2000

Década	Baixo padrão	Médio padrão	Alto padrão	Altíssimo padrão	Total ²
1960	-----	-----	-----	-----	0
1970	-----	-----	-----	-----	0
1980	-----	-----	-----	12	12(1,2%)
1990	140	151	68	90	449(41,9%)
2000	350	112	97	51	610(56,9%)
Total ¹	490(45,7%)	263(24,5%)	165(15,4%)	153(14,4%)	1071(100%)

Total (1) total dos condomínios verticais por padrão.

Total (2) total dos condomínios verticais por década.

Pesquisa Direta,2008.

Organizado por: Vieira,W., 2008

Segundo dados da tabela 2, existem mais unidades de condomínios verticais de baixo padrão (45,7%) seguidos pelos de médio padrão (24,5%). Na totalidade, os dois padrões de condomínios somam 70,2%. Portanto fica evidente que, a associação de *condomínios fechados* com unidades residenciais amplas e de alto padrão não é sempre pertinente. Segundo D'Ottaviano (2006), para a cidade de São Paulo, entre os anos de 1992 a 2004, 29,63 % das unidades em *condomínios*

fechados eram de baixo padrão, e 43,21% de médio padrão, sendo na totalidade, os dois padrões de condomínios somam 72,84%. Valores, portanto, muito próximos dos encontrados em Rio Claro, indicando uma tendência de mercado não somente em cidades medias, mas nas grandes cidades também.

Com o objetivo de uma melhor compreensão do processo de instalação e das motivações dos moradores, que procuram nos condomínios um formato de residência, buscou-se nos condomínios estudados, em numero de 5, uma maior compreensão do processo, conforme veremos a seguir.

CAPÍTULO 4

CARACTERIZAÇÃO SÓCIO-ECONÔMICA DOS MORADORES NOS CONDOMÍNIOS SELECIONADOS.

4.1. Condomínio da CDHU.

4.1.1. Localização e descrição do Condomínio.

O condomínio da CDHU-Santa Eliza (Foto 25-B, 26, 27, 28) está localizado na Av.42 SE no Jardim Santa Eliza em Rio Claro, sendo que foi iniciada sua construção no ano de 1992. Segundo a legislação, que rege os condomínios, este é classificado como condomínio horizontal (de apartamentos) e de direito.

Segundo Plano Diretor de Rio Claro(2006), foi realizado levantamento por setor censitário, para determinar a renda média em salários mínimos por chefe de família (RMSMCF), sendo a mesma dividida em 5 níveis que são :

- 1º - 0 a 3 salários mínimos
- 2º - 3 a 5 salários mínimos.
- 3º - 5 a 7 salários mínimos.
- 4º - 7 a 10 salários mínimos.
- 5º - > 10 salários mínimos.

No Jardim Eliza, onde está localizado o condomínio da CDHU, foi encontrado a RMSMCF de 3 a 5 salários mínimos.

Na pesquisa realizada por Berrios (1986), entre os anos de 1983 a 1985, onde se realizou levantamento em 44.000 domicílios para verificar como a cidade estava dividida, segundo critérios sócio econômicos, encontrou-se 5 categorias a saber: "A"- alta, "B"- media alta, "C"- média, "D"- média baixa e "E"- baixa. Neste trabalho foram analisados 46 indicadores sócio-econômicos (renda familiar, água, esgoto, carro, casa própria, alugada, entre outros) para a elaboração desta classificação. O Jardim Santa Eliza não foi analisado, pois o bairro ainda não existia.

Ao iniciar o levantamento, da atual pesquisa, descobriu-se que cada bloco de apartamento do condomínio do CDHU (foto 27) era composto, na realidade, por dois condomínios a saber : “A” e “ B “. Portanto, o condomínio CDHU-Santa Eliza é um conjunto de 18 condomínios. A área total dos condomínios é de 25.785 m². Cada condomínio apresenta 4 pavimentos, com 4 apartamentos por pavimento. Possui, portanto, 16 unidades de apartamentos por condomínio, sendo que cada bloco possui 32 apartamentos. Cada apartamento tem 45m² de área útil. Segundo Embraesp(2005), seu padrão construtivo é baixo. Não possui elevadores.

Foi escolhido o bloco 9 (Condomínios 9A e 9B) através de sorteio, para que fosse realizado a pesquisa. Neste bloco 10 questionários foram entregues e recolhidos no dia seguinte. Tal condomínio não apresenta cerca ou muro, tão pouco portaria. Sua área comum confunde-se com as vias públicas que o cercam (Foto 26).

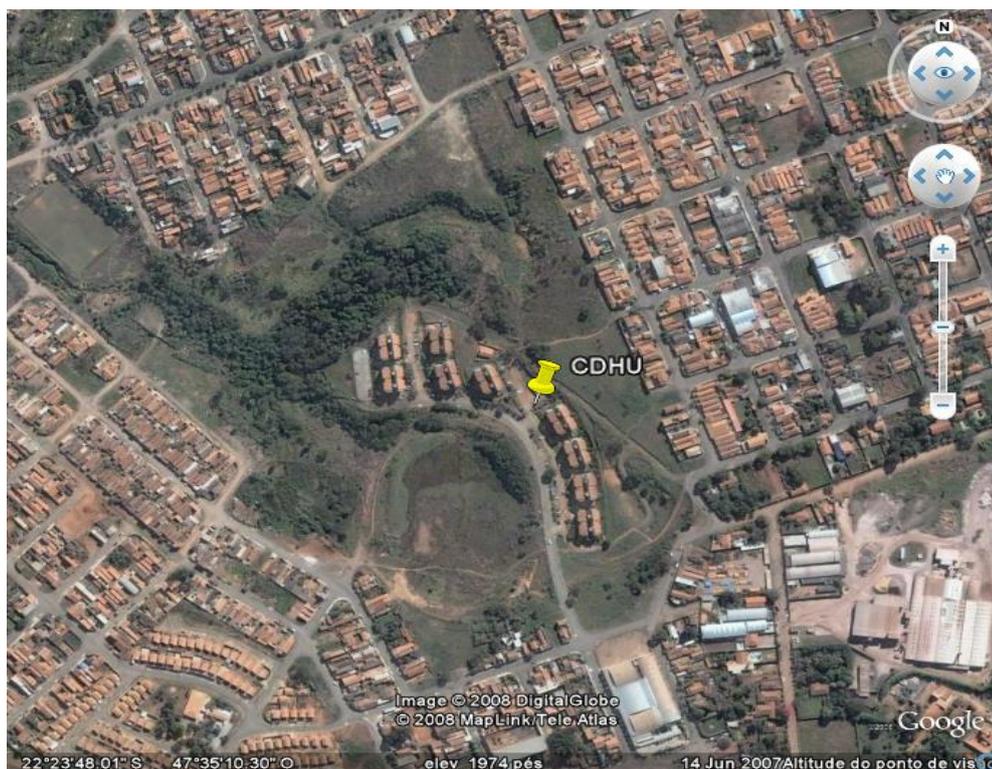


Foto 25-B. Vista aérea condomínio.Digital Globe,2008

Fonte: [http:// www.earth.google.com/](http://www.earth.google.com/)

Acesso: 18 de jun. 2008.

O condomínio é conhecido no meio policial como local onde se encontram muitas motos roubadas. Quando iniciamos o levantamento, chegou ao nosso conhecimento que dois blocos foram invadidos *por marginais*. Tais moradores não pagam nada pelo imóvel (financiamento ou aluguel) e não são retirados pelo Estado. Este bloco invadido não possui água e luz, pois estes serviços foram cortados por falta de pagamento.



Foto 26. (blocos de apartamentos e área externa). Vieira, W., 2008.



Foto 27, 28. Bloco de apartamentos (nº 9) e escadas do bloco 9A. Vieira, W., 2008.

O apartamento, no início de sua venda, em 1992,(comunicação pessoal com morador do Bloco 3, de nome Donizete) tinha um custo inicial de aproximadamente R\$ 9.000,00, sendo que havia diferentes taxas de financiamento, segundo padrão de renda, que o interessado na compra possuía.

Como informado por morador, Donizete: *existem prestações de financiamento que variam de R\$ 40,00 a R\$ 160,00. Hoje acredito que o valor do imóvel está em torno de R\$ 20.000,00.*

4.2. Condomínio Portal do Sol.

4.2.1 Localização e descrição do Condomínio

O Condomínio Portal do Sol, está localizado na divisa dos Bairros Jardim Brasília e Jardim Guanabara (Fotos 29, 30, 31, 32) Sua portaria fica na Av. 12 BR, nº 151, Jardim Brasília em Rio Claro sendo sua construção iniciada em 2002. Sua área total é de 20.492,00 m². Conforme a legislação que rege os condomínios, este é um condomínio horizontal (de casas) ou condomínio vertical, segundo o art.8 da Lei 4591/64, e portanto é um condomínio de direito. Possui apenas um tipo de casa, sendo sua área útil de 42 m². Seu padrão construtivo, segundo a Embraesp(2005) é baixo. No total são 84 casas. O bairro onde esta localizado , apresenta RMSMCF de 0 a 3 salários mínimos, segundo Plano Diretor(2006). Segundo o levantamento de Berrios (1986), este bairro não foi classificado, pois seu lançamento ocorreu no ano de 1993.

Um fato observado na época de seu lançamento foi que, a companhia de energia Elektro, colocou dificuldades para a ligação da energia elétrica, pois segundo a empresa, havia grande possibilidade de não receber pela energia fornecida. Houve tentativa, por parte da referida empresa, de transferir a responsabilidade pelo pagamento à Prefeitura Municipal, e esta se encarregaria da cobrança. Este fato foi relatado pelo diretor da Sedeplama (Secretaria de Planejamento e Meio Ambiente), no ano de 2006. Isto ocorreu devido ao nível de renda familiar encontrado no bairro.

Na época de seu lançamento o imóvel foi vendido por R\$ 22.000,00, sendo que hoje, esta avaliado em R\$ 40.000,00. Mas o que se pode constatar é que os proprietários dos imóveis deste condomínio vieram de outros bairros, com renda média familiar acima da encontrada no local. Tal fato pode ser observado na Quadro 5.



Foto 29. Vista aérea do condomínio. Digital globe, 2008

Fonte: [http:// www.earth.google.com/](http://www.earth.google.com/)

Acesso: 18 de jun. 2008.



Foto 30. Vista geral. A direita J.Brasília, a esquerda J. Guanabara. Vieira, W., 2008.



Foto 31,32. Portaria e portão de entrada e Vista aérea, Vieira,W., 2008

4.3. Condomínio Viva Melhor II

4.3.1. Localização e Descrição do Condomínio

O condomínio Viva Melhor II, está localizado na Rua 5 nº 3700 no bairro Jardim Portugal, em Rio Claro (Foto 33, 34, 35). Segundo Plano Diretor (2006), o bairro apresenta RMSMCF maior que 10 salários mínimos. É um bairro de classe

média, segundo a classificação realizada por Berrios (1986). Foi construído em uma área de 4.186 m², em alvenaria estrutural. Possui 3 torres de 4 pavimentos, com 4 apartamentos por pavimento e não possui elevadores. O condomínio é formado por 48 apartamentos e cada apartamento possui uma área útil de 77 a 78m², mais 10m² referentes às duas vagas de garagem por apartamento. Seu padrão construtivo, segundo a Embraesp (2005), é médio. No entorno de cada torre existe um amplo jardim. Todavia, não possui nenhum equipamento na área comum destinado ao lazer, reuniões, atividades físicas etc. Este é um condomínio horizontal (de apartamentos) e de direito segundo a Lei 4591/64.

Tal empreendimento foi construído para atender às necessidades da classe média, pois a sua localização associada ao tipo de construção torna o empreendimento um produto de baixo custo e acessível a esse segmento social. Cabe explicar que o referido empreendimento possuía, na época do seu lançamento, 100% de financiamento pela Caixa Econômica Federal, facilitando, dessa forma, a sua aquisição. No momento de seu lançamento o imóvel era vendido por R\$ 52.400,00 (comunicação pessoal).



Foto 33. Vista Aérea Condomínio Viva Melhor II. Digital Globe, 2008.

Fonte: <http://www.earth.google.com/>

Acesso: 18 de jun. 2008.



Foto 34. Entrada Condomínio Viva Melhor II. Vieira, W.,2008



Foto 35. Vista Condomínio Viva Melhor II, (fundos). Vieira,W.,2008

Hoje o preço de mercado para um apartamento semelhante é de R\$ 90.000,00(imobiliária Cortez, Rio Claro –SP)

4.4. Condomínio Vila dos Manacás.

4.4.1 Localização e descrição do condomínio.

O condomínio Vila dos Manacás, está localizado à Rua João Polastri nº1091, no bairro Cidade Jardim, em Rio Claro (foto 36, 37, 38). Segundo Plano Diretor (2006), o bairro apresenta RMSMCF maior que 10 salários mínimos.

Para Berrios (1986), é um bairro de classe alta. O condomínio possui casas assobradadas, geminadas, com um mesmo padrão construtivo, mesma fachada, com área útil de 144 m², sendo no total 86 unidades, e sua área total é de 12 400m². Segundo o padrão da Embraesp (2005), as unidades apresentam um padrão construtivo médio. Sua área comum possui piscina, quadra poli - esportiva e churrasqueira. Segundo a legislação vigente, este é um condomínio horizontal (de casas), segundo o artigo 8 da Lei 4561/64.



Foto 36. Vista Aérea do Condomínio Vila dos Manacás. Digital Globe, 2008.

Fonte: [http:// www.earth.google.com/](http://www.earth.google.com/)

Acesso: 18 de jun. 2008.



Foto.37, 38. Portaria Condomínio Vila dos Manacás. Detalhe das casas geminadas. Vieira,W., 2008.

Também pode ser chamado de condomínio vertical, isto é o direito a propriedade e dividido por planos verticais. Este também é um condomínio de direito. No momento de seu lançamento o valor de cada unidade era de R\$ 130.000,00 . Na atualidade o mesmo imóvel esta avaliado por R\$ 330.000,00 (Imobiliária “Casa Nova”, Rio Claro-SP).

4.5. Condomínio Villaggio Urca

4.5.1. Localização e descrição dos condomínios.

O condomínio Villaggio Urca esta localizado à rua Batista Russo, nº 1303, no bairro Cidade Jardim, em Rio Claro (foto 39, 40, 41). Segundo o Plano Diretor (2006), o bairro apresenta RMSMCF maior que 10 salários. Na avaliação de Berrios(1986), é um bairro de classe alta. Este é um condomínio de fato, pois não segue a Lei 4591/64, que regulamenta os condomínios.



Foto 39. Vista Aérea Condomínio Villaggio Urca. Digital Globe, 2008.

Fonte: [http:// www.earth.google.com/](http://www.earth.google.com/)

Acesso: 18 de jun. 2008.

Observa-se pela foto 39, que existem casas prontas, em construção e terrenos baldios. As residências construídas são de alto e altíssimo padrão, segundo a Embraesp (2005). Os lotes eram vendidos por R\$ 350,00 /m²(Imobiliária “Cortez”, Rio Claro-SP), e variavam entre 332 a 560 m². Na atualidade não existem mais lotes a venda. Inicialmente no *condomínio* existiam 30 lotes , mas observa-se que na atualidade existem apenas 28 proprietários de casas. Hoje encontramos no condomínio Urca, residências dos mais variados valores, e que podem ultrapassar R\$ 1.000.000,00(Imobiliária “Camargo”-Rio Claro-SP). A área total do condomínio é de 19.997,00 m². O condomínio não apresenta nenhuma estrutura de lazer na área comum. Pode se observar pela foto aérea ou posicionado nas vias públicas, a frente do condomínio, que as casas são realmente de alto e altíssimo padrão, mas estão muito próximas uma das outras, não havendo espaço livre entre elas, fazendo que a privacidade tão veiculada pelo *marketing* seja prejudicada. Este fato ocorre em todos os condomínios de fato, localizados neste bairro. Como relatado por moradora

deste condomínio: *Realizei um bellissimo projeto em minha piscina, mas não tenho nenhuma privacidade, pois existe uma sacada da residência vizinha que é voltada para a minha propriedade, tirando toda a minha privacidade.*



Foto 40 e 41. Vista da Portaria e Detalhe de Casa do Condomínio. Vieira, W., 2008.

Com o objetivo de identificar as principais motivações que levaram os moradores a procurarem um condomínio e traçar um perfil dos condôminos, a seguir serão descritos os procedimentos metodológicos empregados na pesquisa.

4.6. Caracterização dos Sujeitos.

Os condomínios em estudos apresentam as seguintes características, no que se refere aos questionários aplicados.

Condomínio Villaggio Urca , categoria “A”. Total de 28 unidades autônomas, sendo que foram aplicados questionários em 5 moradores, representantes de 5 casas (17,8%).

Condomínio Vila dos Manacás, categoria “B”. Total de 86 unidades autônomas, onde foram aplicadas questionários em 9 moradores, representantes de 9 casas (10,4%).

Condomínio Residencial Viva Melhor, Jardim Portugal II, categoria “C”. Possui um total de 48 unidades autônomas, onde foram aplicados questionários em 7 moradores representantes de 7 apartamentos (14,6%).

Condomínio Portal do Sol, categoria “D”. Apresenta um total de 84 unidades autônomas, onde foram aplicados questionários em 9 casas (10,7%).

Condomínio da CDHU- Santa Eliza, bloco 9, condomínios 9-A e 9-B. Categoria “E”. Total de 32 unidades autônomas, onde foram aplicados questionários em 10 apartamentos (31,25%).

Os questionários foram distribuídos da seguinte forma:

No condomínio Villaggio Urca e Vila dos Manacás, foi realizado contato com moradoras que distribuíram para outros moradores. No condomínio Viva Melhor II distribui pessoalmente, uma vez que sou morador do mesmo. Já no condomínio Portal do Sol, foi distribuído por um funcionário da portaria, o Sr. Salvador, sendo que o mesmo trabalha durante o dia. E, por fim, no condomínio CDHU, distribui pessoalmente, uma vez que o condomínio não possui portaria e, portanto, é livre o acesso aos apartamentos.

Cabe ressaltar que a todas as pessoas que distribuíram os questionários, foram esclarecidos todos os procedimentos de distribuição e de coleta dos mesmos.

O objetivo era entregar o máximo de questionários possíveis, buscando sempre atingir no mínimo 10% dos moradores.

Constata-se através dos dados da tabela 4, que a faixa etária, e o sexo dos moradores entrevistados era o seguinte:

No condomínio “A”, 100% dos entrevistados são do sexo feminino, e estão dentro da faixa etária que varia entre 31 e 50 anos de idade. No condomínio “B”, observa-se que aproximadamente 45% dos entrevistados são do sexo masculino e 55% do sexo feminino e estão dentro da faixa etária que varia entre 21 a 60 anos de idade.

Tabela 4 : Idade e Sexo dos Moradores Entrevistados nos Condomínios Pesquisados-Rio Claro-SP.																															
Sexo / Condomínio																															
Idade	Cond. "A"					Cond."B"					Cond."C"					Cond."D"					Cond."E"										
	M	%	F	%	T	%	M	%	F	%	T	%	M	%	F	%	T	%	M	%	F	%	T	%	M	%	F	%	T	%	
21-30									1	11,1	1	11,1							3	33,3			3	33,3	2	20	1	10	3	30	
31-40			2	40	2	40					1	11,1	1	14,3	2	28,57	3	42,85	4	44,4	2	22,2	6	66,7							
41-50			3	60	3	60				4	44,4	6	66,7	2	28,57	2	28,57	4	57,15							1	10	1	10	2	20
51-60							1	11,1			1	11,1																			
61-70																															
Total			5	100	5	100			5	55,6	9	100	4	42,9	4	57,1	7	100	7	77,8	2	22,2	9	100	5	50	5	50	10	100	

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira, W., 2008.

No condomínio "C", aproximadamente 43% dos moradores entrevistados são do sexo feminino e 57% são do sexo masculino, sendo que estão dentro da faixa etária entre 31 a 50 anos idade, e apresenta aproximadamente 43% dos entrevistados do sexo feminino e 57% do sexo masculino. Já no condomínio "D", 78% dos entrevistados são do sexo feminino e 22% do sexo masculino, apresentando faixa etária entre 21 a 40 anos de idade. O condomínio "E", apresenta, nos moradores entrevistados, valores aproximadamente semelhantes, isto é, aproximadamente 50% do sexo masculino e feminino sendo que os mesmos estão dentro da faixa etária entre 21 a 50 anos de idade.

Constata-se um grande desnível entre os condomínios pesquisados no quesito escolaridade (tabela 5) e a ocupação (Quadro 5). Todos apresentam ocupação compatível com o grau de escolaridade. Observou-se, que para categorias

Tabela 5: Grau de Escolaridade Dos Moradores Dos Condomínios Pesquisados										
Grau	Cond."A"		Cond."B"		Cond."C"		Cond."D"		Cond."E"	
	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%	Total	%
1º									4	40,0
2º					1	14,3	5	55,6	6	60,0
3º	4	80	6	66,7	6	85,7	3	33,4		
Pós graduação	1	20	3	33,4			1	11,1		
Total	5	100	9	100	7	100	9	100	10	100

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira, W., 2008.

socioeconômicas, com poder aquisitivo mais alto, o grau de escolaridade é maior, estabelecendo uma relação direta entre poder aquisitivo e grau de escolaridade. Como se observa através das tabelas 5 e 5, no condomínio "A", aproximadamente 80% dos entrevistados possuem 3º grau completo e o restante, 20%, possuem ainda pós-graduação. Já no condomínio "B", entre seus moradores entrevistados, 66,7% possuem o 3º grau e 33,3% possuem pós-graduação.

Os moradores entrevistados do condomínio "C", 85,72% possuem 3º grau e 14,28 % o 2º grau. No condomínio "D", 55,55 % possui o 2º grau, 33,34 % o 3º grau e 11,1 % pós-graduação e, finalmente, para o condomínio "E", 40% possui o 1º grau e 60% o 2º grau.

Quadro 5 : Ocupação dos moradores dos condomínios envolvidos na pesquisa					
Ocupação	Cond. "A"	Cond."B"	Cond."C"	Cond."D"	Cond."E"
Dentista	2	1			
Arquiteta	1				
Farmacêutica	1				
Enfermeira	1				
Empresário		2	1		
Administrador Empresa		2	1		
Nutricionista		1			
Corretora imobiliária		1			
Engenheiro Mecânico		1	1		
Advogado		1	1	1	
Atriz			1		
Professora			1		
Func. Público Federal			1		
Func.Publico				1	
Mecânico				1	
Operador de Máquina				1	
Técnico de Enfermagem				1	
Vendedor				1	2
Contabilista				1	
Analista de Sistemas				1	
Do Lar				1	3
Eletricista					1
Coletor (afastado)					1
Ajudante de Produção					1
Operador Esmaltação					1
Operador de Montagem					1
Total	5	9	7	9	10

Pesquisa Direta,2008.
Organizado por : Vieira, W.

Através dos dados da Tabela 6, constata-se que, 80% dos moradores do condomínio “A”, já possuíam casa própria, sendo que 20% morava em residência alugada pertencente a condomínio de casa.

Tabela 6: Tipologia da Moradia Anterior ao Condomínio										
Tipologia	Condomínios									
	“A”	%	“B”	%	“C”	%	“D”	%	“E”	%
Casa cedida					1	14,3				
Casa Própria	4	80	2	22,3	5	71,4	4	44,5	2	20
Casa Alugada							3	33,4	7	70
Apartamento Alugado			1	11,1			1	11,1		
Apartamento Próprio			6	66,7	1	14,3				
Cond. Casa Alugado	1	20								
Outra							Meus Pais	11,1	Casa Invad	10
Total	5	100	9	100	7	100	9	100	10	100

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira,W., 2008

No condomínio “B”, 66,67% dos moradores possuíam apartamento próprio, 22,2% possuíam casa própria, mas fora de condomínio e somente 11,1 % residia em apartamento alugado. Para o condômino “C”, 71,40% dos moradores possuíam casa própria, 14,28% apartamento e somente 14,28% residiam em imóvel alugado.

Quadro 6: Bairros da Moradia Anterior ao Condomínio.						
Bairros	Cond."A"	Cond."B"	Cond."C"	Cond."D"	Cond."E"	total
Centro	1	2	2			5
J. Floridiana	1					1
J. Claret	1			1		2
C. Jardim	1	2	1			4
J.Paulista	1					1
J. São Paulo		2		1		3
S. Benedito		1				1
J. Portugal		2	1			3
Vila Aparecida			1			1
J. Ipê			1			1
Vista Verde			1			1
B. Estadio				1	1	2
Be. De Castro				1		1
Jd. Palmeiras				2		2
Inoccop				1		1
Consolação				1		1
Santana				1		1
J. Village					1	1
V. Alemã					1	1
Panorama					1	1
Jd. Paulista II					1	1
Guanabara					1	1
J. Novo II					2	2
J. Guanabara					2	2
Total	5	9	7	9	10	40

Pesquisa Direta,2008.

Organizado por: Vieira,W.

Quando se observa os dados do condomínio "D" constata-se que, 55,56% aproximadamente dos moradores moravam em imóvel alugado e somente 44,5%

possuía casa própria. Já no condomínio categoria “E”, a maioria dos moradores (80%) residiam em casa alugada, sendo que deste, 10% residiam em casa invadida, como foi relatado por moradora. Apenas 20% dos moradores possuíam casa própria.

O bairro da moradia anterior (Quadro 6), demonstra uma certa similaridade ao bairro da atual moradia em todos os condomínios pesquisados no que diz respeito ao padrão construtivo, segundo padrão da Embraesp (2005), e em termos da RMSMCF, apesar de se encontrar pequenas distorções. Poderia citar, como por exemplo, moradora do condomínio “A” que residia no Jardim Paulista, em casa alugada, localizada em condomínio fechado, de padrão construtivo baixo, sendo que o bairro apresenta vários níveis de RMSMCF que variam de 3 a 5, de 7 a 10 e maior que 10 salários mínimos, e atualmente mora em bairro com padrão construtivo de alto a altíssimo e RMSMCF maior que 10 salários mínimos. Outro exemplo a ser citado é uma moradora do condomínio “D”, que morava no Jardim Claret, em casa própria, sendo este bairro com padrão construtivo alto e altíssimo, e RMSMCF do bairro apresentando vários níveis a saber: 7 a 10 e maior que 10 salários mínimos. Atualmente mora um bairro com padrão construtivo baixo, e renda média familiar por chefe de família (RMSMCF) que varia de 0 a 3 e de 3 a 5 salários mínimos. Cabe lembrar que o condomínio em questão possui padrão construtivo baixo.

Entre os principais fatores que explicam a procura dos moradores em fixar residência em condomínios (tabela 7), destaca-se a busca por segurança, sendo esta prioridade em quase a maioria dos entrevistados de todas as categorias dos condomínios pesquisados. No condomínio “A”, aproximadamente 80% dos moradores escolheram morar em condomínio devido a segurança. Ao observar os dados do condomínio “B”, o índice é de 100% dos moradores. No condomínio “C” é de aproximadamente 85,71% e 55,56% para o condomínio “D”. Como se observa, a medida que a categoria social diminui, a preocupação com segurança também diminui, e o fator mais importante passa a ser a relação custo benefício, que é de 14,28%, 33,34% e 80% para os moradores, respectivamente dos condomínios “C”, “D” e “E”.

Tabela 7: Motivo pelos quais os moradores escolheram morar em condomínio.										
Motivo	Sujeitos									
	Condomínios									
	“A”	%	“B”	%	“C”	%	“D”	%	“E”	%
localização									1	10
Custo/ Benefício					1	14,3	3	33,4	8	80
Liberdade Crianças	1	20								
Necessidade									1	20
Organização							1	11,1		
Segurança	4	80	9	100	6	85,7	5	55,6		
Total	5	100	9	100	7	100	9	100	10	100

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira, W., 2008.

Outro fator relevante mencionado pelos moradores na escolha, do condomínio em que reside atualmente, foi a localização e a relação custo benefício, conforme tabela 8.

Ainda segundo a tabela 8, os condomínios “A”, “B”, “C”, respectivamente, 80%, 33,34%, 57,1%, tiveram na localização, o fator mais importante na determinação do condomínio. Para a categoria “D”, a relação custo/ benefício é mais importante, 66,7%, e, finalmente, para a categoria “E”, 80% dos moradores relataram que fora o **sorteio** responsável pela escolha. Esta opção não existia no questionário e fora escrita na opção **outra** (resposta por escrito). Entende-se por sorteio, o modo como o Estado determinou quem seriam as pessoas que adquiririam o direito de comprar determinada moradia.

Tabela 8: Motivo Pelos Quais os Moradores Escolheram Morar no Atual Condomínio.										
Motivo	Sujeitos									
	Condomínios									
	“A”	%	“B”	%	“C”	%	“D”	%	“E”	%
Localização	4	80	3	33,4	4	57,1	3	33,3	1	10
Custo/ Benefício	1	20	3	33,4	1	14,3	6	66,7		
Necessidade (Sorteio)									8	80
Área verde			2	22,2						
Segurança			1	11,0	2	28,6			1	10
Total	5	100	9	100	7	100	9	100	10	100

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira,W., 2008.

Cabe ressaltar que, aproximadamente 32 apartamentos (2 condomínios inteiros) sorteados não foram ocupados, e posteriormente foram invadidos. Todavia, a pesquisa nos condomínios revelou que, em um primeiro momento a preocupação

em fixar residência em condomínio foi devido a questão de segurança, uma vez residindo, surgem outras prioridades, apesar da segurança prevalecer como prioridade à maioria dos condomínios, conforme Tabela 9.

Para os condomínios “A”, “B”, “C”, “D”, temos respectivamente, 60%, 77,8%, 57,13% e 44,5%, dos moradores, que afirmam ter a segurança ainda como prioridade. Cabe lembrar que a motivação inicial, predominante, para fixar residência em condomínio foi, também, a segurança. Cabe destacar para os condomínios citados, outros fatores relevantes e que foram mencionados como a infra-estrutura, organização, a administração e liberdade para as crianças.

Tabela 9: Principais Prioridades dos Moradores no Cotidiano do Condômino Que Reside.										
Motivos	Sujeitos									
	Condomínios									
	“A”	%	“B”	%	“C”	%	“D”	%	“E”	%
Localização	1	20			1	14,29	1	11,1	1	10
Relacionam.			1	11,1			1	11,1	1	10
Liberdade Crianças	1	20								
Infra estrutura			1	11,1	1	14,29	1	11,1	4	40
Organização					1	14,29			2	20
Segurança	3	60	7	77,8	4	57,13	4	44,5	2	20
Administração							2	22,2		
Total	5	100	9	100	7	100	9	100	10	100

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira, W., 2008.

Ainda para o quesito prioridade, o condomínio “E” possui 40% dos moradores, acreditam que a infra-estrutura deve ser prioridade. Particularmente, este condomínio apresenta a necessidade de possuir hidrômetros individuais para cada apartamento, isto porque a maioria dos moradores não contribui para o pagamento da água utilizada, e, portanto, o fornecimento já fora cortado por três vezes. Como relata a síndica :

Do lar, 34 anos: O fornecimento da água já foi cortado por três vezes. Temos três acordos firmados com o DAAE , de débitos anteriores, e não podemos deixar de pagá-los para que o fornecimento não seja interrompido novamente. O DAAE não quer colocar hidrômetros individuais, pois sabe que muitos apartamentos não irão pagar a conta.

Atualmente o condomínio é de R\$ 50,00, e este é praticamente arrecadado para o pagamento da água.

Segundo a Síndica, a limpeza do condomínio (escadas e calçadas de acesso) é realizada por ela e outras moradoras. Afirmou ainda que:

No condomínio vizinho a coisa é diferente, pois lá tem homem que assume, e faz a coisa andar.

Como demonstra a Tabela 10, nos condomínios “A”, “B”, “C”, respectivamente, 100%, 66,7% e 71,4%, não gostariam de morar em outro condomínio.

Tabela 10: Motivos Pelos Quais Gostaria de Morar em Outro Condomínio.										
Motivos	Sujeitos									
	Condomínios									
	“A”	%	“B”	%	“C”	%	“D”	%	“E”	%
Não gostaria	5	100	6	66,7	5	71,4	1	11,1	1	10
Custo/ Benefício					1	14,3				
organização							3	33,4	1	10
Relaciona- mento							2	22,2		
Localização			2	22,2	1	14,3	2	22,2	7	70
Segurança			1	11,1			1	11,1		
Infra estrutura									1	10
Total	5	100	9	100	7	100	9	100	10	100

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira, W., 2008.

Para aqueles que gostariam de morar em outro condomínio, tem em fatores como, organização, localização e relacionamento as principais motivações. Já para

os condomínios, “D” e “E” o desejo de morar em outro condomínio e representado por, respectivamente, 88,9% e 90% dos moradores entrevistados. Para os moradores do condomínio “E”, o fator preponderante seria a localização. Cabe ressaltar, que o fator segurança só foi citado por 11,1% dos moradores do condomínio “B” e “D”, como razão para fixar residência em outro condomínio.

Observa-se, no que diz respeito aos valores topofílicos, que apenas os moradores entrevistados do condomínio “D” não tem na segurança algo a ser destacado. Uma vez que, no condomínio “A”, 40% dos entrevistados afirmaram que gostam da segurança, o mesmo acontecendo com índices menores para os condomínios “B”, “C” e “E”..

Tabela 11: Topofilia Dos Moradores Nos Condomínios.										
Gosto	Sujeitos									
	Condomínios									
	“A”	%	“B”	%	“C”	%	“D”	%	“E”	%
Tranquilidade	2	40	2	22,2	1	14,3	4	44,4	1	10
Espaço Moradia	1	20			2	28,6			1	10
Relacionamento			5	55,6			1	11,1		
Privacidade									1	10
Localização					1	14,3	1	11,1		
Segurança	2	40	2	22,2	2	28,5			2	20
Custo Benefício							3	33,4	5	50
Área comum					1	14,3				
Total	5	100	9	100	7	100	9	100	10	100

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira, W., 2008.

Segundo a Tabela 11, os moradores do condômino “E” tem na relação custo benefício (50%) o item de maior destaque.

Observando a Tabela 12, somente no condomínio “A”, possui moradores que não apresentam nenhum tipo de topofobia (40%). Cabe ressaltar no condomínio “C”, 57,1% dos entrevistados não gostam da falta de privacidade. Neste caso, este fato se deve ao tipo de construção e a estrutura do condomínio, pois o mesmo é de alvenaria estrutural e, portanto, a acústica interna dos apartamentos é muito ruim. Outro fator que se pode observar ainda na mesma tabela, é que no condomínio “D”, 55,5% dos entrevistados não gostam do espaço da moradia.

Tabela 12: Topofobia Dos Moradores Nos Condomínios.										
Não Gosto	Sujeitos									
	Condomínios									
	“A”	%	“B”	%	“C”	%	“D”	%	“E”	%
Nada desagrada	2	40								
Espaço Moradia			1	11,1			5	55,5	2	20
Relacionamento					1	14,3	1	11,1		
Falta Privacidade			1	11,1	4	57,1			2	20
administração			4	44,5			1	11,1	3	30
Segurança					1	14,3			1	10
Custo Benefício	1	20	2	22,2			2	22,3		
Área comum	1	20			1	14,3			2	20
Poeira	1	20								
Barulho			1	11,1						
Total	5	100	9	100	7	100	9	100	10	100

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira, W., 2008

No tocante a segurança, apenas 14,3% e 10% dos entrevistados, respectivamente dos condomínios “C” e “E”, não demonstraram estar satisfeitos.

A Tabela 13 revela que 40% dos moradores do condomínio “A”, não necessitam de que nenhuma outra infra-estrutura seja construída no condomínio. Com exceção do condomínio “B”, onde a necessidade maior é a redução de custo (44,4%). O mesmo condomínio já possui área de lazer (Foto 39 – detalhe da piscina no centro do condomínio).

Tabela 13: Infra-Estruturas Que Faltam Nos Condomínios.										
Benfeitorias	Sujeitos									
	Condomínios									
	“A”	%	“B”	%	“C”	%	“D”	%	“E”	%
Nenhuma	2	40								
Elevador					1	14,3				
Relaciona- mento					1	14,3				
Falta tudo									1	10
Reduzir Custo			4	44,4						
Segurança					1	14,3				
Atividades Sociais			2	22,2	1	14,3			1	10
Área lazer Comum	3	60	1	11,2	3	42,8	8	88,9	6	60
Melhor Administração			2	22,2			1	11,1	2	20
Total	5	100	9	100	7	100	9	100	10	100

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por : Vieira,W., 2008.

Todos os outros condomínios, tem como principal infra-estrutura a ser realizada, a construção, ou melhoria da área de lazer, a saber: “A” ,60%, “C” ,42,8%, “D” ,88,9% e “E”, 60%.

Ainda baseado nos dados da tabela 13 e por ter atuado no setor de prestação de serviços, sabemos que o condomínio “B” realizou muitos gastos com segurança, instalando sistemas de gaiolas na portaria, instalação de novas câmeras e monitores na portaria, entre outras benfeitorias. Estes investimentos foram realizados devido a necessidade dos moradores e confirmado pelos dados da Tabela 9, onde 77,8% dos moradores tem a segurança como prioridade. Este é um fato corriqueiro nos condomínios, pois geralmente, os moradores apresentam dificuldades em conciliar suas necessidades sem que haja aumento da taxa de condomínio. Neste caso os condôminos exigem segurança por parte da administração, mas não querem pagar pela mesma.

Este fato se agrava na estrutura condominial, pois como se observa através da Tabela 14, apenas 11,1 % dos entrevistados do condomínio “D” gostaria de exercer a função de síndico. Nos outros condomínios a maioria dos moradores não querem exercer nenhuma função na estrutura condominial. Como se pode observar, no condomínio “A” 80% não querem possuir nenhuma função e o restante 20 %, *gostariam* de estar envolvidos em atividades que não dizem respeito a estrutura funcional do condomínio, como por exemplo sub-síndico, conselho fiscal. Este fato, também ocorre em todos os outros condomínios. Ao que parece, as pessoas desejam morar em regime de condomínio, mas não refletem no fato, que são responsáveis pelo bom andamento do mesmo. Tais moradores transferem toda a responsabilidade para a pessoa do síndico. O síndico não é o proprietário do condomínio como um todo, mas em primeiro lugar, se dispôs a doar parte do seu tempo diário, para se dedicar ao bem estar comum daqueles que compartilham, juntamente com ele, da mesma propriedade.

No tocante aos fatores positivos de morar em condomínio, praticamente a maioria dos moradores entrevistados (Tabela 15), 80% dos moradores do condomínio “A”, 77,8% do condomínio “B”, 85,7% do condomínio “C”, 44,5% do condomínio “D” e 60% do condomínio “E”, tem na segurança o aspecto positivo de morar em condomínio.

Tabela 14: Atividades Que Gostariam De Exercer No Condomínio.										
Função	Sujeitos									
	Condomínios									
	“A”	%	“B”	%	“C”	%	“D”	%	“E”	%
Nenhuma	4	80	6	66,7	6	85,7	2	22,2	7	70
Organizar atividades beneficentes	1	20					1	11,1		
Organizar Atividades Esportivas			1	11,1			3	33,3	3	30
Organizar Atividades festivas			1	11,1						
Conselho Fiscal			1	11,1			2	22,2		
Organizar Atividades Culturais					1	14,3				
Sindico							1	11,1		
Total	5	100	9	100	7	100	9	100	10	100

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira,W., 2008.

Observa-se na Tabela 16, que 60% dos moradores do condomínio “A” estão completamente satisfeitos, no que diz respeito a morar em condomínio. Pode-se observar algumas particularidades, como por exemplo, no condomínio “C”, 57,2 % dos moradores acham a falta de privacidade e o barulho são os fatores negativos de residir em condomínio. Para o condomínio “E”, 30% dos moradores acham que tudo é negativo. Fora estas particularidades, o grande fator negativo para todos os condomínios, com exceção do condomínio “C”, é a taxa de condomínio.

Tabela 15: Aspectos Positivos de Morar Em Condomínio.										
Aspectos Positivos	Sujeitos									
	Condomínios									
	“A”	%	“B”	%	“C”	%	“D”	%	“E”	%
Nenhuma									1	10
Segurança	4	80	3	33,3	6	85,7	4	44,5	6	60
Liberdade crianças	1	20	1	11,1	1	14,3	1	11,1		
Tudo			4	44,5						
Praticidade			1	11,1			2	22,1	1	10
Privacidade							1	11,1	1	10
Relaciona-mento							1	11,1		
Custo baixo									1	10
Total	5	100	9	100	7	100	9	100	10	100

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira, W., 2008.

Cabe ressaltar que, em minha experiência como integrante do conselho fiscal, por 2 anos, e síndico, por mais 4 anos, (2 gestões), do condomínio Viva Melhor II, pude presenciar que a grande maioria dos moradores, não participam das decisões que devem ser tomadas dentro da estrutura condominial. A freqüência nas assembléias era muito baixa, mesmo quando o assunto da pauta era o aumento da taxa condominial. Deve-se salientar que a pauta das assembléias devem ser distribuídas a todos os condôminos com pelo menos 8 dias de antecedência à data da assembléia, o que era realizado.

Com o intuito de uma maior freqüência divulgava-se juntamente com a convocação, convite para o coquetel após o término da assembléia. Procurava-se, através de conversas pessoais, identificar um dia mais propício para as reuniões.

Tabela 16: Aspectos Negativos De Morar Em Condomínio.										
Aspectos Negativos	Sujeitos									
	Condomínios									
	“A”	%	“B”	%	“C”	%	“D”	%	“E”	%
Nenhum	3	60								
insegurança					1	14,3	1	11,1	1	10
Tudo									3	30
Barulho					2	28,6				
Falta Privacidade			4	44,3	2	28,6			2	20
Relaciona-mento					1	14,3	2	22,2		
Taxa condomínio	2	40	5	55,7	1	14,3	6	66,7	4	40
Total	5	100	9	100	7	100	9	100	10	100

Pesquisa Direta, 2008.

Organizado por: Vieira,W., 2008.

Chegou-se ao consenso que deveria ser às 2^a feiras. Com todo este esforço, conseguimos, no máximo, a freqüência de 18 moradores (37,5%). Esta freqüência ocorreu uma vez somente. Geralmente, a freqüência variava de 4 a 8 moradores (8,3% a 16,6%), incluindo eu e o administrador, que também era morador. Realizamos festas juninas, mas isso só contribuiu para que os moradores não participassem das assembléias, *pois o condomínio estava entregue em boas mãos*. Esta experiência ocorre na maioria dos condôminos que conhecemos.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.

O aspecto primordial do sistema de acumulação flexível é sua flexibilidade em escala global, apresentando agilidade, versatilidade na colonização de novos espaços, agindo conforme as condições detectadas nos territórios locais e regionais. Estimula as diferenças, modas fugazes e busca com intensidade criar novas *necessidades* através de mudanças culturais, para satisfazer os mais variados gostos.

O mercado de trabalho, cada vez mais competitivo, e com ganhos menores, acaba por produzir um ambiente de instabilidade e insegurança, fazendo com que os cidadãos, gradativamente, passem a abrir mão de conquistas e valores em prol da manutenção do emprego tão necessário. Este cidadão, descaracterizado, sofre com o medo da competição e necessita, a cada dia, despende um esforço maior para buscar a atualização através da compra de informações. Diante de constantes pressões tal cidadão torna-se um indivíduo que busca uma vida mais intimista, menos pública, deixando de lado o debate político .

Este cidadão passa a ter uma vida dissociada da vida pública, da valorização do seu território ao mesmo tempo, que diante da tela da mídia tem a impressão de ser um cidadão mundial. A função da mídia é muito mais do que induzir ao consumo, mas, é a certeza de que as pessoas estão definitivamente isoladas. Deixa de viver o local face aos apelos do global. É extraído da vida cotidiana local, não pensa no local, em prol de uma vida mais moderna e eficiente dos cidadão mundiais. Sem identidade com seu território e, portanto, mais suscetíveis aos apelos do consumo. Os cidadãos que sobrevivem a este sistema, são absorvidos pelo mesmo, e se descaracterizam como cidadão e passam a produzir e consumir aquilo que não se necessita, mas o que é , descartável, fugaz. O cidadão agora descartável, sem perceber, passa a ser consumidor e o ter passa a prevalecer sobre o ser.

Integrante deste processo encontramos a mídia como o agente catalisador, aquela que viabiliza todo o processo, pois a propaganda é a alma e o espírito do negócio, ou de um consumidor que um dia foi cidadão. Diante deste espectador – consumidor mundial, o mercado passa a produzir as mais variadas *bugigangas* as quais são consumidas pelos mesmos. Este consumidor alienado acredita em todos os apelos de consumo, contanto que traga ganhos simbólicos significativos.

Agora neste estado o consumidor realiza no espaço, onde manifesta sua identidade consumidora, apenas aquilo que sabe fazer que é consumir.

O Estado por sua vez, despreparado, sem estrutura, passa a buscar soluções a fim de minimizar as desigualdades sociais existentes. Mas o que se observa é o agravamento das desigualdades pelo abandono de alguns setores da economia e em programas sociais, contribuindo para um aumento nos índices de pobreza, baixo nível de inclusão social. O Estado se associa ao mercado produtivo, criando infra estrutura para o seu desenvolvimento.

As empresas passam a produzir mercadorias-sígnos, pois o consumidor consome o produto não pelo que ele é, mas sim pelo o que ele significa.

A sociedade de consumo se comunica através dos bens que consome e o quanto ainda pode consumir de símbolos. O consumidor esta sempre consumindo signos, alienados, nunca tem suas necessidades atendidas. Ocorre uma dependência psicológica por consumir signos a fim de receber reconhecimento, admiração, status por parte dos outros. Não tendo suas *necessidades* atendidas, o mercado passa ininterruptamente a produzir novos produtos.

Neste quadro surgem os *condomínios fechados*, isto é, condomínio horizontal (de casas) ou condomínios verticais, como um produto que vem suprir a 2ª necessidade humana que é ter segurança. Através da pesquisa aplicada nos 5 codominios pode-se observar que a maioria dos moradores dos condomínios “A” (80%), “B” (100%), “C” (85,7%) e “D” (55,6%), escolheram morar em condomínio devido a segurança. Apenas os entrevistados do condomínio “E”(80%) afirmaram ser a relação custo/benefício o fator principal de ter escolhido morar em condomínio. Constata-se, também, que a maioria dos entrevistados dos condomínios “A”(80%),”B” (89%), “C” (85,7%), “D” (44,5%), possuíam casa própria antes de morar no condomínio atual.

Portanto, pode-se constatar que, o *marketing* imobiliário conseguiu atingir seu objetivo vendendo segurança ao consumidor através dos condomínios horizontais (de casas). Percebe-se que a motivação pela segurança é maior somente para aqueles que já possuem imóvel próprio. Para aqueles que não possuíam imóvel próprio a relação custo/benefício é maior. Já a motivação para a escolha do condomínio atual, foi a localização, juntamente com o a relação custo/benefício . É importante observar que a motivação, custo /benefício aumenta para categorias de condomínios com padrão construtivo mais baixo. Para as categorias

com menor limitação de recursos financeiros, "A" (80%), "B" (33,4%), "C" (57,1%), a maior motivação para escolher morar no condomínio atual é a localização, mas para as categorias com maiores limitações, é a relação custo/benefício ("D"- 66,7%) e até a necessidade(sorteio) ("E"- 80%), como citado pelos moradores.

A teoria de Maslow é confirmada através dos questionários, pois, existe determinada hierarquia e prioridades nas necessidades, e imediatamente após ter sido suprido a mais importante, surge outra com maior importância. Como se observa para categorias sociais com menos recursos, a possibilidade de possuir sua moradia própria é mais importante que a segurança bem como a sua localização. Apesar de que a necessidade de possuir moradia própria está também de, certa modo, inserido na questão de ter segurança. Neste caso é a segurança de possuir abrigo, um teto. As categorias com mais recursos buscam uma nova moradia que lhes proteja contra terceiros.

Pode-se constatar que os condomínios horizontais (de casas) são utilizados pelas empresas imobiliárias para a valorização especulativa do espaço, para todas as categorias sociais. Já o Estado se utiliza dos condomínios horizontais (de apartamentos) para impor o local da moradia de categorias sociais com menos recursos financeiros.

As empresas imobiliárias através dos seus empreendimentos, vendem segurança e privacidade. Ao analisar determinados empreendimentos, pode-se constatar que, portaria 24 horas, câmeras, muros, guaritas não produzirão a segurança esperada e muito menos ajudará na solução da insegurança existente no espaço urbano. No que diz respeito a privacidade então, observa-se que as residências dos condomínios horizontais (de casas), são construídas a fim de aproveitar o espaço do terreno ao máximo, fazendo com que fiquem umas juntas das outras, grudadas. Dizem que uma imagem vale mais que mil palavras, portanto, é só observar as fotos dos condomínios, bem como o depoimento de morador do condomínio "A" (p.108) que veremos o tipo de privacidade que tais empreendimentos oferecem.

O fato é que os moradores destes condomínios o utilizam como uma forma de auto-segregação. Eles não querem envolvimento com problemas de ordem coletiva, pública, a não ser os seus próprios, isto é, internos as quatro paredes de seu imóvel. Geralmente não se relacionam nem com os supostamente *iguais*. Observa-se que, em relação aos problemas coletivos do condomínio, que na sua

maioria são gerados pelas unidades autônomas, não há envolvimento por parte dos moradores afim de solucionar-los. Segundo a pesquisa realizada, quase a totalidade dos moradores de todos os condomínios não gostariam de exercer nenhuma atividade, no que diz respeito a funções junto a administração de seu respectivo condomínio, como vemos: condomínio "A"(100%), "B"(89,9%),"C"(100%),"D" (77,8%),"E"(100%).

Portanto pode-se constatar que os moradores dos condomínios "A","B","C", devido a questões supostamente de *segurança e privacidade*, buscam *status*, estilo de vida mais intimista, isolada. Já os moradores dos condomínios "D" e principalmente o "E", buscam, na oportunidade que lhes estão sendo oferecida, a possibilidade de conseguir (através do sorteio) a tão sonhada casa própria.

Os moradores dos condomínios de maior padrão apresentam nível escolar mais elevado, muitos com pós-graduação, mas isto não é suficiente, para capacitá-los quando da análise do produto (condomínio), pois de fato, não compraram nem segurança e muito menos privacidade. Ao que parece ocorre uma alienação que impede as pessoas de ponderarem sobre aquilo que estão adquirindo. Não estão comprando, de fato, o produto que lhes está sendo divulgado pelo *marketing* mas sim, muito mais do que o produto em si, um símbolo, um signo.

Os moradores de categorias com menos recursos compram aquilo que necessitam, isto é, um abrigo próprio em um lugar que lhes fora imposto. Quando se analisa a razão por que gostaria de morar em outro condomínio, os moradores do condomínio "E" (70%) afirmaram ser a localização o principal fator, salientando insatisfação com a localização de sua moradia. Isto demonstra não possuírem outra alternativa de escolha a não ser aquela oferecida pelo Estado. Este fato salienta que as categorias sociais com menos escolaridade, e menos recursos financeiros, só se submetem à imposição de residir no atual condomínio por não possuir condições financeiras de morar em outro.

Os moradores dos condomínios "A"(100%), não desejam morar em outro condomínio, pois já vivem em imóvel cuja a estrutura e localização são as melhores encontradas na cidade. Esta condição só será mudada quando do lançamento de novos produtos com estruturas que ainda não possui no seu condomínio. Existe uma reserva potencial para novos produtos a serem produzidos e consumidos.

Observando os condomínios horizontais (de casa) de alto e altíssimo padrão, existentes na cidade, os mesmos são simulacros de condomínios encontrados nos grandes centros.

No que diz respeito a tipologia e evolução no tempo e no espaço dos condomínios residenciais em Rio Claro pode-se constatar que, os mesmos surgem na cidade como uma modernidade, na década de 1960, sendo que o mesmo fato ocorreu em todo o território nacional, devido aos incentivos do Banco Nacional de Habitação . Apresentavam tipologia específica, com sobrelojas e garagem somente para alguns moradores . Foram instalados na região de maior valorização da época, que era a área central. Este fato também ocorre para os condomínios instalados na década de 1970, mas estes já possuíam inovações como garagem para todos os moradores e jardim.

Os condomínios da década de 1980, surgem como um novo produto, pois apresentam inúmeros equipamentos, como piscina, sauna, salão de jogos, ginástica, play ground etc, favorecendo a evolução para uma vida mais intimista. Sua instalação se dá, inicialmente na área central. Segundo o Plano Diretor (2006), na atualidade, a RMSMCF da área central é maior que 10 salários. Observando o padrão construtivo dos condomínios da década de 1980 verificamos que 51(5,8%) das unidades condominiais eram de altíssimo padrão, 388(43%), alto padrão, 283(31,4%) médio padrão, 179(19,8%) baixo padrão. Pode-se observar a forte relação entre valor do espaço e tipologia do condomínio a ser construído.

Ainda na década de 1980, surge o primeiro condomínio horizontal (de casas) na cidade e que foi instalado em bairro periférico da cidade. Tal tipologia seguia a tendência dos condomínios dos grandes centros, tanto na localização como no estilo construtivo. O mesmo possui altíssimo padrão, com apenas 12 unidades de casas. Não houve expansão desta tipologia de condomínio nas áreas periféricas. A grande evolução dos condomínios horizontais (de casas) se deu a partir da década de 1990.

Nos condomínios instalados na década de 1990, surgem algumas inovações como os condomínios horizontais (de casas), sendo que poderíamos melhor chamá-los de loteamentos fechados. Não foram construídos, em áreas periféricas como nos grandes centros, quer nacionais ou estrangeiros. Utilizou-se de áreas já valorizadas que havia no sul da cidade. Houve uma conjuntura de fatos, que viabilizaram tais empreendimentos, onde a Chácara Scarpa foi loteada e murada, e, neste local,

surgiram os primeiros *condomínios ditos fechados* da cidade. A grande inovação destes condôminos foi o modo de implantação, pois não seguiam as normas estabelecidas segundo a lei que regulamenta tal empreendimento. Eram vendidos lotes e o comprador assumia o compromisso de construir em um prazo de no máximo 2 anos.

Na cidade de Rio Claro, no tocante a distribuição no espaço, tais condomínios seguem a mesma estratégia dos condomínios horizontais (de apartamento), onde locais mais valorizados abrigam condomínios com padrão construtivo mais alto. Encontram-se nesta década também empreendimentos de todos os tipos de padrão construtivo, sendo que 140 (31,8%) unidades condominiais são de baixo padrão, e 151 (33,6%) de médio padrão. Diferentemente da década anterior, onde prevaleceu os empreendimentos de médio para alto padrão. Na década de 1990, a maior parte das unidades condominiais construídas foram destinadas a categorias sociais com menor poder aquisitivo. Este fato ocorre devido a dois fatores: demanda pelo produto e financiamento pelo Estado. Os projetos de menor padrão construtivo, só são viabilizados quando o Estado participa como agente financiador, oferecendo com isso taxas de juros mais baixas que os financiadores privados. Pode-se constatar também que a produção de unidades destinadas à categoria média apresenta em relação ao total produzido valores muito próximos à década de 1980, demonstrando a grande demanda pelo produto.

Em relação a expansão dos condomínios horizontais (de casas), no espaço urbano de Rio Claro, dependerá da evolução de alguns fatores. Para o setor sul da cidade a disponibilidade de espaço é restrita. No setor leste, não há possibilidades pois encontramos neste local a Floresta Estadual. As duas únicas possibilidades são encontradas no setor norte e oeste, onde encontramos inúmeras propriedades rurais inativas do ponto de vista agrícola.

Tal expansão se dará no setor oeste se for concretizada a implantação do aeroporto regional, pois juntamente com o mesmo serão realizadas obras de infra estrutura, como estradas, água, energia elétrica, entre outros. Caso contrário o setor norte, que já possui estrada que liga os distritos de Ajapí e Ferraz, favorecendo, portanto, tais empreendimentos.

Outro aspecto que aqui merece destaque, guardadas as especificidades locais, é que a implantação e a expansão dos condomínios em Rio Claro, no Brasil e

em outros países, parecem obedecer à mesma lógica inerente ao modo de produção capitalista, consolidando, também, por conseguinte, as mesmas contradições, fragmentações e segregações espaciais, auto-segregação e a segregação imposta.

Na expansão dos condomínios, a figura do Estado é semelhante a encontrada em todos os grandes centros, nacionais e estrangeiros, como nas cidades médias analisadas neste trabalho de pesquisa. O Estado supri a infraestrutura, como estradas, ruas, iluminação entre outras, a fim de viabilizar tais empreendimentos. Observa-se também um menor rigor por parte do Estado no cumprimento da legislação que regulamenta a construção dos condomínios. Na atualidade, o Estado é o principal agente financiador para a construção de imóveis, apresentando taxas de juros diferenciadas, segundo condições sócio-econômicas dos interessados.

No tocante a violência, sempre me recordo de histórias que meu avô me contava. Dizia que trabalhava nos armazéns da Companhia Paulista de Estrada de Ferro, carregando sacos de café. Ao término da jornada de trabalho ia cuidar de sua horta e suas cabras, para não faltar alimento na mesa da sua família. Todos os seus filhos cresceram e venceram em suas profissões.

A violência urbana é algo complexo e que tem suscitado inúmeros trabalhos inúmeras teses sobre o fato. Acreditamos que no mundo que vivemos é composto por normas que devemos acatar. Nesta condição, segundo a teoria de Freud, mostramos que somos humanos. Se tais normas não são adequadas, devemos então trabalhar para que sejam mudadas. Mas para que mudanças ocorram no âmbito da sociedade é necessário que ocorra discussão por parte da comunidade, e que sejam encontrados mecanismos políticos legais para a viabilização de tais mudanças se assim houver concordância.

Os condomínios horizontais (de casas), não geram a violência pelo fato de possuírem muros e guaritas. Eles informam, com seus muros, que vivemos em uma sociedade que sabe consumir aquilo que não precisa, individualista, egocêntrica e

despreparada. Tais muros e guaritas nos informam ainda que, existem pessoas, formadores de opinião que não estão dispostas buscar soluções duradouras para questões como a violência e nenhuma outra que diga respeito ao local de uma esquecida identidade. Deixam-se alienar pelo sistema de acumulação vigente, que os mantém tão produtivos, prósperos, e a cada dia que passa mais atemorizados. Vivem no ambiente urbano, mas não querem saber das problemáticas inerentes do mesmo. Semelhantemente a esta postura, podemos comparar a suposta reação de um avestruz que em condição de perigo enfia a cabeça em um buraco. Em meio ao caos urbano, que cresce a cada dia, talvez a cabeça fique intacta dentro do buraco.

No que se refere aos procedimentos metodológicos empregados, tem se verificado que os mesmos são profícuos para a compreensão da forma condominial bem como de sua função, estrutura e os processos gerados no espaço urbano.

Através deste trabalho gostaríamos de deixar algumas sugestões que são:

A manutenção e atualização de base de dados referente a condomínios residenciais no município. Para isso é necessário um melhor entrosamento entre a engenharia, fiscalização de obras particulares e cadastro da prefeitura municipal. Tal iniciativa é importante para o planejamento e disposição de equipamentos e infraestrutura como, hidrantes, posto de saúde, entre outras. Além de servir de subsídios para o planejamento do trabalho do corpo de bombeiros e defesa civil.

Espera-se assim, quando da conclusão da pesquisa, apresentar subsídios importantes para novos estudos sobre essa temática tão relevante nos dias atuais.

6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AVVARD, P.E. **Condomínio em Edificações** : no novo código civil. Rio de Janeiro: Renovar, 2004, p.468.

BARAJAS, L. F.C.; ZAMORA, E. C. Nuevas formas y viejos valores : Urbanizaciones cerradas de lujo em Guadalajara. In : BARAJAS, L. F. C. (Coord) . **Latinoamérica : países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara, Unesco, 2002, p.93- 116.

BARROS, A.S., CORREA L.A., HIDALGO.R.D Los Condomínios y Urbanizaciones Cerradas como Novo Modelo de Construccion Del Espacio Residencial em Santiago de Chile(1992-2000). **Scripta Nova – Revista Eletrônica de Geografia y Ciências Sociales**. Universidade de Barcelona. Vol VII, num. 146 (123), 1 de Agosto de 2003. ISSN : 1138-9788. Disponível em <http: // www.ub.es/geocrit/sn/sn-146.htm> Acesso em 01 de setembro de 2004.

BAUDRILLARD, J. **A sociedade de consumo**. Tradução de Artur Morão. Rio de Janeiro: Edições 70, 1991, p.213.

BERRIOS, M.,R. **O lixo Domiciliar**: a produção de resíduos sólidos residenciais em cidade de porte médio e a organização do espaço, o caso de Rio Claro,SP. Dissertação de Mestrado apresentado no Instituto de Geociências e Ciências Exatas da Universidade Estadual Paulista. Rio Claro, 1986.

BEZERRA,JR. B. Pobreza agressividade e consumo: três observações sobre a violência no Brasil: IN MENDES, C.; FEGHALI, J.;LEMGRUBER,J.(Org.) . **Reflexões sobre a violência urbana (In)Segurança e (Des)Esperança**. Rio de Janeiro: Mauad x, 2006, p.161.

BISKER, J.; RAMOS, M. B. B. No Risco da Violência : Reflexões psicológicas sobre a agressividade. Rio de Janeiro: Mauad X, 2006.

BORSODORF, A. Hacia la Ciudad Fragmentada. Tempranas Estructuras Segregadas em la Ciudad Latinoamericana. **Scripta Nova – Revista Eletrônica de Geografia y Ciências Sociales**, Universidad de Barcelona. Vol. VII, n. 146 (122), 1 de Agosto de 2003. ISSN : 1138-9788. Disponível em <<http://www.ub.es/~geocrit/sn/sn-146.htm>>. Acesso em 02 jul. 2004.

BORSODORF, A. M.; HIDALGO, R. D. Formas tempranas de exclusión residencial y el modelo de la ciudad cerrada em América Latina. El caso de Santiago. **Revista de Geografia Norte Grande**, Chile, n.32, p.21-38, dic. 2004.

BOTTON, A. Desejo de Status. Tradução Ryta Vinagre. Rio de Janeiro: Rocco, 2005.

BOURDIEU, P. **Sociologia**. Org. Ortiz, R. Tradução Paula Monteiro e Alicia Auzmendi. São Paulo: Atica, 1983.

BUENO, F.S. (Org.). **Dicionário escolar da língua portuguesa**. 11ª edição. Rio de Janeiro: Mec-Fename, 1976, 1263 p.

CALDEIRA, T.P.R.- **City of walls-** crime segregation, and, citizenship in São Paulo, Dissertacion of the University of California, Berkeley, 1992.

CALDEIRA, T.P.R. "**Enclaves Fortificados** : A nova segregação urbana". São Paulo: Estudos Sebrap, 1997.

CANCLINI, N. G. **Consumidor e cidadão**: Conflitos Multiculturais da Globalização 4ª Ed. Tradução de Mauricio Santana Dias e Javier Rapp. Rio de Janeiro: UFRJ, 1999, p.290.

CARLOS, A.F.A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

CARLOS, A.F.A. A Questão da Habitação na Metrôpole de São Paulo. **Scripta Nova – Revista Eletrônica de Geografia y Ciências Sociales**. Universidade de

Barcelona. Vol VII, nº 146(046), 1 de agosto de 2003. ISSN 1138-9788. Disponível em : <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146.htm>> acesso em 01 de set. de 2004.

CHAUI, M. **Simulacro e poder**. Uma análise da mídia. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2006.

COCCO, G. **Trabalho e cidadania**. Produção e direitos na era da globalização. 2ª ed. São Paulo: Cortez, 2001, p.183.

CODIGO CIVIL. 54ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003, (Obra coletiva).

COMPANS, R. Empreendedorismo urbano: entre o discurso e a pratica. São Paulo: Editora Unesp, 2005.

COVRE, M. L.M. **O Que é Cidadania**. Coleção Primeiros passos. São Paulo: Editora Brasiliense, 1995.

D'OTTAVIANO, M. C. L. **Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo**: Fim do modelo centro rico versus periferia pobre ? IN: XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais. ABEP, Caxambu, 2006.

DAMINELLI, M. Qualidade de vida e meio ambiente. In: ALMEIDA, A. et.al. **Ecologia – Qualidade de vida**. São Paulo: Sesc, 1993.

EMBRAESP. Relatórios Anuais 1985-2004. São Paulo: Embraesp, 1986-2005.

FAVARETTO, B.S. **O Uso Privado do Espaço Público e a Nova Segregação Urbana**. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia). IGDG, UNICAMP, 2003.

FIORAVANTI, C ; FURTADO, A. C. **Condomínio Legal** : a prática nos processos e registros de incorporação imobiliária, instituição de condomínio e loteamentos urbanos. 5ª ed. Campinas(SP): Copola, 1997.

FREITAS, J.C. **Da ilegalidade dos loteamentos fechados**. São Paulo: Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça e Habitação e Urbanismo, 1998. Disponível : < <http://www.mp.sp.gov.br./cao-uma>>. Acesso em 14 de abr, 2004.

GOMES, P.C.C. **A condição urbana**: ensaios de geopolítica da cidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

GRANJA, L.V.A.G. Os condomínios e os condomínios fechados: o caso do Distrito Federal. In: FERNANDES, E.; ALFONSIN, B. **A lei e a ilegalidade na produção do espaço urbano**. Belo horizonte: Del Rey, 2002, p.333-351.

GRANOU,A. **Capitalismo e modo de vida**. Porto. Ed. Afrontamento, 1975.

HARVEY, D. **Condição Pós-Moderna**. Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. Tradução de Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. 3ª ed. São Paulo : Loyola,1993, p.349.

_____, **Os Espaços da Esperança**. Tradução Adail Ubirajara Sobral e Maria Stela Gonçalves. São Paulo: Ed. Loyola. 2004, p.382.

KARSAKLIAN, E. **Comportamento do Consumidor**. São Paulo: Atlas, 2000, p.303.

KOPPMANN,S.V. Segregacion Residencial y Apropiacion Del Espacio:la Migracion Hacia Lãs urbanizaciones Cerradas Del Área Metropolitana de Buenos Aires(Argentina). **Scripta Nova-Revista Eletrônica Geográfica y Ciências Sociales**. Universidade de Barcelona. N. 94(70), 1 de agosto de 2001. ISSN: 1138-9788. Disponível em <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn;94.htm>> Acesso em 19 mar. 2007.

LANDIM, P.C. **Desenho da Paisagem Urbana**: as cidades do interior paulista. São Paulo: Editora UNESP, 2004, p.132.

LEFEBVRE,H. **O Direito a Cidade**. São Paulo, Documentos, 1969.

LOPES, J. B. **Condomínio**. 7ª. Ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2000.p.213.

LUCHIARI, M.T.D.P. O lugar no mundo contemporâneo, turismo e urbanização em Ubatuba-SP, Tese de Doutorado da Universidade Estadual de Campinas,1999.

MENDES, A.A.; PITTON, S.E.C. **Produção , Consumo e Desenvolvimento Sustentável**. 2006, p.12. (Não Publicado).

MEYER, K. K.; BAHR, J.La diffusion de condomínios en las metrópolis latinoamericanas: El ejemplo de Santiago de Chile. **Revista de Geografía Norte Grande**. Chile, n.32, 2004, p.39-54.

MOLINA, I . Segregacion Habitacional Étnica em La Ciudad Sueca. Um Processo de Racionalizacion. **Scripta Nova – Revista Eletrônica de Geografia y Ciências Sociales**. Univercidade de barcelona. Vol II , nº 146 (90), 1 de junio de 2001.ISSN: 1138-9788. Disponível em : < <http://www.ub.es/~geocrit/sn/sn-146.htm>>. Acesso 14 de abril 2004.

NIÑO, O.A.S.; SPOSITO, M.E.B. Urbanizaciones cerradas: reflexiones y desafios. **Ciudades**. Cidade do México: Universidade Autônoma de Puebla. n.59, 2003, p.37-43.

O'NEILL, M. M . V. C. Condomínios Exclusivos : um estudo de caso. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, ano 48 (1), 1986, p.63-81.

PENNA, C.G. **O Estado do Planeta** : sociedade de consumo e degradação ambiental. Rio de Janeiro: Record, 1999, p.252.

PEREIRA,P.A. Necessidades Humanas : Para uma crítica a los patrones mínimos de sobrevivências. Traducion: Gabriela Lema. São Paulo: Cortez, 2000.

PEREIRA, C. M. S. **Condomínio e Incorporações**. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002, p.548.

PLANO DIRETOR. **Prefeitura Municipal**. Rio Claro, 2006.

POPCORN, F.O **relatório Popcorn**: centenas de idéias novos produtos, empreendimentos e novos mercados. Tradução outras palavras consultoria lingüística e serviços de informática. Rio de Janeiro: Campus, 1993.

RAMIRES, J.C.L.; SOARES, B.R. Os condomínios horizontais fechados em cidades médias brasileiras. In: BARAJAS, L.L.C. (Coord.). **Latinoamérica** : países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidade de Guadalajara; Paris: Unesco, 2002, p.373-396.

RECIO, A. Ecologia i treball: la relació entre l'actual sistema laboral i la perpetuació d'un model econòmic insostenible. In : **Seminari Urbà Necessitats, consum I Sostenibilitat**. VII, Barcelona. CCCB, 2002. Disponível em < [http: /
/www.etsav.upe.es . htm](http://www.etsav.upe.es . htm)> Acesso em 14 julho, 2004.

ROITMAN, S.B. Bairros Cerrados y Segregación Social Urbana. **Scripta Nova – Revista Eletrônica de Geografia y Ciências Sociales**. Universidad de Barcelona. Vol VII, nº. 146 (118), 1 de Agosto 2003. ISSN : 1138 – 9788. Disponível em : <[http://
/www.ub.es/geocrit/sn/ - 146.htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/ - 146.htm)> Acesso em 01 julho, 2004.

_____. Urbanizaciones Cerradas: estado de la cuestión hoy y propuesta teórica. **Revista de Geografía Norte Grande**, Chile, n. 32, dic. 2004.

ROMERO, M.A.B; GUIA, J; ANDRADE, L; PERSON-METRÔ, E; SILVEIRA, A.L.C; Indicadores de sustentabilidade dos espaços públicos urbanos: aspectos metodológicos e atributos das estruturas urbanas. **Seminário A questão ambiental urbana: experiências e perspectivas**. Brasília, 2004. Disponível em : <[http://www.unb.br/fau/pesquisa/sustentabilidade/pesquisadores/alberto/curr%
edculo%20liza/3.pdf](http://www.unb.br/fau/pesquisa/sustentabilidade/pesquisadores/alberto/curr%edculo%20liza/3.pdf)>. Acesso em 01 de setembro 2004.

SANCHES, F. **A reinvenção das cidades para um mercado mundial**. Argos: Chapecó, 2003.

SANTOS, M. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987, p.142.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado**. Fundamentos teóricos e metodológicos da geografia. São Paulo: Hucitec, 1988. p.124.

_____. **Metrópole corporativa e fragmentada: o caso de São Paulo**. São Paulo : Studio Nobel, 1990.

_____. **A urbanização Brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1994

_____. **A Natureza do Espaço**. São Paulo: EDUSP. 2002.

SANTOS, O. Os Condomínios Fechados. In Seminário Internacional de la Unidad Temática de Desarrollo Urbano, IV, 2001, Rio Claro. **Memória del...** Malvinas : Municipalidade de Malvinas Argentinas, 2001.

SEMPERE, J. Necesitats , desigualtats i sostenibilitat ecológica. In : **Seminari Urbà Necesitats, comú i Sostenibilitat**, VII, Barcelona, CCCB. 2002. Disponível em < <http://www.etsav.upel.es.htm>> Acesso em 14 jul. 2004.

SENNET, R. **O Declínio do Homem Público: as tiranias da intimidade**. Tradução: Ligia Araújo Watanabe, São Paulo: Companhia das Letras, 1988, p.447.

SOARES , D.M. **Condomínio de Fato**: Incidência do Princípio da Autonomia Privada nas Relações Jurídicas Reais. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p.151.

SOARES, P.R.R. Fragmentación y segregación espacial em ciudades no metropolitanas: las periferias urbanas del sur do Brasil. In : BARAJAS, L.F. (Coord). **Latinoamérica**: países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: Universidade de Guadalajara; Paris: Unesco, 2002, p.549-580.

SOUZA , M. A. A. **A identidade da Metrôpole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: HUCITEC EDUSP, 1994, p.257.

SOUZA, M.L. **O desafio metropolitano**: um estudo sobre a problemática sócio;espacial nas metrópoles brasileiras. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000, p.368.

SPOSITO, M.E.A. A Cidade Dentro da Cidade. Uma Edge City em São José do Rio Preto. **Scripta Nova – Revista Eletrônica de Geografia y Ciências Sociales**. Universidade de Barcelona. Vol II, nº 146 (045), 1 de agosto de 2003. ISSN : 1138-9788. Disponível em: < [http : //www. Ub.es /geocrit / sn / sn-146.hth.](http://www.Ub.es/geocrit/sn/sn-146.hth)>Acesso em 14 de abril, 2004.

STAHEL, A.W. Capitalismo e entropia : aspectos ideológicos de uma contradição e a busca de alternativas sustentáveis. In : CAVALCANTI, C. **Desenvolvimento e natureza** : Estudos para uma sociedade sustentável. São Paulo :Cortez ; Recife: Fundação Joaquim Nabuco, 1995, p.429.

TROPMAIR, H. População e Evolução Urbana IN : **Rio Claro Sesquicentenária**. Museu Histórico e Pedagógico Amador Bueno da Veiga. Secretaria da Cultura Ciência e Tecnologia. Governo do Estado de São Paulo, 1978.

TROPMAIR, H. **Rio Claro, ontem e hoje**: coletânea de artigos reportando a historia da cidade de Rio Claro desde a fundação ate os dias atuais, 2008.

VAINER,C.B. “Pátria, Empresa e mercadoria,notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico urbano” IN: **A cidade do pensamento Único-Desmanchando consensos**. Petrópolis, Vozes, 2002.

7.ANEXOS

7.1 Modelo do Questionário Aplicado

UNIVERSIDADE ESTADUAL PAULISTA “Júlio de Mesquita Filho”

UNESP – Campus de Rio Claro

Curso : Pós Graduação em Geografia

Nível : Mestrado

Aluno : Waldir Vieira (Fone : 35234109/cel:81515749)

Orientador : Dr. Prof. Auro Aparecido Mendes.(Dep. Geografia fone/cel.97863210)

Formulário do Questionário

1) Informações pessoais

1.1) Sexo: _____

1.2) Idade: _____

1.3) Grau de escolaridade _____

1.4) Profissão _____

Obs : Assinale apenas uma alternativa(a mais relevante) para cada pergunta abaixo relacionadas. Se nenhuma for relevante, escreva no espaço “outra”, a mais relevante.

2) O Condomínio:

2.1 Qual a tipologia de sua antiga moradia ?

Casa cedida

Casa Própria

Casa alugada

Condomínio de apartamento alugado

Condomínio de apartamento próprio

Condomínio de casa

Outra: _____

2.2) A que bairro pertencia sua moradia anterior ?

Resp: _____

2.3) Por que decidiu morar em condomínio ?

Praticidade

Organização

localização

Segurança

Custo/ Benefício

Proximidade de amigos e/ou Familiares

Outros : _____

2.4) Qual a razão de Ter escolhido o condomínio onde mora?

Localização

Administração

Segurança

Área verde e de lazer

Limpeza

Organização

Relacionamento com moradores

Infra - estrutura

Outros: _____

2.5) O que você considera como prioridade para o condomínio.

Localização

Administração

Segurança

Área verde e de lazer

Limpeza

Organização

Relacionamento com moradores

Infra - estrutura

Outros: _____

2.6) Gostaria de morar em outro ?

Sim

Não

2.7 Qual o condomínio? _____

2.8 Qual o motivação?

Praticidade

Organização

Localização
 Segurança
 Custo/Benefício
 Proximidade de Amigos e/ou Familiares
 Administração
 Área verde e de lazer
 Limpeza
 Relacionamento
 Outro: _____

2.9) O que você mais gosta de seu condomínio e o que não gosta ?

Gosta

Tranqüilidade
 Relacionamento
 Localização
 Área verde
 Administração
 Espaço do apto/casa
 Segurança
 Custo/benefício
 Privacidade
 Outro: _____

Não gosta

Falta de privacidade
 Tranqüilidade
 Relacionamento
 Localização
 Área verde
 Administração
 Espaço do apto/casa
 Segurança
 Custo/benefício
 Outro : _____

2.10) O que você acredita que falta em seu condomínio ?

Área de lazer
 Área verde
 Atividades sociais
 Atividades de lazer
 Envolvimento com projetos sociais.
 Infra-estrutura
 Outro: _____

2.11) Na condição de condômino o que você poderia fazer para realizar esta implementação ?

Convocar uma assembléia

Procurar identificar moradores simpatizantes ao projeto

Nada

Outro: _____

2.12) Qual a função que gostaria de exercer dentro da estrutura atual do seu condomínio

Sindico

Conselho fiscal

Organizar atividades esportivas

Organizar atividades beneficentes

Organizar atividades ambientais

Outra : _____

2.13) Quais os pontos positivos e negativos de morar em condomínio?

a) positivos

Segurança

Relacionamento

Todos

Praticidade

Privacidade

Liberdade para as crianças

Outro: _____

b) Negativos

insegurança

Relacionamento

Todos

Barulho

Falta de Privacidade

Taxa de condomínio

Outro: _____

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](#)