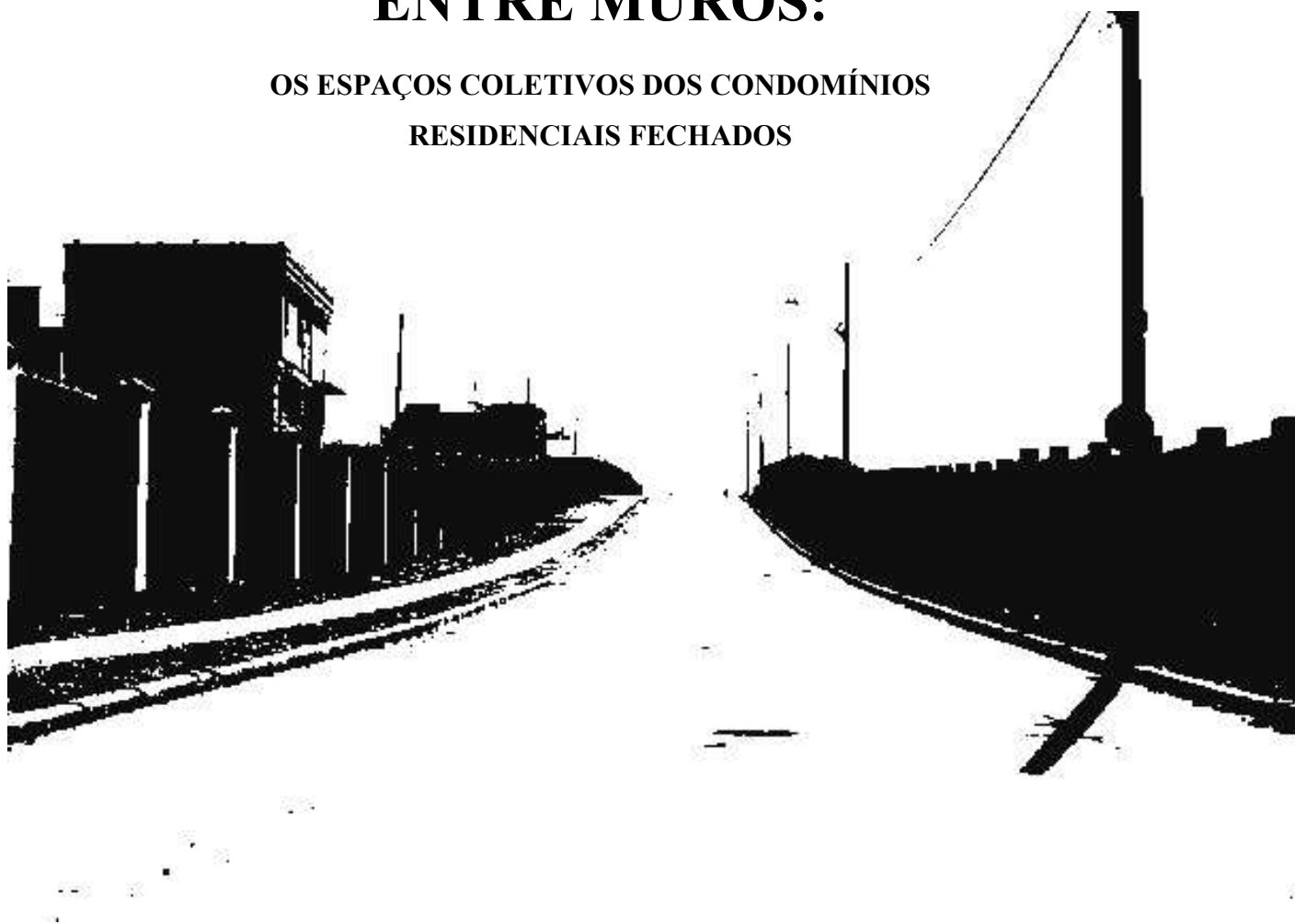


UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA – UFPB
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO
NÍVEL MESTRADO

CHRISTIANE NICOLAU ROSENDO FERREIRA

ENTRE MUROS:

**OS ESPAÇOS COLETIVOS DOS CONDOMÍNIOS
RESIDENCIAIS FECHADOS**



JOÃO PESSOA

2012

CHRISTIANE NICOLAU ROSENDO FERREIRA

ENTRE MUROS:

OS ESPAÇOS COLETIVOS DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS

Dissertação de mestrado à banca examinadora de defesa no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba – UFPB como parte dos requisitos necessários para obtenção do grau de mestre.

**Orientadora: Prof^a Dr^a Jovanka Baracuhy
Cavalcanti Scocuglia**

JOÃO PESSOA

2012

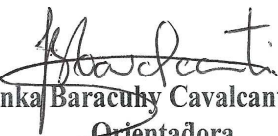
“ENTRE MUROS: os espaços coletivos dos condomínios residenciais fechados”

Por

Christiane Nicolau Rosendo Ferreira

Dissertação aprovada em 28 de Novembro de 2012

I
/
r



Prof.^a Dr.^a Jovanka Baraculy Cavalcanti Scocuglia – UFPB
Orientadora



Prof.^a Dr.^a Marcelle Trigueiro de Araújo Moraes – UFPB
Examinadora Interna



Prof.^a Dr.^a Livia Izabel Bezerra de Miranda – UFCG
Examinadora Interna



Prof. Dr. Cristóvão Fernandes Duarte – UFRJ
Examinador Externo

João Pessoa-PB
2012

AGRADECIMENTOS

Diante de um novo desafio, desde já só tenho a agradecer.

Agradeço primeiramente a **Deus** pela constante presença e cuidado com a minha vida. Por ser meu Pai e Mestre de todos os dias.

Aos meus pais e amigos, **José Carlos e Joselma**, por compartilharem comigo cada etapa sempre me ensinando a nunca desistir, me incentivando a seguir com fé, por serem meus super-heróis e o meu espelho.

A minha irmã, companheira inseparável, **Carol**, por cada palavra de incentivo, pelo exemplo, pela ajuda de sempre.

Ao meu noivo, **Vitor**, pelo companheirismo, pela ajuda no trabalho, por cada palavra de incentivo, por acreditar em mim e por estar sempre do meu lado.

A minha avó **Lita**, que não poderia faltar nesta lista, por ser a minha alma gêmea, meu braço forte. Por ter acompanhado cada etapa da minha vida completando a satisfação da minha alma.

A minha orientadora, **Jovanka Scocuglia**, por todo o tempo disponibilizado a mim, por cada conhecimento compartilhado, pela excelente orientação, por ter sido educadora, professora e amiga e, pelo exemplo de profissionalismo.

Aos professores **Marcele Trigueiro, Doralice Sátyro, Cristóvão Duarte e Livia Miranda**, por terem aceitado o convite, pelo tempo disponibilizado e por cada contribuição para aperfeiçoamento da minha pesquisa.

Aos meus tios **Marcos Nicolau e Roseane Nicolau**, pelas contribuições feitas na minha pesquisa, pelo tempo disponibilizado a mim e por cada palavra por incentivo.

Aos **meus amigos e familiares, e a todos** que de alguma maneira contribuíram para a realização deste trabalho, seja com discussões, coleta de dados e/ou palavras de incentivo.

Por viverem comigo cada fase, divido com todos mais esta etapa. Obrigada!

Dito isto, é inútil determinar se Zenóbia deve ser classificada entre as cidades felizes ou infelizes. Não faz sentido dividir as cidades nessas duas categorias, mas em outras duas: aquelas que continuam ao longo dos anos e das mutações a dar forma aos desejos e aquelas em que os desejos conseguem cancelar a cidade ou são por esta cancelados.

Ítalo Calvino

RESUMO

As cidades à medida que crescem, tem se fechado entre novos muros, levando ao agravamento das questões relativas as ruas e ocupação do espaço urbano, a privatização de espaços públicos, a relação de vizinhança obrigatória, a alusão de uma maior segurança e *status*. Com isso, os espaços públicos da cidade contemporânea são marcados pela apropriação seletiva e diferenciada dos espaços que deveriam ser acessíveis a todos. O condomínio fechado altera a relação entre público e privado a partir da privatização de espaços públicos. Na zona sul da cidade de João Pessoa, somente no Bairro Portal do Sol, conta-se hoje com sete condomínios horizontais fechados, cada um com as suas grandes áreas de lazer. Como as cidades podem gerar uma diversidade de usos com uma extensão de muros separatistas para aquele que deve mais poder aquisitivo? O objetivo desta pesquisa é analisar as áreas de uso coletivo dos condomínios horizontais fechados: Cabo Branco *Residence Prive*, Porta do Sol e Bosque das Orquídeas, quanto à morfologia e organização socioespacial, observando as regras de planejamento, as formas, usos e comportamentos dos usuários. A metodologia desta pesquisa será estruturada utilizando como referência base: Lynch (1997), Kohlsdorf (2005) e Gehl (2006). Apesar das semelhanças formais e funcionais visíveis nestes espaços coletivos, existem diferenças fundamentais nas práticas espaciais dos seus usuários. Conhecer-las para poder compreender as dinâmicas e desempenho destes espaços bem como a lógica social de produção da segregação e parte da cultura contemporânea.

Palavras chave: condomínios fechados, espaços coletivos, segregação, sociabilidade

ABSTRACT

The cities as they grow, has been closed between new walls, leading to worsening of issues the streets and occupation of urban space, the privatization of public spaces, the neighborhood relationship mandatory, the allusion of greater security and status. With this, the public spaces of the contemporary city are marked by selective appropriation and differentiated spaces that should be accessible to everyone. The gated alters the relationship between public and private from the privatization of public spaces. In the southern city of João Pessoa, only in the neighborhood of the Sun Portal, has today closed with seven condominiums, each with its large leisure areas. How cities can generate a variety of uses with an extension of breakaway walls for those who owe more purchasing power? The objective of this research is to analyze the areas of collective use of closed condominiums: Cabo Branco Residence Prive, Puerta del Sol and Orchid Grove, the morphology and sociospatial organization, noting planning rules, forms, uses and user behaviors . The methodology of this research is structured using as reference base: Lynch (1997), Kohlsdorf (2005) and Gehl (2006). Despite the formal and functional similarities visible in these collective spaces, there are fundamental differences in the spatial practices of its users. Know them in order to understand the dynamics and performance of these spaces and the social logic of segregation and production part of contemporary culture.

Keywords: gated communities, collective spaces, segregation, sociability

LISTA DE FIGURAS

FIGURA 01:	Mapa da cidade de João Pessoa com indicação dos condomínios encontrados durante o mapeamento	24
FIGURA 02:	Mapa da cidade de João Pessoa com indicação de Condomínios Residenciais com Edificações Verticais Multifamiliares de Renda Média, Média Baixa ou de Baixa Renda	25
FIGURA 03:	Mapa da cidade de João Pessoa com indicação de condomínios Residenciais Horizontais Fechados de Padrão Popular	26
FIGURA 04:	Mapa da cidade de João Pessoa com indicação de condomínios Horizontais Fechados de Alto Padrão	27
FIGURA 05:	Planta do Cond. Cabo Branco <i>Residence Privê</i>	30
FIGURA 06:	Planta do Cond. Porta do Sol	30
FIGURA 07:	Ilegibilidade visual entre os condomínios	33
FIGURA 08:	Delimitação territorial do bairro Portal do Sol	38
FIGURA 09:	O Centro de João Pessoa e os bairros vizinhos ao Portal do Sol	38
FIGURA 10:	Localização dos três condomínios analisados no bairro Portal do Sol	40
FIGURA 11:	Carrinho que recolhe o lixo no interior do condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i> . Fonte: arquivo pessoal	41
FIGURA 12:	Rua não pavimentada do bairro Portal do Sol	41
FIGURA 13:	Sobreposição do mapa atual do Google <i>Earth</i> com o mapa de uso do solo da Prefeitura de João Pessoa	47
FIGURA 14:	Condomínios fechados concentrados na região dos bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas: 1-Vila Real; 2-Vila do Farol; 3-Village Atlântico do Sul; 4-Extremo Oriental; 5-Cabo Branco <i>Residence Privê</i> ; 6-Portal do Sol; 7-Jardim Cabo Branco (este, o único condomínio vertical na área); 8-Bosque das Gameleiras; 9-Bosque das Orquídeas e 10-Bongainville	49
FIGURA 15:	Condomínios localizados no entorno do Condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i>	50
FIGURA 16:	Condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i>	51
FIGURA 17:	Mercadinho Center Prive	51
FIGURA 18:	Prive Shop	51

FIGURA 19:	Eixo central do condomínio com canteiro arborizado	53
FIGURA 20:	Casa arborizada	53
FIGURA 21:	Vista da portaria do Condomínio	54
FIGURA 22:	Acesso de funcionários, cargas e demais serviços	54
FIGURA 23:	Localização da área de lazer do condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê	56
FIGURA 24:	Quadras de areia e <i>squash</i>	57
FIGURA 25:	<i>Playground</i> . Marcela Dimenstein	57
FIGURA 26:	Pracinha construída pelos moradores	57
FIGURA 27:	Área de lazer sem calçada nem tratamento de piso	57
FIGURA 28:	Campo de futebol sem calçada	57
FIGURA 29:	Residências do Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê	58
FIGURA 30:	Residências do Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê	58
FIGURA 31:	Residência do Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê, mais singelas e pequenas	59
FIGURA 32:	Residência do Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê, modelo contemporâneo	59
FIGURA 33:	Residências do Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê, modelo contemporâneo	59
FIGURA 34:	Residências do Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê, modelo contemporâneo	59
FIGURA 35:	Entorno do Condomínio Porta do Sol	60
FIGURA 36:	Vista aérea do terreno antes da implantação do condomínio	60
FIGURA 37:	Vista aérea do terreno depois da implantação do condomínio	60
FIGURA 38:	Condomínio Porta do Sol	61
FIGURA 39:	Interior do condomínio Porta do Sol. Piso intertravado das ruas e árvores na frente dos lotes	62
FIGURA 40:	<i>Playground</i> do Portal do Sol	62

FIGURA 41:	Árvores no espaço destinado à calçada	62
FIGURA 42:	Calçada com obstáculos	62
FIGURA 43:	Portaria do condomínio Porta do Sol	63
FIGURA 44:	Localização da área de lazer do condomínio Porta do Sol	64
FIGURA 45:	Quadras poliesportivas	65
FIGURA 46:	Salão de festas	65
FIGURA 47:	<i>Playground</i>	65
FIGURA 48:	Tentativa de registrar as residências do Condomínio Porta do Sol	66
FIGURA 49:	Tentativa de registrar as residências do Condomínio Porta do Sol	66
FIGURA 50:	Vista aérea dos condomínios Bosque das Orquídeas e Bosque das Gameleiras	66
FIGURA 51:	Vista aérea da implantação do Condomínio Bosque das Orquídeas	66
FIGURA 52:	Entorno do Condomínio Bosque das Orquídeas	67
FIGURA 53:	Ruas do interior do condomínio inteiramente asfaltadas	68
FIGURA 54:	Reserva de mata verde protegida por gradil	68
FIGURA 55:	Condomínio Porta do Sol	68
FIGURA 56:	Portaria do Condomínio Bosque das Orquídeas	69
FIGURA 57:	Portaria do Condomínio Bosque das Orquídeas	69
FIGURA 58:	Localização da área de lazer do condomínio Bosque das Orquídeas	71
FIGURA 59:	Clube social	71
FIGURA 60:	<i>Playground</i> na reserva ecológica	71
FIGURA 61:	Piscina com raíais	71
FIGURA 62:	Propaganda publicitária do Cond. Bosque das Orquídeas	72
FIGURA 63:	Propaganda publicitária do Cond. Bosque das Orquídeas	72
FIGURA 64:	Propaganda publicitária do Cond. Bosque das Orquídeas	72

FIGURA 65:	Propaganda publicitária do Cond. Bosque das Orquídeas	72
FIGURA 66:	Residência em construção no Condomínio Bosque das Orquídeas	73
FIGURA 67:	Residência no Condomínio Bosque das Orquídeas	73
FIGURA 68:	Residência localizada no Condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i>	75
FIGURA 69:	Residência localizada no Bairro Portal do Sol, próximo ao Condomínio Bosque das Orquídeas	75
FIGURA 70:	Portaria do Condomínio CBRP	79
FIGURA 71:	Portaria do condomínio Porta do Sol	79
FIGURA 72:	Portaria do condomínio Bosque das Orquídeas	79
FIGURA 73:	Residência no Condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i> com a sua própria câmera de segurança	80
FIGURA 74:	Residência no Condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i> , a câmera de segurança	80
FIGURA 75:	O espaço entre duas residências no condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i>	81
FIGURA 76:	Rua interna do Cond. Cabo Branco <i>Residence Privê</i>	82
FIGURA 77:	Rua interna do Condomínio Bosque das Orquídeas	82
FIGURA 78:	Rua interna do Condomínio Porta do Sol	82
FIGURA 79:	Jardim até o limite da rua	83
FIGURA 80:	Poste impedindo o uso da calçada	83
FIGURA 81:	Babás e empregadas passeando na rua	83
FIGURA 82:	Parada de ônibus em frente ao condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i>	84
FIGURA 83:	Única rampa do condomínio	84
FIGURA 84:	PriveShop no Condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i> . Julho/2010 ..	85
FIGURA 85:	Mercadinho Center Prive no Condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i> . Rampa acessível	85
FIGURA 86:	Vista aérea do Condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i>	86

FIGURA 87	Vista aérea do Condomínio Porta do Sol	87
FIGURA 88:	Vista aérea do Condomínio Bosque das Orquídeas	88
FIGURA 89:	<i>Playground</i> no Condomínio Bosque das Orquídeas	89
FIGURA 90:	<i>Playground</i> no condomínio Bosque das Orquídeas	89
FIGURA 91:	Pesquisa de campo, Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê. 1º dia: 14 de Julho de 2011	91
FIGURA 92:	Pesquisa de campo, Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê. 2º dia: 15 de Julho de 2011	92
FIGURA 93:	Pesquisa de campo, Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê. 3º dia: 16 de Julho de 2011	93
FIGURA 94:	Área comercial do Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê	94
FIGURA 95:	Interior da área comercial do Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê	94
FIGURA 96:	Pesquisa de campo, Condomínio Porta do Sol. 1º dia: 20 de Julho de 2011	95
FIGURA 97:	Pesquisa de campo, Condomínio Porta do Sol. 2º dia: 22 de Julho de 2011	95
FIGURA 98:	Pesquisa de campo, Condomínio Porta do Sol. 3º dia: 23 de Julho de 2011	96
FIGURA 99:	Pesquisa de campo, Condomínio Bosque das Orquídeas. 1º dia: 26 de Julho de 2011	97
FIGURA 100:	Pesquisa de campo, Condomínio Bosque das Orquídeas. 2º dia: 28 de Julho de 2011	98
FIGURA 101:	Pesquisa de campo, Condomínio Bosque das Orquídeas. 3º dia: 30 de Julho de 2011	99
FIGURA 102:	Crianças brincando na rua onde moram. Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê	102
FIGURA 103:	Concentração de pessoas na área comercial do Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê	103
FIGURA 104:	Crianças brincando na quadra de areia. Condomínio Cabo Branco <i>Residence</i> Privê	104

FIGURA 105:	Duas pessoas passeando com o cachorro. Condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i>	104
FIGURA 106:	Concentração de moradores na área comercial do Condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i>	105
FIGURA 107:	Grupo de adolescentes caminhando nas ruas do Condomínio Cabo Branco <i>Residence Privê</i>	105
FIGURA 108:	Campo gramado de futebol. Falhas no gramado	108
FIGURA 109:	Rua principal alagada pelas chuvas	108

LISTA DE TABELAS

TABELA 01:	Quadro de Zoneamento de Uso – ZONA: ZR3	43
TABELA 02:	Decreto nº 5.285/05. Classificação e codificação dos usos do solo	45
TABELA 03:	Setor de Amenização Ambiental	46
TABELA 04:	Quadro geral das áreas internas do condomínio	52
TABELA 05:	Convívio social com os vizinhos	106
TABELA 06:	Frequência que se utiliza as áreas de lazer dos condomínios	107
TABELA 07:	Motivos de escolha por Condomínios Horizontais Fechados	110

MAPA

MAPA 01:	Mapa de Zonas de João Pessoa	44
----------	------------------------------------	----

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	16
CAPÍTULO 1:	
CARACTERIZAÇÃO E FORMA DE ABORDAGEM	21
1.1 CONCEITUANDO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL	22
1.2 PADRÕES DE OCUPAÇÃO SEGREGATÓRIOS EM JOÃO PESSOA	23
1.3 A ORIGEM DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EM JOÃO PESSOA	27
1.4 MÉTODOS PARA COLETA DE DADOS	29
1.5 METODOLOGIAS SELECIONADAS PARA APREENSÃO DO ESPAÇO URBANO	31
CAPÍTULO 2:	
DISTINGUINDO ESPAÇO E LUGAR	36
2.1 CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA	37
2.1.1 Delimitação Territorial	37
2.1.2 Infraestrutura Urbana	40
2.1.3 Legislação	42
2.2 TRÊS CONDOMÍNIOS	48
2.2.1 Cabo Branco <i>Residence Privê</i>	49
2.2.2 Porta do Sol	59
2.2.3 Bosque das Orquídeas	66
2.3 A RELAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS COM O ESPAÇO URBANO...	74
CAPÍTULO 3:	
CONFIGURAÇÃO ESPACIAL E SOCIAL DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS	76
3.1 ANÁLISE FORMAL	78
3.1.1 Aparência Interna	82
3.1.2 Concentração e Fluxo de Pessoas	90
3.2 USO E APROPRIAÇÃO DOS ESPAÇOS COLETIVOS	100
3.2.1 Atividades Necessárias	103
3.2.2 Atividades Opcionais	104
3.2.3 Atividades Sociais	105

CONSIDERAÇÕES FINAIS	112
-----------------------------------	------------

REFERÊNCIAS

ANEXOS

Anexo 1 – Carta de Anuência

Anexo 2 – Termo de Consentimento

Anexo 3 – Questionário

Anexo 4 – Certidão do Comitê de Ética em Pesquisa

Anexo 5 – Autorização Para Uso de Informações e Produções

INTRODUÇÃO

Assistimos hoje à proliferação do fenômeno da autosegregação nas cidades contemporâneas de âmbito mundial e local, por exemplo, os condomínios horizontais fechados. Em João Pessoa, este fenômeno cresce desde 1984, localizados, sobretudo, em áreas mais periféricas da cidade e voltados para população de média e alta renda. O número de condomínios horizontais fechados vem crescendo significativamente nos últimos anos, transformando cada vez mais a paisagem urbana contemporânea.

De fato, o condomínio fechado altera a relação entre o espaço público e o privado, a partir da privatização de espaços públicos, como ruas, calçadas e praças, por exemplo. Devido ao crescimento acelerado e a grande aceitação por parte da população, os condomínios fechados têm alimentado a cultura do medo (BAUMAN, 2009) com relação ao espaço urbano, levando um número cada vez maior de pessoas a investir nesse novo estilo de morar. Apresentando-se como recortes físicos no espaço (RAPOSO, 2008, p. 110), as alternativas para os problemas das cidades apontam a ‘privatização’ como solução para os problemas urbanos.

Na zona sul da cidade de João Pessoa, somente no bairro Portal do Sol, são sete condomínios horizontais fechados, cada um com suas grandes áreas de lazer, resultando em espaços de convívio social para um grupo seletivo de pessoas. Esses espaços de lazer parecem grandes clubes com gourmet, piscinas, quadras, *playgrounds*, pistas de Cooper, saunas, academias etc. Segundo Caldeira (2000, p.268), tudo indica que estas áreas comuns são pouco utilizadas o que aponta para o fato de representarem muito mais uma questão de status do que uma condição para uma vida cotidiana mais gratificante. Esses condomínios ocupam extensas áreas urbanas e seu território é demarcado e isolado por grades ou muros. Com isso, os condomínios fechados interrompem a continuidade da malha urbana alterando o equilíbrio entre ruas, quadras e lotes.

Com base nesta temática geral, procuramos desenvolver esta pesquisa, explicitando os elementos conceituais, teóricos e metodológicos necessários a realização de uma dissertação de mestrado em arquitetura e urbanismo na área de concentração História da Arquitetura e Urbanismo do PPGAU-UFPB e, mais especificamente, na linha de pesquisa de Cidade, Cultura Contemporânea e Urbanidade. O objetivo é analisar as áreas de uso coletivo de três dos sete condomínios horizontais fechados implantados no bairro Portal do Sol, na cidade de João Pessoa, quanto à morfologia e organização socioespacial, observando as regras de planejamento, as formas, usos e comportamentos dos usuários para avaliar seus efeitos e

tentar contribuir com os estudos sobre a sociabilidade, a cultura e a urbanidade contemporâneas.

A prática e expansão dos condomínios horizontais fechados no Brasil, vêm gerando várias discussões e estudos que abordam suas origens, causas e consequências (CALDEIRA, 2000; MOURA, 2003; BRANDSTETTER, 2001; ANDRADE, 2006; LOPES, 2008), da mesma forma, há estudos que tratam de assuntos relacionados a espaços públicos e segregação, mas não existem estudos específicos que avaliem o desempenho das áreas de uso coletivos dos condomínios horizontais fechados como se propõe abordar nesta pesquisa.

Para seleção dos condomínios fechados, foram realizados inicialmente leituras das geoimagens da cidade, obtidas no site da Prefeitura Municipal, onde foi possível identificar o bairro com a maior concentração de condomínios horizontais fechados. Após a leitura e mapeamento dos condomínios horizontais fechados, a escolha dos 3 (três) condomínios se deu por diferentes motivos: o Condomínio Cabo Branco *Residence Prive* foi escolhido por ser o mais antigo do bairro e conseqüentemente o mais habitado; o condomínio Porta do Sol foi escolhido porque seu terreno foi inteiramente desmatado para sua implantação e porque inicialmente o terreno pertencia ao Cabo Branco *Residence Prive*; e, por fim, o Bosque das Orquídeas foi escolhido por ser um dos condomínios que compõe da Cidade dos Bosques, empreendimento do grupo Capuche, que passou por uma interferência da Prefeitura Municipal, o que mostrou o reconhecimento, por parte da administração da cidade, do impacto desses empreendimentos na malha urbana. A escolha também se deu por algumas semelhanças, por exemplo: todos estão inseridos no mesmo bairro da cidade e todos são considerados de alto padrão.

O recorte territorial constituído pelo bairro Portal do Sol está localizado na zona sul da cidade de João Pessoa. Trata-se de uma área pouco urbanizada, escassamente provida de infraestrutura urbana, com grandes vazios e baixa densidade, inseridas em um bairro periférico da cidade, ou seja, localizado distante do centro aumentando a dependência do automóvel. Estes fatores contribuem para o baixo custo do solo urbano e a crescente valorização que atinge o bairro sob o ponto de vista do mercado imobiliário.

A cidade, não importando suas características ou sua dimensão, é um produto que se insere no âmbito da relação do homem com o meio, porém essa relação estabelecida não é o suficiente para significar que tenhamos cidades. A cidade é marcada pela diversidade social, cultural e espacial, onde a convivência com o “outro” e o “diferente” é exercitada no dia-a-dia (LOPES, 2008, p. 67). É na diversidade que se constrói a identidade da cidade e, em cada lugar que se forma a experiência humana, que ela se acumula e é compartilhada (BAUMAN,

2009, p. 35). É na diversidade ainda que seu sentido é elaborado, assimilado e negociado. Contudo, vemos as grandes transformações na realidade do espaço urbano, onde a cidade torna-se cada vez mais segregada, sendo a violência urbana e a criminalidade os principais fatores que favorecem o fechamento de espaços usualmente públicos como praças, parques e locais de comércio, por exemplo.

A privatização dos espaços livres de uso coletivo é, no entanto, um problema que atinge as cidades como um todo (SERPA, 2007, p. 31). Estes espaços públicos passam a atender uma determinada classe social perdendo a noção de comunidade e, assim como os *shoppings centers* tentam reproduzir áreas de convívio e de lazer, os condomínios fechados parecem reproduzir no espaço intramuros uma cidade de menor porte.

Essa privatização de espaços de uso coletivo muda também a cultura e os processos de adaptação ao meio ambiente. Segundo Jane Jacobs (2000, p.29), “se as ruas de uma cidade parecem interessantes, a cidade parecerá interessante; se elas parecerem monótonas, a cidade parecerá monótona”. Quando as ruas provocam inseguranças nas pessoas, mesmo não havendo casos de violência, elas utilizam menos, tornando as ruas ainda mais inseguras, levando as pessoas a atribuir a sensação de segurança às barreiras físicas.

A especulação imobiliária vem investindo em novos estilos de moradia, como é o caso dos condomínios horizontais fechados. Esse novo empreendimento é uma opção cada vez mais aceita pela população por oferecer infraestrutura, além de uma qualidade de vida e uma segurança que a cidade parece não oferecer mais. A insegurança nas cidades, aliada à busca por maior qualidade de vida dentro do contexto de uma sociedade consumista, fez com que o condomínio fechado tivesse destaque e se expandisse.

Os condomínios fechados criam em seu interior vários espaços coletivos, de uso exclusivo dos condôminos construídos para a realização de atividades funcionais, sociais, de lazer e recreação (BECKER, 2005, p. 59), assim, a noção de espaço público ou interação social é supostamente vivida no espaço intramuros por apenas uma determinada classe social. Com o aumento do número de condomínios, cada vez mais pessoas passam a viver dentro de um regime de coletividade sujeito a problemas ligados a novos processos de socialização (LOPES, 2008, p.17) e a partir da falta de uma normatização mais clara, surgem alguns conflitos gerando um recolhimento social.

Ocupando parcelas significativas da malha urbana, os condomínios fechados alteram a estrutura morfológica formada por ruas, lotes, quarteirões e áreas de uso coletivo. Para analisar a estrutura morfológica interna dos condomínios horizontais fechados, principalmente das áreas de uso coletivo, foi utilizado como referência as análises morfológicas de Kevin

Lynch (1997, p.51), que analisa diferentes ambientes da dimensão urbana, levando em consideração a cidade do modo como percebem seus habitantes. Em primeiro lugar, identifica-se um objeto, o que implica em diferenciá-lo de outra coisa; em segundo lugar, a imagem deve incluir a relação espacial do objeto com o observador e os outros objetos. Em suas pesquisas, Lynch percebeu que as pessoas se adaptam ao seu entorno, extraindo estrutura e identidade da relação com o ambiente, classificando as formas físicas urbanas em cinco elementos fundamentais: vias, limites, bairros, pontos nodais e marcos. Como referência complementar às análises morfológicas, foi utilizado Kohlsdorf (2005), com o uso do desempenho topoceptivo dos lugares com relação ao nível de apreensão da forma da cidade e o nível da imagem mental do espaço, apontando as principais categorias analíticas morfológicas.

Para a apreensão socioespacial serão estudados os comportamentos nos espaços de uso coletivo utilizando como referência teórica as atividades exteriores classificadas por Jan Gehl (2006) em três tipos: As atividades necessárias, que incluem aquelas que são mais ou menos obrigatórias, como esperar o ônibus, ir ao trabalho, sair para comprar; as atividades opcionais, que são aquelas a que se participa se existir o desejo de fazê-lo, se o tempo e o lugar permitirem ou qualquer outra circunstância, o que mostra que um bom entorno possibilita de uma grande variedade de atividades humanas completamente distintas. E por fim, atividades sociais, que dependem da presença de outras pessoas nos espaços públicos. Acontecem de maneira espontânea como consequência direta da co-presença no espaço, por exemplo, pessoas que caminham ou estão no mesmo espaço. Ou seja, são atividades que acontecem a partir de interesses comuns.

Desse modo, a partir deste referencial e da problemática relativa às áreas de uso coletivo dos condomínios horizontais fechados, das relações existentes entre o público e o privado e das mudanças na estrutura morfológica do tecido urbano, foram desenvolvidos os seguintes procedimentos de pesquisa e instrumentais de coleta e análise de dados, conforme três etapas de investigação: de revisão da literatura, obtenção de dados físicos sobre as áreas em estudo e de instrumentos de coletas de dados; de pesquisa exploratória, pesquisa visual e observação de campo, conforme as duas análises básicas propostas por Lynch (1997, p.18):

1. Um reconhecimento sistemático da área, mapeando a presença de diversos elementos, sua visibilidade, suas conexões e desconexões, registrando vantagens e dificuldades dos elementos observados.

2. Entrevistas estruturadas e aplicadas aos moradores, com o objetivo de obter suas próprias opiniões a respeito do meio físico e também do contexto social em que vivem.

E, por fim, a análise das informações e redação da dissertação. Uma vez sistematizadas as informações recolhidas ao longo da pesquisa, a fase de análise dos dados consiste, à luz do referencial teórico-conceitual constituído e com base nos estudos empíricos realizados, na elaboração de análises reflexivas a propósito do desempenho dos espaços públicos definidos como objeto de estudo e dos padrões de interação social neles observados. Foram efetuados cruzamentos de dados/informações obtidos nas fases anteriores.

Pretende-se, a partir da classificação das informações por meio das categorias de análise, assim como do cruzamento de dados, responder aos questionamentos inicialmente levantados, bem como a descoberta de novas perspectivas de usos e práticas urbanas construídas a partir da observação constituída em diretrizes pré-projetuais e críticas para o planejamento de cidades contemporâneas.

No espaço de sistematização e apresentação das informações coletadas, métodos de pesquisa e resultados alcançados, dividimos a dissertação em três capítulos. No capítulo 1, são esclarecidas questões conceituais sobre os condomínios residenciais; As origens dos condomínios, principalmente na cidade de João Pessoa; Os métodos utilizados para a coleta de dados e os autores que deram suporte para as observações de campo são então abordados.

No capítulo 2, delimita-se e caracteriza-se o objeto de estudo, apresenta-se o bairro no qual se insere o objeto de estudo e são abordadas as características espaciais e administrativas de cada um dos três condomínios estudados, incluindo a discussão específica sobre os seus espaços de uso coletivo.

No capítulo 3 apresenta-se a configuração espacial e social dos condomínios horizontais estudados, reforçando as análises morfológicas e comportamentais. O capítulo parte da discussão sobre a "morte" do espaço público e o desenvolvimento dos novos espaços coletivos no interior dos condomínios fechados, questionando conceitos estabelecidos, em especial, de espaço público e privado no Brasil.

Por fim, apresentamos as nossas considerações finais discutindo o desempenho das áreas de uso coletivo no interior desses empreendimentos, o nível de vivência dos moradores e a legislação atuante no espaço, buscando apresentar novas perspectivas de uso e práticas urbanas, buscando o cumprimento dos objetivos propostos.

CAPÍTULO 1

CARACTERIZAÇÃO E FORMA DE ABORDAGEM

1.1. CONCEITUANDO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL

Cada vez mais a palavra condomínio tem feito parte do cotidiano das pessoas e geralmente veiculados por propagandas, panfletos publicitários e seções de imóveis nos jornais. O condomínio trata-se de uma tipologia residencial em expansão principalmente nas grandes metrópoles (LOPES, 2008, p.26) e, devido a essa constante expansão, o crescimento do número de condomínios acaba gerando impactos sociais e urbanos além de acarretar um processo de fragmentação e exclusão social e espacial.

O termo condomínio, de acordo com o dicionário Larousse (1992) designa direito de propriedade exercido em comum entre pessoas numa propriedade privada, no qual, todos os proprietários de cada lote têm os mesmos direitos tanto nas unidades de uso privado como nos espaços de uso coletivo. Se constituem em um conjunto de casas, ruas e áreas livres delimitado por muros, portões e guaritas, além de um sistema de segurança: cercas elétricas, câmeras e empresa terceirizada de vigilância 24 horas. Geralmente, essa tipologia requer uma área maior para implantação, devido a isso, a maior parte dos condomínios fechados se localizam em áreas mais afastadas dos centros urbanos.

Segundo Caldeira (2000, p. 258) os condomínios fechados não são um fenômeno isolado, mas a versão residencial de uma nova forma de segregação nas cidades contemporâneas. Um condomínio pode ser constituído por um edifício, um conjunto de edifícios, edifícios e/ou casas unifamiliares ou ainda um conjunto de casas unifamiliares. Existem ainda os condomínios que possuem não apenas o uso residencial, mas também os usos comercial e de serviços, oferecendo os mais diversos serviços aos moradores. O loteamento é a subdivisão de um terreno em lotes destinados à habitação, equipamentos comerciais e serviços em geral. No caso do loteamento, as vias de acesso e os espaços livres criados são de domínio do município, portanto, de uso público.

O processo de urbanização acelerado vem desencadeando frequentes problemas sociais e de infraestrutura na malha urbana da cidade. Esses problemas têm sido o ponto primordial para o surgimento de um novo modo de morar, que está se tornando cada vez mais autossuficiente e aposta em uma ideia de coletividade para pessoas seletas: os condomínios residenciais fechados. Estes empreendimentos ocupam extensas áreas urbanas, destinando-as à moradia de população de classe média alta ou alta (embora já abranjam também classes sociais menos abastadas), com áreas comuns para lazer e esportes, praças, arruamentos e, por vezes, comércios e serviços.

De acordo com Caldeira (2000, p. 260) os padrões segregatórios atuais de moradia podem ser de dois tipos: vertical e horizontal. O primeiro é geralmente uma série de edifícios em grande área com vários equipamentos de uso coletivo, e é o tipo predominante na cidade de João Pessoa. O segundo consiste em uma série de casas, fartamente encontrados nos bairros mais afastados e tem suas casas construídas pelos próprios moradores.

A segregação, tanto social quanto espacial, é uma característica importante das cidades e o espaço urbano basicamente tem se organizado a partir de padrões de diferenciação social e de separação. As transformações recentes tem gerado espaços nos quais diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, e ao mesmo tempo separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns.

O surgimento dos "enclaves fortificados", expressão utilizada por Teresa Caldeira (2000, p.211) levou grupo de pessoas a optaram por viver junto, em troca de status, conforto, comodidade e, acima de tudo, segurança. Em contrapartida, quando se opta por segurança, abre-se mão de liberdades individuais. As pessoas passam a ser observadas nas portarias e guaritas, tendo que identificar-se constantemente, além de conviver com outras pessoas estranhas em um espaço comum, perdendo a privacidade. O foco desta pesquisa, no entanto, são as áreas de uso coletivo dos condomínios horizontais fechados e a experiência vivida por moradores no seu cotidiano socioespacial.

1.2. PADRÕES DE OCUPAÇÃO SEGREGATÓRIOS EM JOÃO PESSOA

Os estudos a respeito da fragmentação urbana tem se mostrado crescentes em diversas cidades do Brasil devido ao seu teor inquietante, transformador dos aglomerados urbanos e por sua complexidade. O modelo econômico concentrador de renda em que vivemos, e o padrão segregador de urbanização que tem se expandido nas cidades brasileiras apenas vêm revelando um maior contingente das classes desprivilegiadas, que vivem em locais precários, insalubres e em condições de violência. Uma solução encontrada pela crescente parcela da população de classe média e alta para fugir da inconveniência cotidiana foi a separação por meio de muros e tecnologias de segurança.

João Pessoa, assim como outras cidades de porte médio, vem sofrendo grandes mudanças nas últimas décadas. O processo de urbanização acelerado vem desencadeando frequentes problemas sociais e de infraestrutura na malha urbana da cidade. Esses problemas têm sido o ponto primordial para o surgimento de um novo modo de morar: os condomínios residenciais fechados.

Essas novas tendências segregatórias de moradia são consequências de um desenvolvimento desordenado que se manifesta com a disseminação da cultura individualista, especulação imobiliária, violência, *status*, problemas de destruição ambientais, dentre outros. O grande objetivo desses novos empreendimentos é dar para o público uma forma de fugir de todos esses problemas, por meio do enclausuramento, oferecendo áreas coletivas privadas e ruas monitoradas.

Os condomínios são a versão residencial de uma categoria mais ampla de novos empreendimentos urbanos que se estruturam com base no isolamento espacial. Eles estão mudando consideravelmente a maneira como as pessoas vivem, consomem, trabalham e gastam seu tempo livre. Estão alterando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas.

Durante a pesquisa "O Muro e a Cidade: "guetificação" em João Pessoa a partir dos condomínios fechados emergentes?" realizada entre a Universidade Federal da Paraíba e o Centro Universitário de João Pessoa, da qual participei nos anos de 2008 a 2010, foram mapeadas as ocupações residenciais com características segregatórias na cidade de João Pessoa. A partir desse mapeamento, foram encontrados 42 ocupações que apresentam caráter residencial e de isolamento com relação à cidade, além da presença de extensos muros e controle de acesso por guaritas (Figura 01).

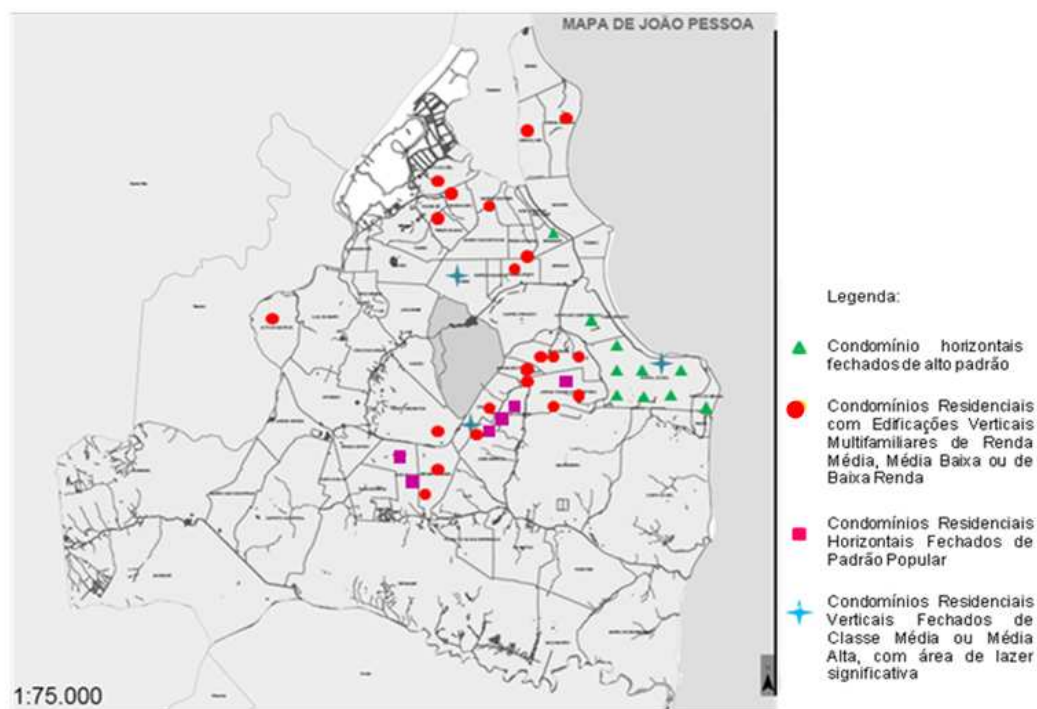


Figura 01: Mapa da cidade de João Pessoa com indicação dos condomínios encontrados durante o mapeamento. Fonte: Prefeitura de João Pessoa e editado por Marcela Dimenstein.

Esses padrões de ocupações segregatórias horizontais e verticais encontrados na cidade de João Pessoa não estão restritos apenas às áreas nobres da cidade e tampouco se caracterizam apenas por serem de alto padrão. Muitos condomínios residenciais verticais tem sido construídos para as classes média, média baixa e baixa em João Pessoa, foram encontradas 21 (vinte e um) ocupações disseminadas pelos bairros Bancários, Jardim Cidade Universitária, Água Fria, Ernesto Geisel, Cristo Redentor, Pedro Gondim, Bairro dos Ipês, Alto do Céu, Alto do Mateus, Aeroclube, Anatólia, Jardim Oceania e Roger. Esses condomínios se caracterizam por ocuparem extensas áreas urbanas, com arruamentos internos, isolado por muros e vigiados por guaritas (Figura 02).



Figura 02: Mapa da cidade de João Pessoa com indicação de Condomínios Residenciais com Edificações Verticais Multifamiliares de Renda Média, Média Baixa ou de Baixa Renda. Fonte: Prefeitura de João Pessoa e editado por Marcela Dimenstein.

Na tipologia Condomínio Horizontal de padrão popular, foi registrado em João Pessoa 07 (sete) exemplares (Figura 03) localizados nos bairros Cidade dos Colibris, José Américo, Jardim Cidade Universitária e João Paulo II. Estes condomínios se caracterizam por serem isolados por muros ou grades, e diferente dos condomínios horizontais de alto padrão, onde

cada proprietário de lote é responsável por sua residência, nesses condomínios as residências são todas iguais. Alguns desses condomínios permitem a construção de muros internos entre as residências, possuem áreas verdes e de lazer porém, o padrão construtivo é inferior aos condomínios de alto padrão.



Figura 03: Mapa da cidade de João Pessoa com indicação de condomínios Residenciais Horizontais Fechados de Padrão Popular. Fonte: Prefeitura de João Pessoa e editado por Marcela Dimenstein.

Concentra-se no bairro Portal do Sol o maior número de condomínios horizontais fechados, e estes se caracterizam pelo alto padrão construtivo, são eles: Cabo Branco *Residence Privê* (1998), Porta do Sol (2005), Extremo Oriental (2008), Bougainville (2008), Bosque das Orquídeas (2009), Bosque das Gameleiras (2010) e Vilas do Farol (2010). Dos 7 (sete), serão analisados aqui 3 (três) condomínios do tipo horizontal e apenas um deles possui área comercial. Os outros dois condomínios horizontais fechados registrados em João Pessoa, são: O Alpha Ville, implantado na propriedade da antiga fazenda Boi Só e o Village Atlântico do Sul, localizado no bairro do Seixas.



Figura 04: Mapa da cidade de João Pessoa com indicação de condomínios Horizontais Fechados de Alto Padrão. Fonte: Prefeitura de João Pessoa e editado por Marcela Dimenstein

No município de João Pessoa, esses empreendimentos vêm ganhando mais espaço a cada ano, se concentrando principalmente em áreas periféricas e de baixo valor, como é o caso do bairro Portal do Sol.

Os mapeamentos realizados revelaram, em quantidade expressiva, condomínios que ocupam extensas glebas destinadas à moradia da população, distribuídos em diferentes bairros de João Pessoa. Alguns desses padrões de ocupação segregatórios não apresentam, como os condomínios fechados de alta renda, o isolamento em relação à cidade como um conceito estruturante, mas que compartilham de algumas características similares: extensas áreas de implantação, perímetros com muros contínuos, controle de acesso por guaritas - e acabam por gerar os seus mesmos efeitos negativos no tecido urbano.

1.3. A ORIGEM DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS (EM JOÃO PESSOA)

Os Condomínios Fechados surgiram nos Estados Unidos na década de 1950. Considerados como fenômeno, passaram a fazer parte do panorama espacial e social de muitas cidades e regiões do mundo (RAPOSO, 2008 p. 109). Influenciados pelo modelo

Norte Americano das *gated communities*, esse novo tipo de moradia atraiu os olhares dos estudiosos na década de 1990.

Estudos a respeito dos Condomínio Fechados, como forma de moradia, se expandiram por diversas regiões e países. Ainda na década de 1990, nos Estados Unidos, os condomínios se consolidaram no mercado imobiliário. Todavia, um dos primeiros empreendimentos construídos com as características dos Condomínios Fechados atuais, foi o Tuxedo Park, datado de 1885, próximo de Nova York (BECKER, 2005 p.06).

De acordo com Lara (2001), os Condomínios Fechados surgiram nos Estados Unidos influenciados pelas propostas do *New Urbanism*, que nasceu da necessidade de repensar os subúrbios que eram dominantes na década de 1950. O Movimento do Novo Urbanismo acreditava que aumentando a densidade e promovendo usos residenciais e comerciais numa mesma quadra estariam diminuindo a degradação ambiental e promovendo “vida” na cidade. Porém, as propostas do movimento geraram uma homogeneidade com o número crescente de condomínios fechados e a paisagem passou a ser lida como uma imagem geral de intolerância.

Em 1998, de acordo com o CAI (Community Association Institute) já havia nos Estados Unidos cerca de 42.000 (quarenta e dois mil) condomínios fechados (BECKER, 2005 p.26) abrigando cerca de 2,5 milhões de famílias.

No Brasil, o crescimento dos condomínios residenciais se deu na década de 1970 e intensificaram as construções a partir da década de 1980. Começaram a aparecer principalmente nas periferias das cidades, originando-se da procura de moradores urbanos por espaços de lazer e serviços para finais de semana. Dessa forma, os condomínios tinham basicamente a função de lazer para os finais de semana. Somente décadas seguintes, o condomínio passou a representar um símbolo de status e se tornando moradia permanente para muitos.

Tendo como destaque inicial, na Região Metropolitana de São Paulo, o condomínio *Alphaville*, baseado no modelo das *edge cities* norte-americanas, criado em 1974 nos municípios de Barueri e Santana. A partir daí, foi se disseminando gradativamente nas maiores cidades brasileiras: Rio de Janeiro, Goiânia, Belo Horizonte, Salvador, entre outras. Diferente das *gated communities*, os condomínios residenciais no Brasil são geralmente construídos em áreas privadas não havendo nenhum tipo de apropriação de áreas públicas (LOPES, 2008, p. 56).

Este fenômeno em João Pessoa data da década de 1980 e essa nova modalidade residencial tem movimentado o mercado imobiliário da cidade, se tornando alvo de investimento de grandes construtoras. O primeiro condomínio, *Village Atlântico Sul*, datado

de 1984, se localiza no bairro do Seixas e abrigava famílias durante o veraneio, este tinha a área das residências padronizadas e uma área de *camping*. Atualmente este condomínio tem a função de moradia permanente. O Condomínio Cabo Branco *Residence Privê* veio em seguida, sendo o primeiro condomínio a ser implantado no bairro Portal do Sol, datado de 1998 foi registrado como loteamento na Prefeitura Municipal da cidade, já que nessa época a legislação não abordava esse tipo de ocupação referente à construção de condomínios horizontais fechados.

A busca por segurança consiste num motivo maior para o sucesso dos condomínios. O medo associado ao aumento da violência urbana é um fator que impulsiona a procura de moradias nos condomínios, uma vez que, além da oferta de lazer e serviços, os condomínios também oferecem todo um aparato de serviços de segurança.

1.4. MÉTODOS PARA COLETA DE DADOS

Os métodos e técnicas utilizados podem ser divididos em duas fases: (1) coleta de informações sobre os condomínios fechados na cidade de João Pessoa, a legislação, levantamento de arquivos junto à Prefeitura Municipal, cartografia, sondagem sobre a possibilidade de realização de entrevistas com os moradores e de acesso aos arquivos dos condomínios, e pesquisa bibliográfica; e (2) pesquisa de campo: Leitura das formas e usos das áreas de lazer coletivas, a visão dos moradores, aplicação dos questionários, observações de comportamento, registros fotográficos e observações dos traços físicos.

Na Prefeitura Municipal foram obtidos os desenhos de dois dos três condomínios horizontais fechados analisados, informações relativas à aprovação dos projetos e construção, conforme mostram as figuras 05 e 06 a seguir.



Figura 05: Planta do Cond. Cabo Branco Residence Privê. Fonte: Arquivo Central - PMJP. Nov/2010

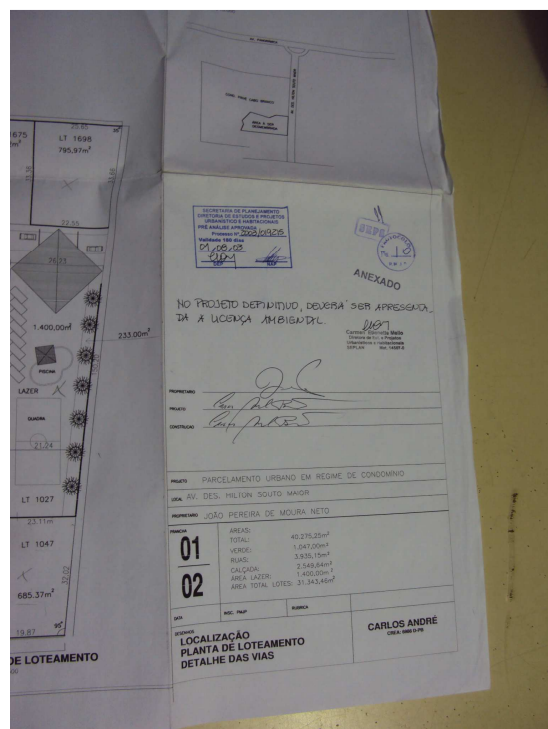


Figura 06: Planta do Cond. Porta do Sol. Fonte: Arquivo Central - PMJP. Nov/2010

Nas empresas que administram os condomínios, foram obtidos os regimentos internos e convenções que norteiam todos os direitos e deveres dos moradores, do síndico e demais responsáveis pela administração do mesmo. No regimento estão descritos também as regras de construção e aprovação de projetos. Para o levantamento de campo, foram adotados: questionários, mapas de concentração de pessoas e fluxos, observações de comportamentos e de traços físicos.

A construção de um instrumento como o questionário é um processo cuidadoso que passa por diversos ajustes até a obtenção de sua versão final. O questionário foi aplicado com o objetivo de fazer uma sondagem sobre o grau de satisfação dos usuários em relação a diversos aspectos técnicos, funcionais e/ou comportamentais dos espaços coletivos dos condomínios horizontais fechados. Foram aplicados a 20% do número total de lotes existentes em cada condomínio. Os dados gerados a partir do questionário podem ser comparados e analisados tornando os resultados da pesquisa mais facilmente exploráveis. Assim, foi elaborado um questionário (Anexo 3) que permitiu identificar comportamentos e satisfação dos moradores com relação as vivências nas áreas de uso coletivo.

As fotografias possibilitaram definir limites do ambiente a ser analisado, analisar aspectos de usos e morfologia urbana. Para esta pesquisa, foram realizados registros

fotográficos dos três condomínios analisados com foco nas áreas de uso coletivo, como ruas, canteiros, áreas de lazer e calçadas.

A pesquisa de campo assumiu papel fundamental para a realização deste trabalho, e foi realizada entre os meses de maio e julho de 2011. Os mapas de concentração e fluxo de pessoas foram realizados durante 3 dias em cada condomínio, em diferentes horários durante o mês de julho. Os registros fotográficos foram feitos durante as visitas para aplicação dos questionários, ou seja, nos meses de maio e junho.

Analisar uma população de classe média e alta em condomínios horizontais fechados traz duas dificuldades imediatas: Primeiramente, porque pesquisar pessoas em seus locais de moradia significa interferir na privacidade dessas pessoas, e nem sempre elas estão dispostas a se submeterem a isso. Em segundo lugar, a dificuldade está em se trabalhar com classes médias e altas, porque essas classes dispõem cada vez menos de tempo dentro de casa, tendo em vista as demandas de trabalho e novos arranjos familiares. Houve muita dificuldade de acesso aos moradores em dois dos três condomínios objeto de estudo desta pesquisa.

1.5. METODOLOGIAS SELECIONADAS PARA APREENSÃO DO ESPAÇO URBANO

Para analisar as formas que assumem os condomínios fechados estudados nesta pesquisa e suas respectivas áreas de uso coletivo, bem como as relações sociais e comportamentos mais frequentes no interior desses empreendimentos, foi preciso analisar os locais de implantação dos condomínios escolhidos, ou seja, o sítio físico, o interior de cada condomínio estudado, principalmente as áreas de uso coletivo, avaliando as ruas, praças e áreas de lazer, e ainda, a vivência dos moradores nessas áreas. Para isso, foi necessário fazer um embasamento teórico sobre o assunto, consultando textos de autores como Maria Elaine Kohlsdorf, Kevin Lynch, Jan Gehl, dentre outros, que tratam de análises morfológicas e organização socioespacial.

Kohlsdorf (1985, p.162) classifica as características próprias de cada morfologia básica sem ainda levar em consideração as leis de organização destes espaços segundo os indivíduos e grupos sociais que os vivenciam, estas morfologias foram examinadas com o auxílio de categorias de análise do espaço, inicialmente de configurações necessariamente ligadas a aspectos estruturais de uso e apropriação: sítio físico, planta baixa e estrutura interna do espaço.

Uma das características mais marcantes dos condomínios horizontais fechados é o cuidado quanto a escolha do sítio, já que esse tipo de empreendimento requer uma extensa

área para implantação. Com isso, os condomínios horizontais fechados são geralmente implantados em áreas periféricas da cidade, ou seja, áreas localizadas nos limites geográficos da cidade, distante do centro, muitas vezes essas áreas são pouco adensadas e urbanizadas e, conseqüentemente, de baixo custo. No caso dos três condomínios analisados, todos se localizam em área periférica da cidade de João Pessoa e seus limites são sempre barreiras reais, ou seja, muros com mais de 3 (três) metros de altura e nunca elementos de fácil transposição física.

Os condomínios horizontais fechados apresentam tipos semelhantes de planta baixa (KOHLSDORF, 1985, p.172): regularidade na malha, disposição dos lotes, área reservada para lazer, um eixo de acesso, etc. Com relação ao parcelamento do solo, a ocupação é predominantemente por lotes e uma característica do parcelamento do solo desse tipo de empreendimento é o maior aproveitamento dos espaços para lotes, já que esse modelo de habitação visa principalmente o lucro, com isso, as residências ficam muito próximas uma das outras tirando dos moradores a privacidade e impondo uma relação de vizinhança. A cada conjunto de lotes, geralmente iguais, com acesso por vias locais, comunicadas por outras vias locais delimitam-se as quadras. No interior dos condomínios, as quadras loteadas são de uso exclusivamente habitacional e existem outras quadras para lazer e convivência entre os moradores.

A estrutura interna do espaço, descreve que os assentamentos estruturam diferentemente seus espaços, apresentando pontos de contato e distanciamento entre si (KOHLSDORF, 1985, p.185). As vias comparecem com funções específicas de possibilitar deslocamentos e no caso dos condomínios horizontais fechados, configuram-se como superfícies próximas das edificações. De acordo com Lynch (1997, p.52), as vias são os canais de circulação ao longo dos quais os habitantes observam-nas à medida que se locomovem por elas.

Tratar da percepção com relação ao espaço se refere a identificação espacial de lugares já vivenciados, onde a percepção forma-se por representação e interpretação pela memória de características morfológicas (KOHLSDORF, 2005, p. 3). De acordo com Lynch (1997, p. 3) a legibilidade é entendida como a facilidade com que cada parte da cidade pode ser reconhecida e organizada em um padrão coerente, esclarecendo que a legibilidade a que se refere o autor é aquela proveniente dos aspectos visuais. Um ambiente legível oferece segurança e possibilita uma experiência urbana mais intensa, uma vez que a cidade explore seu potencial visual e expresse toda a sua complexidade. O condomínio fechado vai de encontro a esse conceito por se tratar de um empreendimento ilegível para quem está de fora, circundado por uma extensa

barreira física. Ligado ao conceito de legibilidade, está a imaginabilidade, uma vez que imagens "fortes" aumentam a probabilidade de se construir uma visão clara e estruturada da cidade.



Figura 07: Ilegibilidade visual entre os condomínios. Fonte: Arquivo Pessoal. Julho/2010

O contexto do bairro Portal do Sol para a construção dos condomínios fechados, segundo as ações transformadoras característica de cada quadro de ocupação, se incorpora à atual paisagem urbana. Ainda existem vestígios da paisagem urbana e da morfologia anterior, e estes vestígios podem ser vistos ao circular pelo bairro. Devido a sua distância do centro e de outros bairros mais antigos, uma série de medidas urbanísticas não foram realizadas, como por exemplo, infraestrutura básica prevista pelo código de Urbanismo.

Os condomínios horizontais fechados analisados têm seu território demarcado por muros com mais de três metros de altura e com cerca elétrica em toda extensão do muro. Para Lynch (1997, p. 52) esses muros são limites, ou barreiras mais ou menos penetráveis. O parcelamento do solo é feito respeitando a topografia existente. Quando existe vegetação natural, apenas alguns condomínios a preservam parcialmente, outros, não preservam nada, replantando algumas árvores após o parcelamento do solo para atender aos 5% de área verde determinado pelo Código de Urbanismo.

Ao tratar da organização socioespacial, Jan Gehl (2006, p. 17) escreve sobre as atividades exteriores realizadas no dia a dia que influenciam uma série de condicionantes, por exemplo, o entorno físico. O autor descreve um conjunto de atividades realizadas no espaço urbano e as condições físicas que influenciam essas atividades, classificando-as em três categorias: atividades necessárias, atividades opcionais e atividades sociais. Essa classificação foi utilizada para identificar as atividades realizadas pelos moradores dos condomínios horizontais fechados, objetos de estudo deste trabalho.

As atividades necessárias incluem aquelas que são mais ou menos obrigatórias, ou seja, são aquelas atividades que as pessoas estão mais ou menos obrigadas a realizar independentemente das condições exteriores serem favoráveis: ir ao colégio, ir ao trabalho, esperar o ônibus, ir a padaria, ao supermercado, esperar uma pessoa, etc. Estas atividades estão geralmente relacionadas à ação de caminhar e são mais ou menos independentes do entorno e os participantes não tem necessariamente relações.

As atividades opcionais são aquelas que se participa se existir o desejo de fazê-la ou se o tempo e o lugar permitirem, ou seja, estas atividades só se realizam quando os condicionantes exteriores são favoráveis. Esta categoria inclui atividades como dar um passeio para tomar um pouco de ar fresco, sentar para tomar sol, ler o jornal sentado no banco de uma praça, etc.

De acordo com o Gehl (2006, p.19), quando os ambientes externos são de pouca qualidade, as atividades se restringem à apenas as atividades estritamente necessárias, mas quando os ambientes externos são de boa qualidade, as atividades tendem a durar mais. Espaços de boa qualidade tendem a distrair as pessoas, que caminham mais devagar, são influenciadas a sentar-se por exemplo. Espaços de pouca qualidade influenciam o mínimo de atividade possível fazendo o caminhante seguir rapidamente para casa.

Na realidade intramuros dos condomínios residenciais fechados, toda a infraestrutura do condomínio é planejada para atender perfeitamente aos moradores. A maior parte do condomínio é loteada e uma parte reservada para a construção da área de lazer. Essas áreas reservadas para o lazer dos moradores, embora tenham boa qualidade, geralmente se localizam distantes da maioria das residências e não existem atividades necessárias que estimulem o uso pelos moradores. As áreas de lazer dos condomínios, embora influenciem a realização de atividades opcionais, precisa existir uma motivação para fazer o morador dirigir-se até lá.

As atividades sociais são todas aquelas que dependem da presença de outras pessoas. Acontecem de maneira espontânea como consequência direta da presença de pessoas no mesmo espaço e variam de acordo com o contexto que se produz, por exemplo, áreas residenciais, entorno de colégios, lugares de trabalho; onde existe pessoas com interesse comum. Isso implica que as atividades sociais acontecem indiretamente quando as atividades necessárias e opcionais proporcionam melhores condições de interação.

Além das atividades, as regras de conduta em ruas, parques, restaurantes, teatros, lojas, pistas de dança, sala de reuniões e outros lugares que concentram pessoas, dizem muito sobre as formas de organização social. Um ato pode ser apropriado ou não apenas de acordo com o

que um determinado grupo social define. Quando pessoas entram no campo de visão de outras pessoas não é preciso que haja nenhuma comunicação oral entre eles para que se inicie inevitavelmente um tipo de comunicação.

O interior dos condomínios horizontais fechados aqui analisados, pela estrutura física e organização socioespacial, influenciam as vivências e o estilo de vida dos moradores.

CAPÍTULO 2

DISTINGUINDO ESPAÇO E LUGAR

Segundo a Prefeitura Municipal, a cidade de João Pessoa possui atualmente, 64 bairros com configurações e perfis que variam de acordo com a classe social presente em cada bairro. Entretanto, João Pessoa vem passando por diversas transformações espaciais influenciados pela economia e cultura vigentes, por exemplo: espraiamento, periferização, crescimento vertical, segregação, enobrecimento de algumas áreas e outras tendências contemporâneas relacionadas com o surgimento dos condomínios fechados.

O processo de crescimento urbano espraiado apresentado pela cidade de João Pessoa, a partir da década de 1970, tem a ver, primeiramente, com o aumento significativo da população (BARBOSA, 2011, p. 37). Assim, a demanda por moradias aumentou favorecendo os interesses de grupos ligados ao capital imobiliário que lucraram com a periferização da cidade.

Atualmente, às avenidas Epitácio Pessoa, Beira Rio e Rui Carneiro se constituem eixos de comércio e serviço, assim como os bairros litorâneos passaram por um intenso aumento populacional e de valor imobiliário. Com o intenso crescimento e valorização desses bairros litorâneos, alguns fatores como a verticalização, por exemplo, geraram problemas urbanos relacionados principalmente à acessibilidade e à segurança. Neste item apresentaremos os aspectos centrais do bairro Portal do Sol para o entendimento do processo de implantação dos três condomínios horizontais fechados analisados nesta pesquisa.

2.1. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA

2.1.1 Delimitação Territorial

O recorte territorial da pesquisa, constituído pelo bairro Portal do Sol, trata-se de uma área pouco urbanizada, escassamente provida de infraestrutura urbana, com grandes vazios e baixa densidade, localizado numa área mais periférica da cidade, aumentando a dependência do automóvel.

Em extensão territorial, o bairro do Portal do Sol possui mais de 545 hectares, de acordo com o censo do IBGE (2010) João Pessoa possui uma população urbana de 720,789 habitantes e no bairro Portal do Sol, em 2000 o censo registrou 1.878 habitantes, esse número aumentou para 4.136 habitantes em 2010. Do ano 2000 para o ano de 2010, foram implantados no bairro aproximadamente 6 (seis) dos 7 (sete) condomínios existentes na área. Assim, a densidade demográfica, segundo o IBGE (2010) é de 793,12 hab/Km² neste bairro.

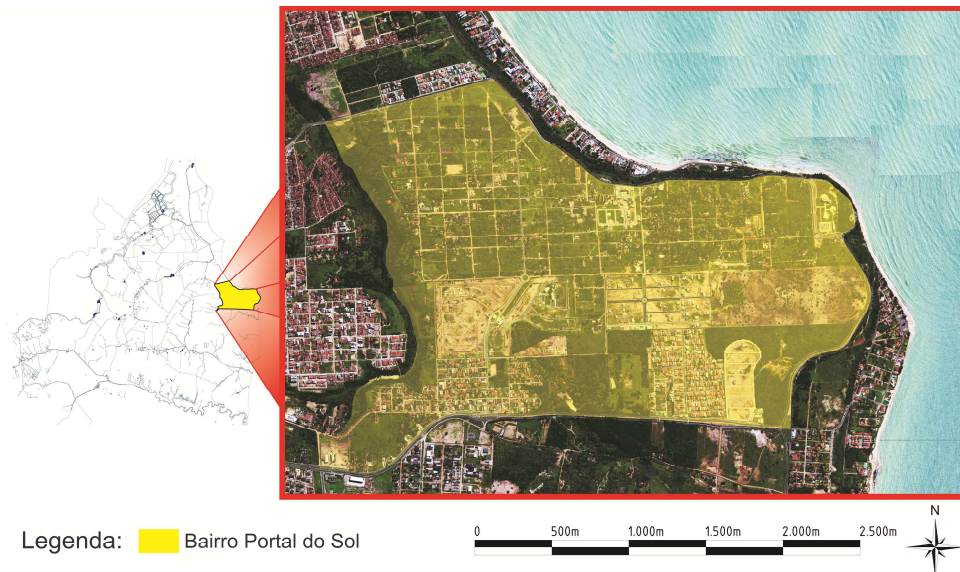


Figura 08: Delimitação territorial do bairro Portal do Sol. Fonte: Google *earth* editado por Julio Gonçalves. Ago/2011.

Localizado entre os bairros de Altiplano, a norte; Ponta do Seixas, a leste; Mangabeira e Costa do Sol, a sul; e, Bancários e Cidade Universitária a oeste, como mostra a figura 09, o bairro Portal do Sol é seguido do bairro do Altiplano que possui segunda maior extensão, com 225,60 hectares, sendo o bairro mais populoso do setor litorâneo sul com 4.151 habitantes. O setor litorâneo sul abrange os bairros do Altiplano, Portal do Sol, Ponta do Seixas, Penha e Costa do Sol.

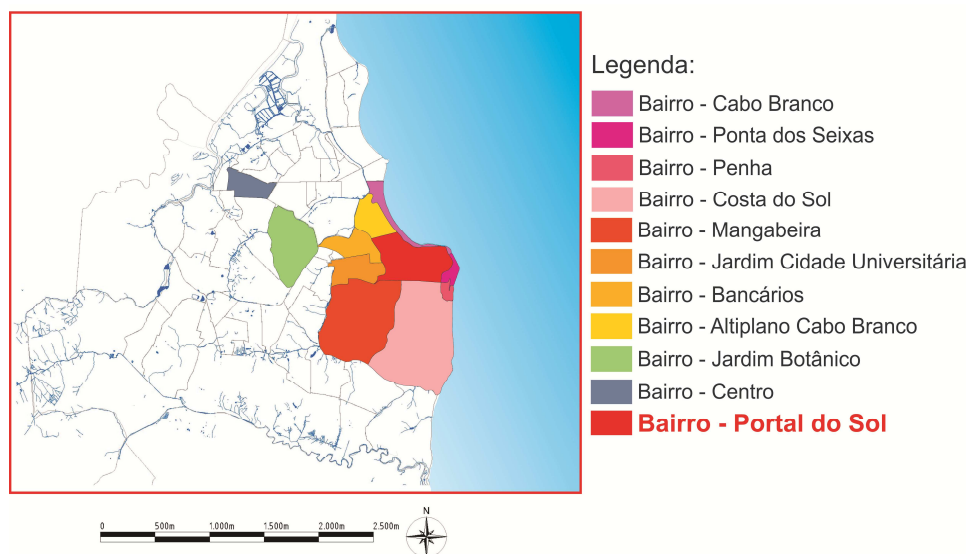


Figura 09: O Centro de João Pessoa e os bairros vizinhos ao Portal do Sol. Fonte: Google *earth* editado por Julio Gonçalves. Ago/2011.

A opção por estudar os condomínios horizontais fechados do bairro do Portal do Sol adveio também do reconhecimento do processo de produção crescente do espaço urbano e a crescente valorização sob o ponto de vista do mercado imobiliário, através dos inúmeros condomínios horizontais fechados implantados no bairro a despeito da extensa área que forma os vazios urbanos. E, paralelamente ao desenvolvimento dessa área ocorrem a marginalização de determinados espaços públicos devido ao deslocamento da população mais rica para assentamentos mais distantes.

A cidade de João Pessoa possui atualmente 11 (onze) condomínios horizontais fechados direcionados a classe média/alta e desse total, o bairro Portal do Sol possui 7 (sete) condomínios horizontais fechados e 1 (um) condomínio vertical ainda em fase de acabamento, direcionados a classe média/alta. Os condomínios horizontais são: Cabo Branco *Residence Prive* (1998), Extremo Oriental (2005), Porta do Sol (2004), Bougainville (2004), Vilas do Farol (2008), Bosque das Orquídeas (2007) e Bosque das Gameleiras (2007); e o condomínio vertical é o Jardim Cabo Branco (2009). Desse total, três são objetos de estudo deste trabalho: o Cabo Branco *Residence Prive*, Porta do Sol e Bosque das Orquídeas (Figura 10).

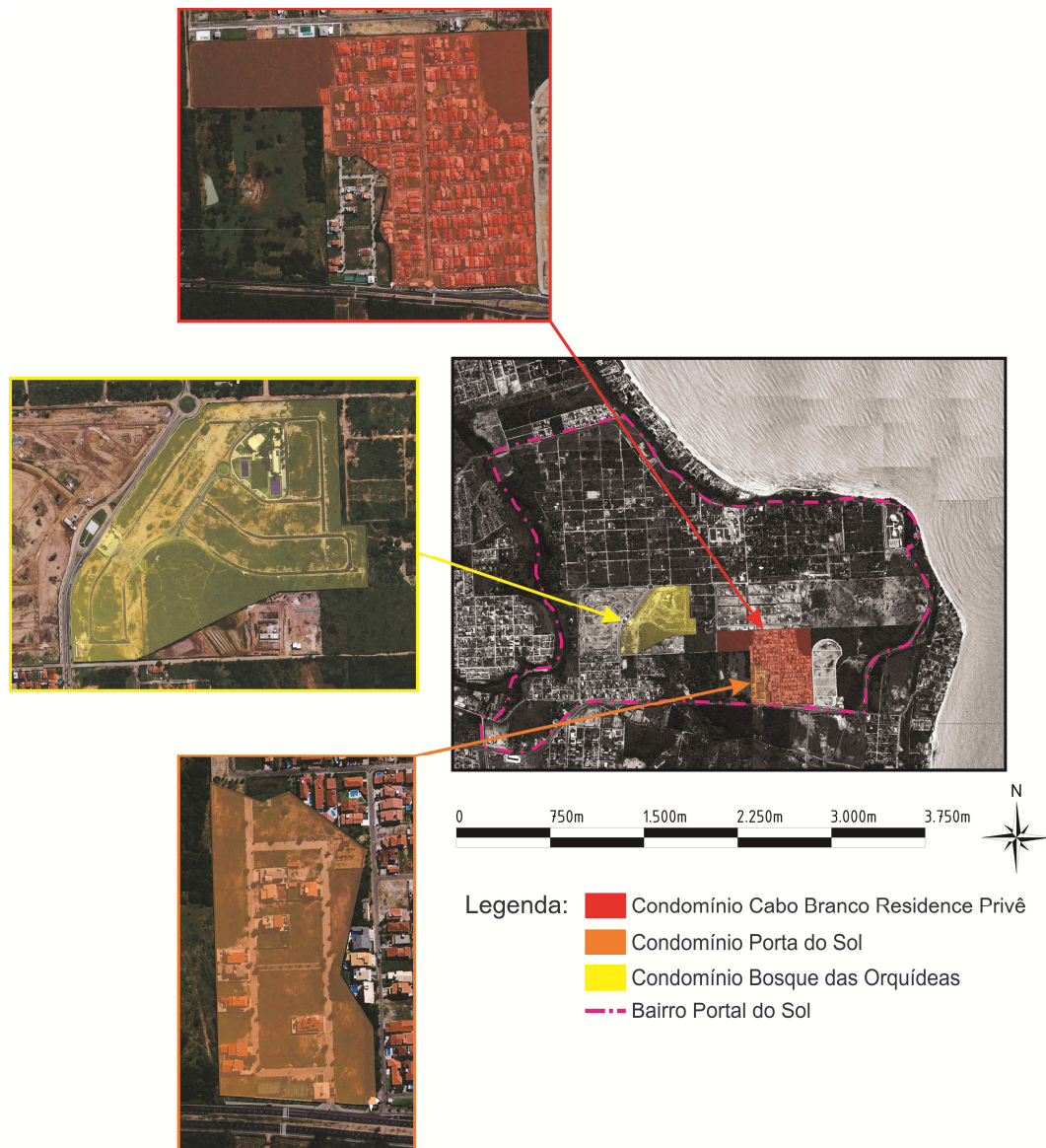


Figura 10: Localização dos três condomínios analisados no bairro Portal do Sol. Fonte: Google *earth* editado por Julio Gonçalves. Ago/2011.

Essa área apresenta uma leitura da paisagem urbana notadamente horizontal e parte do bairro possui resquícios de vegetação primitiva.

2.1.2. Infraestrutura Urbana

Os condomínios horizontais fechados foram implantados em uma Zona Residencial 3 (Mapa 01) e trata-se de uma área não atendida com toda infraestrutura básica prevista no Art. 7º do Código de Urbanismo, XI - Infraestrutura básica: os sistemas de abastecimento de água, coleta e destinação final de esgotos, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, iluminação pública e vias pavimentadas. No caso dos condomínios fechados, as residências

possuem fossas sépticas e com relação ao abastecimento de água ligado à rede geral, todos os condomínios possuem poços artesianos. De acordo com Cabral (2009), os bairros Portal do Sol e Ponta do Seixas possuem menos de 20% das edificações ligadas à rede de abastecimento d'água.

A coleta de lixo pública atende os bairros do Altiplano e Ponta do Seixas, nos condomínios, os funcionários recolhem resíduos dos condôminos (Figura 11) que são transportados até o depósito de lixo localizado na área externa dos condomínios para serem recolhidos pelo serviço público de coleta de lixo. A infraestrutura viária presente no bairro Portal do Sol é precária, devido a recente expansão desse bairro, assim, a maioria das ruas não são pavimentadas (Figura 12). Apesar o baixo número de ruas pavimentadas no bairro, é possível notar que todas as vias de acesso aos condomínios são pavimentadas, iluminadas e sinalizadas.



Figura 11: Carrinho que recolhe o lixo no interior do condomínio Cabo Branco Residence Prive. Fonte: arquivo pessoal. Abril/2009.



Figura 12: Rua não pavimentada do bairro Portal do Sol. Fonte: arquivo pessoal. Maio/2011.

No que diz respeito as calçadas do bairro Portal do Sol, com exceção das calçadas dos condomínios horizontais, o restante do bairro apresenta uma situação precária. Quando existe calçada, esta é intransitável, pela presença de vegetação, falta de cuidado, e em muitos casos, não existem calçadas. Segundo Jane Jacobs (2000, p.29), a calçada é a parte da rua que cabe aos pedestres, mas ela por si só não significa nada, pois junto com os edifícios e as outras calçadas é que veremos seu significado, já que manter a segurança é função fundamental das ruas e suas calçadas.

Ao analisar o nível de equipamentos públicos de serviços e comércios para a população local do bairro e para os moradores dos condomínios, foi possível perceber a

precariedade nesse item, porque existem poucos estabelecimentos comerciais e/ou de serviços. Para os moradores dos condomínios, qualquer necessidade, como por exemplo, ir a supermercados e padaria, é necessário o auxílio do automóvel. Para se locomover até universidades, hospitais particulares, supermercados, etc., gasta-se uma média de 15 minutos de carro.

2.1.3. Legislação

A construção de condomínios horizontais fechados, no Município de João Pessoa, se dá ainda com a ausência de parâmetros urbanísticos específicos devido ao fato do Código de Urbanismo da cidade de João Pessoa, aprovado em 1975, se mostrar defasado com relação a dinâmica urbana atual. O Código de Urbanismo tem como finalidade assegurar o desenvolvimento físico da estrutura urbana de forma a capacitar as funções de habitar, trabalhar, circular e recrear. Alguns parâmetros existem a fim de melhor organizar bairros e seus respectivos usos e ocupações.

Somente com o Decreto Lei nº 5.363 de 2005, o condomínio horizontal foi reconhecido como parte da cidade focalizando a faixa Altiplano - Cabo Branco, como classifica o código, mas, ainda sem especificar diretrizes de ocupação, como, por exemplo: afastamentos, integração com a malha urbana, alternativas para muros e espaços públicos.

Com relação ao uso e parcelamento do solo, inicialmente não havia a tipologia Condomínio Fechado, havia apenas a denominação R4 - multifamiliar, que especificava um conjunto residencial do tipo horizontal, conforme pode ser verificado na tabela 01, a seguir:

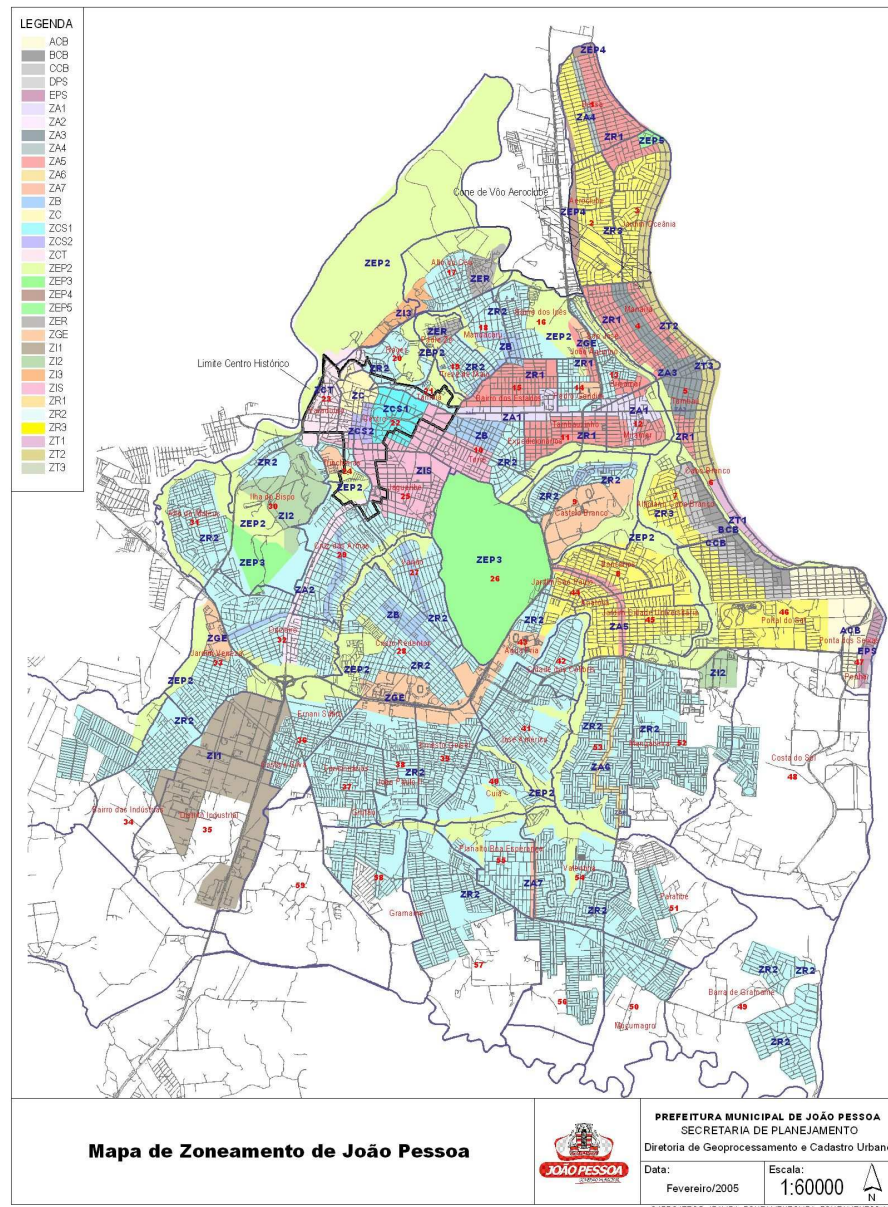
CLASSIFICAÇÃO E CODIFICAÇÃO DOS USOS DO SOLO USO RESIDENCIAL		
USO	TIPO	CARACTERÍSTICAS
R1	Unifamiliar	Uma habitação por lote
R2	Bifamiliar	Duas habitações por lote (Ver art.187)
R3	Multifamiliar	Três ou mais habitações por lote (Ver art.187)
R4	Multifamiliar	Conjunto residencial horizontal em edificações unifamiliares destinadas a habitação permanente, num mesmo lote, formando um todo harmônico do ponto de vista urbanístico, arquitetônico e paisagístico.
R5	Multifamiliar	Mais de duas habitações por lote agrupadas verticalmente em edificações que tenham altura limitada em 3 (três) pavimentos sendo em todos os casos admitido a solução duplex para o último pavimento.
R6	Multifamiliar	Mais de duas habitações por lote agrupadas verticalmente em edificações que tenham altura limitada em 3 (três) pavimentos considerando-se obrigatório o uso de pilotis.
R7		Habitações para atendimento a programas de realocação de populações de baixa renda cujas características e localização serão fixadas pela Prefeitura.

Tabela 01: Quadro de Zoneamento de Uso – ZONA: ZR3. Fonte: Lei 2.699/79 do Código de Urbanismo de João Pessoa, 1979.

Na tabela de Zoneamento, que determina o uso R4 como permitido, não há indicação de parâmetros mínimos de implantação, e sim a necessidade de consultar o anexo 9 (nove), porém no referido anexo não constam tais informações.

As diversas áreas que compõe a cidade são divididas em zonas e a partir de cada zona, o código de urbanismo especifica como deve ser a ocupação e restrições quanto ao uso, se necessário. A elas se definem usos idênticos ou compatíveis e as áreas referentes a cada zona fica restrito apenas a esses usos estabelecidos. Além da diferenciação de usos, as zonas diferenciam-se entre si pela ocupação e aproveitamento dos lotes.

O bairro Portal do Sol, está inserido numa ZR3, Zona Residencial três, especificado no anexo oito (08) do Código de Urbanismo pelo artº 168 e zoneado no mapa 01. O bairro Portal do Sol está inserido na área delimitada pelo código como Altiplano Cabo Branco.



Mapa 01: Mapa de Zonas de João Pessoa. Fonte: Código de Urbanismo. Nov/2009

Com a atualização do Decreto 5.285/05 é possível encontrar pela primeira vez, na tabela ZR3, o termo Condomínio Horizontal, porém sem nenhuma especificação de valores referente aos afastamentos, ocupação e altura máxima, apenas classifica como R4 e indica o anexo 9 (nove) como já foi mostrado anteriormente.

ZONA RESIDENCIAL 3 (ZR3)							
USOS		LOTE (*)		EDIFICAÇÃO (A)			
PERMITIDOS	ÁREA MÍNIMA	FRENTE MÍNIMA	OCUPAÇ. MÁXIMA	ALTURA MÁXIMA (B)	AFASTAMENTOS		
					FRENTE	LATERAL	FUNDOS
R1	360,00	12,00	50	-	5,00	1,50	3,00
R2 (1)	450,00	15,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00
R3	-	-	50	2 PV	5,00	1,50	3,00
R4	CONDOMÍNIO HORIZONTAL VER ANEXO 09						
R5 (2)	600,00	15,00	40	PL+ 4PV+CB	5,00	4,00	4,00
R5	600,00	15,00	35	4 PV	5,00	3,00	3,00
R6	900,00	20,00	30	-	5,00	4+(h/10)	4+(h/10)
R8	360,00	12,00	55	PL+ 2PV ou 3 PV	5,00	1,50	3,00
CL=SL(3)	360,00	12,00	50	3 PV	5,00	1,50	3,00
CB=SB	450,00	15,00	50	3 PV	5,00	2,00	3,00
IL	600,00	15,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00
IPP (4)	360,00	12,00	50	2 PV	5,00	1,50	3,00

Tabela 02: Decreto N° 5.285/05. Classificação e codificação dos usos do solo. Fonte: Tabela fotografada do Código de Urbanismo, João Pessoa, 2005.

As poucas leis específicas existentes sobre condomínio fechado parecem regular, basicamente, seu tamanho e algumas variáveis relacionadas ao interior como a percentagem de área construída e de uso comum (Becker, 2005 p.35) faltando outros parâmetros construtivos evitando a expansão desordenada desse tipo de empreendimento.

O decreto N° 5.363/05 se refere ao licenciamento da tipologia condomínio horizontal na área do Cabo Branco, e institui a contrapartida financeira a ser paga ao município por todos os empreendimentos imobiliários localizados na sua área de abrangência e da importância de normas disciplinadoras que mesmo não impedindo o crescimento desses empreendimentos, não favoreça ainda mais seu impacto na malha urbana. O que mostra que o Poder Municipal está atento ao lapso entre a lei urbana e a dinâmica do mercado imobiliário.

Devido a falta do reconhecimento da tipologia, os primeiros condomínios fechados da cidade de João Pessoa foram registrados como loteamentos, por exemplo, o Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, datado de 1999. Somente no ano de 2009, a síndica, juntamente com a engenheira deste condomínio, entraram com o pedido de rememoração, quando o condomínio passou a ser reconhecido como tal.

A área do Altiplano-Cabo Branco que compreende o bairro Portal do Sol é delimitado pelo Setor de Amenização Ambiental no Código de Urbanismo, que define indicadores urbanísticos de uso e ocupação do solo. Para cada zona definida, de acordo com o Art° 174, estabelecem-se usos permitidos, tolerados e proibidos.

Classificado como H2, o tipo de moradia em condomínio é citado no Código de Urbanismo mostrando seu reconhecimento como forma de ocupação dentro do espaço urbano.

É de suma importância o reconhecimento e adequação da norma como meio de impedir a expansão desordenada de modo a não prejudicar a paisagem urbana.

SETOR DE AMENIZAÇÃO AMBIENTAL- ESPECIFICAÇÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO.

USOS (1)	ÁREA MÍNIMA (m ²)	TAXA OCUP. %	ÍNDICE APROV.	ALTURA	AFASTAMENTOS (em metros)		
					Frete	Lateral	Fundo
HT1, HT2, ASS1, C2, DV2, DV3,	5.000	40,0	1,0	3 Pavs.	10,0	5,0	5,0
HT3, TR1, TR2, H1	1.250	40,0	1,0	3 Pavs.	10,0	5,0	3,0
H2 (Condomínio Horizontal) (2)	10.000	-	1,0	2 Pavs	20,00		
CV1, CV2, CV3 (3)	2.500	40,0	1,0	3 Pavs.	10,0	3,0	3,0

Tabela 03: Setor de Amenização Ambiental. Fonte: Código de Urbanismo de João Pessoa, 2005

O descompasso entre as lentas atualizações da legislação urbanística e a rápida dinâmica do mercado imobiliário na área estudada constituiu um ponto de fragilidade para sua preservação ambiental e qualidade urbana, e muitos danos podem ser percebidos atualmente ao se fazer uma sobreposição entre o mapa de uso de solo cedido pela PMJP, e uma imagem aérea da situação atual.

Cinco dos condomínios (Cabo Branco Prive, Bosque das Orquídeas, Bosque das Gameleiras, Extremo Oriental e Portal do Sol) localizados no bairro Portal do Sol, segundo o mapa de zoneamento e uso do solo de João Pessoa, estão predominantemente dentro da Zona Residencial 3, porém apresentam alguma sobreposição dentro das Zonas Especiais de Preservação ou de Preservação Rigorosa.

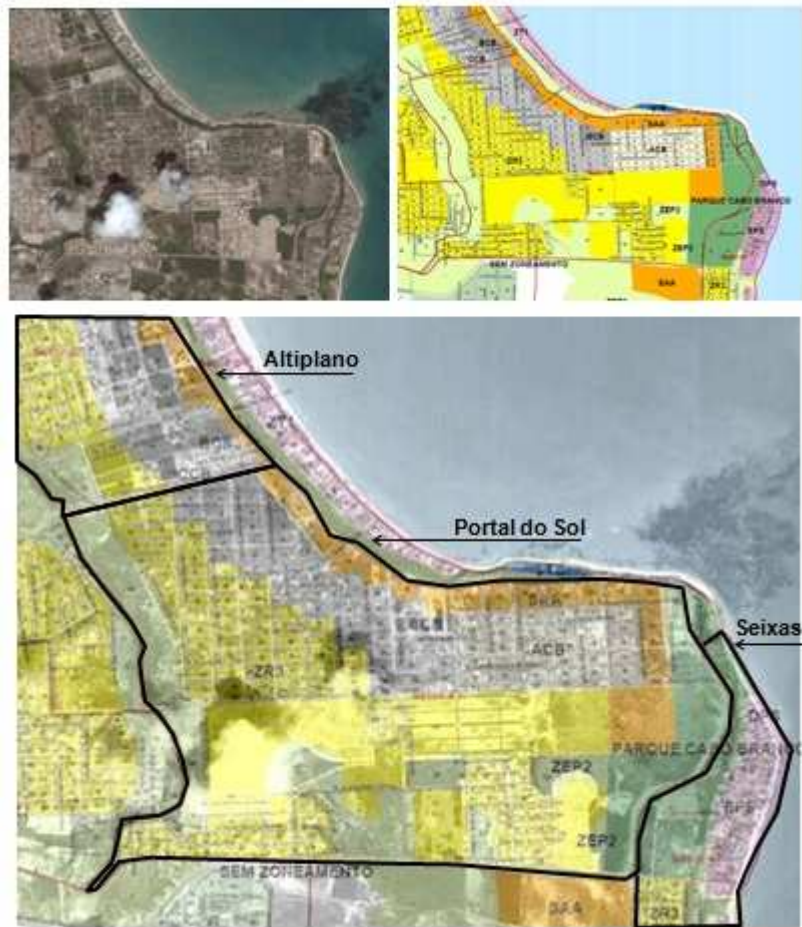


Figura 13: Sobreposição do mapa atual do Google earth com o mapa de uso do solo da Prefeitura de João Pessoa, mostrando que alguns dos condomínios se adentram nas zonas de preservação e outros não apresentam áreas verdes. Fonte: arquivo do grupo de pesquisa: “O muro e a cidade: “guetificação” em João Pessoa a partir dos condomínios fechados emergentes?”, 2009.

Além das leis municipais, existem ainda as leis de condomínio que são importantes porque especificam as formas de funcionamentos, direitos e deveres dos condôminos, tarefas do síndico, entre outras. É crescente o número de condomínios residenciais no Brasil. Nos últimos 5 a 10 anos podemos notar um interesse crescente do mercado em torno dos condomínios, no entanto, as leis e normas que regulam os condomínios residenciais são comumente desconhecidas e negligenciados.

As leis e normas que regulam os condomínios são: O Novo Código Civil Brasileiro (Lei Federal N° 10.406/ 2002), a Lei de Condomínio (Lei Federal N° 4.591/ 1964), O Regimento Interno e a Convenção dos Condomínios (particulares para cada condomínio) e as decisões da Assembleia Geral.

O condomínio é previsto no Novo Código Civil e na Lei de Condomínio como uma edificação contendo propriedade privada exclusiva e propriedade comum. A área exclusiva é de uso particular do condomínio e as áreas comuns são de uso de todos, não podendo ser

alienadas ou divididas. A convenção do condomínio deve ser elaborada pelos titulares das unidades, sendo no mínimo 2/3 das frações ideais.

Até 2003 os condomínios eram regidos pela Lei de Condomínio. Em 2003 o Novo Código Civil trouxe em seu corpo uma parte dedicada aos condomínios, o que não invalida a Lei de Condomínio de 1964, mas entra em conflito com essa em alguns pontos, nos quais a orientação é que prevaleça o Novo Código Civil.

O Regimento Interno e a Convenção de condomínio, são normas criadas pelos proprietários de determinado condomínio para regulamentar o convívio interno dos moradores. A Convenção, é um dos pré-requisitos para constituir-se condomínio e poder registra-lo em cartório. Enquanto a Convenção regulamenta o direito sobre a propriedade, o Regimento Interno regulamenta o direito sobre o uso, complementando a Convenção.

Com relação aos direitos e deveres dos condôminos, a convenção e o regimento interno deixam claro o direito de utilizarem livremente suas unidades, desde que esse uso não interfira para outros condôminos o mesmo direito.

2.2. TRÊS CONDOMÍNIOS

Os condomínios fechados selecionados localizam-se no bairro Portal do Sol, em João Pessoa, cidade que, como outras, retrata a expansão dessa tipologia habitacional pelos vários empreendimentos construídos e em construção. Em João Pessoa, até 2009, havia dez (10) condomínios horizontais fechados registrados na Prefeitura Municipal e a procura por lotes no interior desses empreendimentos é cada vez maior, devido aos inúmeros investimentos da especulação imobiliária em propagandas. Tal informação foi narrada durante entrevista feita com dois corretores de imóveis, em junho de 2012.

O interesse de investigar condomínios horizontais fechados em João Pessoa se dá pelas várias discussões e pesquisas que abordam suas origens, causas e consequências, além de estudos que tratam de assuntos ligados a espaços públicos e segregação, mas não existem estudos específicos que avaliem o desempenho das áreas de uso coletivo dos condomínios horizontais fechados, como já foi mencionado.

Os condomínios fechados mais recorrentes na cidade de João Pessoa são os verticais, mas as mudanças na leitura da paisagem urbana causadas pela concentração de condomínios horizontais fechados no mesmo bairro periférico da cidade, como mostra a figura 14, chamou a atenção de estudiosos de diversas áreas, por exemplo, arquitetura e geografia (BECKER, 2005; BARBOSA, 2005).



Figura 14: Condomínios fechados concentrados na região dos bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas: 1-Vila Real; 2-Vila do Farol; 3- Village Atlântico do Sul; 4-Extremo Oriental; 5-Cabo Branco Residence Privê; 6-Portal do Sol; 7-Jardim Cabo Branco (este, o único condomínio vertical na área); 8-Bosque das Gameleiras; 9-Bosque das Orquídeas e 10-Bongainville. Fonte: Patrícia Alonso e Wylma Vidal, 2011.

Após leitura das geoimagens da cidade e pesquisa no arquivo central da Prefeitura Municipal para identificar o bairro com a maior concentração de condomínios horizontais fechados, a seleção dos condomínios analisados nesta pesquisa foi realizada após mapeamento de todos os condomínios horizontais fechados localizados na cidade de João Pessoa. Os três condomínios horizontais fechados escolhidos para análise nesta pesquisa serão descritos a seguir.

2.2.1. Cabo Branco *Residence Prive*

Localização e Limites

Localizado na Avenida Hilton Souto Maior, na cidade de João Pessoa, o Condomínio Cabo Branco *Residence Prive* teve seu processo de aprovação em 20 de janeiro de 1988, assim, é o condomínio mais antigo no bairro Portal do Sol.

Completamente delimitado por muros, apenas na fachada frontal existe um gradil, e acima desse, a cerca elétrica. O Condomínio Cabo Branco *Residence Prive* tem a fachada

frontal voltada para a rua, indicada na figura 15 como sendo a Estrada da Penha e as demais fechadas estão voltadas para outros condomínios horizontais fechados: à direita, fica o Condomínio Extremo Oriente; à esquerda, fica o Condomínio Porta do Sol e atrás do condomínio, se tem o muro do Condomínio Bougainville.

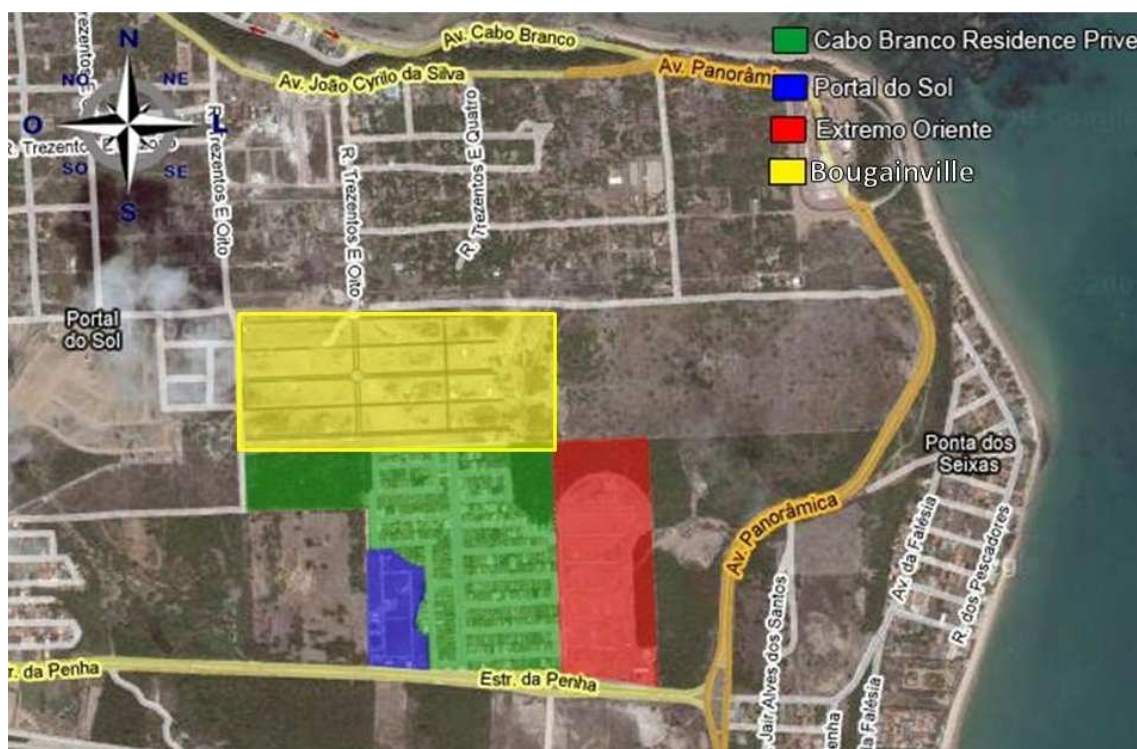


Figura 15: condomínios localizados no entorno do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: www.wikimapia.com editado por Christiane Nicolau. Julho/2010

Essa avenida definida no mapa como "Estrada da Penha" possui atualmente outro nome já registrado: Avenida Hilton Souto Maior, que passa entre os seguintes bairros: Água Fria, José Américo, Jardim Cidade Universitária, Mangabeira, Quadramares e Porta do Sol.

Planta Baixa

O Condomínio Cabo Branco *Residence Prive* é dividido em quadras e subdividido em lotes, as casas são organizadas lado a lado com uma distância de quatro metros uma das outras, correspondente ao recuo obrigatório de dois (02) metros em cada lateral de cada lote. São dezenove (19) quadras e quatrocentos e trinta e oito (438) lotes sendo que sete (07) destes lotes, foram inicialmente destinados a área comercial, de uma área total de 33,75 hectares.

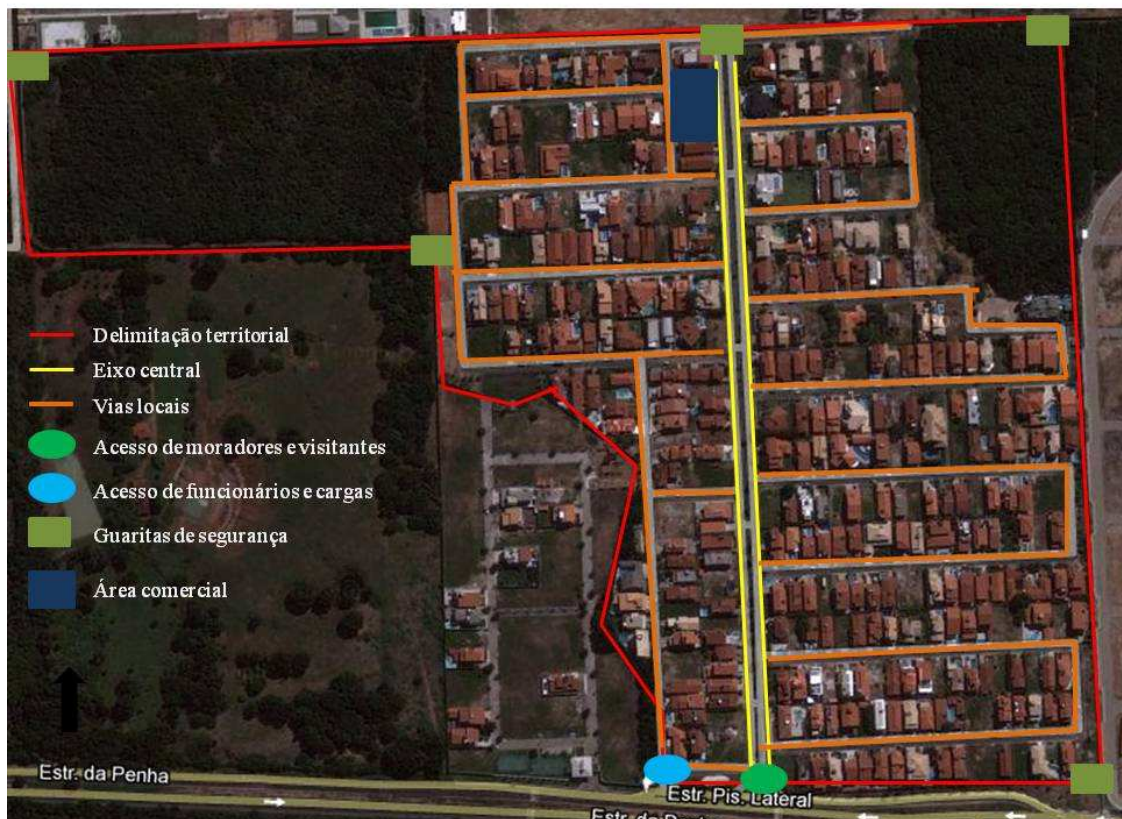


Figura 16: Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Google earth editado por Christiane Nicolau. Julho de 2012.

Apesar de existirem sete lotes destinados a atividades comerciais apenas dois lotes foram utilizados para construção desses estabelecimentos, em um lote funciona o mercadinho "Center Prive" e no outro, o "Prive Shop" que contém marmitaria, loja de presentes, costureira, loja de material de piscina, dois salões de beleza, manicure, curso de inglês e desenho, e uma loja de cosméticos.



Figura 17: Mercadinho Center Prive. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2010.



Figura 18: Prive Shop. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2010.

De acordo com o Regimento Interno, o Condomínio Cabo Branco *Residence Prive* conta com sistema viário inteiramente asfaltado, mas não totalmente integrado à malha urbana, já que existe uma rua paralela à Avenida Hilton Souto Maior onde é utilizada apenas para acesso ao condomínio; conta ainda com sistema de energia elétrica e iluminação pública, sendo a rua principal com iluminação na cor branca e nas ruas secundárias é utilizada uma iluminação amarelada; sistema de drenagem de águas pluviais; sistema de irrigação automática para jardins e parques; sistema de água e reservatório elevado com o poço artesiano, para manutenção e fornecimento exclusivo ao condomínio. Na extensão territorial do condomínio, existem cinco (05) guaritas de segurança (Figura 16), porém elas não são utilizadas desde a ocupação dos terrenos vizinhos por outros condomínios horizontais fechados. Os muros abrangem a área total do condomínio dotada de acesso único para moradores e visitantes e outro para cargas e funcionários.

QUADRO GERAL DE ÁREAS DO CONDOMÍNIO CABO BRANCO RESIDENCE PRVE		
Área de lotes	164.578,94 m ²	48,70%
Áreas verdes	94.655,05 m ²	28,00%
Área Remanescente	40.261,91 m ²	11,63%
Área do sistema viário	38.255,05 m ²	11,40%
Área total	337.591,60 m ²	100,00%
Nº de Lotes		438 lotes
Nº de quadras		19 quadras

Tabela 04: Quadro geral das áreas internas do condomínio. Fonte: Regimento Interno. Julho/2011.

O sistema viário interno do condomínio possui uma área total de 38.255,05m², equivalente a 11,40% da área total da propriedade. O arruamento onde se encontra a portaria possui uma via principal com vinte e dois (22) metros de largura e duas pistas de rolamento com seis (06) metros em mão única, interligando as vias secundárias com seção de oito (08) metros, incluindo passeios, estas reservadas ao trânsito local, como mostra a figura 15 a seguir. Não há nesse condomínio sinalização nas esquinas com os nomes das ruas.

A ligação das ruas locais por um eixo central faz com que apenas os moradores e visitantes circulem nessas ruas, diminuindo assim o fluxo e aumentando ainda mais a tranquilidade entre as quadras. Assim, o maior fluxo de veículos durante todo o dia se concentra no eixo central.

A avenida principal do interior do condomínio é arborizada com árvores de médio e grande porte e algumas outras vegetações de pequeno porte. Essa arborização contribui para sombrear a rua por um período maior de tempo, porém essa arborização não se faz presente nas vias locais do condomínio cabendo aos proprietários arborizar ou não.

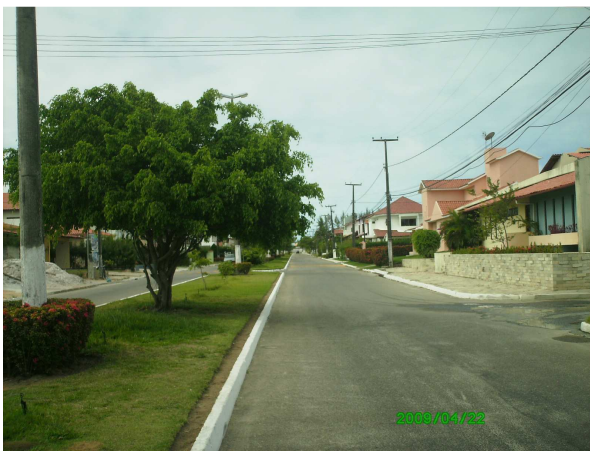


Figura 19: Eixo central do condomínio com canteiro arborizado. Fonte: Christiane Nicolau. Abril/2009.



Figura 20: Casa arborizada. Fonte: Christiane Nicolau. Abril/2009.

Acessos

Os acessos ao interior do Condomínio Cabo Branco *Residence* Prive localizam-se na fachada frontal e a entrada é permanentemente vigiada por guardas de segurança de uma empresa terceirizada e assistida por funcionários administrativos também contratados de uma empresa especializada e, por fim, acesso de cargas.

A portaria possui sala de administração, vestiário, recepção, controle eletrônico de acessos. Com uma estrutura de cobertura metálica que promove acesso coberto para os veículos que entram e saem.



Figura 21: Vista da portaria do Condomínio. Fonte: www.cabobrancoprive.com.br - Julho/2009.



Figura 22: Acesso de funcionários, cargas e demais serviços. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2009.

O acesso dos funcionários do condomínio, dos funcionários dos serviços comerciais e o acesso de caminhões, é feito por uma entrada diferente, localizado a esquerda da portaria principal (Figura 22). O trabalhador seja pedreiro, empregada doméstica, babá, jardineiro etc. precisa ser antecipadamente cadastrado pelo dono do lote e todos os dias o acesso dessas pessoas é feito através da leitura da impressão digital e apresentação de uma carteirinha de identificação com foto.

O acesso é controlado por vigilantes que conferem o lote pelo nome do proprietário. A entrada de materiais precisa ser previamente comunicada pelo proprietário à portaria para a liberação do acesso e é necessário ainda informar que materiais serão entregues, quando e quem vai estar responsável por receber esses materiais na residência.

Regras Internas

As regras internas de cada condomínio seguem as leis e normas que regulam os condomínios, como já foi mencionado no item que trata da legislação: O Novo Código Civil Brasileiro (Lei Federal N° 10.406/ 2002), a Lei de Condomínio (Lei Federal N° 4.591/ 1964), O Regimento Interno e a Convenção dos Condomínios (particulares para cada condomínio) e as decisões da Assembleia Geral, como já foi mencionado anteriormente.

No Cabo Branco *Residence Prive*, as calçadas devem possuir um (01) metro de largura e o material do revestimento de piso dessas calçadas varia de lote para lote, de acordo com a preferência do proprietário ou morador. Esse valor de um (01) metro referente a largura do passeio determinado no Regimento Interno é menor do que o valor exigido pelo Código de Urbanismo, referente a um e vinte (1,20) metros. Os serviços comuns como, limpeza das ruas,

tratamento nos canteiros etc. são realizados por funcionários contratados pelo condomínio, aos moradores cabem a limpeza e a manutenção de tudo que diz respeito ao seu lote.

Próximo à portaria, tem-se o salão de atividades múltiplas, mais conhecido por salão de festas, a utilização do espaço acontece mediante reserva antecipada feita na portaria do condomínio. O salão é aberto, a cobertura de estrutura metálica igual a cobertura da portaria. De alvenaria pintada, sem nenhum tratamento acústico, o salão possui um depósito, área de bar e dois banheiros. O salão de festas encontra-se atualmente em estado de abandono, sendo utilizado para atividades físicas, como ioga, capoeira, dança do ventre, etc. A cobertura do salão encontra-se enferrujada e por não ser climatizado e também por ser pequeno, o espaço raramente é utilizado para festas e outros eventos.

O projeto arquitetônico da residência é livre seguindo algumas regras de construção estabelecidas pelo Regimento Interno que regulam o direito de utilização e aproveitamento do lote: só é permitido térreo e mais um pavimento; os recuos laterais e frontais devem ser respeitados; a área de serviço não pode estar exposta; é permitida a construção de muro de arrimo de até 60 centímetros de altura e mais a altura de cercas vivas apenas para deixar a área de lazer mais reservada. Porém nem tudo é respeitado, existem casas com térreo mais dois pavimentos, muros com altura de pé-direito, roupas expostas, casas sem calçadas e nem sempre os recuos laterais são respeitados.

Gerenciar e administrar tem o intuito de garantir o funcionamento, manutenção e a realização de todos os serviços necessários. Os órgãos competentes, responsáveis pelo gerenciamento e administração do condomínio, são: a Assembleia Geral do condomínio, síndico, Conselho Fiscal e a Administradora, além da Comissão de Deliberação sobre construção.

As Assembleias são marcadas para prestação de contas e a tomada de novas decisões junto a todos os moradores porém, de acordo com documento emitido pela administração do condomínio aos condôminos pela falta de comparecimento de uma maioria, a administração do condomínio, como alternativa, resolveu premiar através de sorteios aqueles moradores presentes nas assembleias com assinaturas de jornais e TV a cabo, isenção do pagamento de um mês da taxa de condomínio, entre outras coisas não especificadas.

Áreas de Lazer

A área de lazer do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive* se localiza nas laterais (figura 23) e é composta por campo de futebol gramado, duas quadras de vôlei de areia, uma

quadra de tênis, uma quadra de *squash* e uma reserva ambiental onde o seu entorno é utilizado para caminhadas e passeios de bicicleta. O *playground*, localizado na outra extremidade do condomínio é circundado por grades e um portão, e uma outra reserva ambiental também utilizada para caminhadas. Existe ainda um espaço de praça construído pelos próprios moradores após a construção de suas residências, trata-se de uma área pavimentada e gramada, com bancos, postes pequenos de iluminação e estrutura de madeira e telha cerâmica (Figura 26).



Figura 23: Localização da área de lazer do condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Google earth editado por Julio Gonçalves. Ago/2011.

Todos os equipamentos de lazer do condomínio são de uso exclusivo dos moradores podendo ser utilizados em qualquer horário, com exceção do campo de futebol e do *playground* que são equipamentos fechados e com horários para uso. Essa determinação foi decidida em assembleia, assim como os horários de utilização, como forma de preservar os equipamentos que passaram recentemente por reformas.



Figura 24: Quadras de areia e *squash*. Fonte: Christiane Nicolau. Junho/2011.



Figura 25: *Playground*. Fonte: Marcela Dimenstein. Junho/2011



Figura 26: Pracinha construída pelos moradores. Fonte: Marcela Dimenstein. Junho/2011.

A quadra de *squash* e as quadras de vôlei de areia, encontram-se atualmente em péssimas condições de uso, ou seja, o piso degradado e as redes rasgadas. Apenas o entorno da quadra de tênis e do *playground* têm calçadas, porém na calçada do *playground* algumas árvores de médio porte são obstáculos que impedem o uso da mesma (Figura 25). O campo de futebol vai até o limite da rua assim as crianças que utilizam esse equipamento de lazer, dividem o espaço da rua com os carros.



Figura 27: Área de lazer sem calçada nem tratamento de piso. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2010.



Figura 28: Campo de futebol sem calçada. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2010.

Tipologias

Com relação as tipologias das habitações no interior do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, a intenção não é fazer uma classificação tipológica, apenas mostrar o padrão construtivo das residências no interior deste condomínio.

Na maioria dos casos, são edificações de alto padrão com estilos variados. Por se tratar do condomínio mais antigo do bairro Portal do Sol, consequentemente é o mais ocupado com os mais diversos estilos de residências. Alguns moradores não são brasileiros e o projeto

arquitetônico da residência não foi feito no Brasil, por exemplo uma família americana que teve trouxe o projeto de Boston, além de outros moradores de nacionalidade estrangeira: alemães, italianos e portugueses.



Figuras 29: Residências do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2010.

Figuras 30: Residências do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2010.

Outras casas observadas são menores, térreas, com pouco vidro na fachada, telhado com duas águas e poucos detalhes construtivos. Algumas casas seguem um modelo mais moderno de habitação onde o telhado não aparece mais, usa-se muito vidro nas fachadas, pórticos e pé-direito duplo.

O número de pessoas por residência varia muito, assim como o número de veículos. Durante os percursos a pé para apreensão do espaço, foi possível observar, entre outras coisas, o número de veículos por residência e o tamanho das garagens. Na maioria das residências existe no mínimo dois carros, uma residência em particular chamou a atenção por abrigar seis (06) carros na garagem (Figura 34). Nessa residência moram pai, mãe e quatro (04) filhos e cada um tem o seu próprio carro.



Figuras 31: Residências do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, mais singelas e pequenas. Fonte: Marcela Dimenstein. Julho/2010.



Figuras 32: Residências do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, modelo contemporâneo. Fonte: Marcela Dimenstein. Julho/2010.



Figuras 33: Residências do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Marcela Dimenstein. Julho/2010.



Figuras 34: Residências do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Marcela Dimenstein. Julho/2010.

2.2.2. Porta do Sol

Localização e Limites

O Condomínio Porta do Sol, datado de 2004, teve seu processo aprovado em 01 de agosto de 2004 e é o menor condomínio horizontal implantado no bairro Portal do Sol. Com uma área de 40.261,91 m², este condomínio localiza-se na Avenida Hilton Souto Maior, ao lado do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Circundado por muro, apenas a fachada frontal possui gradil e acima deste, a cerca elétrica.

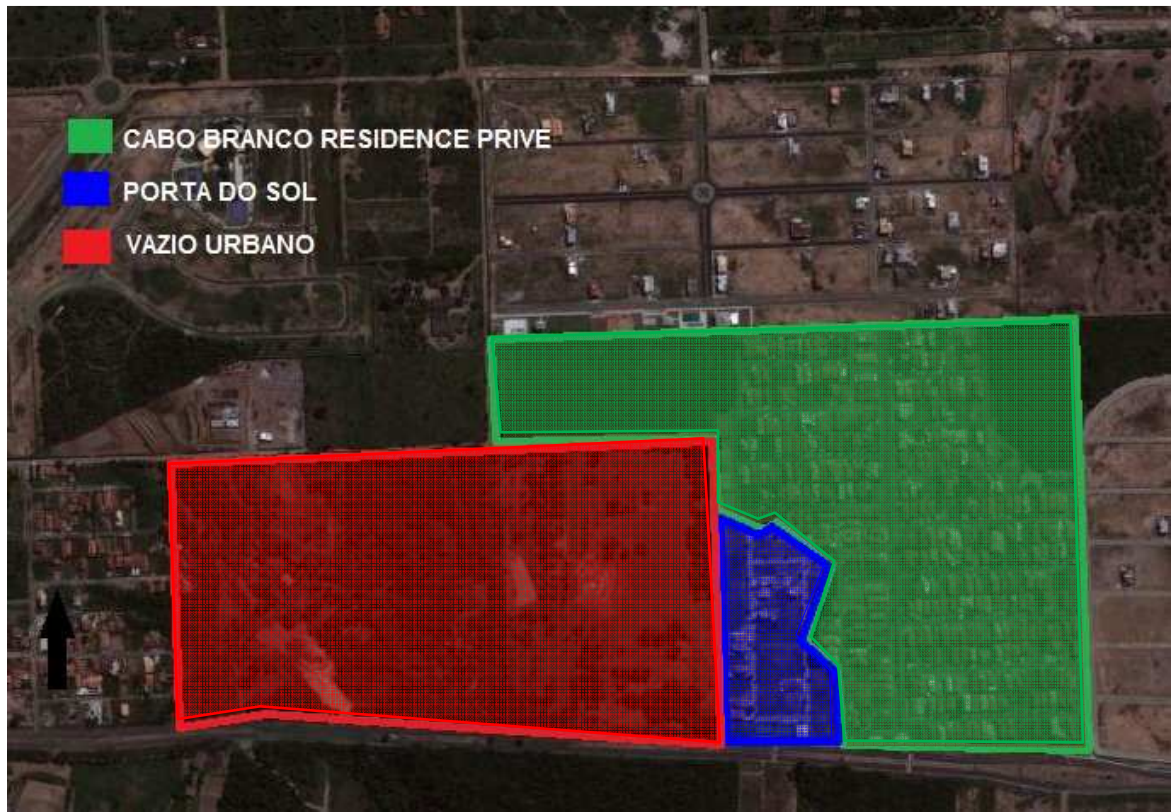


Figura 35: Entorno do Condomínio Porta do Sol. Fonte: Google earth editado por Christiane Nicolau. Julho/2012.

O terreno, antes da implantação do condomínio, era caracterizado por uma densa cobertura de vegetação que foi inteiramente devastada para a construção do condomínio fechado e o percentual de área verde exigido pelo Código de Urbanismo foi atendido mediante a plantação de árvores de médio porte e alguns arbustos em toda a extensão do condomínio.



Figura 36: Vista aérea do terreno antes da implantação do condomínio. Fonte: PMJP editada por Christiane Nicolau. Ago/2011.



Figura 37: Vista aérea do terreno depois da implantação do condomínio. Fonte: Google earth editada por Christiane Nicolau. Ago/2011.

O condomínio Porta do Sol localiza-se entre o Condomínio Cabo Branco *Residence* Prive a norte e a leste e a oeste, existe um grande vazio urbano, como mostra a figura 35.

Planta Baixa

Composto por 62 lotes, dispostos lado a lado, as ruas do Porta do Sol não são asfaltadas, o revestimento utilizado é o piso intertravado no modelo sextavado. Possui sistema de energia elétrica e iluminação pública amarelada. No *playground* a iluminação se dá por postes de médio porte e nas quadras poliesportivas, utiliza-se refletores. O condomínio é circundado por muros, com exceção do muro frontal onde se optou por utilizar gradil permitindo maior visibilidade entre os que estão dentro e àqueles que estão fora do condomínio. E acima do muros se tem a cerca elétrica.



Figura 38: Condomínio Porta do Sol. Fonte: Google earth editado por Christiane Nicolau. Julho de 2012.

Não existem guaritas no entorno desse condomínio, as casas são dispostas lado a lado seguindo o alinhamento do muro e mesmo sendo menor com relação aos outros dois condomínios analisados, existe a divisão em quadras..

O Porta do Sol não possui reserva de mata de preservação e a área mais arborizada do condomínio é no local do *playground*, onde nota-se a presença de inúmeras árvores de médio porte sombreando o espaço. Uma particularidade desse condomínio com relação aos demais condomínios analisados é que existem árvores plantadas em alguns lotes no decorrer das ruas e os moradores preservaram essas árvores após a construção das residências.



Figura 39: Interior do condomínio Porta do Sol. Piso intertravado das ruas e árvores na frente dos lotes. Fonte: Marcela Dimenstein. Maio/2010.

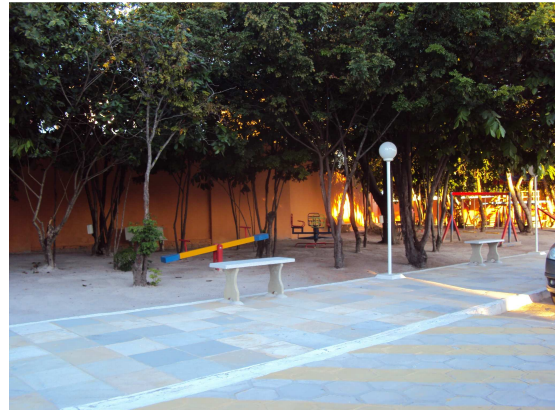


Figura 40: *Playground* do Portal do Sol. Fonte: Marcela Dimenstein. Maio/2010.

As calçadas no condomínio Porta do Sol são respeitadas principalmente nas áreas onde se localizam os equipamentos de lazer, como o *playground* e as quadras. Nos lotes residenciais, as calçadas são construídas na dimensão estabelecida pelo Regimento Interno de um metro e meio (1,50) mas a presença de obstáculos como árvores, postes de iluminação e vasos de plantas impedem a sua utilização.



Figura 41: Árvores no espaço destinado a calçada. Fonte: Marcela Dimenstein. maio/2010.

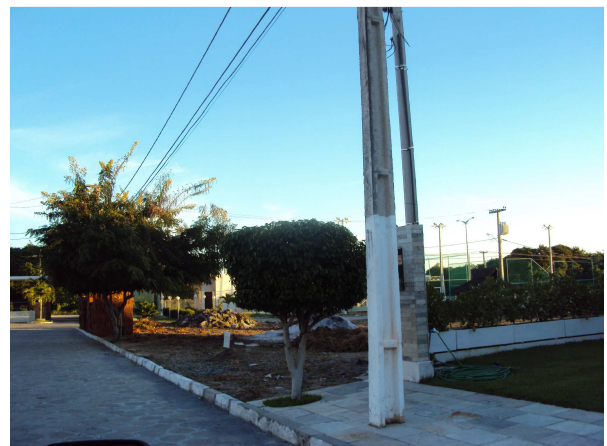


Figura 42: Calçada com obstáculos. Fonte: Marcela Dimenstein. Maio/2010.

O Condomínio Porta do Sol possui ainda sistema de drenagem de águas pluviais, sistema de irrigação automática para os jardins, sistema de água e reservatório elevado com o poço artesiano.

Acessos

No condomínio Porta do Sol, o acesso de pedestres, sejam eles funcionários ou moradores, é feito pelo mesmo portão. Da mesma forma, o acesso de veículos dos moradores e o acesso de cargas também são feitos pelo mesmo portão, que passa pela guarita para ser identificado antes de entrar no interior do condomínio. Todos os funcionários precisam estar cadastrados na portaria para trabalharem nas residências ou no condomínio.

Diferente do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive* que a identificação é feita antes do portão de entrada, no Condomínio Porta do Sol, existem dois portões, é necessário passar pelo primeiro portão, se identificar e só depois de autorizado o acesso é que o segundo portão se abre.



Figura 43: Portaria do condomínio Porta do Sol. Fonte: Christiane Nicolau. Maio/2010

Regras Internas

A administração e direção do Condomínios são exercidas pelo Conselho Fiscal, Síndico e Subsíndico e pela Assembleia Geral, como nos demais condomínios.

Das regras para construção e reforma, os recuos devem ser respeitados de cinco (05) metros na frente, dois (02) metros em cada lateral e três (03) metros de fundo. As casas só podem ter térreo mais um pavimento, no caso das casas com subsolo, o gabarito máximo é de

nove metros e cinquenta centímetros (9,50). A construção de muros é uma determinação do Regimento Interno deixando livre apenas o espaço de cinco (05) metros referente ao recuo frontal. A utilização do salão de festas é feita mediante reserva antecipada, mas, pelo pouco espaço que é oferecido, o salão é pouco utilizado.

O proprietário de cada lote é o responsável pela construção da calçada sendo livre o material a ser utilizado. Os serviços comuns como, limpeza das ruas, tratamento nos canteiros etc. são realizados por funcionários contratados pelo condomínio, como acontece no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, aos moradores cabem a limpeza e a manutenção de tudo que diz respeito ao seu lote.

Área de Lazer

A área de lazer do condomínio Porta do Sol é composta por uma quadra poliesportiva e uma quadra de tênis localizada na frente do condomínio, ao lado do salão de festas e, por fim, um *playground*, localizado próximo ao muro lateral. Diferente do Cabo Branco *Residence Prive*, no condomínio Porta do Sol o *playground* é aberto, podendo ser utilizado a qualquer hora do dia.

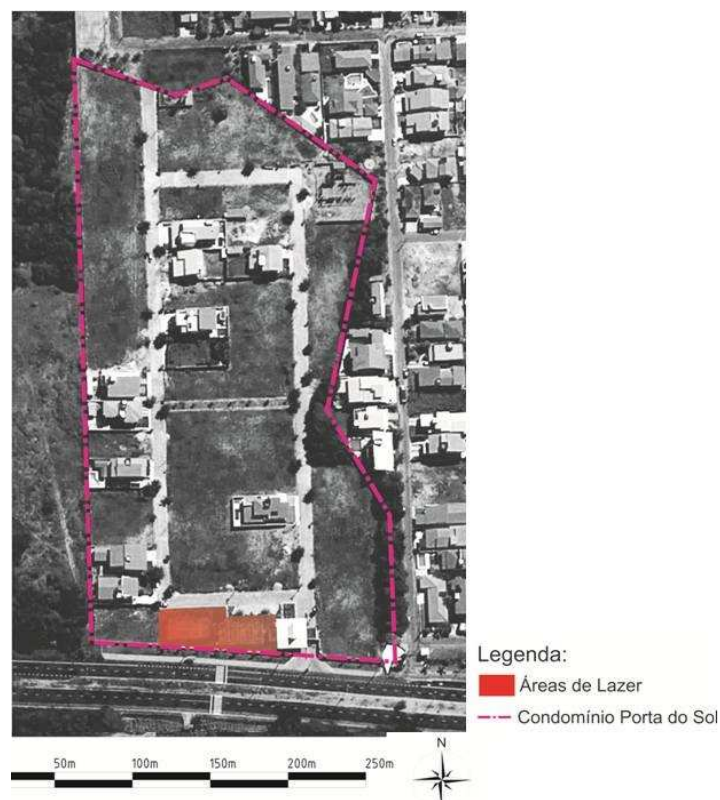


Figura 44: Localização da área de lazer do condomínio Porta do Sol. Fonte: Google earth editado por Julio

Gonçalves. Ago/2011.

As quadras são de cimento e pintadas, protegidas por uma rede externa. Encontram-se em excelente estado de conservação e ao lado das quadras, existem bancos e árvores. Espaço propício à interação social entre moradores, esteve vazio durante a maioria das visitas para a pesquisa de campo.



Figura 45: quadras poliesportivas. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2011.



Figura 46: salão de festas. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2011.

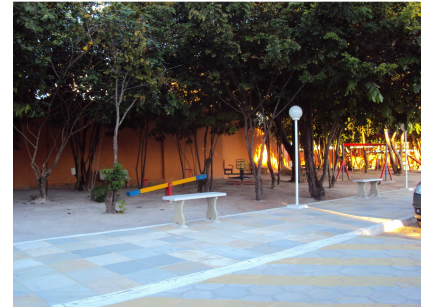


Figura 47: *Playground*. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2011.

Tipologias

Com relação as edificações nesse condomínio, o acesso para registro fotográfico das residências foi mais complicado, restringindo assim a descrição textual neste item. Porém, algumas fotografias foram tiradas de pontos mais distantes, a fim de apresentar, com limitações, o estilo das residências.

Em todos os condomínios, as residências utilizam materiais semelhantes, possuem o mesmo padrão construtivo e estilos parecidos de moradias, ou seja, são, na maioria dos casos, residências com dois pavimentos (térreo + um), uso de vidro das fachadas, de grande porte, com pé-direito duplo e varandas.



Figura 48: Tentativa de registrar as residências do Condomínio Porta do Sol. Fonte: Marcela Dimenstein. Maio/2010.



Figura 49: Tentativa de registrar as residências do Condomínio Porta do Sol. Fonte: Marcela Dimenstein. Maio/2010.

2.2.3. Bosque das Orquídeas

Localização e Limites

O Condomínio Bosque das Orquídeas é um dos condomínios que compõe a Cidade dos Bosques, projeto da empresa Capuche. O Bosque das Orquídeas e o Bosque das Gameleiras se localizam na Avenida Governador Antônio da Silva Mariz, esta trata-se de uma rua aberta pela construtora a partir de uma interferência no projeto inicial do grupo Capuche. Com uma área total de 420.000,00 m², a área é inteiramente delimitada por muro e acima do muro a cerca elétrica.



Figura 50: Vista aérea dos condomínios Bosque das Orquídeas. Fonte: <http://www.ecomax.eng.br/?p=69> Acesso em 10 de Janeiro de 2011.



Figura 51: Vista aérea da implantação do Condomínio Bosque das Orquídeas. Fonte: <http://www.ecomax.eng.br/?p=69> Acesso em 10 de Janeiro de 2011.

Inicialmente os dois condomínios que compõem a Cidade dos Bosques seriam um único condomínio horizontal fechado. Reconhecendo o impacto na malha urbana que o empreendimento causaria, a Prefeitura interveio, solicitando a divisão do projeto inicial transformando um condomínio em dois, o Bosque das Orquídeas e o Bosque das Gameleiras. De acordo com o Art. 75 do Código de Urbanismo, Lei N° 2.102/1975, quando o parcelamento da terra assumir a forma privada, pode o poder público aceitá-lo, rejeitá-lo ou modificá-lo, total ou parcialmente, sempre em concordância com a orientação do Plano Diretor.

São 236 lotes, todos destinados a uso residencial, não existindo área reservada para uso comercial. O condomínio se localiza entre o Condomínio Bosque das Gameleiras a oeste, Condomínio Bougainville a leste, a sul pelo Condomínio Jardim Cabo Branco e a norte por uma área pouco urbanizada, como mostra a figura 52.

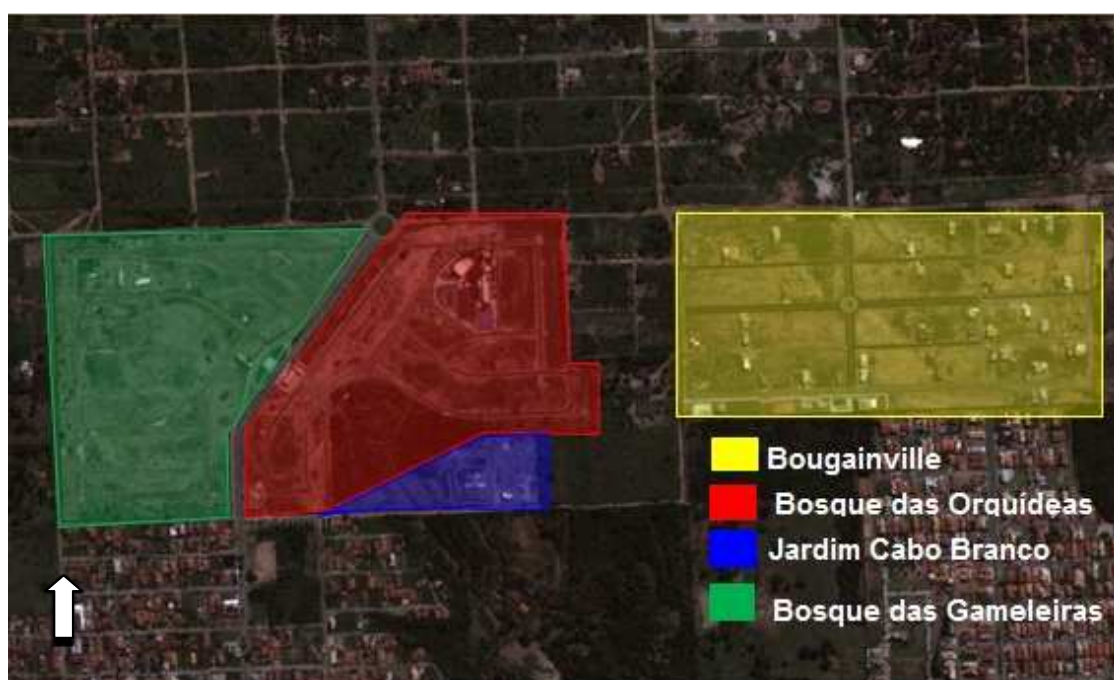


Figura 52: Entorno do Condomínio Bosque das Orquídeas. Fonte: Google earth editado por Christiane Nicolau. Julho/2012.

Planta Baixa

O Condomínio Bosque das Orquídeas possui com sistema viário asfaltado, como mostra a figura 53 a seguir, sistema de energia elétrica e iluminação pública, sendo iluminação amarelada nas vias secundárias e iluminação branca somente na área da portaria; sistema de drenagem de águas pluviais; sistema de irrigação automática para jardins e

parques; sistema de água e reservatório elevado; muro com cerca elétrica abrangendo a área total do condomínio e guarita localizada no acesso principal, vigiada por guardas de segurança de uma empresa terceirizada e assistida por funcionários administrativos também contratados.



Figura 53: Ruas do interior do condomínio inteiramente asfaltadas. Fonte: Arquivo Pessoal. Julho/ 2011.



Figura 54: Reserva de mata verde protegida por gradil. Fonte: Arquivo pessoal. Julho/2011.

Diferente do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, o Condomínio Bosque das Orquídeas tem as ruas sinuosas e não existe um eixo principal de acesso. As quadras e lotes tem dimensões variadas e a área de lazer é concentrada em um único espaço (Figura 55).

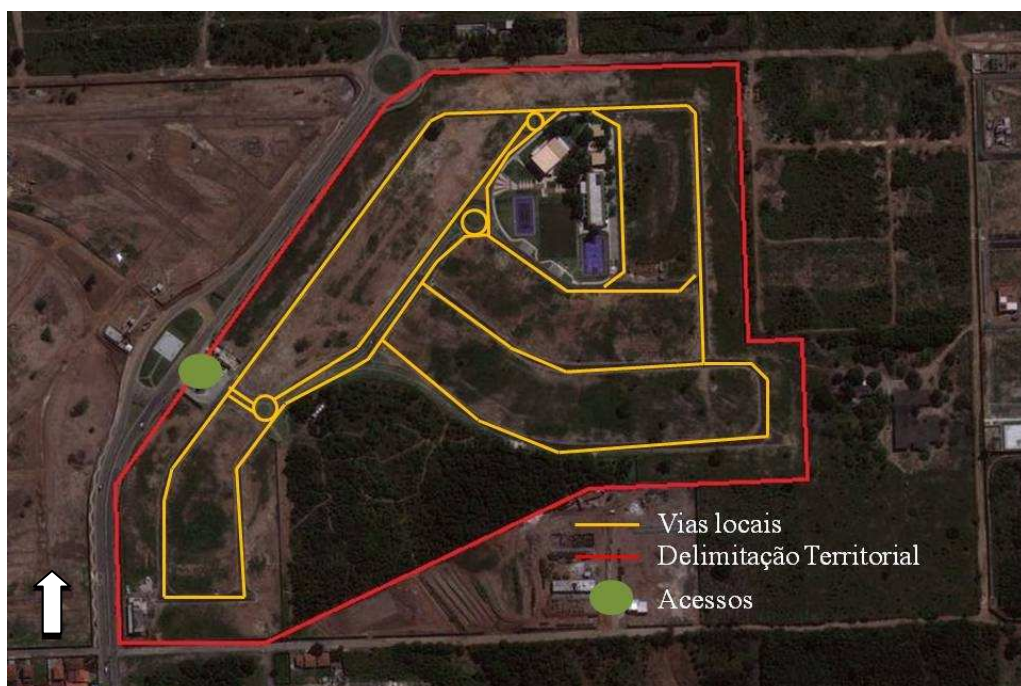


Figura 55: Condomínio Porta do Sol. Fonte: Google earth editado por Christiane Nicolau. Julho de 2012.

Acessos

No Bosque das Orquídeas o acesso de moradores, visitantes e cargas, são feitos em portões diferentes. O acesso de moradores se dá pela leitura da digital, o acesso de visitantes, através de identificação pelo interfone e só libera após autorização do morador e o acesso de cargas é registrado por um funcionário do condomínio e autorizado pelo morador. A entrada de funcionários do condomínio, funcionário das obras e das residências é feita pelo mesmo portão de pedestres dos moradores.



Figura 56: Portaria do Condomínio Bosque das Orquídeas. Fonte: Site da ecomax <http://www.ecomax.eng.br/?p=69> Acesso em 10 de Janeiro de 2011.



Figura 57: Portaria do Condomínio Bosque das Orquídeas. Fonte: Site da ecomax <http://www.ecomax.eng.br/?p=69> Acesso em 10 de Janeiro de 2011

Regras Internas

O regimento interno, tem por finalidade submeter o Condomínio às disposições legais estipuladas na lei nº 4.591/64 e no Código Civil Brasileiro (lei nº 10.406/2002), bem como regular os direitos e deveres de seus condôminos, estabelecer as regras referentes à sua administração, manutenção dos equipamentos urbanos e áreas comuns.

A administração e direção do Condomínio são exercidas pelo Conselho Consultivo Fiscal (CCF), pelo Síndico e Subsíndico e pela Assembleia Geral. O Conselho Consultivo Fiscal (CCF) é composto por três (03) condôminos e três (03) suplentes, os quais escolherão o Presidente, um secretário e o Vice-Presidente. Ao CCF compete colaborar com o síndico na administração do condomínio.

Das regras de construção, o projeto e respectiva forma de construção devem ser analisados e aprovados previamente pelo Condomínio mediante avaliação por profissional

credenciado e esta aprovação deve ocorrer antes dos projetos serem encaminhados para avaliação na Prefeitura Municipal de João Pessoa e demais órgãos públicos competentes.

Nenhuma habitação pode ter mais de 02 (dois) pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, limitando sua altura máxima a 7,20m (sete metros e vinte centímetros) acima do nível do meio-fio, já inclusos o embasamento máximo de 0,80m (oitenta centímetros). E, cada habitação pode construir muros de alvenaria ou cerca viva mediante acordo com seus respectivos vizinhos. As regras de construção também estabelecem uma área mínima a ser construída de modo a manter o padrão construtivo das habitações.

As calçadas e a arborização das ruas serão objeto de projeto de padronização promovido pelo Condomínio e aprovado em Assembleia Geral, sendo o custo de implantação rateado entre todos os condôminos. As calçadas devem ter largura mínima de 1,20 metros. Os coletores de lixo das casas também são objeto de padronização promovida pelo Condomínio, sendo seu custo de responsabilidade de cada condômino.

Área de Lazer

As áreas de lazer são de uso exclusivo dos condôminos, seus dependentes e convidados e são inúmeras as atividades oferecidas aos moradores, desde as quadras poliesportivas, a academia, espaço gourmet, etc. Para uso do salão de festas é necessário a requisição feita por escrito ao Síndico. O Condomínio Bosque das Orquídeas tem uma área verde de 65.623,35m² aos 236 lotes.

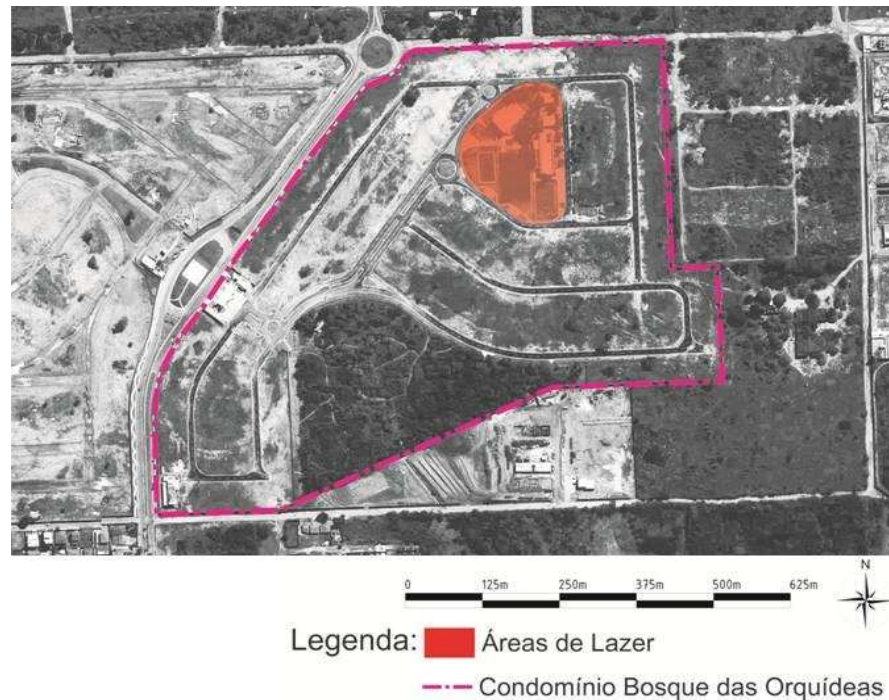


Figura 58: Localização da área de lazer do condomínio Bosque das Orquídeas. Fonte: Google earth editado por Julio Gonçalves. Ago/2011.

A área de lazer do condomínio Bosque das Orquídeas é chamado de Clube Social com: estar, circulação, salão de jogos, cozinha, despensa, terraço externo e pátio de serviço; espaço gourmet, *kids club*: terraço, salão, copa, lavabo, piscina *kids*, piscina *baby*, parquinho; clube esportivo: terraço de acesso, vestiários, sauna, ducha, depósito, piscina de hidromassagem, piscina com raia e academia; quadras poliesportivas, quadra de tênis, campo de futebol *society*, trilha ecológica e praça de convivência.



Figura 59: clube social. Fonte: <http://www.ecomax.eng.br/?p=69> acesso em 20 de Agosto de 2011.



Figura 60: parquinho na reserva ecológica. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2010.



Figura 61: piscina c/ raia. Fonte: <http://www.ecomax.eng.br/?p=69> acesso em 20 de agosto de 2011.

Apesar dos inúmeros equipamentos de lazer oferecidos por esse empreendimento, foi possível perceber, durante a pesquisa de campo, a ociosidade desses espaços que estavam

vazios na maior parte do tempo, ao contrário do que mostram as propagandas publicitárias, que exibem áreas de uso coletivo sempre ocupadas, pessoas felizes, e muita interação social.



Figura 62: propaganda publicitária do salão de festas do Cond. Bosque das Orquídeas. Fonte: Cd de lançamento do empreendimento. Janeiro/2009



Figura 63: propaganda publicitária do espaço *kids* do Cond. Bosque das Orquídeas. Fonte: Cd de lançamento do empreendimento. Janeiro/2009



Figura 64: propaganda publicitária da vista externa da área de piscina e academia do Cond. Bosque das Orquídeas. Fonte: Cd de lançamento do empreendimento. Janeiro/2009



Figura 65: propaganda publicitária da vista interna da área de piscina e academia do Cond. Bosque das Orquídeas. Fonte: Cd de lançamento do empreendimento. Janeiro/2009

Esse vazio nas áreas de lazer do Condomínio Bosque das Orquídeas pode ser justificado pelo pouco número de residências prontas no interior do empreendimento. Já que o maior número de edificações observadas durante a pesquisa de campo, estavam em construção. Porém, esse mesmo vazio nos equipamentos de lazer foi observado nos outros dois condomínios aqui analisados: o Condomínio Porta do Sol e o Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*.

Tipologias

A respeito das residências, por ser um condomínio ainda recente, durante a pesquisa de campo, havia apenas duas residências já construídas e algumas em construção. Mas, foi possível perceber que o padrão construtivo das casas é o mesmo dos demais condomínios e algumas residências neste empreendimento são ainda maiores devido a variação no tamanho dos lotes.



Figura 66: Residência em construção no Condomínio Bosque das Orquídeas. Fonte: arquivo pessoal. Abril/2010.



Figura 67: Residência no Condomínio Bosque das Orquídeas. Fonte: arquivo pessoal. Abril/2010.

As residências, mesmo com tipologias variadas (térreas ou dois pavimentos), seguem o padrão espacial e social do espaço em que estão inseridas, ou seja, um ambiente socioeconômico, e por vezes cultural, homogêneo, onde seus moradores possuem características similares. Os maiores responsáveis pelas relações sociais dentro dos condomínios, são as crianças e adolescentes, que foram vistos com mais frequência, circulando pelas ruas internas e nas áreas de lazer.

De acordo com Caldeira (2000, p.259), esses condomínios estão transformando a natureza do espaço público e a qualidade das interações públicas na cidade, que estão se tornando cada vez mais marcadas por suspeita e restrição.

Ao descrever esses três condomínios, é possível perceber as semelhanças e diferenças entre eles, nas regras, estrutura interna, o padrão construtivo das residências, a forma de organização do espaço, etc. Pelo número de residências já construídas e em construção, também é possível perceber que as pessoas se adaptam ao seu entorno e ao estilo de vida oferecido nesses empreendimentos, extraindo estrutura e identidade como descreve Lynch (1997, p. 09) ao analisar e comparar três cidades americanas.

2.3. A RELAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS COM O ESPAÇO URBANO

O espaço urbano é formado por um conjunto de espaços abertos e fechados e/ou construídos de uma cidade. Em termos morfológicos, a cidade pode ser compreendida com três níveis organizativos básicos: o coletivo, o comunitário e o individual (DEL RIO, 1990, p. 83) e em torno desses, estruturam-se todos os significados e acontecem as apropriações sociais.

Atualmente, parece ser um senso comum o problema da falta de vitalidade dos espaços públicos, decorrente do inchaço das cidades, da crescente criminalidade e violência urbana, dos problemas de má administração pública, que repercutem na má manutenção desses espaços. Todavia, mesmo que pareça existir essa tendência de perda das funções e significado dos espaços públicos, autores como Gehl (2006, p.27) sugerem que a necessidade da vida pública nas cidades tendem a aumentar a cada dia.

A cidade nos ensina a lidar com a diversidade, conviver com estranhos já que se desenvolve dentro de uma lógica de heterogeneidade e ela mesma nos ensina como viver com essa diversidade, já que nela se constrói a identidade do espaço urbano. Entretanto, a experiência cotidiana na cidade contemporânea é complexa e as nossas análises apontam para contradições que indicam uma ocupação e uso de espaços de forma segregada em detrimento do caráter público e da ampliação dos espaços de convivência coletiva.

Dessa forma, entende-se que é importante estudar como os espaços públicos estão sendo transformados por novas formas de ocupação urbana, como os condomínios fechados, por exemplo, que constituem um dos elementos que formam o espaço urbano.

Um número cada vez maior de cidades tem se caracterizado por enclaves e diversas situações de isolamento onde as funções da cidade são agora interiorizadas. No livro "Cidade de Muros", Teresa Caldeira afirma que:

(...) as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns. O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo de “enclaves fortificados”. Trata-se de espaços fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento (CALDEIRA, 2000, p.211).

Valorizado pelos empreendedores e cada vez mais aceito pela população, nos condomínios horizontais, o que se vende são apenas os lotes como nos demais loteamentos e

bairros da cidade; a principal diferença é que as ruas, praças, áreas verdes e demais equipamentos são privatizados. Os condomínios fechados oferecem no seu interior uma série de equipamentos de uso coletivo acessível apenas aos moradores. Os espaços de uso coletivo parecem desempenhar um papel fundamental na vida das pessoas que moram em condomínio. Esses espaços possibilitam as mais diversas atividades de socialização a medida que oferecem várias opções de lazer, se tornando uma das principais razões para as pessoas optarem por esse tipo de empreendimento.

O bairro Portal do Sol, onde está inserido o objeto de estudo desta pesquisa é formado por camadas de elevado poder aquisitivo e por ocupações irregulares (Figuras 68 e 69 a seguir). As transformações que vem ocorrendo neste bairro têm alterado a dinâmica dessa área. Segundo Lopes (2008, p. 78), os condomínios fechados são uma tentativa de (re) produzir um espaço público seguro, controlado, agradável e limpo. No entanto, o que é produzido dentro desses empreendimentos não é espaço público e sim, um espaço de uso coletivo, de propriedade privada e, conseqüentemente, não está aberto para o público em geral se voltando apenas para proprietários.



Figura 68: Residência localizada no Condomínio Cabo Branco Residence Prive. Fonte: Christiane Nicolau. Maio/2010.



Figura 69: Residência localizada no Bairro Portal do Sol, próximo ao condomínio Bosque das Orquídeas. Fonte: Christiane Nicolau. Maio/2010.

No próximo capítulo, analisaremos, mais detalhadamente, os espaços de uso coletivo dentro dos condomínios horizontais fechados estudados, reforçando as análises morfológicas e comportamentais. Partindo da discussão sobre o espaço público e a vivência dos moradores nas áreas de uso coletivo oferecidas por esses empreendimentos e tão divulgadas nas propagandas publicitárias.

CAPÍTULO 3

CONFIGURAÇÃO ESPACIAL E SOCIAL DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS

Esse capítulo tem o objetivo de reforçar as análises morfológicas e comportamentais da área de estudo. Partirá da discussão sobre a "morte" do espaço público e o desenvolvimento de novos espaços de usos coletivos a fim de apresentar a realidade desses espaços dos condomínios residenciais fechados e a apropriação por parte dos moradores, questionando conceitos estabelecidos, em especial, de espaço público e privado no Brasil.

Edifícios especializados em atividades oferecidas ao público surgem para atender o novo estilo de vida que separa certas práticas sociais do âmbito da vida pública, como por exemplo, teatros, estádios, mercados, etc. O espaço público agora, parece destinar-se mais à passagem do que à permanência, e a violência urbana parece ser a justificativa para esse fato. Atualmente, também experimentamos uma facilidade de movimentação desconhecida de qualquer civilização urbana anterior à nossa (SENNETT, 1988, p.28): o automóvel particular, que distancia ainda mais as relações sociais no espaço da rua urbana.

Atividades que antes estavam ligadas ao espaço público estão cada vez mais sendo desenvolvidas em espaços privados de uso coletivo, como os shoppings, por exemplo. Essa "privatização" de espaços públicos gera um novo tipo de espaço onde o cuidado e a manutenção são feitos de forma privada. Com a criação desses novos espaços de uso coletivo, essas duas esferas, do público e privado, se fundem em um só espaço. Da mesma forma, o comportamento das pessoas com relação a esse espaço se confundem, ao se encontrarem em um espaço fechado, vigiado, bem cuidado, ou seja, com aspecto de privado, sendo ao mesmo tempo aberto para "todos".

Quando trazemos essa discussão para o condomínio, percebemos que não tratamos mais de espaços públicos e privados, isso porque no interior dos condomínios, não há espaço público, a associação é de espaços privados e espaços comuns e a relação desses espaços é conflitante, porque as pessoas, por um lado, tratam o espaço comum como se fosse privado, ou seja, como uma extensão de suas casas. E, por outro lado, tratam como se fosse público, se isentando de preocupações e cuidados.

A proliferação de áreas condominiais representa uma crise na forma tradicional das cidades, assim como os programas funcionais das áreas de uso coletivo desses condomínios determinados pelo poder aquisitivo dos moradores, indica uma crise na representação tradicional dos espaços públicos. Nos Condomínios Horizontais Fechados os espaços de uso coletivo estão exatamente entre o espaço social, público e o espaço doméstico, privado, porque tem características de ambos. O espaço coletivo é de uso público, mas de propriedade privada e regido por regras.

Os espaços coletivos tratados neste trabalho podem ser abertos e/ou fechados, e formam o conjunto de espaços acessíveis a todos os moradores, são eles: as ruas internas, os espaços de lazer, tais como *playground*, praças, piscinas, salões de festas, quadras poliesportivas, salas de ginástica, etc. e as áreas comerciais, quando existirem. Para melhor apreender e analisar os condomínios fechados, principalmente as áreas de uso coletivo, utilizou-se, como referência, a metodologia, já apresentada de Kohlsdorf (2005) com o desempenho topoceptivo, que examina os lugares em diversos níveis de apreensão do espaço, que foi utilizado como apoio para os cinco elementos de análise visual estruturado por Lynch (1997): vias, limites, bairros, pontos nodais e marcos. Para perceber o espaço urbano é preciso notar as diversas características desse espaço misturando dados e conceitos, que auxiliem nessa apreensão.

3.1. ANÁLISE FORMAL

Com a chegada dos condomínios fechados ao Brasil e a grande aceitação por parte da população, muitos estudos acadêmicos foram produzidos abordando temas como a segregação, a relação dos condomínios com a cidade, os modos de vida, os agentes produtores do espaço urbano, etc. Uma das maiores dificuldades desses estudos que procuram entender a dinâmica interna dos condomínios é a dificuldade de adentrar no espaço e conseguir informações junto à administração do empreendimento. Mesmo assim, trazem algumas interpretações correntes dos condomínios, tais como, por exemplo, homogeneidade, segurança e fuga da cidade.

Durante o mês de julho de 2011, foi realizada a pesquisa de campo com o intuito de observar o interior dos três (03) condomínios fechados focos desta pesquisa: Cabo Branco *Residence Prive*, Porta do Sol e Bosque das Orquídeas. As observações de campo tiveram duração de uma hora cada dia e nesse tempo duas análises básicas foram produzidas de acordo com Lynch (1997, p.18):

1. foram coletados dados quanto ao espaço físico;
2. o número de pedestres que circularam pelas ruas e áreas de lazer durante a pesquisa.

Posteriormente, outras visitas foram realizadas para aplicação de questionários com uma amostra dos moradores, ou seja, 20% dos moradores correspondente às residências já construídas ou em construção, com o objetivo de registrar suas próprias imagens a cerca do meio em que vivem e a respeito da vivência residencial dos moradores.

No total foram três (03) dias em cada condomínio para o mapeamento do número de pedestres circulando pelas ruas e áreas de lazer, quatro (04) dias para aplicação dos questionários e coleta de dados quanto ao espaço físico e o registro fotográfico foi feito durante todas as visitas. Parte das informações coletadas e algumas fotografias, são materiais da pesquisa *O Muro e a Cidade: "Guetificação"* em João Pessoa a partir dos Condomínios Fechados emergentes? que aconteceu entre os anos de 2008 e 2010 entre a Universidade Federal da Paraíba e o Centro Universitário de João Pessoa - UNIPÊ, do qual participei realizando levantamentos de dados e fotografias.

Dos três condomínios analisados, apenas o Condomínio Cabo Branco *Residence Prive* possui lotes destinados a atividades comerciais. Os outros dois condomínios estudados são predominantemente residenciais como já foi dito no capítulo 2 deste trabalho. As unidades habitacionais estão dispostas lado a lado, formando as quadras e a construção de muros ao redor das residências seguem as exigências específicas de cada condomínio.

As fachadas frontais dos condomínios apresentam elementos modernos de composição e se configuram uma arquitetura para a classe média alta e alta da cidade, bem como os equipamento de uso coletivo localizado no interior desses empreendimentos. Desde as fachadas, é possível perceber os inúmeros itens de segurança oferecidos aos moradores, desde câmeras, cercas elétricas até o controle de acesso ao interior dos condomínios.



Figura 70: Portaria do Condomínio CBRP. Fonte: www.cabobrancoprive.com.br - Julho/2009.



Figura 71: Portaria do condomínio Porta do Sol. Fonte: Christiane Nicolau. Maio/2010.



Figura 72: Portaria do condomínio Bosque das Orquídeas. Fonte: <http://www.ecomax.eng.br/?p=69> - Maio/2010.

A respeito das razões que levam famílias a optarem pelo condomínio fechado, a segurança é uma das primeiras razões. Porém, Caldeira (2000, p.266) afirma que, pelo menos dez anos antes do crime violento aumentar e se tornar uma das principais preocupações dos moradores de São Paulo, a insegurança da cidade já estava sendo construída nas imagens das imobiliárias para justificar um novo tipo de empreendimento urbano e essa prática persiste até hoje.

Como os condomínios fechados são circundados por barreiras físicas, e possuem um ambiente socioeconômico homogêneo, é de se esperar que sejam ambientes seguros, onde seus residentes sintam-se protegidos, interferindo positivamente na satisfação geral (BECKER, 2005 p. 56). Nos condomínios objeto de estudo, a segurança é feita por uma empresa contratada. Além dos vigilantes que ocupam guaritas e circulam pelas ruas internas do condomínio, no Cabo Branco *Residence Prive* e Bosque das Orquídeas, existe ainda a ronda, ou seja, um carro da empresa contratada que durante a noite circula pelas ruas internas dos condomínios com outros dois vigilantes.

Apesar de todo esse aparato de segurança oferecido nesses empreendimentos, algumas residências parecem não achar o suficiente e fazem uso de seus próprios equipamentos, por exemplo, câmeras (Figuras 73 e 74) e circuitos fechados de televisão. Todavia, barreiras físicas não são capazes de prevenir os crimes realizados pelos moradores de condomínios fechados, como o ocorrido no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive* e relatado pelos moradores, onde uma jovem autorizou a entrada de dois amigos dependentes químicos no interior do empreendimento e estes jovens invadiram casas ameaçando os moradores. Porém, o registro fotográfico desse aparato particular de segurança foi feito três anos antes deste fato.



Figura 73: Residência no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive* com a sua própria câmera de segurança. Fonte: Marcela Dimenstein. Maio/2009.

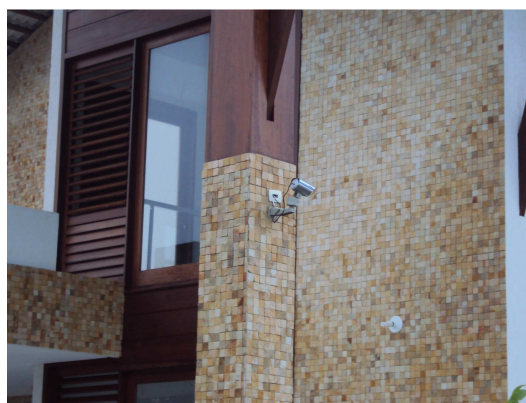


Figura 74: Residência no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, a câmera de segurança. Fonte: Marcela Dimenstein. Maio/2009.

Outros aspectos que parecem influenciar positivamente a percepção de segurança dos residentes dos condomínios fechados são a homogeneidade socioeconômica e a interação social entre os moradores. Esse ambiente socioeconômico e homogêneo está diretamente relacionado com os preços dos lotes e das residências (valor de compra e aluguel) e as taxas condominiais que fazem a seleção dos residentes dos condomínios fechados.

Durante as observações *in loco* foi possível observar que a maioria das casas são construídas no interior do condomínio da mesma maneira que são construídas na cidade tradicional, ou seja, voltadas para dentro, com um pouco mais de permeabilidade visual apenas pelo aumento da quantidade de vidro nas fachadas e pelos muros mais baixos que delimitam os lotes. Observou-se também que a maioria das residências tem a sua própria área de lazer. Esse estilo de residências voltadas para o interior se caracteriza pela tentativa de obter maior privacidade, ou seja, um controle sobre o acesso visual ao interior da habitação em relação aos vizinhos e a quem passa na rua.

O número de lotes dentro da área total de cada condomínio pode ser considerado grande e desconfortável pelo número de casas, pelo gabarito de construção e a pouca distância entre esses lotes. Nos três condomínios, o recuo lateral é de dois (02) metros comprometendo a ventilação e a privacidade entre as residências (figura 75).



Figura 75: O espaço entre duas residências no condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Christiane Nicolau, 2009.

Esse valor de 2,00 (dois) metros de recuo lateral se diferenciava do valor do recuo determinado pela Prefeitura Municipal, que instituía um metro e meio (1,5) metros, assim, o projeto das residências eram aprovados na prefeitura com o valor de um metro e meio (1,5) metros de recuo e não era aprovado pela administradora do condomínio o que gerou alguns conflitos no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, até que o construtor e morador do condomínio solicitasse junto a Prefeitura, o valor de dois (02) metros como lei para condomínios. Com isso, os condomínios construídos posteriormente, já tinham o recuo de dois (02) metros estabelecido no Regimento Interno de cada condomínio.

A questão da densidade pode estar diretamente ligada a um maior aproveitamento do espaço para a demarcação de um maior número possível de lotes visando prioritariamente o lucro e pode até ser bem aceito por pessoas que não tem a vivência do condomínio fechado, mas para os moradores, a privacidade é um fator importante para a satisfação residencial, aonde todos vão se adequando ao espaço da melhor maneira possível. Brandstetter (2001) investigando condomínios horizontais fechados de uso residencial encontrou a privacidade como o segundo fator a influenciar a satisfação residencial dos moradores, no caso dos condomínios Cabo Branco *Residence Prive* e Porta do Sol, a privacidade foi colocada como o quarto fator a influenciar a satisfação residencial. E, no condomínio Bosque das Orquídeas, os questionários apontaram a privacidade como o terceiro fator (Tabela 07). Assim, tendo em vista que a privacidade é importante para os moradores, isso justifica o modelo adotado pela maioria das residências.

3.1.1 Aparência Interna

A aparência é uma característica físico-espacial do ambiente, que trata dos elementos físicos, construídos e/ou naturais e está associada a todos os sentidos humanos: visão, audição, tato, olfato e paladar. Porém, a visão é o sentido do ser humano que prevalece, e por esse fator, a maioria das análises estéticas encontradas na literatura (KOHLSDORF, 1980; DEL RIO, 1990; CULLEN, 1996; LYNCH, 1997), baseiam-se neste sentido. Portanto, a avaliação realizada neste trabalho consiste em uma análise visual, basicamente.

A aparência de um ambiente residencial se relaciona ao aspecto dos espaços de uso coletivo, das áreas de lazer e das edificações. Como os condomínios fechados são vendidos como locais bonitos, agradáveis, com presença abundante de vegetação, e, em geral, para população de renda média à alta, o esperado é que essa aparência seja satisfatória.



Figura 76: Rua interna do Cond. Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Arquivo Pessoal. Abril/2009.



Figura 77: Rua interna do Cond. Bosque das Orquídeas. Fonte: Arquivo Pessoal. Abril/2010.



Figura 78: Rua interna do Cond. Porta do Sol. Fonte: Marcela Dimenstein. Maio/2010.

Essas ruas internas dos condomínios estudados possuem todo o aspecto de privatizadas, pelo tratamento, limpeza e infraestrutura (Figuras 76, 77 e 78), porém, as calçadas não recebem a mesma atenção. Elas são construídas por cada proprietário de lote e muitas vezes o Regimento Interno de cada condomínio especifica o material, como no caso do Condomínio Bosque das Orquídeas e em outros casos, como nos Condomínios Cabo Branco *Residence Prive* e Porta do Sol, o material utilizado para a calçada é livre. Por essa liberdade dada ao material da calçada, muitas residências acabam não construindo as calçadas (Figura 79), quando constroem, colocam obstáculos, como vasos de plantas, árvores, bancos por exemplo, ou ainda o próprio mobiliário urbano atrapalha o espaço da calçada (Figura 80), fazendo com que as pessoas dividam o espaço da rua com os carros (Figura 81).



Figura 79: jardim até o limite da rua. Fonte: Christiane Nicolau. Set/2009



Figura 80: poste impedindo o uso da calçada. Fonte: Christiane Nicolau. Set/2009



Figura 81: babás e empregadas passeando na rua. Fonte: Christiane Nicolau. Set/2009

De acordo com Jane Jacobs (2007, p.29) as ruas e suas calçadas são os principais locais públicos de uma cidade, portanto, são seus órgãos vitais. O mesmo vale para o interior dos condomínios horizontais fechados, as ruas e as calçadas tem a função fundamental de manter a segurança do espaço, a medida em que separa os usos.

As calçadas, assim como a sinalização, estão ligadas à acessibilidade, que significa a facilidade ou dificuldade de acessar um determinado espaço. O valor de 1,00 (um) metro determinado pelo Regimento Interno para as calçadas no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, pode ser considerado inadequado já que este mesmo espaço é utilizado para implantação de postes de iluminação e placas de sinalização, tornando inacessível para o pedestre circular.

No Condomínio Bosque das Orquídeas, a calçada é padronizada, ou seja, em todas as residências, a calçada é feita com o mesmo material no piso e os postes de iluminação ficam entre o limite da calçada e o limite do lote, liberando assim a circulação para os pedestres. A padronização promove uma continuidade na calçada, permitindo o uso para caminhadas, passeios de bicicleta, carrinhos de bebês, etc. Nos condomínios Cabo Branco *Residence Prive* e Porta do Sol, cada morador é responsável pela construção da sua calçada, sendo opcional o material a ser utilizado, devido a isso, as calçadas apresentam níveis diferentes, obstáculos e/ou materiais inacessíveis, levando o pedestre a utilizar a rua.

Em toda a extensão do condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, além da ausência de acessibilidade das calçadas devido a pouca fiscalização, só existe uma rampa que se localiza na parada de ônibus em frente ao empreendimento e que só foi construída por exigência da STTRANS (Superintendência de Transportes e Trânsito). A Avenida Hilton Souto Maior se liga ao condomínio através de um acesso particular para moradores, ou seja, uma rua paralela e é entre essas duas ruas que se localiza a parada de ônibus. Porém, pela falta de fiscalização do órgão competente, a rampa que deveria ser acessível não atende a NBR9050 quanto a inclinação, extensão e tratamento de piso.



Figura 82: Parada de ônibus em frente ao condomínio Cabo Branco Residence Prive. Fonte: Arquivo Pessoal. Nov/2009



Figura 83: única rampa do condomínio. Fonte: Arquivo Pessoal. Nov/2009

Nos condomínios Cabo Branco *Residence Prive* e Porta do Sol não existe nenhum tipo de sinalização horizontal, como faixas para travessia de pedestres, por exemplo, e as únicas placas de sinalização vertical observadas são as placas de limite de velocidade de 40km/h e placas de proibido buzinar. Nenhuma esquina nesses dois condomínios é dotada de rampa acessível nem piso tátil, dificultando o acesso às calçadas, à administração e aos equipamentos de lazer por idosos ou portadores de necessidades especiais. Nos

estabelecimentos comerciais existentes no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, apenas o mercadinho possui rampa de acesso além da escada, porém essa rampa se restringe apenas ao empreendimento comercial, ou seja, a altura do meio fio é inacessível a um portador de necessidades especiais.



Figura 84: PriveShop no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Julho/2010.



Figura 85: Mercadinho Center Prive no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Rampa acessível. Julho/2010.

A partir de imagens aéreas disponibilizadas pelo Google *Earth*, que se atualiza a cada dois anos, é possível observar o interior de cada condomínio horizontal fechado aqui estudado, a disposição das residências, traçado das ruas, presença de vegetação, áreas de lazer, acessos, etc., como já foi descrito no capítulo anterior. O conjunto de informações levantadas durante o mapeamento auxiliou na avaliação da influência dos espaços de uso coletivo na vida intramuros e na satisfação residencial de cada morador.



Figura 86: Vista aérea do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Google *earth*, editado por Christiane Nicolau. Maio/2012. Legenda: 1. Acesso; 2. Área comercial; 3. Áreas de lazer; 4. Área verde de preservação.

O Condomínio Porta do Sol e o Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, por serem retilíneos, é possível compreender mais facilmente a organização espacial e os limites físicos do espaço. O eixo central, no caso do Cabo Branco *Residence Prive*, liga todas as ruas locais, desde o acesso de moradores e visitantes, até o muro limite. Separado por um canteiro central, esse eixo concentra a circulação de veículos e pedestres durante todo o dia, essa concentração de um hábito ou atividade especial numa rua pode torná-la importante aos olhos dos observadores (LYNCH, 1997, p. 55) levando um número cada vez maior de pessoas a utilizarem o espaço.

O limite de velocidade somado à ruas retilíneas permite ao morador e visitante apreender mais facilmente o percurso e o espaço. Em casos de condomínios pequenos, como o Porta do Sol, a marcação das áreas destinadas a lotes já mostra o desenho da rua (Figura 87) e impede a visualização dos muros que delimitam o empreendimento.

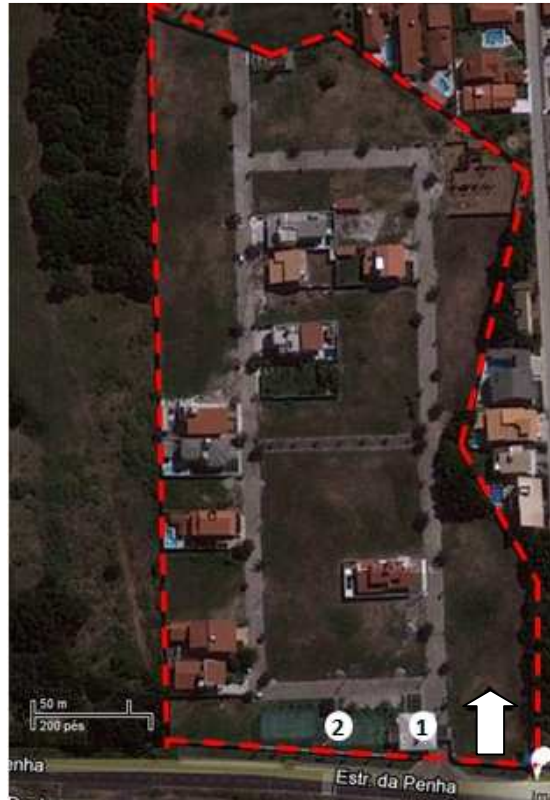


Figura 87: Vista aérea do Condomínio Porta do Sol. Fonte: Google *earth*, editado por Christiane Nicolau. Maio/2012. Legenda: 1. Acesso; 2. Áreas de lazer.

E, por fim, tem-se aqueles condomínios com ruas sinuosas e quadras definidas mas de difícil percepção, como o condomínio Bosque das Orquídeas, onde os lotes tem tamanhos variados devido ao desenho das quadras (Figura 88). O Condomínio Bosque das Orquídeas respeitou parte da topografia existente na área que foi loteada, assim, algumas quadras são um pouco mais elevadas do que outras dificultando a identificação de cada rua, tornando o espaço confuso e de difícil apreensão. Lynch (1997, p.58) observou ao tratar de três cidades norte americanas que nos casos em que as vias eram facilmente confundidas ou que careciam de identidade, a totalidade da imagem urbana ficava difícil de configurar. Assim, as vias com grau satisfatório de continuidade promovem maior segurança, pela facilidade de apreensão do espaço.



Figura 88: Vista aérea do Condomínio Bosque das Orquídeas. Fonte: Google *earth*, editado por Christiane Nicolau. Maio/2012. Legenda: 1. Acesso; 2. Áreas de lazer; 3. Área verde de preservação.

É possível observar através das imagens aéreas que os condomínios Cabo Branco *Residence Prive* e Bosque das Orquídeas possuem uma extensa área verde de preservação, que para os moradores são pontos de referência ou marcos no interior dos condomínios. Essas áreas devem ser protegidas e conservadas, não podendo ser utilizadas nem desmatadas. Os marcos, como se caracterizam essas áreas verdes, são assim classificadas pela singularidade dentre o conjunto de residências, sendo fáceis de identificar e contrastam com o plano de fundo e pela localização (LYNCH, 1997, p. 88) dentro do espaço a qual encontram-se inseridas.

No condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, as áreas verdes de preservação são abertas e utilizadas pelos moradores para caminhadas e passeios de bicicleta, já no Condomínio Bosque das Orquídeas, a área verde de preservação é isolada por um gradil, chamada de "Espaço Tarzan" por existir um *playground* para as crianças.



Figura 89: *Playground* no condomínio Bosque das Orquídeas. Fonte: Arquivo pessoal. Abril/2010.



Figura 90: *Playground* no condomínio Bosque das Orquídeas. Fonte: Arquivo pessoal. Abril/2010.

As áreas de lazer, cartão de visita da maioria dos condomínios, são focos estratégicos nos quais o observador pode entrar e, são também áreas que auxiliam quanto a orientação (LYNCH, 1997, p. 80; KOHLSDORF, 2005, p. 3). Em termos gerais, os moradores dos três condomínios investigados consideram fundamental a existência de equipamentos de lazer, mesmo os resultados dos mapeamentos de concentração e fluxo de moradores apontando para o baixo uso dessas áreas.

Dos três condomínios analisados, o Condomínio Bosque das Orquídeas possui a maior área de lazer oferecendo um número maior de equipamentos e atividades. Uma particularidade desse condomínio é que, diferente dos outros, essa área não pode ser utilizada por visitantes nem convidados dos moradores, ou seja, é de uso restrito e exclusivo dos proprietários de lotes e demais moradores.

Se os espaços de lazer dos condomínios fechados são "teoricamente" concebidos como expansão da residência, seria de se esperar que essas residências buscassem uma relação generosa com esses espaços e com os espaços de uso coletivo como um todo. Todavia, o que se observou são casas construídas da mesma maneira que as da rua tradicional, ou seja, voltadas para o interior, como já foi mencionado, aumentando a privacidade e diminuindo as interações sociais, contrariando, os anúncios publicitários.

A influência dos espaços de uso coletivo para a interação social foi verificada em cada condomínio, isoladamente, uma vez que a boa qualidade desses espaços tende a reforçar as interações sociais. Todavia, tal característica parece ser mais importante no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, onde os espaços coletivos foram mais frequentemente utilizados, principalmente os estabelecimentos comerciais.

Para registrar e posteriormente analisar os locais com maior concentração e fluxo de moradores no interior dos três condomínios analisados, foi realizado um mapeamento

registrando ruas com maior e menor fluxo e os locais que concentravam o maior número de pessoas durante a pesquisa. A apropriação e os usos identificados nesses mapeamentos contribuíram para a compreensão do estilo de vida no interior desses empreendimentos.

3.1.2 Concentração e Fluxo de pessoas

No primeiro dia de mapeamento no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, foi possível perceber que a localização de certas funções já determinava que tipo de pessoas circulariam e a frequência com que utilizariam determinado espaço. Por exemplo, a linha verde registrada no mapa (Figura 91) determina uma via de médio fluxo e ela tem essa característica por ser a rua de entrada e saída de funcionários, caminhões de carga e descarga, depósito de lixo, etc. Nessa rua, a frequência de circulação é maior durante o horário de trabalho dos funcionários do condomínio e dos funcionários das residências.

O Cabo Branco *Residence Prive* tem um eixo central que liga todas as demais ruas. Esse eixo, representado no mapa pelas linhas vermelhas. Essa rua concentra a circulação de veículos e pedestres durante todo o dia, o maior problema observado aqui é que os pedestres dividem o espaço das ruas com os carros, devido aos obstáculos que impedem o uso das calçadas, como já foi falado anteriormente.

Por fim, as linhas amarelas representadas como vias de baixo fluxo, são as ruas residenciais, onde a circulação está mais restrita aos moradores locais. A movimentação nessas ruas é maior no começo da manhã e início da noite. Representado pela linha pontilhada de cor rosa, está a delimitação territorial do condomínio e cada sinal de representação humana significa uma pessoa vista no interior do condomínio.



Figura 91: Pesquisa de campo, Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, 14 de Julho de 2011. Fonte: Google earth editado por Julio Gonçalves.

O primeiro dia de pesquisa de campo, aconteceu no dia 14 de julho de 2011, das 10:00 às 11:00 horas da manhã, vinte e três (23) pessoas foram vistas circulando pelas ruas internas (Figura 91). Sendo cinco (05) pessoas na área comercial, nove (09) eram funcionários concentrados na portaria de serviço do condomínio e outras nove (09) pessoas, circulando pelas ruas, entre elas, crianças, babás e moradores adultos.

No segundo dia, das 9:00 às 10:00 horas da manhã, a maior concentração de pessoas se deu na área comercial e na portaria de serviço. Durante a semana, a portaria de serviço concentra um número maior de pessoas, funcionários das residências ou empresas para entrega de mercadorias, materiais de construção, etc. Na área comercial, com exceção dos

funcionários de cada serviço, a concentração de moradores se mantém durante a maior parte do dia, aumentando durante os finais de semana.



Figura 92: Pesquisa de campo, Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, 15 de Julho de 2011. Fonte: Google *earth* editado por Julio Gonçalves.

Com relação ao fluxo nas ruas internas do condomínio, o eixo central é o responsável pela maior movimentação. Da mesma forma que as fachadas com características especiais de uma rua tradicional tem particularidades importantes para a identidade do sistema viário, como explica Lynch (1997, p. 56), as ruas internas dos condomínios horizontais fechados têm uma série de fachadas voltadas para a rua, com diferentes estilos, cores, texturas, espaços para jardins, etc. diferenciando uma das outras e orientando quem passa.



Legenda:  Concentração de pessoas
 Vias de alto fluxo
 Vias de médio fluxo
 Vias de baixo fluxo
 Condomínio Cabo Branco Privê

Figura 93: Pesquisa de campo, Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, 16 de Julho de 2011. Fonte: Google earth editado por Julio Gonçalves.

O terceiro dia no condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, entre os horários de 15:00 às 16:00 horas o mapeamento foi realizado com o intuito de verificar se o fluxo nas ruas eram maiores ou menos do que os fluxos observados no turno da manhã. Nesse horário, o que foi possível perceber, foi um fluxo maior de pedestres, mais especificamente, babás passeando com crianças e/ou cachorros, crianças brincando nas ruas e andando de bicicleta e alguns funcionários. A maior concentração de pessoas se deu na área comercial e próximo a essa área. Às 15:00 horas a padaria começa a funcionar, o que pode justificar o fluxo intenso na área comercial. Outra diferença notada com relação a pesquisa de campo feita no período da manhã, foi que a tarde, a rua onde se localiza o acesso de funcionários e a área de serviço do condomínio teve pouca circulação de veículos e pessoas.



Figura 94: área comercial do Condomínio Cabo Branco Residence Prive. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2010.



Figura 95: interior da área comercial do Condomínio Cabo Branco Residence Prive. Fonte: Christiane Nicolau. Maio/2007.

No Condomínio Porta do Sol, o mapeamento também aconteceu em três (03) dias. Por ser tratar de um condomínio com apenas um acesso, poucos lotes e uma única rua interna que alcança todos os lotes, foi mais fácil apreender o espaço interno. Importante lembrar que as imagens aéreas trabalhadas nos mapas, são imagens disponibilizadas pelo Google *Earth*, que se atualiza a cada dois anos, sendo assim, atualmente, os condomínios possuem um número maior de residências do que apresentam os mapas.

O muro lateral e dos fundos coincide com o muro do condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Alguns moradores do Cabo Branco Prive já afirmaram que o terreno do condomínio Porta do Sol era parte do condomínio Cabo Branco *Residence Prive* que foi desmembrado, porém, não souberam informar a razão desse desmembramento.

No condomínio Porta do Sol, os lotes estão dispostos lado a lado, como já foi falado no capítulo 2, com os fundos das residências voltados para o muro de delimitação territorial do condomínio e não há divisão de quadras. Nas visitas ao interior do condomínio, foi possível observar que a forma de disposição lotes, impede a visualização dos muros laterais e de fundo do condomínio. Diferente do Cabo Branco *Residence Prive*, que possui um eixo central que liga a frente do condomínio ao muro de fundo do empreendimento.

No primeiro dia de pesquisa de campo para mapeamento, das 10:00 às 11:00 horas da manhã, apenas quatro (04) pessoas foram vistas, sendo duas delas, no jardim da própria residência. Com relação ao fluxo nas ruas internas, apesar da pouca circulação de pedestres nas ruas, a linha vermelha registra a via de maior fluxo porque esse trecho da rua concentra o maior número de veículos entrando e saindo do condomínio.

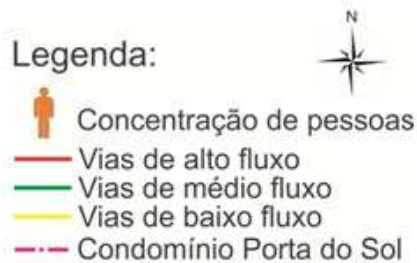


Figura 96: Pesquisa de campo, Condomínio Porta do Sol. 1º dia: 20 de Julho de 2011. Fonte: Google *earth* editado por Julio Gonçalves.

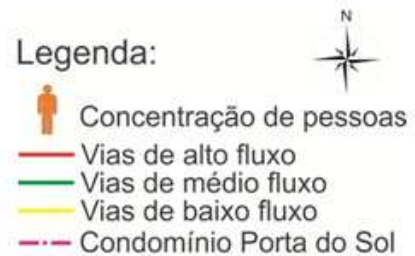


Figura 97: Pesquisa de campo, Condomínio Porta do Sol. 2º dia: 22 de Julho de 2011. Fonte: Google *earth* editado por Julio Gonçalves.

No segundo dia, das 10:30 às 11:30 horas, só três (03) pessoas foram vistas sendo um (01) morador no jardim de casa e dois (02) funcionários. É possível observar no mapa, os muros que são construídos nas residências delimitando o lote e voltando a residência para o seu interior. Esses muros distanciam ainda mais as relações sociais ao mesmo tempo que aumentam a privacidade para os moradores.



Figura 98: Pesquisa de campo, Condomínio Porta do Sol. 3º dia: 23 de Julho de 2011. Fonte: Google *earth* editado por Julio Gonçalves.

No terceiro dia de pesquisa no Condomínio Porta do Sol, das 9:30 às 10:00 horas, foi possível observar, pela primeira vez, quatro (04) jovens utilizando a área de lazer do empreendimento e uma babá com uma criança no *playground*. Os jovens estavam utilizando a quadra poliesportiva que se localiza na frente do condomínio, próxima ao gradil de delimitação territorial.

O fluxo de veículos não era intenso, mas por se tratar de um sábado, notou-se que a maioria das casas estavam com seus carros na garagem, mas o vazio observado nas ruas chamou a atenção, mostrando o estilo de vida reservado e individualista dos moradores.

A rua interna do condomínio não possui lombadas, faixas de pedestres nem postes de sinalização, por exemplo, de limite de velocidade. Devido ao tamanho do empreendimento, com apenas 42 lotes, o controle e administração torna-se mais fácil, porém, para os moradores, o tamanho do condomínio pode tornar o ambiente monótono e com poucas características

marcantes, tornando cansativo e desestimulante o uso das ruas para caminhadas, corridas e passeios com crianças, levando-os ao recolhimento social.

O Condomínio Bosque das Orquídeas apresenta uma malha irregular, divisão de quadras e lotes e uma área de preservação rigorosa. Foram três (03) dias de pesquisa de campo também nesse condomínio e por ser o empreendimento mais recente, o maior número de residências existente no interior do empreendimento estavam em construção.

Inteiramente delimitado por um muro, o condomínio Bosque das Orquídeas é um empreendimento recente, com muitas obras em andamento e poucas residências construídas.

Durante o primeiro dia da pesquisa de campo, das 10:00 às 11:00 horas, apenas três (03) pessoas foram vistas no interior do espaço, dois (02) adultos passeando pela área de lazer e um funcionário circulando pela rua.

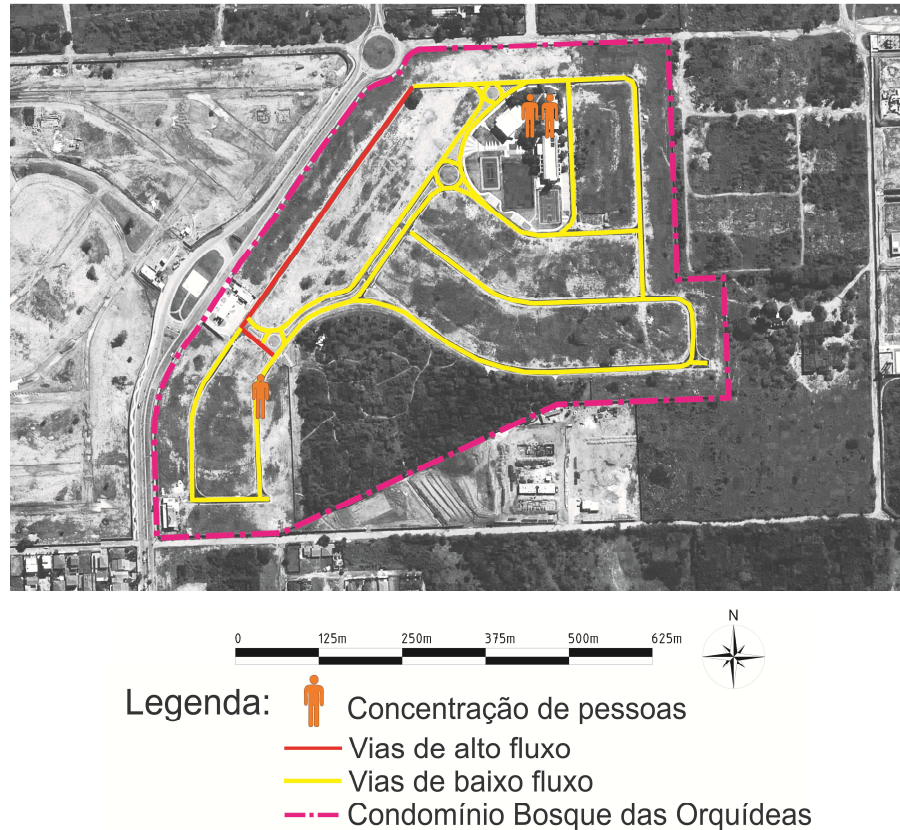


Figura 99: Pesquisa de campo, Condomínio Bosque das Orquídeas. 26 de Julho de 2011. Fonte: Google earth editado por Julio Gonçalves.

Devido ao número de casas em construção no mês de realização da pesquisa de campo, quase nenhuma criança ou adolescente foi visto nas ruas, áreas de lazer ou nas residências, e as residências já construídas e habitadas passavam a maior parte do dia fechadas. De acordo com o porteiro, esses moradores passavam o dia trabalhando e voltavam para casa apenas no final do dia.

As ruas internas do Condomínio Bosque das Orquídeas são asfaltadas e as calçadas padronizadas, promovendo um espaço livre de obstáculos e propício à prática de atividades físicas como caminhadas e corridas, porém, a sinuosidade das ruas, as inúmeras bifurcações, e o vazio observado tornam o espaço desinteressante para o uso já que ao percorrer o espaço, o percurso é monótono e confuso, ou seja, de difícil orientação.

No segundo dia de mapeamento do fluxo de pessoas no interior do condomínio, das 14:30 às 15:30 horas, nenhum proprietário de lote nem morador foi visto nas ruas, apenas um funcionário circulando pela área de lazer.

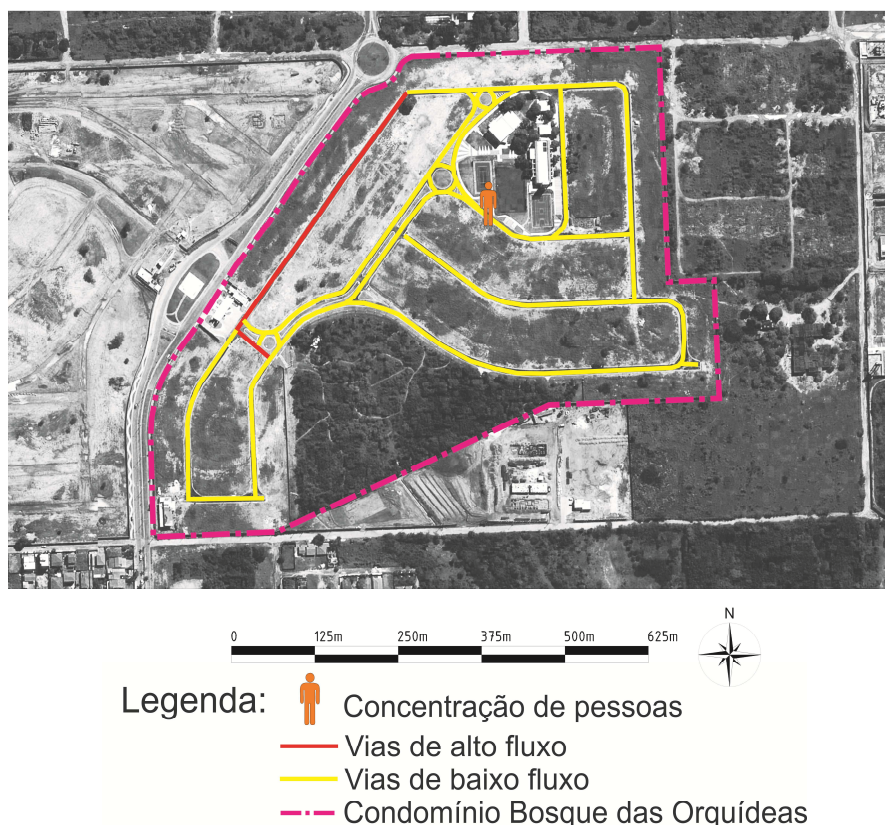


Figura 100: Pesquisa de campo, Condomínio Bosque das Orquídeas. 28 de Julho de 2011. Fonte: Google *earth* editado por Julio Gonçalves.

No último dia de pesquisa de campo, das 9:30 às 10:30 horas havia mais movimento em determinadas áreas do que os demais dias. Não foi considerado no mapeamento os funcionários das obras em construção em nenhum dos três condomínios analisados, porque a vivência desses no interior do condomínio se dar por um curto espaço de tempo e a contagem poderia alterar o objetivo principal do mapeamento.

Foram observadas cinco (05) pessoas utilizando a área de lazer, mais especificamente a quadra poliesportiva. Os usuários eram todos adolescentes e estavam desacompanhados de qualquer adulto. Outras duas (02) pessoas, adultos, foram vistas na administração do condomínio. Em uma das visitas ao local de estudo, os vigilantes informaram que a maior movimentação no interior do condomínio se concentra na administração, devido ao grande número de terrenos vendidos e os projetos arquitetônicos em avaliação pelos arquitetos

responsáveis do empreendimento, porém, essa informação não foi confirmada durante a pesquisa de campo.

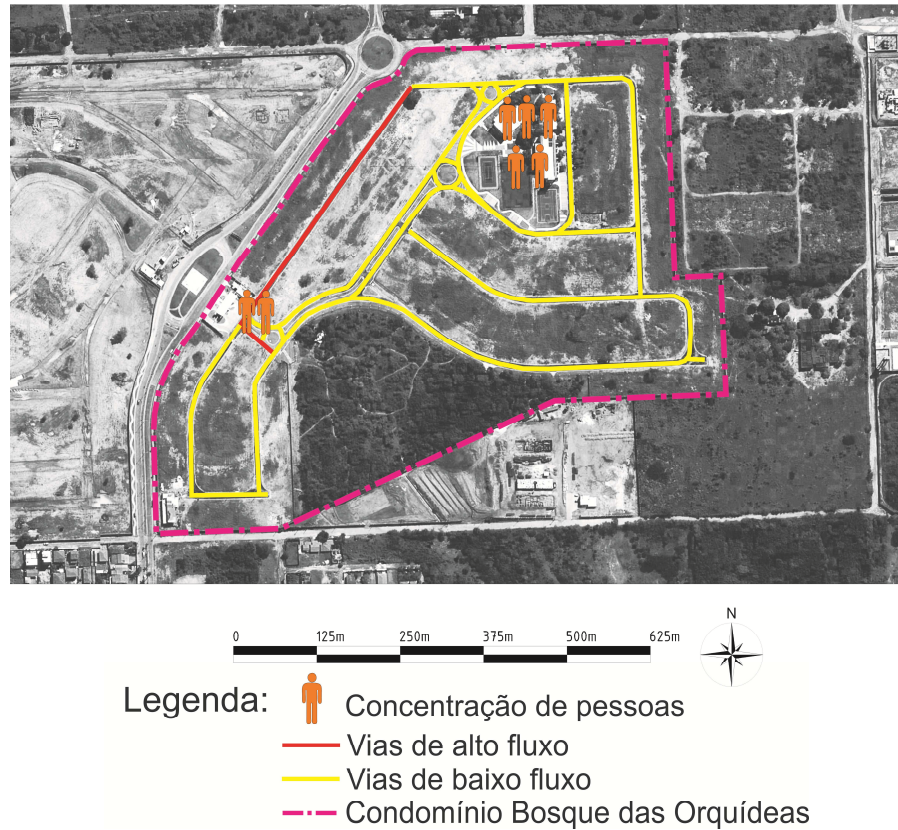


Figura 101: Pesquisa de campo, Condomínio Bosque das Orquídeas. 30 de Julho de 2011. Fonte: Google earth editado por Julio Gonçalves.

Foram adotados horários neutros nos três condomínios objeto de estudo, compreendidos entre às 9:00 e 11:30 horas, e às 14:00 e 16:30 horas para não haver influência dos horários de pico, início da manhã e final da tarde, quando ocorre o maior trânsito de moradores e trabalhadores dos condomínios (saída e chegada do trabalho e estudo), também houve divergência dos horários porque a entrada precisa ser autorizada e foram nesses horários que consegui a autorização para percorrer o interior dos condomínios para pesquisa e registro fotográfico.

Foi possível perceber algumas características em comum nos três condomínios pesquisados: a homogeneidade social, a individualidade de cada grupo familiar sendo menos visível apenas no condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, e a adaptação ao estilo de vida oferecido por esse tipo de empreendimento.

Com relação a estrutura física dos empreendimentos, todos eles se caracterizam pela delimitação territorial a partir dos muros, a ordenação dos lotes em quadras e como ponto

focal principal, tem-se as áreas de lazer, que apesar de existirem na tentativa de atrair os moradores reproduzindo assim uma vida coletiva entre iguais, são apenas áreas de recreação esporádica de uma pequena parcela de moradores.

A partir de tais observações é possível inferir como o ambiente construído é usado e manipulado em resposta às condições físicas impostas, como os usuários se sentem em relação ao ambiente, e de certa maneira, permite avaliar até que ponto o ambiente construído preenche ou não as necessidades de quem opta por esse estilo de vida intramuros.

3.2. USO E APROPRIAÇÃO DOS ESPAÇOS COLETIVOS

Este item vai tratar das relações sociais e apropriação dos moradores no interior dos condomínios horizontais fechados estudados, o objetivo principal é analisar esses dados levantados a partir dos questionários respondidos pelos moradores dos três condomínios para compreender a vida no interior do empreendimento e as expectativas dos moradores no contexto de suas vivências, principalmente nas áreas de uso coletivo.

Dentro dos condomínios fechados existem uma forma de sociabilidade baseada em evitar conflitos; existem códigos de conduta e regimentos internos muitas vezes contratados de empresas externas para administrar esses empreendimentos, minimizando assim conflitos diretos entre vizinhos ou mesmo a necessidade de negociarem questões comuns.

De acordo com o dicionário de língua portuguesa Larousse (1992, p.1014), "satisfação" está diretamente relacionada ao prazer resultado de uma realização do que se espera. Assim, satisfação residencial está diretamente relacionada com a realização do indivíduo com o ambiente em que vive. Quando existe um bom desempenho do ambiente, pode-se dizer que existe um alto grau de satisfação residencial. O motivo de escolha por uma determinada moradia já revela que há expectativas e objetivos e à medida que identificamos aspectos que geram satisfação e insatisfação, descobrimos se as expectativas dos moradores foram ou não preenchidas. As características pessoais dos moradores e as características físicas e espaciais do ambiente construído são algumas variáveis que afetam o desempenho desses espaços e a vivência intramuros.

As residências por serem bastantes próximas uma das outras, acabam impondo uma relação entre vizinhos, o que difere de um bairro já que essa relação entre vizinhos existe a partir da realização de atividades cotidianas em comum, como por exemplo, comprar pão numa padaria próxima, varrer a calçada, passear com o cachorro, lavar o carro, etc. As

atividades cotidianas são as maiores responsáveis pela interação social entre moradores vizinhos.

Nos condomínios, as maiores possibilidades de encontros são no início da manhã e a noite, ou nos finais de semana onde as ruas são utilizadas para caminhadas, corridas, encontros de amigos nas calçadas ou ainda o uso dos equipamentos de lazer como o campo de futebol e a quadra de tênis que são as mais utilizadas e/ou a academia de ginástica. Além das crianças que são as maiores responsáveis pela sociabilidade entre os moradores, e muitas vezes, elas também são a principal razão dos pais optarem por morar em condomínios fechados. De acordo com Gehl (2006, p.27), os encontros frequentes relacionados com as atividades cotidianas aumentam as ocasiões de estabelecer contato e, o espaço físico influencia diretamente na realização dessas atividades.

Alguns estudos vêm revelando a importância da interação social, identificando que quanto maior a interação entre os moradores, maior o nível de satisfação residencial (BECKER, 2005, p. 26). A interação social significa o grau de convívio social existente entre os moradores de um ambiente residencial, assim, ambientes com moradores que possuem características similares são propícios a gerar bons níveis de interação social, o que, logicamente, seria o esperado encontrar no interior de condomínios fechados. Por outro lado, a maioria desses empreendimentos é habitado por população de classe alta, a qual prima pela individualidade e privacidade ao convívio social o que explica a baixa interação entre os residentes encontrada nos condomínios fechados.

Outro aspecto que parece estar relacionado à interação social é o uso e a qualidade dos espaços coletivos, ou seja, quanto maior for a frequência de utilização dessas áreas, maior a possibilidade de existir convívio social. Porém, a maioria das residências construídas nos condomínios fechados, possuem áreas de lazer, com espaço gourmet, piscina e algumas vezes, até *playground*, tornando desnecessário o uso dos espaços oferecidos pelo empreendimento.

Os espaços de uso coletivo, principalmente as áreas de lazer, assumem um papel importante nas propagandas publicitárias por influenciar pessoas a optarem por esse novo estilo de morar. Nada mais atrativo numa propaganda de condomínio fechado do que as áreas de lazer. Nos condomínios horizontais fechados de uso residencial, investigados por Brandstetter (2001), a interação social assume grande importância, influenciando fortemente a satisfação residencial, porém Caldeira (2000) conclui que há baixo convívio social nos condomínios fechados a partir do baixo uso dos espaços coletivos e esse baixo uso foi observado em dois dos três condomínios estudados, durante a pesquisa de campo.

No Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, os equipamentos comerciais foram identificados como os maiores responsáveis pela interação social entre os moradores como pode ser observado nos mapas de fluxo do empreendimento (Figuras 91, 92 e 93).

Os vários espaços de uso coletivo criados no interior dos condomínios fechados tem o objetivo de oferecerem as mais diversas atividades funcionais, sociais, de lazer e recreação, sendo de uso exclusivo dos condôminos. Esses espaços parecem ser de grande importância devido a aparente ineficiência do poder público de prover a devida segurança, assim a população constrói essa segurança no interior dos condomínios fechados, onde passam para o domínio privado, que é capaz de fornecer, além de segurança, a devida manutenção.

Aspectos relacionados ao projeto, como a adequação espacial e a aparência, a relação com as residências (acesso funcional e visual), assim como presença de vegetação e mobiliário, podem interferir na satisfação e no uso desses espaços. Quanto maior o contato entre as residências e os espaços de uso coletivo, seja por conexões funcionais ou visuais, maior o uso desses espaços, como foi observado nos três condomínios. As crianças brincavam nas ruas próximo e/ou em frente das suas próprias residências, onde as babás ou os próprios pais poderiam observar e os equipamentos de lazer eram mais utilizados por moradores que tinham suas residências mais próximas.



Figura 102: Crianças brincando na rua onde moram. Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2010.

Além da tipologia arquitetônica, essa distância física entre as residências e as áreas de lazer, principalmente, parece contribuir, em termos gerais, para os bons níveis de relação social. Os Condomínios Cabo Branco *Residence Prive* e Porta do Sol tem suas áreas de lazer

distribuídas em diferentes áreas no interior do espaço (Figuras 23 e 44), assim um número maior de residências tem acesso visual à essas áreas. Já no Condomínio Bosque das Orquídeas, a área de lazer é chamada de clube social e agrega em um único espaço a maior parte dos equipamentos de lazer, se aproximando de algumas residências e se distanciando de outras (Figura 58).

De acordo com as atividades exteriores classificadas por Gehl (2006, p. 17) e as visitas feitas aos condomínios, foi possível perceber que, de todos empreendimentos analisados, o Cabo Branco *Residence Prive* apresentou maior interação social entre os moradores e maior vitalidade nas ruas. Esse fato pode ter se caracterizado por ser o empreendimento mais antigo do bairro Portal do Sol e ainda pela presença da área comercial, que mostrou ser o principal ponto de concentração de pessoas.



Figura 103: concentração de pessoas na área comercial do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Christiane Nicolau. Maio/2007

3.2.1 Atividades Necessárias

As atividades necessárias são aquelas mais ou menos obrigatórias, ou seja, são todas as atividades onde as pessoas estão mais ou menos obrigadas a participar, como por exemplo, ir a escola, ao trabalho, esperar o ônibus, fazer a feira, etc. Essas atividades acontecem predominantemente no início da manhã e início e fim da tarde. Nos três condomínios estudados, entre as 6:00 e 8:00 horas as ruas ficam mais movimentadas pelas saídas de veículos, circulação de vans escolares, saída de pedestres do condomínio para a parada de ônibus e ainda a entrada de empregados, pedreiros, jardineiros e demais funcionários. O

mesmo acontece entre as 17:00 e 19:00 horas, onde o fluxo é inverso, ou seja, entrada de veículos e saída dos funcionários.

Entre os moradores dos condomínios, essas atividades são realizadas na maioria dos casos, com o auxílio de automóvel o que impossibilita as relações sociais no espaço e, acontecem durante todo o ano. Os jovens e adultos, costumam se deslocar até a área comercial, no caso do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, de carro, apenas os moradores que moram mais próximos, vão caminhando.

3.2.2 Atividades Opcionais

As atividades opcionais, de acordo com Gehl (2006, p. 17) são aquelas que se participa se existir o desejo e se o tempo e o lugar permitirem. Nos condomínios Cabo Branco *Residence Prive*, Porta do Sol e Bosque das Orquídeas, esse tipo de atividade pode ser observado nos moradores que caminham pelas ruas do condomínio com seus filhos, cachorros, os que praticam corrida como atividade física regular, aqueles moradores ou babás que levam as crianças ao *playground*, que se dirigem a academia de ginástica ou piscina, etc. Porém, embora esse tipo de atividade aconteça, a frequência com que acontece é muito baixa.



Figura 104: crianças brincando na quadra de areia. Cond. Cabo Branco R. Prive. Fonte: Marcela Dimenstein. Julho/2010



Figura 105: duas pessoas passeando com o cachorro. Cond. Cabo Branco R. Prive. Fonte: Marcela Dimenstein. Julho/2010.

Ao analisar separadamente cada um dos condomínios estudados, a conclusão foi que no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive* essas atividades acontecem com mais frequência do que nos outros dois condomínios.

3.2.3 Atividades Sociais

As atividades sociais são todas aquelas que dependem da presença de outras pessoas nos espaços públicos. No caso dos condomínios, essas atividades dependem da presença de outras pessoas nos espaços de uso coletivo, e incluem jogos infantis, conversas, atividades comunitárias e demais contatos.

Nos três condomínios analisados, esse tipo de atividade é mais observada entre crianças e adolescentes que utilizam as ruas para andar de bicicleta, jogar bola, etc. Entre os adultos, esse tipo de atividade foi identificado com maior intensidade no Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, por ser o único com área comercial, o que promove encontros entre os moradores para realização de atividades em comum e assim, relações sociais entre os mesmos.



Figura 106: Concentração de moradores na área comercial do Cond. Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Arquivo Pessoal. Julho/2009



Figura 107: Grupo de adolescentes caminhando nas ruas do Cond. Cabo Branco *Residence Prive*. Fonte: Arquivo Pessoal. Set/2009

Durante a pesquisa de campo ainda, foram aplicados questionários para que alguns dados pudessem ser confirmados e apresentados. No Condomínio Porta do Sol, a dificuldade foi maior para conseguir conversar com alguns moradores, a maioria se recusou e questionou a liberação dada pelo condomínio. Mas, ainda assim, algumas características puderam ser obtidas.

Dos entrevistados nos três condomínios, 50% dos moradores tinham idade entre 41 e 50 anos e 54% dos entrevistados eram do sexo feminino. Os moradores que tinham mais tempo de moradia dentro de condomínio eram os moradores do Cabo Branco *Residence Prive*, devido a isso, a maioria dos respondentes diz conhecer mais que a metade dos moradores do

condomínio, assim, como afirmam ter um relacionamento muito bom ou bom com os seus vizinhos (Tabela 05) e demais moradores.

CONVÍVIO SOCIAL COM OS VIZINHOS	<i>Cabo Branco Residence Prive</i>	Bosque das Orquídeas	Porta do Sol
ÓTIMO	30%	17%	15%
BOM	62%	83%	63%
REGULAR	0	0	0
RUIM	0	0	0
PÉSSIMO	8%	0	0

Tabela 05: Convívio social com os vizinhos. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2011

Nos outros dois condomínios investigados, o Condomínio Bosque das Orquídeas e Porta do Sol, os moradores afirmaram ter boas relações com seus vizinhos, porém essas relações se restringiam a cumprimentos ao se encontrarem nos jardins, saindo ou chegando de suas residências. Dessa forma, nos três condomínios, todos os respondentes afirmaram ter contato diário com os moradores e vizinhos, principalmente.

Ainda com relação ao convívio social nos condomínios investigados, cita-se o fato de não terem sido relatados pelos respondentes, brigas e/ou conflitos com vizinhos. Em termos gerais, a principal razão observada para explicar o bom relacionamento com os vizinhos, é o estilo de vida similar, que se soma a similaridade socioeconômica. E, aponta para existência de relação entre homogeneidade socioeconômica e cultural e interação social, indicada pela literatura, onde ambientes providos de certa homogeneidade tendem a gerar maiores níveis de interação social entre os moradores.

Com relação as áreas de lazer dos condomínios e a frequência com que cada morador utiliza essas áreas, com exceção do Condomínio Bosque das Orquídeas, 46% dos moradores do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive* e 20% dos moradores do Condomínio Porta do Sol, nunca utilizam essas áreas. Quando utilizam, é uma ou duas vezes por mês. O que confirma que essas áreas são muito mais um símbolo de status do que uma necessidade para uma vida cotidiana mais gratificante.

FREQUÊNCIA QUE SE UTILIZA AS ÁREAS DE LAZER	Cabo Branco <i>Residence Prive</i>	Bosque das Orquídeas	Porta do Sol
ENTRE 1 E 2 VEZES POR SEMANA	23%	17%	15%
ENTRE 1 E 2 VEZES POR MÊS	23%	34%	25%
1 VEZ EM 6 MESES	8%	0	35%
NUNCA USO	46%	0	20%

Tabela 06: Frequência que se utiliza as áreas de lazer dos condomínios. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2011

Grande parte das propagandas publicitárias de divulgação dos condomínios fechados trazem uma série de imagens dos equipamentos de lazer que irão compor o condomínio e ainda listam as atividades que serão oferecidas. Essas propagandas também mostram pessoas utilizando os espaços e a interação entre essas pessoas.

Ao tratar de espaços de uso coletivo e não apenas das áreas lazer, a realidade é diferente, já que ruas e calçadas foram identificadas como áreas de maior utilização pelos moradores, sejam eles crianças, jovens e/ou adultos. De acordo com Becker (2005, p. 29), seis estudos relacionaram alguma forma de interação social ao uso das áreas de uso coletivo, porém, com o baixo uso dessas áreas, é possível observar a baixa interação social entre moradores. O uso desses espaços coletivos está diretamente relacionado com a qualidade desses espaços, e quanto maior a frequência de utilização desses espaços, maior a possibilidade de existir interações sociais entre os residentes.

Em geral, aspectos relacionados ao convívio social, segurança e conforto ambiental foram considerados satisfatórios entre os moradores, já alguns aspectos ligados a infraestrutura e localização foram apontados como insatisfatórios. A insatisfação na infraestrutura está diretamente ligada a falta de manutenção de algumas áreas, principalmente no condomínio Cabo Branco *Residence Prive*: falta de manutenção no campo de futebol; nas caixas de escoamento de água, gerando alagamentos nas ruas; falta de retirada de entulhos nos terrenos vazios, etc.



Figura 108: campo gramado de futebol. Falhas no gramado. Fonte: arquivo Pessoal. Julho/2009



Figura 109: Rua principal alagada pelas chuvas. Fonte: arquivo Pessoal. Maio/2009

Os outros dois condomínios, Porta do Sol e Bosque das Orquídeas, não apresentam, segundo os moradores, problemas de infraestrutura que comprometa a qualidade de vida no interior do espaço. E, seria difícil apontar problemas na infraestrutura quando se trata de um condomínio recém construído e ainda pouco habitado, como é o caso do Condomínio Bosque das Orquídeas ou em um condomínio pequeno como o Porta do Sol.

Os problemas de infraestrutura começam a aparecer e serem detectados pelos moradores ao longo do tempo e da vivência no espaço. No Cabo Branco *Residence Prive*, os maiores problemas de infraestrutura foram vistos nas quadras, que estavam desgastadas pelo sol e pela ausência de manutenção frequente; e, nas esquinas das ruas que ficam alagadas devido ao escoamento de águas das chuvas e piscinas, e a ausência de galerias para receber essas águas. Em períodos chuvosos, a água chega a atingir o nível das calçadas (Figura 109), invadindo residências, impossibilitando o uso e causando transtornos.

Um fator que tende a repercutir de maneira positiva no uso dos espaços coletivos, apesar do baixo uso, é a segurança interna. Ambientes residenciais percebidos como seguros podem influenciar positivamente na interação social. Sendo a segurança uma característica presente nos três condomínios investigados, sua percepção favorece as interações sociais. Além de que, a segurança proporcionada pelos condomínios é um pressuposto para se morar em casa (ANDRADE, 2008, p.310).

Os atributos físico-espaciais característicos dos condomínios fechados: vigilância 24 horas, acesso único, restrito e controlado, barreiras funcionais e visuais, câmeras e circuitos de TV, fazem com que seus residentes se sintam protegidos do crime e da violência urbana, como aferido por outros estudos, por exemplo, Caldeira (2000).

Em termos gerais, os moradores dos três condomínios investigados apresentam níveis de satisfação elevados com os espaços de uso coletivo, apesar do baixo uso das áreas de lazer, tanto por parte dos respondentes quanto por parte das crianças e jovens que compõem as famílias. Percebe-se que apesar de todos os equipamentos oferecidos nas propagandas publicitárias, as ruas e calçadas são os espaços coletivos mais utilizados, para passeios de bicicleta, prática de atividades físicas, como caminhadas e corridas.

É encontrada também uma relação entre quem utiliza e quem não utiliza os espaços de uso coletivo. Após mapeamentos, aplicação de questionários e visitas em campo para apreensão do espaço urbano, constatou-se que os moradores que usam os espaços de uso coletivo estão mais satisfeitos com o ambiente residencial do que aqueles que não usam. Ou seja, moradores do Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, estão mais satisfeitos com o ambiente residencial, apesar dos fatores negativos apontados, como a infraestrutura, por exemplo.

A presença de vegetação também é uma característica marcante nos condomínios investigados, presente nas ruas internas, áreas de lazer ou ainda, em áreas reservadas por questões de preservação. Jardins, árvores e arbustos melhoram a aparência do espaço interno se tornando característico do ambiente. Nota-se que a proximidade da vegetação representa um dos principais motivos que levaram os moradores a optar por morar em condomínio, tanto pela presença quanto pela possibilidade de se ter áreas de jardins em casa.

Parece que a existência dos espaços de uso coletivo dos condomínios investigados afeta a satisfação dos residentes com o ambiente do condomínio, pelo fato de que esses espaços estão diretamente ligados as residências e estilo de vida dos moradores. A boa aparência interna do condomínios é uma característica de grande importância e prioridade para a satisfação geral, devido a isso, espaços de lazer são importantes mesmo quando não são utilizados.

A partir dos resultados obtidos conclui-se que os condomínios horizontais fechados investigados apresentam um bom desempenho interno. Como apontado pela literatura, o ambiente interno é homogêneo socioeconômico e culturalmente, constituído por famílias formadas, na maioria das vezes, por um casal com filhos. Não foi registrado conflitos entre os moradores que indicassem problemas de interação social, ao contrário, esse estudo evidencia a existência de boas relações sociais.

É importante notar que para a satisfação residencial, a presença das barreiras funcionais e visuais é um fator fundamental. Os sentimentos de segurança dos moradores

estão fortemente vinculados a essas barreiras, e são fundamentais para a obtenção de privacidade visual em relação ao espaço público.

As expectativas dos moradores partem da identificação dos motivos para escolha do local de moradia, o que nos permite entender que tipos de características residenciais são indicadas como mais importantes. Conforme as considerações teóricas apresentadas nos capítulos anteriores, a procura de moradia em condomínios horizontais fechados vêm crescendo a cada ano e a justificativa para escolha desta nova modalidade de moradia, marcada pela segregação urbana e distante do centro é em parte referida, como procura por segurança.

Os principais motivos que guiam as pessoas na hora de escolher onde morar são: a busca por maior segurança e privacidade; um ambiente socioeconômico homogêneo, a aparência e se é agradável, próximo ao verde; a existência de espaços coletivos de lazer privado; uma vida em comunidade; e, o desejo de morar em casa. Ainda, tais motivos se referem a aspectos simbólicos como a opção por um estilo de vida diferente, a imagem de *status* social e prestígio, obtidos justamente por tais características, aparentemente existentes no interior desses empreendimentos.

Para tais motivações, a pesquisa de campo verificou as mesmas respostas nos três condomínios estudados, sendo a segurança em primeiro lugar. Em resumo, essas motivações representam a procura por uma melhor qualidade de vida e por isso, tais motivos compõem a maioria dos anúncios publicitários de venda dos condomínios fechados.

MOTIVOS DE ESCOLHA POR CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS	Cabo Branco <i>Residence Prive</i>	Bosque das Orquideas	Porta do Sol
SEGURANÇA	92%	83%	66%
TRANQUILIDADE	76%	50%	37%
PRIVACIDADE	23%	33%	25%
VONTADE DE MORAR EM CASA	54%	0	50%
CONVÍVIO SOCIAL COM OS VIZINHOS	8%	0	12%
PROXIMIDADE DO TRABALHO	0	0	0

Tabela 07: Motivos de escolha por Condomínios Horizontais Fechados. Fonte: Christiane Nicolau. Julho/2011

Outro fator negativo apontado pelos moradores foi a distância até locais de necessidades diárias ou de emergências, como: supermercados, universidades e hospitais, onde gasta-se um tempo médio de 15 minutos com o auxílio de automóvel. O que se extrai da fala de alguns moradores é que estes já haviam experimentado morar em bairros tradicionais e identificam que há mudanças no modo de vida e também compreendem a questão da segregação, porém, colocam o condomínio como consequência de uma segregação e não a causa, ou seja, os condomínios fechados são a "solução" para os problemas de insegurança e violência urbana.

A partir destas informações, ao analisar os resultados relacionados a cada condomínio investigado percebe-se certa constância na indicação das respostas. Os moradores foram mais influenciados pela busca por segurança, tranquilidade e pela vontade de morar em casa, do que pela estrutura de lazer tão divulgada. Assim, valorizam a "liberdade" promovida pelo empreendimento, ou seja, os moradores sentem que podem fazer no interior do condomínio, o que deixaram de fazer nas grandes cidades.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Esta dissertação buscou compreender os espaços de uso coletivo dos condomínios horizontais fechados sob a ótica morfológica e da organização socioespacial, uma vez que os condomínios horizontais representam uma das opções mais desejadas de moradia urbana atualmente. Contudo, esse tipo de moradia está relacionado a uma exclusão da vida urbana o que, consequentemente, estabelece nos seus espaços internos novas formas de sociabilidade.

Os resultados obtidos durante a pesquisa de campo sugerem que os pontos positivos dos condomínios horizontais fechados estão vinculados ao seu interior, na medida em que atendem às expectativas dos usuários, e que os pontos negativos estão vinculados à sua relação com o espaço urbano, por imprimirem processos de reestruturação urbana dando um novo contorno no desenho da paisagem e gerando mudanças no espaço da cidade.

Assim, a discussão recente levanta a seguinte questão: os enclaves, em particular os condomínios residenciais, promovem a segregação ou são uma solução verdadeira para o problema da falta de segurança urbana? É necessário atentarmos para o fato de que os muros, portões e guaritas não foram construídos do dia para a noite. Eles são o resultado e a resposta de um longo processo de desenvolvimento das cidades (LOPES, 2008, p. 278), com todos os seus problemas sociais, econômicos e políticos. Contudo, não estamos concordando que esta solução é correta, apenas indicando que não se trata de uma novidade.

Muros e portões não são a solução ideal para as cidades, na verdade, eles são a realidade que cresce gradativamente, promovendo a segregação de espaços e de pessoas e criando consequências drásticas para a sociedade. Embora o condomínio horizontal tenha o intuito de oferecer uma qualidade de vida que aparentemente a cidade não oferece mais, isso não o faz autossuficiente. A segurança tão defendida nas propagandas e pela especulação imobiliária cria um conforto psicológico em quem opta por morar em condomínio.

Uma outra característica desse empreendimento é o afastamento do aglomerado urbano que segundo a especulação imobiliária promove tranquilidade e sossego, longe do barulho dos centros, porém, devido a esse afastamento, o uso do automóvel torna-se indispensável. Além disso, essa característica de serem implantados em bairros periféricos e de baixo valor, leva a cidade a crescer com "lacunas" no tecido urbano, aumentando o custo para o poder público de atender essas áreas com saneamento básico, por exemplo.

O condomínio fechado já é um empreendimento reconhecido nas normas municipais, mas ainda são necessários parâmetros mais claros e específicos para implantação, a fim de assegurar o desenvolvimento da estrutura urbana da cidade preservando sua qualidade. O

ambiente dos condomínios horizontais fechados apresentam boa segurança interna sendo os principais aspectos relacionados a presença das barreiras físicas que os circundam, o acesso restrito e controlado, e outros aparatos de segurança como câmaras e circuitos de TV. Todavia, em relação a privacidade as barreiras parecem não ser tão eficazes, uma vez que não conseguem evitar os olhares de quem passa na rua, no caso daqueles condomínios onde a grade substitui o muro frontal. Em suma, o condomínio é instituído, pensado e planejado para atender a um agrupamento de pessoas que irão viver com segurança e conforto fora da coletividade e diversidade urbana.

Conclui-se a partir dos resultados, que os condomínios horizontais fechados de uso exclusivamente residencial, apresentam desempenho interno muito bom, uma vez que atendem as expectativas dos moradores, comparados com os motivos que os levaram a optar em morar em tais condomínios. Estes se relacionam em grande parte às características físicas internas desses empreendimentos: o desejo de morar em casa, a procura por maior segurança quanto ao crime e violência, a existência de espaços coletivos de lazer, a aparência interna e a proximidade com a vegetação. Verifica-se ainda que a procura por ambiente socioeconômico homogêneo e por convívio social, influenciou menos a escolha pelo tipo de moradia.

Com relação as interações sociais, os condomínios Porta do Sol e Bosques das Orquídeas não apresentaram resultados tão positivos quanto o Condomínio Cabo Branco *Residence Prive*, cuja estrutura comercial favoreceu e promoveu tais interações. As relações sociais podem envolver cumprimentos cordiais, trocas de favores e gentilezas, mas as interações mais profundas com vizinhos, como receber alguém em sua casa ou sair com amigos do condomínio para um programa, raramente ocorrem e as relações mais íntimas estão voltadas para familiares e amigos.

O espaço condominial é formado por uma associação de espaço privado e espaço coletivo. Durante as análises da pesquisa, as atividades sociais realizadas nos espaços de uso coletivo mostram-se associadas as atividades sociais realizadas nos espaços públicos. Isto quer dizer que as atividades realizadas tanto nos espaços de uso coletivo dos condomínios como no espaço público, fora do condomínio, são semelhantes. Já que a maior parte dessas atividades observadas durante a pesquisa de campo nos três condomínios, se deram predominantemente nas ruas e calçadas.

A unidade habitacional, a aparência, a segurança interna, a existência e o uso dos espaços coletivos e a privacidade, foram questões observadas que influenciam diretamente na satisfação residencial dos moradores. Todavia, a maioria das casas no interior dos condomínios horizontais fechados possuem espaços de lazer, tendendo à autossuficiência, não

necessitando dos espaços oferecidos pelos empreendimentos. Apesar do baixo uso das áreas de lazer identificado nos três condomínios, a existência desses espaços ainda é importante.

Conforme aponta Caldeira (2000, p.268), o pouco uso das áreas de lazer poderia indicar que a presença de todas as instalações é mais uma marca de status, ou seja, essas instalações parecem ter a ver mais com ostentação do que com um novo padrão de sociabilidade ou com novos conceitos de vida privada. Consistente ao indicado pela literatura, esse estudo identifica que a existência das áreas de lazer são mais um estímulo para compra de lote do que uma necessidade para uma vida cotidiana mais gratificante.

Em relação ao impacto físico-espacial dos condomínios horizontais fechados no espaço urbano, as barreiras funcionais e visuais desses empreendimentos tendem a exercer influência negativa na aparência dos espaços públicos pela ausência de elementos compositivos que gerem estímulos visuais, deixando a paisagem monótona. Essas barreiras também impossibilitam que os moradores participem da paisagem urbana importante para a vitalidade dos espaços públicos. Assim, os espaços públicos abertos adjacentes a esses empreendimentos tendem a ser pouco utilizados, diminuindo as possibilidades de interação social e geram sentimento de insegurança para àqueles que estão fora dos muros.

Os resultados alcançados nesta pesquisa permitem contrapor os pontos positivos e os negativos dessa forma de moradia, que se expande rapidamente. Ao mesmo tempo em que verifica-se que os condomínios horizontais fechados são ambientes que satisfazem os usuários em relação à sua aparência interna, considerados como ambientes agradáveis e bonitos, repercutem negativamente na aparência dos espaços públicos abertos. Os moradores, mesmo se sentindo seguros no interior de tais empreendimentos, quando expostos à situação inversa, tendem a se sentir inseguros, relacionando a esse sentimento as barreiras físicas dos condomínios onde moram. Essa pesquisa aponta para outra questão: Como a experiência, de viver atrás de muros e com todo o aparato de segurança, pode repercutir em gerações de pessoas que nascem e crescem dentro desse tipo de empreendimento, vivenciando uma forma de sociabilidade diferente do contexto urbano em geral?

Assim, espera-se que os resultados desta pesquisa auxiliem nas discussões acerca da relação desses empreendimentos com o espaço público no sentido de minimizar os impactos causados à malha urbana. Uma vez que as atividades realizadas nos espaços de uso coletivo e espaços públicos são semelhantes, o problema está na insegurança que atualmente destina os espaços públicos apenas à passagem. Em João Pessoa, a tendência do Bairro Portal do Sol é tornar-se uma área consolidada com uma paisagem urbana marcada por barreiras físicas e visuais que podem ser minimizadas por usos comerciais, que promoveu no Condomínio Cabo

Branco *Residence Prive* as interações sociais e frequentes encontros entre os moradores, e ainda grades no lugar de muros nas fachadas frontais dos condomínios.

Por fim, esclarece-se que esta pesquisa focou na realidade observada na cidade de João Pessoa, no contexto do Bairro Portal do Sol, não pretendendo esgotar as inúmeras questões acerca do tema. Em pesquisas futuras, seria interessante contrapor um bairro tradicional e suas respectivas relações de vizinhança com as interações sociais observadas nos Condomínios Horizontais Fechados. Com enfoque mais aprofundado, algumas questões tratadas nesta pesquisa como pano de fundo, poderiam ser trazidas para o primeiro plano.

REFERÊNCIAS

- ABRAHÃO, Sérgio Luiz. **Espaço público**: do urbano ao político. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2008.
- ANDRADE, Carlos Roberto Monteiro. Confinamento e deriva: sobre o eclipse do lugar público na cidade moderna. *In*: SOUZA, Célia Ferraz; PESAVENTO, Sandra Jatahy (Orgs.). **Imagens Urbanas**: Os diversos olhares na formação do imaginário urbano. 2d. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008.
- ANDRADE, Luciana T.. Estilo de Vida nos Condomínios Residenciais Fechados *In*: FRÚGOLI JR. H.; ANDRADE, Luciana T.; PEIXOTO, Fernanda A., **As cidades e seus agentes**: práticas e representações. Belo Horizonte: PUCMINAS/EDUSP, 2006.
- BARBOSA, Aduino Gomes. **Produção do espaço e transformações urbanas no litoral sul de João Pessoa**. Nov. 2005. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Rio Grande do Norte; Disponível em:< http://bdtd.bczm.ufrn.br/tesesimplificado/tde_arquivos/16/TDE-2006-09-14T002312Z257/Publico/AduinoGB.pdf>. Acesso em: 14 de fev. de 2011.
- BAUMAN, Zygmunt. **Confiança e Medo na cidade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar. Ed., 2009.
- BECKER, Débora. **Condomínios horizontais fechados**: avaliação de desempenho interno e Impacto Físico Espacial no Espaço Urbano. Dez/2005. Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Rio Grande do Sul.
- BORGES NETTO, Marco Antonio; FILIPPETTO, Renata. Desbravando o oeste. Os condomínios fechados nas cidades do Centro-Oeste de Minas Gerais. *Drops*, São Paulo, 11.041, Vitruvius, fev 2011 < <http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/drops/11.041/376> >.
- BORJA, Jordi. **La ciudad conquistada**. Sebastián. Alianza Editorial, S.A., Madrid. 2003.
- BRANDSTETTER, M. C. G. de Oliveira. Avaliação Pós-Ocupação em Condomínios Horizontais - aspectos de escolha e satisfação da habitação. *In*: Workshop de Projeto na Construção de Edifícios. **Anais**. São Carlos, 2001.
- CABRAL, Anneliese Heyden. **O Fenômeno dos Condomínios Horizontais Fechados em João Pessoa**. Agosto/2009. Trabalho final de graduação - Universidade Federal da Paraíba, Paraíba.
- CALDEIRA, Teresa P. do Rio. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. 2000. São Paulo: Editora 34/Edusp.
- CALDEIRA, Teresa P., **Medo da Cidade**: Pobreza e más condições de vida não são causas claras da violência urbana. Revista digital TRÓPICO. Disponível em: < <http://p.php.uol.com.br/tropico/html/textos/330,1.shl> >. Acessado no site UOL em 18 de março de 2008.

CERTEAU, Michael. Capítulo VII – Caminhadas pela cidade. In: _____. **A Invenção do Cotidiano** – Artes de fazer. Petrópolis: Vozes, 1994.

CULLEN, Gordon. **Paisagem Urbana**. Coleções Arquitetura e Urbanismo. Lisboa. Edições 70, 1996.

DEL RIO, Vicente. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento**. São Paulo: PINI, 1990.

DUARTE, Cristovão Fernandes. **Forma e Movimento**. Rio de Janeiro - RJ: Viana & Mosley: Ed. PROURB, 2006.

FREHSE, Fraya. Usos da rua. In: FORTUNA, Carlos e LEITE, Rogério P. (Orgs). Série Cidades e Arquitectura. **Plural de Cidades: novos léxicos urbanos**. Coimbra: Almedina S/A, 2009.

GEHL, Jan. **La humanización del espacio urbano: La vida social entre los edificios**. Barcelona: Editora Reverte, 2006.

GOFFMAN, Erving. **Comportamento em lugares públicos**. Petrópolis-RJ: Vozes, 2010.

HOLANDA, Frederico de. **O espaço de exceção**. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 2002.

JACOBS, Jane. **Morte e vida nas grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

KOHLSDORF, Maria Elaine, KOHLSDORF, Gunter. **Dimensões morfológicas dos lugares: Dimensão Topoceptiva**. Brasília. Março de 2005.

KOHLSDORF, Maria Elaine. As Imagens de Brasília. In: PAVIANI, Aldo (Orgs.). **Brasília, Ideologia e Realidade: Espaço Urbano em Questão**. São Paulo. Projeto, 1985.

KOHLSDORF, Maria Elaine. **Manual de Técnicas de Apreensão do Espaço Urbano**. Brasília. Março de 1980.

LAMAS, José M. Ressaco Garcia. **Morfologia urbana e desenho da cidade**. São Paulo: FCG, JNICT, 1993.

LARA, Fernando. **Admirável Urbanismo Novo**. Revista Eletrônica – Vitruvius. Disponível em <http://www.arquitextos.com.br/arquitextos/arq000/esp056.asp> acessado em 25 de julho de 2009.

LAROUSSE, L. **Dicionário Larousse de Língua Portuguesa**. São Paulo: Ed. Nova Cultural Ltda., 1992.

LENCIONI, Sandra. Observações sobre o conceito de cidade e urbano. In: **GEOUSP – Espaço e Tempo**. São Paulo: n°24, 2008.

LEITE, Rogério Proença. Espaços Públicos na pós-modernidade *In*: FORTUNA, Carlos; LEITE, Rogério Proença (Orgs.). **Plural de Cidade: léxicos e culturas urbanas.** – (CES) set.2009.

LOPES, Andiara Valentina de Freitas. **Condomínios residenciais: novas faces da sociabilidade e da vivência de transgressões sócias.** Tese (Doutorado) – Universidade Federal de Pernambuco. CAC. Desenvolvimento Urbano. 2008.

LYNCH, K. **A imagem da Cidade.** São Paulo. Martins Fontes. 1997.

MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. *In*: SPOSITO, Eliseu; SPOSITO, Maria Encarnação & Sobarzo, Oscar. **Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional.** São Paulo: Expressão Popular, 2006.

MOURA, Cristina Patriota. Vivendo entre muros: o sonho da aldeia *In*: VELHO, Gilberto; KUSCHNIR, Karina (Orgs.). **Pesquisas Urbanas: desafios do trabalho antropológico.** Rio de Janeiro: Jorge Zahar ed., 2003.

MOURA, Cristina Patriota. Urbanidade e Estilos de Vida: *Gated Communities* e Condomínios Horizontais. *In*: III Seminário de Iniciação Científica e I Jornada de Pesquisa e Pós-Graduação da UEG, 2005, Anápolis. III Seminário de Iniciação Científica e I Jornada de Pesquisa e pós-graduação, 2005.

PEREIRA, Pedro Henrique Máximo. **Uma reflexão sobre o espaço público.** 2009. <http://www.ueg.br/materia/uma-reflexao-sobre-o-espao-publico/1947> Acesso: 14 de maio de 2010.

RAPOSO, Rita. **Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem.** *Análise Social.* [online]. jan. 2008 [citado 29 Maio 2009]. Acesso: 25 de maio de 2009.

REGIMENTO INTERNO do Condomínio Cabo Branco Residence Privê. João Pessoa.1998.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. Proximidade territorial e distância social: reflexões sobre o efeito do lugar a partir de um enclave urbano *In*: CARNEIRO, Sandra de Sá; SANT'ANNA, Maria Josefina Gabriel (Orgs.), **Cidade: olhares e trajetórias.** Rio de Janeiro: Garamond, 2009.

ROMERO, Marcelo A., ORNSTEIN, Sheila W.. **Avaliação Pós-Ocupação: Métodos e técnicas aplicados à habitação social.** Coleção Habitare ANTAC. Porto Alegre, 2003.

SERPA, Ângelo. **O espaço público na cidade contemporânea.** São Paulo: Contexto, 2007.

SENNETT, Richard. **O Declínio do Homem Público: as tiranias da intimidade.** Companhia das Letras. São Paulo, 1988.

SOUZA, Célia Ferraz de.; PESAVENTO, Sandra Jatahy. **Imagens Urbanas: os diversos olhares na formação do imaginário urbano.** 2ed. Porto Alegre: Editora da UFRGS, 2008.

TRAMONTANO, M. ; SANTOS, D. M. . **Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados..** *In*: II Congresso Internacional El Habitar. Buenos Aires,

1999, Buenos Aires. Anales, 1999. 210mmx297mm. 03p. Disponível em: <http://www.nomads.usp.br/site/livraria/livraria.html> Acessado em: 28 / dezembro / 2011.

VAZ, Lilian Fessler; ANDRADE, Luciana da Silva; GUERRA, Max Welch. **Os espaços públicos nas políticas urbanas:** estudos sobre o Rio de Janeiro e Berlim. Rio de Janeiro: 7Letras, 2008.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 2001.

ZAKABI, Rosana. Viver em Condomínio. *In:* Revista **Veja**, 15 mai. 2002.

ANEXOS

ANEXO 1**CARTA DE ANUÊNCIA**

João Pessoa, 08 de junho de 2011.

Ao Síndico(a): _____ portador do RG n° _____ autorizo o desenvolvimento da pesquisa titulada: **Entre Muros: Os espaços coletivos dos condomínios residenciais fechados** que será desenvolvida por Christiane Nicolau Rosendo Ferreira, RG n° 2922092, aluna do Curso de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba, sob a orientação do(a) Prof(a) Dra. Jovanka Baracuh Cavalcanti Scocuglia. Os objetivos desta pesquisa é analisar as áreas de uso coletivo de três condomínios horizontais fechados localizados no bairro Portal do Sol quanto à morfologia e organização socioespacial, observando as regras de planejamento, as formas, usos e comportamentos dos usuários.

Informamos que essa pesquisa não oferece riscos. Logo, não será divulgado informações pessoais tais como nomes, idades, quadra/lote, rendas, etc. Informamos ainda que a participação de cada morador é voluntária e caso o mesmo decida não participar do estudo, ou resolver a qualquer momento desistir do mesmo, não sofrerá nenhum dano.

A pesquisa acontecerá no prazo de 1 (um) mês, com visitas semanais em horários diversos, podendo ser previamente combinado.

Diante do exposto, dou o meu consentimento para o desenvolvimento da pesquisa. Estou ciente que receberei uma cópia desse documento.

Atenciosamente,

Assinatura do síndico(a) Responsável

ANEXO 2

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Prezado (a) Senhor (a) _____

Esta pesquisa titulada: Entre Muros: Os espaços coletivos dos condomínios residenciais fechados está sendo desenvolvida por Christiane Nicolau Rosendo Ferreira, aluna do Curso de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba, sob a orientação do(a) Prof(a) Dra. Jovanka Baracuhy Cavalcanti Scocuglia.

Os objetivos do estudo é analisar as áreas de uso coletivo de três condomínios horizontais fechados localizados no bairro Portal do Sol quanto à morfologia e organização socioespacial, observando as regras de planejamento, as formas, usos e comportamentos dos usuários.

A finalidade deste trabalho é contribuir para avaliar seus efeitos e tentar contribuir com os estudos sobre a sociabilidade, a cultura e a urbanidade contemporâneas.

Com o crescimento acelerado das cidades, principalmente a partir do desenvolvimento econômico, crescem também os problemas sociais e de infraestrutura. O medo da cidade começou a tomar forma com a expansão urbana assinalando mudanças fundamentais no espaço público. Com isso, os espaços públicos da cidade contemporânea são marcados pela apropriação seletiva e diferenciada dos espaços, que, em tese, deveriam ser, acessíveis a todos (SERPA, 2007, p.16).

Solicitamos a sua colaboração para a realização de entrevistas e aplicação de questionários junto aos moradores, como também sua autorização para apresentar os resultados deste estudo em eventos da área e publicar em revista científica. Por ocasião da publicação dos resultados, seu nome será mantido em sigilo. Informamos que essa pesquisa não oferece riscos.

Esclarecemos que sua participação no estudo é voluntária e, portanto, o(a) senhor(a) não é obrigado(a) a fornecer as informações e/ou colaborar com as atividades solicitadas pelo Pesquisador(a). Caso decida não participar do estudo, ou resolver a qualquer momento desistir do mesmo, não sofrerá nenhum dano.

A pesquisadora estará a sua disposição para qualquer esclarecimento que considere necessário em qualquer etapa da pesquisa.

Diante do exposto, declaro que fui devidamente esclarecido(a) e dou o meu consentimento para participar da pesquisa e para publicação dos resultados. Estou ciente que receberei uma cópia desse documento.

Assinatura do Participante da Pesquisa
ou Responsável Legal

Caso necessite de maiores informações sobre o presente estudo, favor ligar para o (a) pesquisador (a):
Christiane Nicolau Rosendo Ferreira.
Telefone: 8858-9030 / 32511253

Atenciosamente,

Assinatura do Pesquisador Responsável

ANEXO 3

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ARQUITETURA E URBANISMO

ENTRE MUROS: Os espaços coletivos dos condomínios residenciais fechados

Pesquisador(a): Christiane Nicolau Rosendo Ferreira

Ficha nº _____

Sexo: Femin ☐Mascul ☐

Condomínio: _____

QUESTIONÁRIO AOS MORADORES

1) Há quanto tempo mora no Condomínio?

De 1 a 3 anos ☐

De 3 a 5 anos ☐

De 5 a 7 anos ☐

De 7 a 9 anos ☐

Mais de 9 anos ☐

Onde morou antes: _____

2) Faixa Etária

Entre 12 e 18 anos ☐

Entre 19 e 30 anos ☐

Entre 31 e 40 anos ☐

Entre 41 e 50 anos ☐

Mais de 50 anos ☐

3) Que motivos o levaram a se mudar para cá?

Segurança ☐

Tranquilidade ☐

Privacidade ☐

Vontade de morar em casa ☐

Convívio social com vizinhos ☐

Proximidade do trabalho ☐

4) Qual sua opinião com relação a estrutura de lazer do condomínio?

Ótimo ☐

Bom ☐

Regular ☐

Ruim ☐

Péssimo ☐

5) Com que frequência se utiliza da área de lazer?

Entre 1 e 2 vezes por semana ☐

Entre 1 e 2 vezes por mês ☐

1 vez em 6 meses ☐

Nunca uso ☐

6) Qual equipamento de lazer se utiliza mais?

Piscina ☐

Parquinho ☐

Academia ☐

Salão de festas ☐

Calçada da residência ☐

Outro: _____

7) Qual sua opinião com relação a segurança no seu condomínio?

Ótimo ☐

Bom ☐

Regular ☐

Ruim ☐

Péssimo ☐

8) Qual sua opinião com relação ao convívio com os vizinhos?

Ótimo ☐

Bom ☐

Regular ☐

Ruim ☐

Péssimo ☐

9) Quantas vezes você tem contato com o seu vizinho?

Todos os dias ☐

1 a 2 vezes por semana ☐

1 vez por mês ☐

1 vez a cada 2 meses ☐

Não tem contato ☐

10) Qual sua opinião em relação a localização do condomínio?

Ótimo ☐

Bom ☐

Regular ☐

Ruim ☐

Péssimo ☐

11) O que considera deficiente ou negativo quanto à vida no condomínio?

A vizinhança ☐

O isolamento ☐

A falta de serviços próximos ☐

Atendimento do transporte público ☐

Insegurança ☐

Outro: _____

12) O que considera positivo quanto à vida no Condomínio?

Vizinhança ☐

Privacidade ☐

Estrutura de lazer/serviços do condomínio ☐

Morar em uma casa ☐

Segurança ☐

Outro: _____

ANEXO 4



UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS DA SAÚDE
COMITÊ DE ÉTICA EM PESQUISA

CERTIDÃO

Certifico que o Comitê de Ética em Pesquisa, do Centro de Ciências da Saúde da Universidade Federal da Paraíba – CEP/CCS aprovou por unanimidade na 5ª Reunião realizada no dia 09/08/2011, o projeto de pesquisa intitulado “ENTRE MUROS: OS ESPAÇOS COLETIVOS DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS FECHADOS”, da Pesquisadora Christiane Nicolau Rosendo Ferreira. Protocolo nº. 0172/11.

Outrossim, informo que a autorização para posterior publicação fica condicionado à apresentação do resumo do estudo proposto à apresentação do Comitê.



Flávia Marques D. de Souza
Coordenadora - CEP-CCS-UFPB

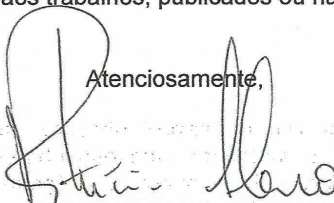
ANEXO 5

João Pessoa, 28 de fevereiro de 2011

Autorizo Christiane Nicolau Rosendo Ferreira a utilizar, para sua dissertação de mestrado no Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Paraíba – UFPB, informações e produções da pesquisa intitulada **“O muro e a cidade: “guetificação” em João Pessoa a partir dos condomínios fechados emergentes?”**, por mim coordenada e desenvolvida desde 01 de outubro de 2008 junto ao Departamento de Arquitetura da UFPB e ao Curso de Arquitetura e Urbanismo do UNIPÊ, contando com a participação da professora pesquisadora Wylinna Carlos Lima Vidal (UFPB).

Tal autorização é condicionada à justa atribuição dos créditos aos pesquisadores (professoras e alunos) e citações aos trabalhos, publicados ou não, frutos da pesquisa.

Atenciosamente,



Patrícia Alonso de Andrade

Professora Assistente do Departamento de Arquitetura da UFPB
professora adjunta do Curso de Arquitetura e Urbanismo do UNIPÊ

F383e Ferreira, Christiane Nicolau Rosendo.

Entre muros: os espaços coletivos dos condomínios residenciais fechados / Christiane Nicolau Rosendo Ferreira.—João Pessoa, 2012.

127f. : il.

Orientadora: Jovanka Baracuhy Cavalcanti Scocuglia

Dissertação (Mestrado) – UFPB/CT