



Universidade Federal da Paraíba

Centro de Tecnologia

**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA URBANA E
AMBIENTAL
- MESTRADO -**

**O FENÔMENO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EM JOÃO
PESSOA-PB**

ANNELIESE HEYDEN CABRAL DE LIRA

João Pessoa –Paraíba

Setembro – 2012

Anneliese Heyden Cabral de Lira

**O FENÔMENO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EM JOÃO
PESSOA-PB**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de pós-graduação em Engenharia Urbana e Ambiental da Universidade Federal da Paraíba, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre.

Orientador: Dr. Alberto José de Sousa

JOÃO PESSOA

2012

L768f Lira, Anneliese Heyden Cabral de.
O fenômeno dos condomínios horizontais em João Pessoa-
PB / Anneliese Heyden Cabral de Lira.-- João Pessoa, 2012.
204f. : il.
Orientador: Alberto José de Sousa
Dissertação (Mestrado) – UFPB/CT
1. Engenharia Urbana e Ambiental. 2. Condomínio
horizontal. 3. Processo de proliferação. 4. Implicações –
condomínio-cidade.

UFPB/BC

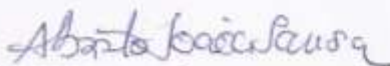
CDU: 62:711(043)

"O FENÔMENO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS EM JOÃO PESSOA-PB"

ANNELIESE HEYDEN CABRAL DE LIRA

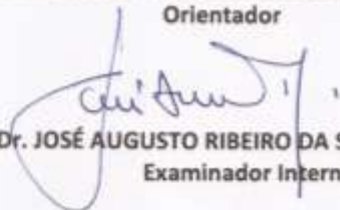
Dissertação aprovada em 27 de setembro de 2012

Período Letivo: 2012.2



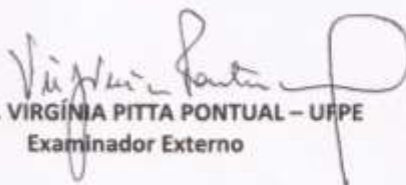
Prof. Dr. ALBERTO JOSÉ DE SOUSA – UFPB

Orientador



Prof. Dr. JOSÉ AUGUSTO RIBEIRO DA SILVEIRA - UFPB

Examinador Interno



Profª. Drª. VIRGÍNIA PITTA PONTUAL – UFPE

Examinador Externo

João Pessoa-PB
2012

AGRADECIMENTOS

Ao meu orientador Prof. Dr. Alberto José de Sousa, pelo interesse no tema, pela generosidade, paciência e por todas as contribuições acadêmicas.

Aos professores Dr. Edson Leite Ribeiro e Dr. José Augusto Ribeiro da Silveira, pelos conselhos, pelo incentivo e auxílio durante minha trajetória acadêmica.

Aos professores Dr.^a Jovanka Scocuglia, Dr. Antônio Francisco Oliveira e Patricia Alonso, pelas ricas contribuições em etapas imprescindíveis do meu trabalho.

Aos professores do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental.

Aos colegas Juliana, Carol, Tassio, Katia e Zé, que deixaram os dias de aula mais alegres.

À Christiane Nicolau e Fernando Moraes pela boa vontade e preciosa ajuda na coleta de dados.

Ao Reuni, pela bolsa concedida.

À Walkiria, meu alicerce, meu porto, minha mãe. Sem seu apoio essa jornada teria sido muito mais difícil.

Ao meu marido Leonardo, meu grande amigo e companheiro, pelo incentivo, pela dedicação e paciência nos momentos de angústia e ausência.

À minha pequena Sofia, por existir e me mostrar que tudo vale a pena.

RESUMO

Este estudo tem como tema os condomínios horizontais, tipologia habitacional que vem se proliferando em todo o mundo. Essas espacialidades têm transformado consideravelmente a dinâmica de produção do tecido urbano e da paisagem urbana, apresentando também modificações notórias na maneira de morar e viver na cidade. Os principais motivos que fomentam sua expansão são a busca por maior segurança e melhor qualidade de vida.

Assim, a pesquisa dedica-se a compreender as principais razões de proliferação destes empreendimentos na cidade de João Pessoa, além de traçar o perfil dos seus moradores e de observar quais os pontos negativos e positivos deste fenômeno.

Os principais resultados desta pesquisa demonstram que os condomínios horizontais pessoenses são predominantemente residenciais, de grande porte e tendem a se concentrar em áreas periféricas, localizadas no setor sudeste da faixa litorânea. A investigação também indica que seus moradores são de classes média–alta e alta e que migraram de apartamentos para os condomínios em busca de maior segurança, da possibilidade de morar em casa e do maior contato com a natureza.

Foi observado também que são uma modalidade habitacional que vem se difundindo em João Pessoa e tem sido julgada favoravelmente pela maioria dos seus usuários. Por outro lado, entre os seus problemas assinalados, destacam-se a precariedade do provimento de comércio e serviços locais, a difícil acessibilidade e a segregação social envolvendo classes mais ricas. Os pontos negativos e positivos dos condomínios locais se assemelham aos identificados por estudiosos em outras cidades brasileiras e estrangeiras. Do mesmo modo, a pesquisa aponta que esses empreendimentos tendem a configurar, ao mesmo tempo, soluções para demandas individuais e prejuízos no que se refere à relação com a estrutura física e social da cidade.

Palavras-chave: condomínio horizontal, processo de proliferação, implicações condomínio-cidade

ABSTRACT

This study is about horizontal condominiums, an habitational type which has been spreading all over the world. These residences have significantly transformed the dynamic of production of both the urban fabric and landscape, also presenting major changes in the ways of living and existing in the city. The main reasons that are responsible for their expansion are the search for more safety and a better life quality.

Thus, this research aims at understanding the principal reasons that have caused the expansion of these enterprises in the city of João Pessoa, in addition to delineating the profile of their residents and observing the positive and negative aspects of this phenomenon.

The principal outcomes of this research show that the horizontal condominiums in João Pessoa are mostly residential, of great prominence and they tend to be centralized in peripheral areas, locateds in the southeast part of the coast. The investigation also indicates that his residents are from the middle class and upper middle class and that they have migrated from apartments to condominiums in search of more safety, the possibility of living in houses and the chance of having more contact with nature.

It was also observed that this habitational type has been disseminating in João Pessoa and has been highly accepted by most of its users. On the other hand, among its mentioned problems, it was stressed the low quality of the local trading and services, the difficulty in accessing the condominium and the social segregation related to the upper classes. The positive and negative aspects of the local condominiums are similar to the ones found by scholars in other Brazilian and foreign cities. Moreover, the research registers that these enterprises tend to become, at the same time, solutions to individual demands and damages to the social and physical structures of the city.

Key words: horizontal condominium, proliferation process, condominium-city implications.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01. Mapa com as zonas que permitem o uso R4	35
Figura 02. Barreiras físicas do condomínio Vila Real, em João Pessoa-PB	44
Figura 03. Condomínio Bosque das Orquídeas, em João Pessoa-PB	44
Figura 04. Guarita de entrada do condomínio Forest Ville na Região Metropolitana de São Paulo	45
Figura 05. Vigilância motorizada do condomínio Forest Ville	45
Figura 06. Propaganda de lançamento do condomínio Ibiti Royal Park, localizado em Sorocaba – SP	48
Figura 07. Propaganda de lançamento do condomínio Forest Park, localizado em Porto Alegre – RS	48
Figura 08. Exemplo de uma <i>lifestyle communities</i> - Grand Haven em Palm Coast, Flórida	59
Figura 09. Entrada de uma <i>prestige communities</i> - Foothills community, Las Vegas	59
Figura 10. Planta de implantação de uma <i>prestige communities</i> – Dylan’s Grove, Flórida	60
Figura 11. Diagrama de correlação entre interface pública e a governança privada	62
Figura 12. Condomínio horizontal Vieira do Minho, Braga, Portugal	65
Figura 13. Condomínio horizontal Belas, em Lisboa, Portugal	65
Figura 14. Condomínio horizontal Mutiara Seputeh, na Inglaterra	66
Figura 15. Condomínio horizontal Paradise Palm, Inglaterra	66
Figura 16. Condomínio horizontal Paradise Palm, Inglaterra	66
Figura 17. Condomínio em Guadalajara, México	69
Figura 18. Entrada da <i>urbanización cerrada</i> Palmares em Mendoza, Argentina	69
Figura 19. Condomínio Alphaville, em Barueri, SP	72
Figura 20. Condomínio Alphaville, em Barueri, SP	72
Figura 21. Propaganda do condomínio Morada da Península, Região Metropolitana de Recife-PE	75
Figura 22. Vista aérea do bairro Portal do Sol	82
Figura 23. Mapa de João Pessoa com as áreas em estudo demarcadas	86

Figura 24. Farol do Cabo Branco e falésia da Ponta do Seixas	85
Figura 25. Estação Ciência Arte e Cultura	85
Figura 26. Diagrama da situação socioeconômica do litoral sul de João Pessoa	87
Figura 27. Localização dos condomínios horizontais fechados no setor sul da cidade de João Pessoa	91
Figura 28. Mapa de João Pessoa e os locais com presença de condomínios horizontais: A – Altiplano, Portal do Sol e Penha-Seixas; B- Bairro dos Estados	93
Figura 29. Mapa de Zoneamento de João Pessoa	93
Figuras 30. Mapa de Zoneamento uso ocupacional - recorte setor Sul	94
Figura 31. Recorte do Bairro dos Estados	94
Figura 32. Estoque de grandes vazios urbanos no setor sul de João Pessoa	94
Figura 33. Antigo hospital do Nazareno	95
Figura 34. Revitalização do prédio para instalação da área comercial do condomínio <i>Villas do Farol</i>	95
Figura 35. Guarita do condomínio Village Atlântico do Sul	96
Figura 36. Fachada lateral do condomínio Vila Real	96
Figura 37. Fachada principal do condomínio Vila Real	96
Figura 38. Vista aérea do condomínio Village Atlântico do Sul	100
Figura 39. Vista aérea do condomínio Cabo Branco Res. Privé	100
Figura 40. Foto aérea do condomínio Vila Real	100
Figura 41. Planta de implantação do condomínio Extremo Oriental	100
Figura 42. Foto aérea do condomínio Bougainville	101
Figura 43. Planta baixa de implantação do condomínio Villas do Farol	101
Figura 44. Planta de implantação do condomínio Alta Vista	101
Figura 45. Planta de implantação do condomínio Bosque das Gameleiras	101
Figura 46. Planta de implantação do condomínio Bosque das Orquídeas	101
Figura 47. Planta de implantação do condomínio Alphaville	102
Figura 48. Calçada interna do condomínio Cabo Branco Residence Privé	108
Figura 49. Estacionamento e rampa para portador de necessidades do condomínio Alphaville	108
Figuras 50. Calçada do condomínio Extremo Oriental	109
Figuras 51. Calçada do condomínio Villas do Farol	109
Figuras 52. Muro da lateral do condomínio Vila Real em 2011	112

Figuras 53. Muro da lateral do condomínio Vila Real em junho de 2012	112
Figuras 54. Vias internas do condomínio Alphaville	113
Figuras 55. Vias internas do condomínio Villas do Farol	113
Figura 56. Principais vias de acesso que servem os condomínios do setor sul	119
Figura 57. Diagrama das áreas geradoras de oferta de emprego, serviço, renda e lazer	120
Figura 58. Níveis de distância espacial dos Condomínios	121
Figura 59. Áreas de Influência das empresas de ônibus	123
Figura 60. <i>Outdoors</i> com informações acerca da implantação de saneamento básico do bairro Altiplano	125
Figura 61. <i>Outdoors</i> com informações acerca da implantação de saneamento básico da comunidade Cidade Recreio	125
Figura 62. Distribuição de vias do bairro Altiplano	127
Figura 63. Distribuição de vias do bairro Ponta do Seixas	127
Figura 64. Distribuição de vias do bairro Portal do Sol	127
Figura 65. Distribuição de vias do bairro dos Ipês	127
Figura 66. Distribuição de vias do bairro dos Estados	127
Figura 67. Falta de manutenção das calçadas públicas no término das calçadas do condomínio Villas do Farol	129
Figura 68. Falta de manutenção das calçadas públicas no término das calçadas do condomínio Extremo Oriental	129
Figura 69. Implantação de ciclovias ao longo da Av. João Cyrillo	129
Figura 70. Calçada da fachada principal do condomínio Vila Real	129
Figura 71. Falta de manutenção da calçada da lateral do condomínio Vila Real	129
Figura 72. Calçada da fachada principal do condomínio Alta Vista	129
Figura 73. Situação da calçada das edificações vizinhas ao condomínio Alphaville	130
Figura 74. Calçada da fachada principal do condomínio Alphaville	130
Figura 75. Mapa com “ <i>Buffers</i> ” de área de atendimento e de abrangência de equipamentos públicos de saúde e educação dos bairros dos Ipês e Estados, respectivamente	134
Figura 76. Mapa com “ <i>Buffers</i> ” de área de atendimento e de abrangência de equipamentos públicos de saúde e educação dos bairros Altiplano, Portal do Sol	

e Ponta do Seixas, respectivamente	135
Figura 77. Recorte do caderno de Economia do Jornal da Paraíba	138
Figura 78. <i>Stand</i> de venda local do condomínio vertical Burle Marx Ville	139
Figura 79. <i>Outdoor</i> do condomínio vertical Privilege	139
Figura 80. <i>Folders</i> publicitários do condomínio Alta Vista	140
Figura 81. <i>Folders</i> publicitários do condomínio Extremo Oriental	140

LISTA DE TABELAS

Tabela 01. Especificações de uso e ocupação do solo para condomínios horizontais	34
Tabela 02. Especificações de afastamentos para habitação unifamiliar em lote isolado	36
Tabela 03. Número de lançamentos de condomínios por ano	72
Tabela 04. Estudos relacionados aos condomínios horizontais	73
Tabela 05. Condomínios fechados lançados pelo grupo Alphaville Urbanismo	74
Tabela 06. População de aglomerados e bairros da cidade de João Pessoa-PB	82
Tabela 07. Informações gerais dos bairros estudados	88
Tabela 08. Informativo geral dos condomínios horizontais de João Pessoa	92
Tabela 09. Equipamentos coletivos dos condomínios horizontais de João Pessoa	97
Tabela 10. Dimensão dos lotes dos condomínios horizontais de João Pessoa	99
Tabela 11. Densidades brutas dos condomínios em estudo	105
Tabela 12. Taxas urbanísticas internas dos condomínios horizontais	106
Tabela 13. Infraestrutura e saneamento dos condomínios horizontais	107
Tabela 14. Itens de segurança dos condomínios horizontais de João Pessoa	109
Tabela 15. Taxa condominial mensal dos condomínios horizontais analisados	116
Tabela 16. Atendimento das linhas de ônibus municipais aos condomínios horizontais	123
Tabela 17. Infraestrutura básica dos bairros e condomínios em estudo	125
Tabela 18. Nível de provimento comercial e de serviço do condomínio Cabo Branco Residence Privé	132
Tabela 19. Nível de provimento comercial e de serviço do condomínio Alphaville	133
Tabela 20. Valor do lote nos condomínios em estudo	136
Tabela 21. Construtoras responsáveis pela implantação dos condomínios	140
Tabela 22. Principais motivos que o levaram a morar neste condomínio	145
Tabela 23. Opinião sobre o acesso	145
Tabela 24. Descrição do perfil do morador e motivações	168

LISTA DE QUADROS

Quadro 01. Tipos de condomínios	24
Quadro 02. Especificações de afastamentos para habitação unifamiliar em lote isolado	53
Quadro 03. Quadro geral da opinião dos agentes	170
Quadro 04. Comparação entre os pontos negativos do condomínio horizontal citados pela literatura e os assinalados pelos entrevistados pela autora desta dissertação	175
Quadro 05. Problemas observados nos condomínios horizontais de João Pessoa e sugestões para enfrentá-los	176

LISTA DE ABREVIATURAS

APP – Área de Preservação Permanente

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

BCB - Zona “B” do Cabo Branco

BNH - Banco Nacional de Habitação

CAGEPA - Companhia de Água e Esgotos da Paraíba.

CCB – Zona “C” do Cabo Branco

COEMBASA - Cooperativa dos Funcionários da Embasa

COEP - Rede Nacional de Mobilização Social – Comunidades, Organizações e Pessoas

CPF - Cadastro de Pessoa Física

CREA - Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia

DINTER - Programa de Doutorado Interinstitucional

EMBASA - Empresa Baiana de Águas e Saneamento

ENERGISA - Distribuidora de Energia S/A

EPS - Zona Especial de Preservação da Praia do Seixas

EUA – Estados Unidos da América

IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INOCOOP – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais

IPHAEP – Instituto do Patrimônio Histórico Artístico do Estado da Paraíba

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

LAURBE - Laboratório do Ambiente Urbano e Edificado

NBR 9050 – Norma Brasileira de Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos

PAC – Programa de Aceleração do Crescimento

PIBIC – Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica

PMJP – Prefeitura Municipal de João Pessoa

PPGEUA – Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental

PPGAU – Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo

PPGS – Programa de Pós-Graduação em Sociologia

R4 – Uso Residencial 4 (Condomínio Horizontal)

RMSP – Região Metropolitana de São Paulo

SAA - Setor de Amenização Ambiental

SBAU- Sociedade Brasileira de Arborização Urbana
SEDES-JP – Secretaria de Desenvolvimento Social de João Pessoa
SEMAN – Secretaria de Meio Ambiente
SEPLAN – Secretaria de Planejamento
SEREM – JP – Secretaria da Receita Municipal de João Pessoa
SFH - Sistema Financeiro de Habitação
SUDEMA – Superintendência do Meio Ambiente
STTRANS - Superintendência de Transportes e Trânsito de João Pessoa
UFBA – Universidade Federal da Bahia
UFPB - Universidade Federal da Paraíba
UNIPE – Centro Universitário de João Pessoa
ZA4 – Zona Axial 4
ZEIS – Zona Especial de Interesse Social
ZEP – Zona Especial de Preservação
ZEP1 – Zona Especial de Preservação 1
ZIS – Zona de Interesse Social
ZR1 – Zona Residencial 1
ZR2 –Zona Residencial 2
ZT2 – Zona Turística 2

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	16
CAPÍTULO 1: Abordagem conceitual: definições, características e interpretações dos condomínios	22
1.1 Definição, características gerais e tipologias	22
1.2 Interpretações jurídicas	26
1.2.1 Da competência Federal	26
1.2.2 Da competência Municipal	32
1.3 Discussões teóricas e implicações na sociedade	40
1.3.1 Medo, crime e violência urbana	41
1.3.2 Redescobrimdo a natureza	47
1.3.3 Status, seletividade social e o viver privatizado: no cerne da crítica	49
1.4 Considerações do capítulo	54
CAPÍTULO 2: Condomínios horizontais: origem e contexto	55
2.1 Introdução	55
2.2 A gênese dos condomínios horizontais nos Estados Unidos: as <i>gated communities</i>	56
2.3 Os condomínios horizontais no contexto mundial	63
2.4 Os condomínios horizontais no espaço urbano da América Latina	66
2.5 Surgimento e expansão dos condomínios horizontais no Brasil	70
2.6 Considerações do capítulo	77
CAPÍTULO 3: Condomínios horizontais em João Pessoa-PB	79
3.1 Introdução	79
3.2 Conhecendo a realidade urbana de João Pessoa	79
3.3 Caracterização do setor sudeste da faixa litorânea de João Pessoa	83
3.4 Condomínios horizontais em João Pessoa-PB	88
3.5 Caracterização dos condomínios horizontais em João Pessoa – PB	95
3.5.1 Aspectos urbanísticos internos	95
3.5.1.1 Feições e tipologias	95
3.5.1.2 Densidades e composições urbanísticas internas	102
3.5.1.3 Infraestrutura e segurança	106
3.5.1.4 Normas e regulamentos condominiais	113

3.5.2 Aspectos urbanísticos externos	119
3.5.2.1 Acessibilidade	119
3.5.2.2 Infraestrutura e equipamentos urbanos	124
3.5.3 Aspectos mercadológicos	136
3.6 Considerações do capítulo	141
CAPÍTULO 4: Investigação das causas e efeitos: condomínios horizontais em João Pessoa-PB	142
4.1 Investigação sobre o perfil do condômino e motivações para morar em condomínios	142
4.1.1 Elaboração e aplicação de questionários	142
4.1.2 Apuração dos resultados	142
4.2 Investigação das opiniões pertinentes ao fenômeno dos condomínios horizontais	146
4.2.1 Opinião dos moradores	146
4.2.2 Opinião da vizinhança	149
4.2.3 Opinião dos profissionais liberais	152
4.2.3.1 Arquitetos e Urbanistas	152
4.2.3.2 Agentes imobiliários	155
4.2.4. Arquitetos e urbanistas da Prefeitura Municipal de João Pessoa	157
4.2.5 Opinião do corpo acadêmico: professores e pesquisadores	162
4.3 Avaliação e confronto das opiniões	167
CAPÍTULO 5: Considerações finais	171
REFERÊNCIAS	177
ANEXOS	185
Diagrama de correlação entre interface pública e a governança privada.	186
Diagrama de correlação entre as interfaces existentes no fenômeno de “condominização” em João Pessoa – PB	187
APÊNDICES	188
APÊNDICE A – Documento para autorização dos síndicos	188
APÊNDICE B – Documento de esclarecimento para os moradores	189
APÊNDICE C – Documento de esclarecimento para os vizinhos	191
APÊNDICE D – Questionário	193
APÊNDICE E – Roteiros de entrevista direcionados aos vizinhos, arquitetos, professores universitários, corretores imobiliários e funcionários da prefeitura	199

INTRODUÇÃO

Os condomínios horizontais caracterizam uma tipologia habitacional que vem se expandindo em todo o mundo. Essa expansão pode ser justificada pela união de vários fatores, como a falta de qualidade de vida nas cidades, a insegurança, a ineficiência da gestão pública, a massificação da cultura do medo, a atuação do mercado imobiliário, promovendo a oferta de um “novo modo de viver”, e a procura, por grande parcela da sociedade, de espaços que transpareçam uma imagem de segurança e conforto.

Observa-se uma grande demanda por uma alternativa habitacional que procura distanciar-se dos problemas urbanos, que considerável parte da população, acredita terem sido originados nas áreas centrais das cidades. Esta tendência está calcada, não apenas na busca pela segurança, mas em conceitos de bem-estar, aliados à ampliação de entretenimento endógeno privado e a uma esfera de comunidade ou coletividade, com a opção de ser selecionada segundo os anseios dos moradores.

As barreiras físicas monitoradas e vigiadas, característica marcante dos condomínios horizontais, criam um certo conforto psicológico, gerando uma sensação de segurança interna que levam os condôminos a se sentirem mais protegidos, tranquilos e com maior controle sobre seus filhos. Este isolamento e fechamento de conexões com o meio público, além de proporcionar o aumento da “segurança”, confere aos moradores uma maior privacidade, não permitindo que o meio externo influencie física e visualmente em seu meio interno.

Somam-se a esses aspectos, a possibilidade de retornar a morar em casas e a paisagem predominantemente suburbana atrelada às supostas expectativas de um modo de vida saudável, o que acaba direcionando a implantação destes empreendimentos para áreas da cidade consideradas periféricas e com maior estoque de terrenos.

Assim, a cidade contemporânea vem agregando essas espacialidades, as quais têm transformado consideravelmente a dinâmica de produção do tecido e da paisagem urbana, apresentando também modificações notórias na maneira de morar e viver na cidade. O aumento do número de condomínios tem suscitado debates multidisciplinares que tentam buscar um maior entendimento acerca das implicações que começam a surgir juntamente com a expansão deste tipo de ocupação tanto no âmbito mundial (BLAKELY e SNYDER,

1999; LOW, 2004; GOIX, 2003; ATKISON e FLINT, 2004; RAPOSO, 2008; SVAMPA, 2001) como no Brasil (CALDEIRA, 2000; BHERING, 2002; REIS, 2006).

Na capital paraibana, essa problemática traduz-se na ausência de trabalhos científicos que (a) tenham traçado um histórico dos condomínios horizontais locais, (b) tenham caracterizado de modo detalhado a situação recente deles, e (c) tenham proporcionado uma visão das opiniões que a respeito deles têm os principais atores sociais que com eles estão relacionados. Foi essa problemática que fez com que esta dissertação tenha escolhido como objeto de estudo a proliferação de condomínios horizontais de alta e média renda na cidade de João Pessoa, desde a década de 1980 até o ano de 2012, com vista a uma melhor compreensão desses empreendimentos.

O *objetivo central* desta pesquisa é investigar a proliferação dos condomínios horizontais de alta renda, nos últimos 30 anos, na cidade de João Pessoa, e avaliar, em particular, os aspectos positivos e negativos desses empreendimentos. Ele se desdobra nos seguintes *objetivos específicos*: (a) estudar o surgimento e a evolução histórica desta modalidade habitacional na cidade de João Pessoa; (b) mapear a localização de condomínios horizontais e de tendências de localização; (c) caracterizar os condomínios horizontais segundo critérios de tipologia, feições e porte; (d) verificar quais são os motivos que levam os moradores desses condomínios a optar por tal forma de moradia; (e) analisar a opinião dos atores envolvidos na proliferação desses empreendimentos.

Em conformidade com o que se disse acima, esta dissertação propõe-se a fornecer uma resposta às seguintes indagações: (a) como se desenvolveu em João Pessoa o fenômeno da multiplicação dos condomínios horizontais? (b) qual é a situação atual desses condomínios na capital paraibana, e (c) que percepção têm a respeito deles os principais atores sociais com eles relacionados ¹.

O interesse em tratar este tema vem da participação da autora desta dissertação na Universidade Federal da Paraíba (UFPB), com pesquisas de extensão no Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC). Primeiramente, durante o período 2007/2008, foi estudada a dinâmica habitacional da cidade de João Pessoa na década de 2000, e durante o período 2008/2009, foram realizadas observações sobre a segregação e a

¹ O termo “fenômeno” empregado no título desta dissertação foi utilizado de forma intuitiva, sem fundamentação nas correntes filosóficas do campo da Fenomenologia. Foi empregado por designar um processo urbano (físico e social) que vem chamando a atenção localmente. Conforme o dicionário Caldas Aulete, fenômeno é “[...] tudo o que está sujeito a ação dos nossos sentidos, ou que nos impressiona de um modo qualquer, física ou moralmente”.

fragmentação urbana em enclaves urbanos. Além disso, em 2009, este tema também foi abordado no Trabalho Final de Graduação, cujo objetivo central foi avaliar a qualidade de vida dos condomínios horizontais da cidade.

Em todo mundo, podem-se observar inúmeras pesquisas que tratam dos condomínios horizontais. Goix (2003), por exemplo, observou o crescimento deste fenômeno nas principais cidades da França e na cidade de Los Angeles, nos Estados Unidos. Blakely e Snyder (1999), por sua vez, caracterizaram os diferentes tipos de condomínios horizontais e levantaram estatísticas de crescimento em diversas regiões dos Estados Unidos. Já Rita Raposo (2008) abarcou as causas e efeitos destes empreendimentos em várias cidades portuguesas, sobretudo Porto e Lisboa. Svampa (2001) analisou este fenômeno na Argentina, correlacionando o seu crescimento com a decadência dos serviços públicos.

Assim, como em diversas regiões de outros continentes, no Brasil, este fenômeno tem chamado a atenção de vários estudiosos, seja no campo da arquitetura, do urbanismo, da sociologia, do direito e/ou de outros campos de conhecimento afim. Neste sentido, são observadas muitas pesquisas com o intuito de compreender melhor tal fenômeno, como a antropóloga Tereza Caldeira que em seu livro “Cidade de muros: crime, medo e cidadania em São Paulo”, publicado em 2000, relata as principais causas e consequências da proliferação dos condomínios na capital paulista. Outro importante estudo é o de Becker (2005), que analisa o desempenho interno dos condomínios de Porto Alegre, Rio Grande do Sul, bem como o seus impactos físico-espaciais no espaço urbano. Na região Nordeste também são encontradas várias pesquisas sobre o tema, como as de Lopes (2008) que analisa o fenômeno em Recife; de Tavares e Costa (2010) em Natal; de Arantes (2009), em Salvador.

Na cidade de João Pessoa, recentemente, surgiram pesquisas acadêmicas que objetivam compreender melhor tanto o desempenho interno dos condomínios, como a influência destes empreendimentos em relação ao contexto urbano.

Wilma Fernandes (2011), quando analisou os condomínios horizontais de alta renda de João Pessoa, deu maior enfoque aos aspectos internos, mais precisamente, aos ambientes coletivos. O objetivo de sua pesquisa foi investigar o comportamento, a percepção dos moradores e a relação de uso destes espaços com os atributos físicos, em dois condomínios horizontais situados no setor sudeste da cidade. A partir dos resultados obtidos, indicou uma série de ações para a melhoria dos ambientes analisados, destacando a importância de

avaliações para que os envolvidos nos projetos destes empreendimentos reflitam sobre as limitações e demandas dos seus ambientes coletivos.

Em seu estudo, Christiane Nicolau (2012) analisou também as áreas de uso coletivo dos condomínios horizontais em João Pessoa, porém, abarcando análises da morfologia e da organização socioespacial, das regras de planejamento, dos usos e comportamentos dos usuários. Através da análise em três condomínios, a autora relatou as dinâmicas e desempenho destes espaços, bem como a lógica social de produção da segregação por parte destes empreendimentos.

Patricia Alonso e Wylma Vidal desenvolvem uma pesquisa iniciada em 2008 que objetiva analisar a evolução de condomínios fechados em João Pessoa e suas implicações no desenvolvimento da cidade. Esta pesquisa abrange não apenas os condomínios horizontais de alta renda, mas também modalidades condominiais destinadas a outros segmentos de renda e também modalidades verticais. O estudo detectou a presença crescente de condomínios de padrão popular, localizados em bairros de menor renda, além de atentar sobre a importância do papel do Poder Público no exercício de controle da produção e consumo do espaço urbano.

Porém, nenhum dos autores citados utilizou a abordagem empregada na presente dissertação, que está implícita nos objetivos acima apresentados. Portanto, este é o primeiro trabalho científico a abordar os condomínios horizontais de alta renda da cidade de João Pessoa, almejando compreender as principais razões de sua proliferação, além de traçar o perfil dos seus moradores e de observar quais os pontos negativos e positivos dessa maneira de ocupar o espaço urbano.

Esta dissertação propõe contribuições para a reflexão acerca dos motivos de proliferação e do modo de produção e apropriação de espaços por condomínios, que são empreendimentos de grande porte e influem na produção e apropriação do espaço urbano, além de estarem inseridos em um debate, pouco esclarecido, de como exercem tal influência. Além disso, o estudo almeja também oferecer subsídios para outros trabalhos que almejam investigar a dinâmica da estrutura urbana, as suas partes constituintes e interfaces físicas e sociais estabelecidas acerca destes empreendimentos.

Os resultados da pesquisa desenvolvida nesta dissertação serão apresentados em cinco capítulos e na introdução que os antecede.

O primeiro capítulo tem como objetivo esclarecer questões relevantes sobre os condomínios – definições, características gerais e tipologias construtivas existentes – prevalecendo em destaque os condomínios residenciais horizontais. Em seguida, a figura do condomínio é contextualizada segundo concepções jurídicas – definições e interpretações quanto às modalidades de condomínios e a sua constitucionalidade –, discutidas, primeiramente na esfera federal até às dimensões cabíveis ao Município. Por fim, foram abordados, segundo a ótica de vários autores, discussões acerca do fenômeno dos condomínios horizontais e suas implicações na sociedade.

O segundo capítulo examina o surgimento da modalidade residencial reconhecida como condomínio horizontal de fato e como se expandiram em vários locais do mundo. Este capítulo foi desenvolvido em quatro seções distintas que tratam: (a) primeiramente do surgimento do fenômeno dos condomínios horizontais nos EUA; (b) em seguida, da expansão deles em países dos continentes europeu, asiático e africano; (c) da sua proliferação nos países latino-americanos; (d) e por fim, do seu surgimento em distintas cidades brasileiras.

O terceiro capítulo trata do surgimento dos condomínios horizontais na cidade de João Pessoa, abordando inicialmente, um pouco da história do município e algumas características de sua formação urbana. Em seguida, faz-se a caracterização desses empreendimentos, analisando-os segundo aspectos urbanísticos, normas internas e aspectos mercadológicos.

O quarto capítulo tem como objetivo mostrar como esse fenômeno se comporta localmente, no que diz respeito aos motivos para a sua proliferação e seus pontos positivos e negativos frequentemente relatados.

O quinto capítulo sintetiza o processo da proliferação dos condomínios horizontais na cidade de João Pessoa, reunindo as principais conclusões fornecidas pelos capítulos precedentes. Além disso, são revistos os objetivos da pesquisa, demonstrando os principais resultados e a importância dessa investigação e, por fim, são apresentadas sugestões e indicações para futuras investigações.

A metodologia utilizada no desenvolvimento desta dissertação envolveu os procedimentos principais descritos abaixo.

Primeiramente, para compreender o fenômeno local, se optou por analisar todos os condomínios horizontais de alta renda da cidade de João Pessoa. O critério “alta renda” foi

incluído no objeto de estudo, por ser um aspecto que agrega ao condomínio horizontal feições físicas e sociais mais representativas do processo de “condominização” mundialmente observado, firmado no tripé “segurança/verde/estratégias de distinção”.

Neste sentido, toma-se como objeto e recorte espacial onze condomínios, que estão inseridos em dois setores urbanos distintos: dez empreendimentos localizados no setor sudeste da cidade, mais precisamente nos bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas; e um condomínio no bairro dos Ipês, setor norte.

O recorte temporal é o período compreendido entre o aparecimento na cidade do primeiro condomínio horizontal de alta renda (1984) e a implantação do décimo primeiro empreendimento dessa natureza, no ano de 2012.

O trabalho divide-se em duas partes. A primeira faz uma leitura dos condomínios horizontais a partir de uma posição teórica, precisa, desdobrada nos dois primeiros capítulos. A outra parte, referente ao terceiro e quarto capítulos, engloba o estudo de caso.

Desta maneira, o primeiro e o segundo capítulos, referentes à fundamentação teórica, foram concebidos através de pesquisa bibliográfica e apresentaram como base legislações federais e municipais, além de estudos do surgimento e da constituição da figura do condomínio fechado, tais como de Blakely e Snyder (1999), Caldeira (2000), Svampa (2001), Goix (2003), entre outros.

No terceiro capítulo, a metodologia utilizada foi apoiada em levantamentos de arquivo, em pesquisa bibliográfica e em levantamento de campo, através de visitas *in loco*, observação direta e levantamento fotográfico. Para a obtenção do histórico de ocupação e implantação dos condomínios foram consultados os setores de Cadastro Imobiliário Municipal, as licenças de construção e habitação cedidas pelas Secretarias de Meio Ambiente e de Planejamento da Prefeitura Municipal de João Pessoa, bem como escritórios de arquitetos responsáveis por projetos de condomínios e empresas de administração de condomínios.

O quarto capítulo se apoiou no método de levantamento de campo, através da aplicação de questionários e entrevistas semiestruturados, direcionados aos atores envolvidos neste fenômeno (condôminos, moradores adjacentes, arquitetos, funcionários da Prefeitura Municipal de João Pessoa, imobiliárias e construtoras e professores universitários). Por fim, foi utilizado um método comparativo consistindo na confrontação dos resultados do levantamento de campo.

CAPÍTULO 1: Abordagem conceitual: definições, características e interpretações dos condomínios horizontais

1. Definição, características gerais e tipologias

O termo condomínio é proveniente da palavra latina, formada pela junção de *condominium*, cuja origem se deu a partir das palavras *cum* que significa “com, conjuntamente”, e *dominum* que significa “domínio, propriedade”. A palavra *dominum*, por sua vez, está relacionada à expressão latina *dominus* que equivale à definição de senhor, mestre, soberano, autoridade. Desta forma, o condomínio constitui uma propriedade conjunta – de autoridade exercida em comum por dois ou mais proprietários, e/ou que pertence a mais de um.

Comumente, os condomínios assumem dois tipos de regime de propriedade - o da propriedade exclusiva e o da propriedade comum. A propriedade exclusiva, representada por casa ou apartamento, é uma unidade autônoma e de uso privado de um proprietário e a propriedade comum são as demais áreas de uso coletivo e indivisível, ou seja, de todos os moradores. Gerstenberger apud Lopes (2008) ressalta dez características primordiais para o reconhecimento e a constituição de um condomínio urbano:

- “I – deve incidir sobre uma edificação ou um conjunto de edificações, de um ou mais pavimentos;*
- II – a edificação e o conjunto de edificações devem estar divididos em unidades autônomas;*
- III – cada unidade autônoma deve contar com acesso para a via pública;*
- IV – cada unidade deve conter um sinal de identificação;*
- V – a cada unidade autônoma deve corresponder uma fração ideal do terreno e demais partes comuns;*
- VI – a existência de duplo regime dominial;*
- VII – a inalienabilidade autônoma do terreno e demais partes comuns;*
- VIII – a indivisibilidade do terreno e demais partes comuns;*
- IX – a inexistência de direito de preferência; e*
- X – perpetuidade”.* (LOPES, 2008, p.28)

Os condomínios residenciais podem ser definidos como um conjunto de residências unifamiliares ou multifamiliares de uso privativo de seus proprietários. Por vezes, eles incluem lotes comerciais ou de serviço.

A expressão “condomínio fechado”, bastante utilizada pela sociedade brasileira, por profissionais do campo da construção, agentes imobiliários, pelos próprios consumidores e

até mesmo pela mídia, segundo Souza (2003) e em conformidade com a Lei Federal nº. 4.591/64², é redundante e inapropriada, pois todo condomínio é de natureza privada e, portanto, é um espaço de uso restrito e exclusivo dos proprietários, os quais detêm uma parcela proporcional que lhes cabe da área comum.

A nomenclatura recomendada é a utilização do termo “condomínio” adicionado a um adjetivo que define seu uso, que pode ser residencial, comercial ou de serviço e deve ser associado também a sua tipologia construtiva, vertical ou horizontal. Não obstante, apesar deste equívoco, o termo “condomínio fechado” é o mais usual no Brasil, e em outros países são utilizadas designações semelhantes, como *gated communities*, nos Estados Unidos, *condominios cerrados* no Chile, *countries* na Argentina, entre outros.

O perfil convencional desse tipo de modalidade residencial é caracterizado, em geral, pela presença de barreiras físicas vigiadas e monitoradas que garantem o assentamento e por um grande número de itens de lazer. Em relação à tipologia construtiva, eles podem assumir três formas: verticais – residências agrupadas em edifícios de apartamentos; horizontais – residências representadas por habitações unifamiliares; e mistos – presença de edifícios de apartamento e habitações unifamiliares.

A tipologia vertical foi, durante as décadas de 1960 e 1970, solução bastante procurada pelas camadas médias urbanas brasileiras. São mais comuns e numerosos, tanto porque são mais facilmente adaptáveis ao tecido urbano das grandes cidades, como porque podem atender a diferentes classes sociais, variando no tamanho das unidades e na oferta de lazer e serviços³. Os condomínios verticais contam, geralmente, com equipamentos mais restritos e essenciais, quando comparados aos condomínios horizontais, como *hall*, escada, garagem, elevador, guarita e portaria. Porém, devido às atuais exigências do mercado

² Ver maiores esclarecimento no tópico seguinte deste capítulo (1.1. Interpretações Jurídicas)

³ As cidades européias foram as precursoras nesta tipologia, se consolidando no final do século XIX. A verticalização neste período visava a otimização da infraestrutura, da densidade e da acessibilidade. Na América, particularmente nos Estados Unidos, esta tendência iniciou ainda no final da década de 1920, com os famosos arranha-céus. A possibilidade de estruturas prediais com inúmeros andares foi proporcionada através das melhorias das técnicas e avanços tecnológicos na construção civil, como por exemplo, a mobilidade por meio de elevadores. A verticalização neste país, diferentemente da Europa propunha a otimização do aproveitamento do solo urbano, devido ao processo especulativo que gerava o alto preço do solo. A verticalização americana, a partir da década de 50 começou a ganhar outras características, moldadas pelo movimento moderno e pela cultura automobilística. Os prédios passaram a ser inseridos de forma isolada em lotes mais extensos, o que conseqüentemente mudava a própria configuração das cidades, aumentando as suas áreas de circulação viária. A partir da década de 70, pode-se ver uma nova tendência de verticalização, iniciada também nos Estados Unidos, a chamada “verticalização do lazer”, podendo ser aplicada dentro da modalidade condominial vertical, com a otimização de lazer hedônico e endógeno.

podem chegar a incluir equipamentos de lazer e prática de esportes como, piscinas, academia, *playground*, quadra de esportes, salão de festas, entre outros.

Porém, a presente pesquisa se deterá a estudar apenas os condomínios residenciais do tipo “horizontal”, ou seja, os formados por casas.

Nos condomínios horizontais, por outro lado, a área residencial se constitui em um conjunto de unidades residenciais isoladas no lote (casas térreas ou sobrados), com sistema de circulação mais complexo com ruas, calçadas, rotatórias e áreas livres dotadas de praças ou equipamentos de lazer, cercadas por equipamentos de segurança como muros, portões, guaritas e cercas elétricas.

O quadro 1 apresenta as possíveis variações de modalidades condominiais. Consoante Becker (2005) os condomínios podem ser classificados, como já foi abordado anteriormente, de acordo com a tipologia arquitetônica e com o tipo de uso, e também segundo critérios relacionados à dimensão e à localização do empreendimento, à população residente e ao tipo de barreira que circunda o condomínio.

Quadro 1 – Tipos de condomínios

Tipos de condomínio	Tipo de uso	Tipo habitacional	Porte	Localização	Classes
Horizontal de uso misto	Residência, comércio e serviços	Casas	Pequeno, médio ou grande	Malha urbana ou zonas periféricas	Alta e média
Horizontal de uso residencial	Residência	Casas	Pequeno, médio ou grande	Malha urbana ou zonas periféricas	Alta, média e baixa
Vertical de uso misto	Residência, comércio e serviços	Edifícios de apartamento	Pequeno, médio ou grande	Malha urbana ou zonas periféricas	Alta e média
Vertical de uso residencial	Residências	Edifícios de apartamento	Pequeno, médio ou grande	Malha urbana ou zonas periféricas	Alta, média e baixa
Mistos – <i>edge cities</i> , megacondomínios	Residência, comércio e serviços	Casas e edifícios	grande	Zonas periféricas	Alta

Fonte: Becker (2005)

Os condomínios horizontais, quanto à dimensão, podem ser classificados em porte pequeno, médio ou grande. Com efeito, a classificação delineada por Becker (2005) ao analisar os condomínios horizontais de Porto Alegre - RS é frequentemente utilizada de

forma empírica em estudos sobre tal modalidade. Neste sentido, observam-se os seguintes parâmetros:

- 1 - Porte pequeno é aquele caracterizado por uma extensão de aproximadamente 500,00 m² a 1.500,00 m², abrangendo uma parcela urbana equivalente a um lote ou pedaço de quarteirão, onde estão dispostas no máximo 15 unidades habitacionais;
- 2 - Porte médio é o correspondente a uma área que varia entre 1.500,00 m² a quatro hectares, ocupando um quarteirão inteiro ou parte dele e comportando entre 15 a 100 casas;
- 3 - Porte grande é o caracterizado por uma extensão superior a quatro hectares, ocupando, geralmente, mais de um quarteirão, e contendo um número superior a 100 lotes.

Os aspectos gerais que caracterizam os condomínios horizontais dependem também, notadamente, da classe social dos residentes, que influenciam diretamente no porte, no padrão arquitetônico e na variação de equipamentos de lazer e segurança. Inicialmente, esta modalidade condominial era opção da classe mais abastada que desejava, além de maior segurança, migrar do apartamento para a casa.

Porém, atualmente, passa a abranger também as classe média e, em poucos casos, classe média baixa. Geralmente, os condomínios de porte grande são destinados às classes com maior poder aquisitivo, pois possuem terrenos mais amplos e maior número de itens de lazer, que encarecem a moradia. Outra questão relevante, é que se vende o lote e não uma habitação já construída e implantada no lote. O morador, neste caso, poderá imprimir o seu estilo, fugindo da padronização estética comum de conjuntos habitacionais de interesse social.

Os condomínios horizontais podem ser classificados também segundo a sua localização na cidade, podendo estar inseridos no interior do tecido urbano ou nas áreas periféricas do mesmo. Os condomínios de porte pequeno a médio são mais frequentes no primeiro caso, por serem facilmente adaptados às restritas glebas existentes do tecido urbano já consolidado. Já os condomínios com dimensões maiores necessitam de glebas mais extensas, que são geralmente encontradas em maior estoque nas regiões mais afastadas do centro da cidade.

Observa-se ainda outra situação desta modalidade condominial, que consiste em murar um determinado local da cidade já construído ou no fechamento de vias públicas a fim de transformá-las em área particular, mediante autorização veiculada por lei municipal. Essa legislação autoriza o executivo local a outorgar título de concessão de direito real de uso,

por prazo determinado, a uma determinada associação de moradores (SILVEIRA, 2010). A associação, por sua vez, se incumbe do fechamento dos logradouros e da sua manutenção particular e administrativa.

Essa prática tem sido noticiada frequentemente na cidade de São Paulo, por exemplo. Porém, o mesmo já foi observado em outras capitais brasileiras e em outras localidades, como nos Estados Unidos, no Peru, na Inglaterra e na África do Sul. No caso de São Paulo, o Decreto municipal nº. 48.638/2007⁴ regula sobre fechamento de vilas e ruas sem saída dentro da cidade. Este documento estabelece alguns requisitos necessários à viabilização do fechamento de uma rua, tais como: ser rua sem saída, de acesso à vila ou ter características de “ruas sem saída”; ter apenas usos residenciais; não apresentar mais de dez metros de largura de leito carroçável; servir de passagem para as casas nelas existentes; entre outros. Em seguida, além disso, para a efetivação do fechamento da rua, devem ser apresentados os documentos referentes à declaração expressa de anuência por, no mínimo 70% dos proprietários; cópia dos IPTUs dos imóveis; e croqui esquemático da via e imóveis abrangidos.

1.1. Interpretações jurídicas

1.1.1 Da Competência Federal

O tema condomínio tem suscitado muitos debates de natureza jurídica, principalmente quando observada a institucionalidade das novas modalidades condominiais. A figura do condomínio, no entanto, existe e apresenta-se regulamentada no âmbito legislativo federal, estando inserido no Código Civil Brasileiro e em outros documentos normativos.

Segundo Contreras (2003), os primeiros edifícios brasileiros eram regidos apenas pelos usos e costumes da época. O primeiro Código Civil Brasileiro, que data de 1916,

⁴ Consolida a regulamentação da Lei nº. 10.898, de 5 de dezembro de 1990, alterada pelas Leis nº. 12.138, de 5 de julho de 1996, e nº. 4.113, de 20 de dezembro de 2005, bem como da Lei nº. 13.209, de 13 de novembro de 2001, as quais dispõem sobre o fechamento de vilas e ruas sem saída residenciais ao tráfego de veículos estranhos a seus moradores; revoga os Decretos nº. 31.097, de 9 de janeiro de 1992, e nº. 37.282, de 15 de janeiro de 1998.

apresentava inicialmente o termo “condomínio tradicional”⁵, onde o proprietário detinha uma fração ideal e não uma fração material sobre o todo, possibilitando diversas margens de interpretação.

No entanto, devido à influência de outros países e aos constantes problemas de convivência entre os proprietários, despertou-se a iniciativa da regulamentação desse tipo de propriedade. Foi a partir do Decreto nº. 5.841, de 25 de junho de 1928⁶, que questões de definições, de caracterização e de administração do imóvel começaram a ser abordadas. Apesar dessa regulamentação já consignar a diferença entre as partes comuns e as privativas, divisão de despesas etc., este decreto apresentava-se tecnicamente pouco abrangente.

Posteriormente, em 1964, surge uma legislação mais específica que ainda vigora atualmente, a Lei Federal nº. 4.591/64, mais conhecida como a “Lei de Condomínio”, que trata de condomínios comerciais e residenciais, sobretudo, os de apartamentos. Essa lei, porém, necessitava de uma atualização para preencher lacunas decorrentes de novas situações surgidas nos condomínios atuais, somada à necessidade de adaptação ao Código de Defesa do Consumidor (CONTRERAS, 2003).

No início de 2003, entra em vigência o Novo Código Civil (Lei Federal nº. 10.406/2002) que introduz adaptações e maiores detalhamentos não contemplados anteriormente. Nele, transcreveu-se grande parte do que é disposto pela Lei do Condomínio, revogando alguns trechos e disciplinando, majoritariamente, a matéria de condomínio, mas mantendo em vigência os itens relativos à incorporação tratados na Lei de 1964. Tal Código trata o condomínio, aduzindo os termos Condomínio Geral e Condomínio Edilício. No primeiro caso, observam-se as seguintes categorias:

- a) Condomínio voluntário – ocorre quando há a manutenção de copropriedade sobre um imóvel por duas ou mais pessoas, cada uma titulando parte ideal sobre o todo. Geralmente este tipo de copropriedade resulta de situações como

⁵ Condomínio Tradicional existe quando determinado direito de propriedade pertence a vários titulares simultaneamente. Neste caso, cada condômino, em face de terceiros, possui a totalidade dos poderes pertinentes ao direito de propriedade e entre si, cada um deles usufrui seu direito até onde o direito do outro começa, de acordo com as respectivas quotas.

⁶ Decreto que se dispunha sobre a "alienação parcial dos edifícios de mais de cinco andares". Esse decreto, entretanto, não atendia a todo e qualquer caso, pois se limitava a atender apenas ao número de pavimentos dos edifícios, ao tipo de construção, etc. Mesmo assim, teve certa importância porque buscou traçar um rumo ao instituto da propriedade horizontal (SOARES, 2005).

herança, dissolução de sociedade, ocupação por duas ou mais pessoas de um imóvel abandonado, entre outras semelhantes.

- b) Condomínio necessário – refere-se ao condomínio por meação de paredes, cercas, muros, cuja separação deve manter-se permanentemente.

O Condomínio Edifício, por sua vez, também disciplinado pela Lei Federal nº. 4.591/64 é aquele caracterizado pela presença de dois elementos - as unidades autônomas que são objetos de propriedade exclusiva e compreendem qualquer tipo de unidade habitacional ou profissional e a área comum que são as partes indivisíveis, onde cada condômino possui uma fração ideal da mesma, tais como *hall* de entrada, pilotis, elevadores, etc.

De acordo com as leis citadas, para oficializar a constituição de um condomínio é preciso que, primeiramente, o Município disponha de legislação específica para a sua implantação. Assim, o proprietário ou empreendedor deverá realizar inscrição, que é de caráter obrigatório, no Cartório de registro de imóvel constando a individualização de cada unidade, a sua identificação e a discriminação, bem como a fração ideal sobre o terreno e partes comuns, atribuída a cada unidade. Além disso, faz-se necessária a elaboração de uma convenção e um regimento interno, específicos para o condomínio, devidamente aprovados por 2/3 das frações ideais dos condôminos.

A convenção é o ato de constituição do condomínio. De acordo com o Código Civil, o objetivo da convenção é o de estabelecer regras para administração e manutenção do condomínio e deve conter obrigatoriamente as seguintes disposições:

“1. Discriminação e individualização das unidades autônomas e das partes comuns; 2. Determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; 3. O fim a que as unidades se destinam; 4. A quota proporcional e o modo de pagamento das contribuições dos condôminos para atender às despesas do condomínio; 5. A forma de administração do condomínio; 6. A competência das assembleias, a forma de sua convocação e quorum exigido para as deliberações as sanções a que estão sujeitos os condôminos, ou possuidores; 7. O Regimento Interno” (GUIA DO CONDOMÍNIO, 2003, p.13)

O regimento interno, por sua vez, é parte integrante essencial da convenção, cujo papel é estabelecer as regras específicas de convivência para o condomínio, como os deveres e direitos dos condôminos, a administração das tarefas desenvolvidas pelos funcionários, o uso de partes comuns e particulares, as penalidades e aplicação de multas e recursos, entre

outras. O regimento interno deve estar em conformidade com a convenção, não podendo contrariá-lo, sob pena de nulidade.

Com relação à legislação federal, que trata do trânsito interno de veículos nestes empreendimentos, prevê-se que as vias internas devem submeter-se ao mesmo conjunto de leis que regem as vias públicas, ou seja, a Lei nº. 9.503/97 que institui o Código de Trânsito Brasileiro. Com efeito, tal documento federal considera também como vias terrestres, as praias abertas à circulação pública e as vias internas pertencentes aos condomínios constituídos por unidades autônomas. Porém, apesar do Código Brasileiro de Trânsito ser aplicado, soberanamente, a todos os lugares, fica sob a responsabilidade do condomínio a sinalização das ruas internas, como aponta o seu artigo nº. 51:

“Nas vias internas pertencentes a condomínios constituídos por unidades autônomas, a sinalização de regulamentação da via será implantada e mantida às expensas do condomínio, após aprovação dos projetos pelo órgão ou entidade com circunscrição sobre a via.”

O questionamento maior quando estudado a figura do condomínio na modalidade horizontal, sob o aspecto jurídico, é que as legislações pertinentes não tratam especificamente do termo “condomínio horizontal”. Diferentemente do condomínio vertical que possui amparo legal, pois se encontra tecnicamente melhor esclarecido na Lei Federal de 1964 e no Novo Código Civil. Neste sentido, observa-se um leque de interpretações jurídicas permitindo que esta modalidade assuma tantas designações – condomínios fechados, condomínios especiais, loteamentos fechados, loteamentos especiais, condomínio de fato, condomínio exclusivo ou condomínio horizontal.

Consoante Silva (2004) apud Lopes (2008) existem duas formas de interpretação jurídica para os condomínios horizontais – equiparando-os ao condomínio especial⁷, de acordo com a Lei Federal nº. 4.591/64, ou aos loteamentos, neste caso, calcando-se na Lei Federal nº. 6.766/79, modificada pela lei 9.785/99⁸. No entanto, a maioria dos condomínios

⁷ No condomínio ‘especial’, coexistem, de um lado, um condomínio ordinário (denominado voluntário a partir do novo Código) com a divisão do solo em frações ideais e, ao mesmo tempo, uma outra forma de divisão de propriedade, alcançando a edificação erigida sobre esse mesmo solo, subdividida em planos horizontais - andares, apartamentos ou qualquer outro tipo de habitação – havendo, ainda, a estrear, e ao mesmo tempo, integrar essas unidades, umas com as outras, partes da edificação que são designadas “áreas comuns”. Esse conjunto de direitos, sobre uns e outros, e que se denomina como propriedade horizontal (AVVAD, 2004).

⁸ Lei Federal nº. 6.766/79 alterada pela Lei nº. 9.785 em 29 de janeiro de 1999, dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.

horizontais tem incorporado o regime jurídico do condomínio em edificações⁹, regido pela Lei nº 4.591 / 64, utilizada para tratar prédios residenciais ou comerciais. Porém, esta lei regulamenta qualquer tipo de unidade habitacional autônoma de uso exclusivo associada a áreas comuns de livre utilização por todos os condôminos:

“Art. 1º. As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma, sujeita às limitações desta lei.

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

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

“Art. 8º - Quando em terreno onde não houver identificação, o proprietário, o promitente comprador, o cessionário deste ou o promitente cessionário sobre ele deseja erigir mais de uma edificação, observar-se-á também o seguinte:

*a) em relação às unidades autônomas que se constituírem **em casa térreas ou assobradadas**, será discriminada a parte do terreno ocupado pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns que corresponderá a cada uma das unidades;*

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

c) serão discriminadas as áreas que se constituírem em passagem comum para as vias ou para as unidades entre si.” (Lei Federal nº. 4.591 / 64) [grifo nosso].

Destarte, o condomínio horizontal pode ser entendido como uma área que abrange tanto espaços particulares como espaços comuns, sendo a prerrogativa para ser um espaço comum a de ser necessariamente fechado, restrito apenas aos seus moradores. Caso contrário, se o espaço comum não possuísse fechamento (muros, portões, etc.), isto

⁹ Com a vigência do Novo Código Civil, alguns artigos ou parte deles da Lei do Condomínio e do Código anterior que se caracterizavam conflitantes foram revogados. Neste sentido, fica estabelecido que a criação de associação de condomínios adote as determinações do Novo Código Civil. No que concerne a estas modificações, destaca-se principalmente o Art. 1331, que apresenta maior clareza de redação, especificando, detalhadamente, como propriedade comum, o solo, a estrutura do prédio, a rede geral de distribuição de água, esgoto, gás e eletricidade, calefação e refrigeração centrais, etc.

permitiria o acesso a todos, tornando-se público e não mais comum aos moradores, descaracterizando-o como condomínio (LOPES, 2008).

Ainda, é importante confrontar os termos condomínio horizontal e loteamento fechado, cujo sentido é inserido no nosso cotidiano de forma errônea. Consoante a lei Federal n.º 6.766/79, o loteamento representa a divisão do solo em lotes com vias e logradouros públicos, dispondo de pelo menos 35%¹⁰ da área do loteamento de domínio público.

O termo “loteamento fechado” não existe na Lei Federal que dispõe sobre o parcelamento do solo e nem em qualquer outro documento normativo federal. Apesar de caracterizar uma “burla”¹¹ à legislação federal, este tipo de variação de loteamento vem ocorrendo na grande maioria das cidades brasileiras. Existem várias denominações para designar este tipo de situação - loteamentos integrados, loteamento em condomínio ou loteamento fechado, sendo este último o mais usual. Embora no âmbito legislativo federal, o loteamento fechado não esteja contemplado, algumas leis municipais preveem a implantação deste tipo de loteamento baseando-se na Lei Federal n.º 6.766/79, porém com a privatização de vias e outros espaços públicos internos. Esta apropriação pode ser concedida posteriormente pelo Poder Público Municipal aos moradores locais, mediante licitação de contrato de concessão ou permissão.

Segundo Oliveira (2008), no município de Caxias do Sul – RS existe uma discussão em torno da figura do loteamento fechado, onde segundo lei municipal, o mesmo é tratado como produto híbrido do “cruzamento” do condomínio edilício horizontal (previsto no artigo 8º da Lei Federal n.º 4.591/64) com o parcelamento do solo, regularizado pela Lei Federal n.º 6.766/79 e não institui a obrigatoriedade da doação de parcela da propriedade para fins de instituição do espaço público. Algumas outras leis municipais têm aceitado a figura do loteamento fechado, como é o caso das leis municipais n.º 8.736/1996 do Município de Campinas – SP; n.º 3.270/1999 do Município de Americana – SP; n.º 9.244/2003 do Município de Londrina – PR; entre outras.

O condomínio horizontal, no entanto, não pode compartilhar do mesmo regime jurídico de um loteamento, pois o fator característico desta tipologia habitacional é justamente a

¹⁰ as áreas destinadas a sistemas de circulação, a implantação de equipamento urbano e comunitário, bem como a espaços livres de uso público, serão proporcionais à densidade de ocupação prevista pelo plano diretor ou aprovada por lei municipal para a zona em que se situem.

¹¹ De acordo com a Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano, existe a imposição de uma série de ônus urbanísticos, como a destinação de áreas ao Poder Público.

concepção de uma área com restrição de acesso (unidades habitacionais e áreas comuns) a apenas seus condôminos e pessoas por eles autorizadas. A gleba, portanto, não perde sua individualidade, diferentemente do que ocorre em um loteamento.

Os condomínios horizontais representam um fenômeno que vem crescendo em diversas cidades no Brasil. Uma parcela considerável da população cada vez mais procura estes empreendimentos. Neste sentido, se faz mister uma revisão na legislação existente, para uma contemplação mais nítida das especificidades deste fenômeno, que existe de fato e se constitui em uma nova maneira de ocupar o espaço urbano. Todavia, observam-se ultimamente, iniciativas premidas de contornar a problemática interpretação acerca da figura do condomínio horizontal, como a proposta de lei denominada “Lei de Responsabilidade Territorial Urbana”, que objetiva revisar a lei federal, que trata do parcelamento do solo urbano, bem como visa argumentar a regularização fundiária.

1.2.2 Da Competência Municipal

Segundo a Constituição Federal, compete, privativamente, à União legislar sobre o direito civil, no qual, entre outros tópicos são tratados o direito de propriedade e a classificação dos bens públicos e particulares. No entanto, o direito urbanístico é competência concorrente da União, do Estado e do Distrito Federal, podendo os Municípios, além de legislar sobre assuntos de interesse local, suplementar a Lei Federal e Estadual no que couber.

Destarte, o condomínio, em qualquer de suas modalidades, fica sujeito às normas civis estabelecidas pela União (Código Civil, Lei nº. 4.591/64 e posteriores) e às normas urbanísticas impostas pelo Município na legislação edilícia adequada às peculiaridades locais (SILVEIRA, 2011). Ou ainda, como Meirelles Apud Silveira (2011) retrata quando aborda a discussão em torno do loteamento:

“Como procedimento ou atividade de repartição do solo urbano ou urbanizável, o loteamento sujeita-se a cláusulas convencionais e a normas legais de duas ordens: civis e urbanísticas. As cláusulas convencionais são as que constarem do memorial arquivado no registro imobiliário, para transcrição nas escrituras de alienação dos lotes; as normas civis são expressas na legislação federal pertinente e visam a garantir aos adquirentes de lotes a legitimidade da propriedade e a

transferência do domínio ao término do pagamento do preço; as normas urbanísticas são as constantes da legislação municipal e objetivam assegurar ao loteamento os equipamentos e condições mínimas de habitabilidade e conforto, bem como harmonizá-lo com o plano diretor do Município, para a correta expansão de sua área urbana.”

A Legislação Urbana de João Pessoa é composta por um conjunto de decretos e instrumentos legais de regulamentação urbanística, tais como Plano Diretor (Decreto n.º 6.499, de 20 de março de 2009), Código de Urbanismo (Lei n.º 2.102, de 31 de dezembro de 1975), Código de Posturas (Lei Complementar n.º 07, de 17 de agosto de 1995), Código de Obras e Edificações (Lei n.º 1.347 de 27 de abril de 1971) e o Código de Meio Ambiente (Lei complementar de 29 de agosto de 2002).

Consoante definição encontrada no Código de Urbanismo da cidade de João Pessoa, Condomínio horizontal é o “conjunto de unidades domiciliares distribuídas horizontalmente no terreno, obedecidas as prescrições para condomínio de acordo com a legislação federal em vigor”. No entanto, a legislação urbana municipal não possui decreto ou normas específicas que trate plenamente da aprovação e implantação deste tipo de empreendimento. Segundo o Departamento de Análise da Secretaria de Planejamento, as normas urbanísticas adotadas para a sua aprovação são as mesmas adotadas para aprovação de um loteamento, porém com a concessão do fechamento da área do empreendimento, com portões destinados ao controle da entrada e saída.

Neste contexto, o Código de Urbanismo, vide Lei Federal do Parcelamento do Solo, equipara o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação.

Em relação ao Plano de parcelamento, as taxas urbanas mínimas estipuladas por esta Lei Federal orientam que todo loteamento deve dispor de 35% de área pública para acomodar os sistemas de circulação, os equipamentos urbanos e comunitários, bem como os espaços livres. A disposição deste percentual fica delegada às legislações estaduais e municipais pertinentes¹². O Plano Diretor e o Código de Urbanismo de João Pessoa informam apenas sobre a obrigatoriedade de disponibilizar 10% para praças e jardins públicos e 5% para equipamentos comunitários. Porém, nos condomínios horizontais, estas áreas são

¹² Os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal para adequar o previsto nesta Lei às peculiaridades regionais e locais.

guarnecidas e assumem conotação de semi-públicas, de uso comum apenas para os condôminos do local.

Segundo a Legislação Urbana de João Pessoa, não existe testada mínima, comprimento ou largura máxima exigida para loteamento, mas os seus lotes deverão apresentar testada mínima de doze metros, profundidade mínima de vinte metros e obedecer as especificações que dependem do setor urbano em que o loteamento está localizado. Não obstante, as únicas normas existentes quando se trata de condomínios horizontais no Código de Urbanismo, aponta que este tipo de uso deve obedecer algumas exigências de ocupação do solo que varia de acordo com a zona em que está inserido.

O uso da tipologia R4¹³ (Condomínio Horizontal) é permitido nas zonas ZR1 (Zona Residencial 1); ZR2 (Zona Residencial 2); ZR3 (Zona Residencial 3); ZA4 (Zona Axial 4); ZIS (Zona Institucional e Serviço); ZT1 (Zona Turística 1); ZT2 (Zona Turística 2); ZEP1 (Zona Especial de Preservação 1); e SAA (Setor de Amenização Ambiental).

Tabela 01 - Especificações de uso e ocupação do solo para condomínios horizontais

Zonas		Área Mínima (m²)	Taxa de Ocup.%	Índice Aprov.	Altura	Afastamento (em metros)		
						Frete	Lateral	Fundo
ZR1		-	-	-	2 Pav.	-	-	-
ZR2		-	-	-	2 Pav.	-	-	-
ZR3		-	-	-	2 Pav.	-	-	-
ZA4		-	-	-	2 Pav.	-	-	-
ZIS		-	-	-	2 Pav.	-	-	-
ZT1		-	-	-	2 Pav.	-	-	-
ZT2		-	-	-	2 Pav.	-	-	-
ZEP1	BCB	5.000	-	-	-	-	-	-
	CCB	2.500	-	-	-	-	-	-
	EPS	700	-	-	-	-	-	-
SAA		10.000	-	1,0	2 Pav.	20,00		

Fonte: Elaborado pela autora com base no Código de Urbanismo da cidade de João Pessoa-PB , 2011.

¹³ Nomenclatura utilizada pelo Código de Urbanismo e Plano Diretor da Cidade de João Pessoa para designar Condomínios Horizontais.

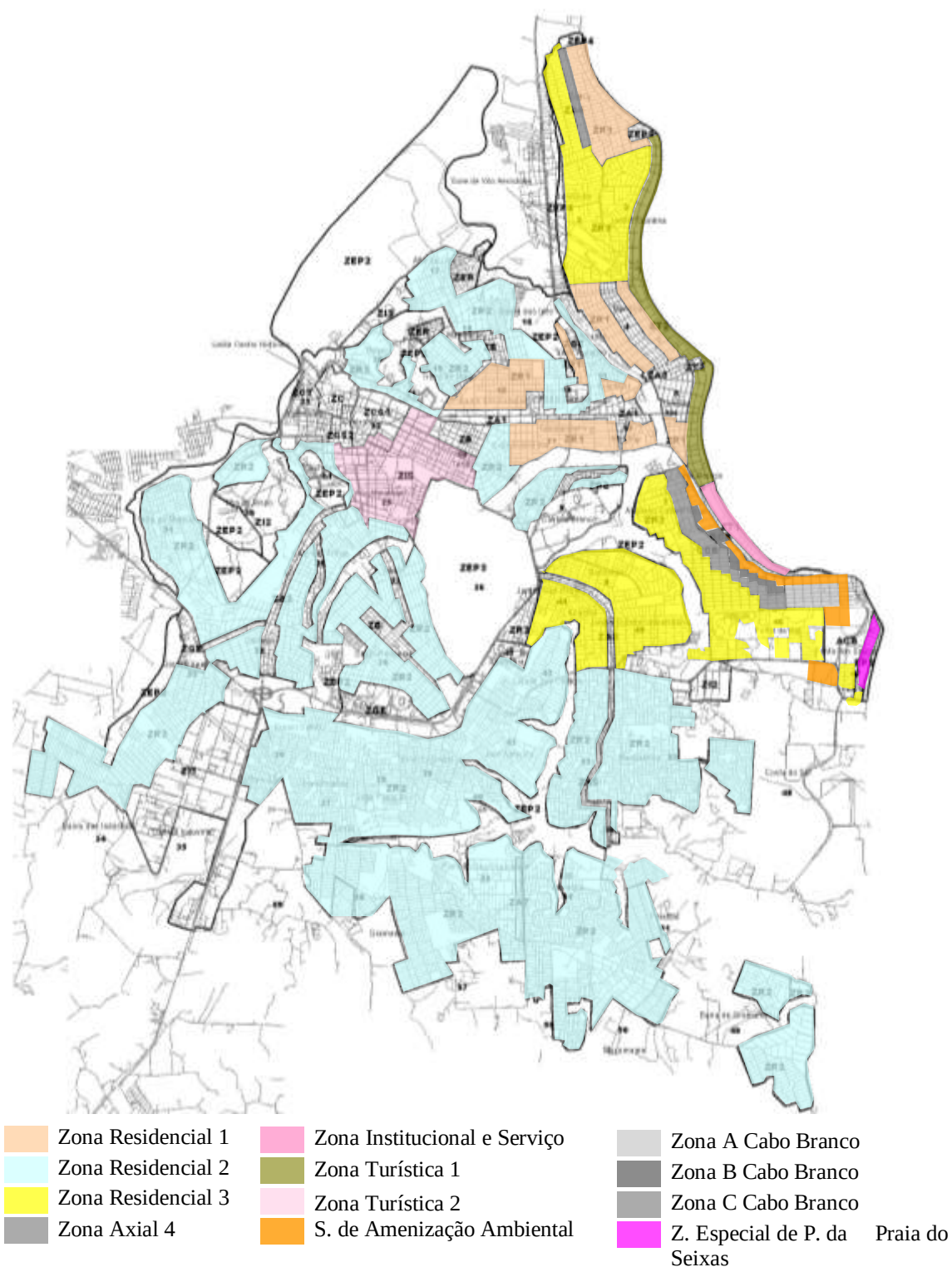


Figura 01: Mapa com as zonas que permitem o uso R4.

Fonte: Elaborado pela autora com base no mapa de zoneamento cedido pela PMJP, 2011.

Segundo o Decreto n. 5.363/2005¹⁴, as subzonas A, B e C e a ZR-3 do Altiplano Cabo Branco delimitam o Setor de Amenização Ambiental (SAA) e estão submetidas a algumas restrições de ocupação do solo, incluindo o uso referente aos condomínios horizontais:

“a – Os edifícios deverão respeitar a paisagem natural, e para tanto não poderão se constituir de bloco único com extensão superior a 50,00m. O afastamento entre blocos deverá ser de 6,00m.

b - A taxa de impermeabilização do solo, em qualquer situação não deve ser superior a 50% e as demais áreas livres deverão ser tratadas com jardins utilizando-se espécies nativas, salvo exigências de reflorestamento pelo órgão ambiental competente.”

O lote interno do condomínio horizontal é considerado uma tipologia equivalente à habitação unifamiliar por lote, assim, deve respeitar as dimensões e afastamentos impostos por este uso de acordo com o setor em que o condomínio horizontal está inserido:

Tabela 02 - Especificações de afastamentos para habitação unifamiliar em lote isolado

Zonas		Área Mínima (m²)	Frente Mínima	Ocup. Máxima	Altura Máxima	Afastamento (em metros)		
						Frente	Lateral	Fundo
ZR1, ZR3, ZA4, ZT1,		360,00	12,00	50	-	5,00	1,50	3,00
ZR2		200,00	10,00	70	-	4,00	1,50	2,00
ZIS		300,00	10,00	50	-	5,00	1,50	3,00
ZT2		360,00	12,00	50	3 Pav	5,00	1,50	3,00
ZEP1	CCB	2.500	-	40	3 Pav	10,00	3,00	5,00
	BCB	5.000	-	20	3 Pav	-	5,00	5,00
	EPS	360,00	12	50	2 Pav	5,00	1,50	3,00

Fonte: Elaborado pela autora com base no Código de Urbanismo da cidade de João Pessoa-PB, 2011.

Em relação à emissão de aprovação de loteamentos, processo semelhante também para a aprovação de condomínios horizontais, a Secretaria de Planejamento da Prefeitura de João Pessoa determina como necessários os seguintes documentos:

1. Cópia da escritura com registro imobiliário

¹⁴ Estabelece a delimitação do Parque do Cabo Branco, instruções normativas de zoneamento urbano e ambiental, a contrapartida financeira dos empreendimentos e dá outras providências.

2. 06 cópias do projeto de urbanismo, arruamento, levantamento plani-altimétrico, perfil, grade e seções transversais das vias, assinadas pelo proprietário e responsável técnico.
3. Projeto de abastecimento d'água e de distribuição da rede de energia elétrica, aprovados pelos órgãos competentes.
4. Licença Ambiental expedida pela SEMAM
5. Licença de Desmatamento expedida pelo IBAMA (caso necessário)
6. Memorial descritivo do projeto
7. Levantamento Geo-Referenciado em meio digital
8. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) dos responsáveis técnicos do Processo da Aprovação do Plano de Arruamento e Loteamento de Terrenos.

O Plano de arruamento e loteamento e terrenos deve compreender, além da consulta prévia, o pré-plano de arruamento e loteamento e o plano de arruamento e loteamento, os projetos de locação topográfica, de drenagem e de terraplenagem; os projetos de guias e sarjetas, da rede de escoamento das águas pluviais, da pavimentação e obras complementares, da rede de abastecimento de água potável, da rede de esgotos ou do sistema de fossas sépticas, da distribuição de energia elétrica pública e domiciliar e da arborização de logradouros.

Para iniciar o processo de aprovação, o interessado poderá requerer à Prefeitura as diretrizes para o traçado do sistema viário, dos espaços livres e das áreas reservadas para equipamento urbano, apresentando as plantas de situação e a do terreno a urbanizar com informações e condições específicas, bem como a caderneta topográfica. A Prefeitura, durante um prazo máximo de 30 (trinta) dias, traçará, nas plantas apresentadas de acordo com as diretrizes de planejamento do Município, as normas urbanísticas vigentes relacionadas ao sistema viário municipal e do loteamento pretendido, assim como, às áreas livres necessárias.

Finalizada esta etapa, a Prefeitura devolverá uma das vias ao empreendedor juntamente com o documento-resposta à consulta prévia, o qual terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para a apresentação do pré-plano correspondente.

A segunda etapa do processo é o encaminhamento do pré-plano de arruamento e loteamento completo à Prefeitura, com plantas e memorial assinados pelo proprietário ou

concessionário e por profissional registrado no CREA e do requerimento do interessado ao Prefeito solicitando a sua aprovação¹⁵. Nesta fase, o pré-plano deverá ser apresentado obrigatoriamente acompanhado do memorial justificativo e deve conter informações específicas de quantitativos, partido e soluções que contemplem o plano como todo¹⁶.

Após a apresentação do pré-plano, caso ocorra o aceite, o órgão competente da Prefeitura expedirá, em um prazo de 30 dias, o documento referente juntamente com cópias visadas do mesmo. O Plano definitivo e o projeto topográfico devem ser apresentados juntos ao memorial descritivo e justificativo em um período máximo de seis meses, caso contrário os mesmos terão a aceitação cancelada. No memorial devem constar elementos como a descrição sucinta do loteamento, com as suas características e destinação; as condições urbanísticas do loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções além das já constantes das de planejamento do Município; a taxa de densidade demográfica do loteamento; a indicação das ruas, dos espaços livres e das áreas destinadas a equipamentos urbanos; entre outros.

A terceira etapa do processo de aprovação consiste na apresentação do plano definitivo e do projeto topográfico, devendo as plantas e o memorial estarem assinados pelo proprietário, ou cessionário, e por profissional registrado no CREA. Assim, conforme o artigo 113 do Código de Urbanismo de João Pessoa:

“dentro do prazo de 90 (noventa) dias após a data de aprovação do plano de arruamento e loteamento e do projeto topográfico, e antes de ser solicitada à Prefeitura a licença para executar a urbanização de terrenos, o proprietário deverá assinar, obrigatoriamente, a escritura de doação ao Município das áreas destinadas às vias de circulação pública, as áreas paisagísticas, a edifícios públicos e a outros equipamentos urbanos.”

Porém, no caso de condomínios horizontais não é imposta tal exigência, que é de caráter obrigatório apenas para os loteamentos, ficando dispensada a escritura de doação de áreas públicas para o município.

¹⁵ O requerimento deverá, obrigatoriamente, ser instruído pelos seguintes documentos: a) título de domínio pleno ou útil de posse, sob qualquer modalidade, do bom imóvel; b) certidão negativas de impostos municipais relativos ao imóvel;

¹⁶ Traçado do sistema de circulação, disposição, forma pré-dimensionamento das áreas livres; disposição, dimensão e quantitativo das quadras e dos lotes, inclusive a indicação das áreas residenciais e não residenciais; área total de terrenos a lotear bem como a previsão do número de quadras, testada e profundidade mínima, média a máxima dos lotes; solução esquemática de terraplanagem, de drenagem do terreno, dos escoamentos de águas pluviais, da pavimentação das vias de circulação pública, do abastecimento de água potável, da coleta de esgotos sanitários ou de sistema de fossa séptica; da distribuição de energia elétrica pública e domiciliar e da arborização dos logradouros.

Após ou durante o processo de aprovação pela SEPLAN, o projeto do empreendimento deve ser direcionado pelo empreendedor para a Secretaria de Meio Ambiente, onde é analisado pela Diretoria de Controle Ambiental e exigido uma relação de documentos para obtenção do licenciamento ambiental que é composto pelas licenças prévia, de operação e de instalação, respectivamente.

A licença prévia deve ser concedida na etapa preliminar do projeto e contém os requisitos básicos e condicionantes a serem atendidos nas fases de localização, instalação e operação, observando-se a viabilidade ambiental do empreendimento nas fases subsequentes do licenciamento. Para tal são necessários os seguintes documentos:

(1) Formulário de Requerimento para Licença Prévia assinado pelo representante legal; (2) Formulário destinado ao Cadastramento de Empreendimentos; (3) Guia de recolhimento quitada; (4) Publicação em jornal de grande circulação ou no Diário Oficial, do requerimento da Licença Prévia; (5) Cópia do CPF e identidade do representante legal; (6) Cópia da Escritura Pública registrada em cartório, ou comprovante legal da utilização da área; (7) Certidão de Uso e Ocupação do Solo; (8) Autorização para supressão vegetal visando o uso alternativo do solo emitida pela SUDEMA, se necessário; (9) Declaração da CAGEPA, com relação a existência e ao atendimento do sistema de abastecimento d'água e rede de esgotos sanitários; (10) Anteprojeto do empreendimento contendo descrição geral do empreendimento, planta de situação da área, indicando vegetação, corpos d'água, vias de acesso e o croqui de localização do empreendimento.

A segunda etapa do licenciamento equivale à obtenção da licença de instalação. Esta licença gera o direito à instalação do empreendimento, após a análise e aprovação dos projetos executivos de controle ambiental. Assim, são exigidos além da documentação solicitada na licença anterior e a cópia da mesma, o cronograma de execução das atividades e o projeto do empreendimento com os carimbos de aprovação da SEPLAN e do Corpo de Bombeiros, com assinaturas do responsável técnico e do proprietário e respectiva ART/CREA, contendo:

(a) Descrição geral do empreendimento; (b) Plano de arruamento e loteamento; (c) Projeto de locação topográfica, de drenagem e de terraplenagem; (d) Projeto de guias e sarjetas, de rede de escoamento das águas pluviais, da pavimentação e obras complementares, da rede de abastecimento de água, da rede de esgotos sanitários ou do sistema de fossas sépticas ou de poço, da distribuição elétrica pública e domiciliar e da arborização de logradouros.

Por fim, obtém-se a licença de operação que autoriza o funcionamento do empreendimento, após a verificação do efetivo cumprimento do que consta das licenças anteriores e o estabelecimento de medidas de controle ambiental e condicionantes determinadas para a operação. Neste caso, são exigidos as cópias das licenças e das documentações anteriores e o memorial descritivo atualizado do empreendimento.

A escassez de um documento normativo específico que deveria tratar de condomínios horizontais, empreendimento de grande impacto para a cidade e de crescente proliferação, dificulta o esclarecimento e a execução deste tipo de construção, bem como uma avaliação mais ampla de sua implantação em relação ao contexto urbano local. Com o intuito de acompanhar o crescimento atual destes empreendimentos, muitas cidades, inclusive, com porte inferior ao de João Pessoa, já instituíram lei municipal que tratam especificamente de condomínios horizontais¹⁷.

1.3 Discussões e implicações na sociedade

Este tópico tem como objetivo analisar o fenômeno dos condomínios horizontais e suas implicações, de acordo com os estudos consolidados na literatura. Ultimamente, a proliferação desta nova forma de morar tem gerado interesse e reflexão por profissionais de urbanismo, sociologia, antropologia e de outras áreas do conhecimento. Os debates se focam principalmente sobre os seus impactos socioespaciais no espaço urbano.

A literatura existente abarca uma série de indagações e questionamentos quanto ao surgimento dos condomínios, em contrapartida, grande parcela da sociedade os tem procurado cada vez mais como opção de moradia. O desenvolvimento deste fenômeno está atribuído a uma série de fatores, tais como a atual violência urbana, especulação e valorização imobiliária, fuga dos problemas urbanos, subjetivas qualidades de vida, etc.

Este tópico, porém, estruturará tais fatores de acordo com perspectiva semelhante traçada por alguns estudos realizados na América Latina (SVAMPA, 2001; CALDEIRA, 2000; HIDALGO, 2003) e por aspectos observados no *marketing* de promoção desses

¹⁷ A exemplo: Município de Cuiabá – MT (Lei nº. 056/1999); Município de Camboriú – SC (Lei nº. 242009); Município de Indaiatuba – SP (Lei nº. 3.655/1999); Município de Siqueira – RJ (Lei nº. 528200); Município de Carmo do Cajuru – MG (Lei nº. 2.230/2008); entre outros.

empreendimentos e na mídia local e nacional. A análise se apoiará em três razões estimadas como principais no processo de proliferação deste fenômeno: a busca pela segurança, a procura por um estilo de vida verde e estratégias de distinção.

1.3.1 Medo, crime e violência urbana

Atualmente, o cotidiano dos brasileiros é acometido pelos altos índices de violência urbana. As causas de tal problema, além do âmbito social, estão no próprio espaço urbano, principalmente onde a abstenção do governo e a decadência dos seus serviços são evidentes - geralmente, nas áreas em que a infraestrutura urbana de equipamentos e oferta de trabalho são precários. Somam-se a esses fatores, a impessoalidade das relações nas grandes metrópoles, a desestruturação familiar, o crescimento do tráfico de drogas, bem como a “obsolescência” dos centros urbanos.

A representação da violência urbana indica um complexo de práticas que são consideradas ameaças a duas condições básicas de segurança existencial – “*integridade física e garantia patrimonial*” (SILVA, p.58, 2004). Para Silva (2004), entre as principais causas do sentimento de insegurança estão o enfraquecimento da capacidade de controle social por parte das agências estatais, o esgarçamento da ordem pública, devido ao mau funcionamento de suas garantias externas, a expansão e organização da criminalidade, bem como a ampliação do recurso à violência como meio de obtenção de interesses.

Neste contexto, as classes sociais menos favorecidas por estarem mais expostas aos problemas de ordem socioeconômica – a falta de emprego regular, a dependência de drogas ilícitas, a habitabilidade com altas taxas de criminalidade, entre outros – encontram dificuldades de inserção na sociedade e, por isso, apresentam maior número de indivíduos relacionado a algum tipo de crime, do que qualquer outra classe social.

Outra amostra da violência urbana brasileira que vem crescendo nos últimos anos é aquela atribuída aos policiais, principalmente os da incorporação militar¹⁸. A falta de credibilidade

¹⁸ O desvio de conduta destes policiais se manifesta através de crimes como chacinhas, sequestro, abuso de autoridade, grupos de extermínios, entre outros. As causas para este comportamento são inúmeras, vão desde a falta de treinamento específico, desvalorização profissional, até falta de acompanhamento psicológico e punição dentro da própria incorporação.

neste órgão público, cuja função é proteger a população, tem contribuído para o aumento da insegurança e da procura por proteção particular.

A ocorrência e o tipo de crimes são determinados de acordo com as suas motivações. Em entrevista a Lima (2004), o cientista político Túlio Khan¹⁹, cita que os tipos de crimes estão relacionados aos locais onde ocorrem, podendo ser contra o patrimônio ou contra a vida de algum indivíduo:

“Roubos e furtos em geral acontecem em bairros de classe média alta, por exemplo. ‘Nesse tipo de crime existe relação direta com os níveis de riqueza e não com os de pobreza, como geralmente é dito’. Segundo ele, ao fazer um levantamento dos locais de maior incidência de roubos e furtos, observa-se que são áreas com maior circulação ou acúmulos de bens, regiões com alta concentração de riqueza. Já homicídios ocorrem, em maior número, nos bairros pobres e as motivações são passionais ou relacionadas ao tráfico de drogas em sua maioria.” (LIMA,2004)

Segundo Caldeira (2000), o medo e a busca pela manutenção da segurança (tanto patrimonial como pessoal) contribuem cada vez mais para a prática de privatização do espaço e, também, conseqüentemente, para o aumento do número de condomínios horizontais. Assim, relacionando-se a este contexto, o perfil da insegurança urbana tem apresentado diferentes naturezas de crime, tanto no âmbito público como no particular. Os crimes mais corriqueiros são aqueles praticados na esfera pública e assumem, geralmente, duas formas de ocorrência.

O primeiro caso são os crimes realizados distantes dos condomínios, geralmente em áreas centrais e nos arredores mais próximos, e são os que influenciam a percepção de que morar em áreas centrais é perigoso. Outra prática de crime na esfera pública são os ocorridos nas adjacências dos condomínios, em ruas que tangenciam o perímetro particular ou nos arredores mais próximos. Em menor escala, existem também os crimes praticados na esfera particular, ou seja, no interior dos condomínios.

Viver na cidade contemporânea, sobretudo nas metrópoles, significa realizar percursos ou atividades cotidianas, como ir ao trabalho, ao supermercado, à universidade ou à escola, praticar algum esporte ao ar livre ou qualquer outra atividade, sempre atento ao que ocorre em seu entorno. O retorno ao lar, após um dia corriqueiro, produz a sensação de que se

¹⁹ E também atual coordenador de análise e planejamento de Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo.

está, enfim, a salvo. Porém, estar em casa²⁰ não significa estar plenamente seguro em relação ao que se encontra lá fora. Não permitir que o lar seja invadido e/ou roubado requer que o local onde se mora esteja amparado por uma série de itens de segurança como grades, portões eletrônicos e câmeras - citados por muitos críticos como ornamentos que ressaltam um novo estilo: a arquitetura do medo²¹.

Devido à vulnerabilidade das casas, atualmente, não existe demanda considerável para esta forma de moradia e os indivíduos que ainda as habitam, na maioria dos casos, querem mudar para outra tipologia habitacional mais segura.

A mobilidade residencial retratada pela migração “casa-apartamento” teve início em meados do século XX, porém sua intensificação se deu a partir da década de 1980, por vários fatores, dentre eles, maior segurança²². Entretanto, com o passar do tempo, os criminosos foram se especializando em invasões a este tipo de habitação e em burlar os seus itens de segurança - os edifícios de apartamento já não se apresentavam tão seguros diante da nova faceta da violência e se viram na necessidade de incorporar novas tecnologias de segurança. Ao mesmo tempo, firma-se a opção de morar em condomínios horizontais, uma solução que permitia o retorno à casa com proteção superior aos de edifícios de apartamento.

“Os condomínios fechados atraem os moradores de apartamentos que acreditavam ser essa a habitação mais segura e veem neles uma forma de voltar a morar em casas”(PEREIRA e TRAMONTANTO, 1999, p.30)

Originalmente, estes empreendimentos surgiram como estratégia para os empreiteiros que, não querendo disponibilizar área para o setor público, burlavam as leis municipais e estaduais que faziam tal exigência. Surgiam assim, os empreendimentos imobiliários

²⁰ A palavra “casa” refere-se, neste caso, à tipologia residencial unifamiliar isolada no lote.

²¹ Termo utilizado para designar as feições que a cidade vem assumindo diante da violência. Para Feiguin e Lima (1995) a “arquitetura do medo” é manifestada através dos muros altos, cercas em volta das residências, alarmes e sofisticados sistemas de segurança, pontualmente correlacionados a outros fenômenos, como o crescimento das empresas privadas de vigilância, fuga para as regiões mais periféricas da cidade, entre outros.

²² Ao contrário do que ocorreu em outros países em que a verticalização surgiu como solução técnica necessária para a demanda habitacional, no Brasil, o edifício de apartamentos emerge como moradia das ascendentes classes médias, como símbolo do bom gosto, do luxo, da distinção e do moderno. Nas últimas décadas, porém, os fatores que atraíram os moradores para os edifícios de apartamento são a área de lazer expandida, os serviços de manutenção, maior oferta no mercado imobiliário e a percepção de maior segurança.

“*privé*”, que tiveram um certo declínio na década de 1970, em detrimento do “*boom*” imobiliário vertical, mas devido ao atual contexto da violência, voltaram a se proliferar com maior intensidade. A princípio, assumiam conotação de conjuntos habitacionais direcionadas às moradias típicas de classe média. Porém, ao longo dos anos, e no decorrer da valorização imobiliária, passaram a ser direcionados ao estrato social com maior poder aquisitivo e com outros tipos de interesse.²³

Recentemente, vários estudos identificaram que o sentimento de segurança dos moradores de condomínio está fortemente relacionado à presença das barreiras físicas (BLAKELY e SNYDER, 1999; GÜZEY e ÖZCAN, 2010; CALDEIRA, 2000; BECKER, 2005; RAPOSO, 2008). Arantes (2009) ao estudar os condomínios horizontais na cidade de Salvador - BA, a partir de entrevistas aos seus moradores, cita:

“O ‘lá fora’ representa a cidade, espaço do desconhecido, do caos, perigo, criminalidade e violência. Já o ‘aqui dentro’ representa a tranquilidade advinda de uma gestão privada da segurança, que, por sua vez, é fundamentada em uma visão liberal a partir da qual se entende que, se o Estado não oferece garantias de acesso a determinado bens e ou serviço, cada cidadão tem o direito de buscá-lo individualmente, de forma privada [...]”



Figura 02. Barreiras físicas do condomínio Vila Real, em João Pessoa-PB. Figura 03. Condomínio Bosque das Orquídeas, em João Pessoa-PB. Fonte: Acervo pessoal, 2011.

Assim, as garantias que todos os cidadãos deveriam possuir, a segurança, por exemplo, passam a entrar no “rol” de artefatos comercializados possíveis apenas para os consumidores que tem condições de comprá-los e mantê-los. É neste contexto, juntamente com a vulnerabilidade social e a nova lógica de mercado, que cresce a procura por espaços

²³ A origem e as fases do processo de proliferação dos condomínios horizontais serão melhor explanadas no capítulo II - Condomínios horizontais: origem e contexto.

que representam a incorporação de um novo estilo de vida, relacionado aos novos comportamentos de consumo.

O condomínio, enquanto “produto”, atrai seus consumidores não apenas por suas características internas, mas pelo acesso a vários benefícios e valores simbólicos, tais como o “verde”, a privacidade, o *status* e a privatização dos serviços de segurança. A segurança é um dos itens diferenciais que é comercializado e incluído no pacote que compõe os ideais e a imagem do condomínio. Segundo Dacanal e Guimarães (2005) a mídia, que relata diariamente os crimes e violência na cidade, juntamente com o *marketing* imobiliário, que se aproveita destes noticiários e também da fragilidade humana quando exposta à criminalidade e à violência, propiciam o aumento de territórios fortificados.

A percepção de “estar seguro” dentro de um condomínio horizontal decorre da compilação de vários mecanismos de segurança. Este aparato consiste, geralmente, na presença de barreiras físicas, em forma de muros ou grades circundando todo o perímetro, cercas elétricas, vigilância 24 horas através de vigias monitorados em várias guaritas posicionadas estrategicamente, câmeras de circuito interno, portaria e cancelas com controle rigoroso de permissão de entrada e saída, crachás para visitantes, adesivos nos carros, além de regimentos internos rigorosos. Outro fator que consolida esta percepção é a presença da vizinhança, que juntamente com as exigências impostas pelos regimentos internos como a proibição de muros, limites sobre cercas e podas periódicas da vegetação, facilitam a vigilância sobre a movimentação rotineira do condomínio.



Figura 04. Guarita de entrada do condomínio Forest Ville na Região Metropolitana de São Paulo. Figura 05. Vigilância motorizada do condomínio Forest Ville. Fonte: <<http://cajamar.olx.com.br/condominio-fechado-a- apenas-20-minutos-de-sao-paulo-iid-107173510>> Acessado em 15 de julho de 2011.

A insegurança nas adjacências dos condomínios ocorre – incluem-se aqui os bairros que os acomodam e as ruas públicas que os tangenciam –, geralmente, por que as áreas especuladas para acomodação destes empreendimentos são setores com grandes vazios urbanos, extensas áreas verdes privadas e baixa densidade urbana que acabam transformando-as em regiões com certa periculosidade.

Outro fator que aumenta a insegurança urbana nos entornos dos condomínios é a própria configuração física destes empreendimentos. Segundo Becker (2005) a paisagem urbana, antes reproduzida por fachadas, lotes e arruamentos tradicionais, vem sendo substituída por enclaves cuja configuração se dá através de barreiras físicas contínuas que restringem e minimizam o acesso ao espaço público. Os transeuntes que desejam passar pelas ruas públicas tangentes aos condomínios sentem-se inseguros, pois a ausência de janelas e/ou portas e a falta de vizinhança inibem a utilização da rua e facilitam a ocorrência de certos atentados. Para Jacobs (2000) um espaço para ser considerado seguro, deve conter edificações voltadas para a rua, onde os moradores seriam os vigias e “*proprietários naturais da rua*” (2000, p.36).

A questão da segurança interna – o espaço intramuros – também é um aspecto relatado em vários estudos (BECKER, 2005; CALDEIRA, 2000; LIMA, 2004; LYNCH, 1988; PEREIRA e TRAMONTANO, 1999; BHERING, 2002). A forma mais frequente e relativamente recente é aquela cometida por quadrilhas de assaltantes especializadas em roubos e furtos, que capazes de superar a segurança dos condomínios, transportam, em escala reduzida, a temida violência urbana para as áreas privadas fortificadas.

Outra queixa são os crimes cometidos por residentes dos próprios condomínios, geralmente relatados como delitos de baixa periculosidade como vandalismo, transgressões relacionadas ao desrespeito contra outros moradores, contra normas do regimento interno e instalações dos imóveis ou também relacionados ao trânsito de veículos. Todavia este tipo de ocorrência é sempre acobertado, exceto os poucos casos de crimes hediondos, que são os únicos que viram notícias públicas.

“Estudos que vêm investigando o interior de condomínios fechados, sob o foco social e político, apontam para problemas de segurança interna, que podem advir da administração privada, que repercute numa legislação privada, desvinculada da pública, e que, resguardadas as devidas proporções, pode reproduzir os conflitos existentes nas ruas públicas.” (BECKER, 2005, p. 37)

Contudo, apesar de alguns registros de crimes intramuros, as pessoas se consideram menos vulneráveis morando em condomínios, preferindo, portanto, a menor exposição residencial possível. No entanto, na tentativa de se proteger dos problemas da cidade, com o fechamento de uma determinada amostra populacional, contendo indivíduos com características sociais e econômicas semelhantes, cria-se uma microssociedade, que resguardando as devidas proporções, acaba sendo o reflexo das práticas sociais comuns à cidade formal.

1.3.2 Redescobrimo a natureza

Atualmente, observa-se o agravamento da “questão ambiental” com o avanço significativo do desmatamento e do domínio do homem sobre a natureza. Tal agravamento vem ocorrendo devido a vários fatores, dentre eles – o acelerado grau de urbanização; o intenso processo de degradação do meio ambiente e dos recursos naturais, provocados pela intensificação do crescimento econômico; o aumento da produção industrial; a explosão demográfica; a produção e o consumo em massa; a modernização agrícola; e o aumento da utilização de combustíveis fósseis que elevou os índices de poluição.

Diante deste contexto, alguns segmentos da sociedade contemporânea passam a se preocupar com a degradação ambiental e começa a viver um período de reaproximação dos elementos representativos da natureza. Começa a surgir uma cultura calcada em ideologias e na disseminação de uma consciência ecológica, que aos poucos é incorporada a novas necessidades e a estilos de vida - a natureza passa a ser também, além de um bem mundial, sinônimo de prestígio social.

As reservas ambientais que resistiram à exploração econômica, se tornaram paisagens raras aos territórios urbanos e se dotaram de valor ornamental. *“Trata-se de uma nostalgia da natureza que é provocada pela sua própria raridade, a qual intenta ser recuperada na reconstrução de paisagens que nos remetem às florestas, mas que são domésticas e controladas pelo ser humano”* (SERRÃO, 2007 apud CISOTTO e VITTE, 2010, p. 31).

Assim, o meio ambiente e sua importância ressaltada nas últimas décadas, a escassez dos recursos naturais, entre outras questões relacionadas ao discurso ecológico ganham papel

fundamental para a compreensão das novas lógicas de produção do espaço urbano, especialmente, do uso residencial.

Recentes alternativas habitacionais aproveitam este contexto para incorporar ao seu *slogan* o conceito de morar próximo à natureza. Os condomínios horizontais, por exemplo, estão em expansão em todo mundo por apresentar vários atrativos almejados por grande parcela da sociedade. Além da segurança, a estrutura de apoio e os equipamentos de lazer envolvidos pelas áreas verdes constituem um dos principais atrativos. Estes empreendimentos apoiam-se no apelo ao “verde”, como âncora de atratividade de *marketing* e vendas, uma vez que o valor simbólico da natureza confere *status* e maior qualidade de vida.

Nessa perspectiva, os condomínios horizontais fechados se apropriam do “verde”, fazendo deste mais um serviço oferecido no seu pacote de venda, sendo, portanto, compreendido como sinônimo de qualidade de vida e status. O “verde” passa a ser entendido como um símbolo, sendo recriada na forma de ambientes bucólicos, por meio do paisagismo ou mesmo pela apropriação de resquícios de áreas verdes, comercializada com expressão de uma “Natureza exclusiva”. (FERREIRA e PINTO, 2006, p. 09)



Figura 06. Propaganda de lançamento do condomínio Ibiti Royal Park, localizado em Sorocaba – SP. Fonte: www.royalparkibiti.com.br <acessado em 15 de julho de 2011>

Figura 07. Propaganda de Lançamento do condomínio Forest Park, localizado em Porto Alegre – RS. Fonte: www.forestparkpoa.com.br <acessado em 15 de julho de 2011>

Os nomes dos condomínios reforçam aspectos paisagísticos e pitorescos com significados alusivos a um ambiente paradisíaco, construindo uma imagem oposta à das cidades. A busca por melhor qualidade de vida, supostamente obtida pelo distanciamento dos centros urbanos e enaltecida pelo apelo subjetivo do “verde”, acaba conduzindo a periferização das cidades.

A localização destes empreendimentos se restringe, na maioria dos casos, às franjas urbanas, que são os setores com grandes vazios urbanos e onde se encontram mais facilmente resquícios de natureza preservada. Estes aspectos ajudam a compreender

melhor a nova lógica da produção do espaço residencial contemporâneo, bem como a nova lógica de promoção imobiliária.

As áreas verdes dos condomínios horizontais e os jardins particulares dos seus lotes são utilizados também com o objetivo de valorizar os conceitos de sustentabilidade e coerência ambiental, além de retomar alguns hábitos da sociedade relacionados ao cultivo de plantas e à contemplação da natureza. Campos (2007) considera que este apelo ao “verde”, acaba criando simulacros da natureza ou até mesmo manifestações *kitsch*²⁴. Tal analogia ocorre justamente por que a implantação desses jardins – também intitulados de “*natureza artificializada*” (SANTOS, 1992) – apresentam, em sua maioria, apenas efeitos ilusórios e meramente decorativos, e não apresentam utilidades como criação de sombra, proteção contra poeira, sensação de tranquilidade e naturalidade proveniente do seu *habitat* de origem.

Observa-se, portanto, que projetar um condomínio não se restringe ao traçado de vias e lotes, mas deve responder a uma demanda influenciada pela “cultura ambientalista”. Assim como na questão da segurança, a preocupação ecológica é incorporada a um ideal de moradia, amplamente ressaltado pelo mercado imobiliário que, amparado neste conceito, busca melhor qualidade de vida e renega a cidade nos moldes atuais.

1.3.3 Status, seletividade social e o viver privatizado: no cerne da crítica

O local de moradia é um atributo que permite distinção e prestígio, e que pode caracterizar símbolo de “*status*”²⁵ e estilo de vida (DELICATO, 2004). Na microeconomia individual ou familiar, o investimento na construção ou obtenção residencial representa o maior peso entre os elementos dos investimentos familiares. A “*mais-valia*” dos empreendimentos imobiliários “*privé*”, fortemente ampliada por fatores especulativos e pela procura por

²⁴ Termo de origem alemã utilizado para categorizar objetos de valor estético que não são autênticos e considerados inferiores à sua cópia existente. Os objetos ou manifestações *kitschs* são frequentemente associados aos sentidos de negação do autêntico, de cópia e de artificialidade.

²⁵ O termo “*status*” é ininterruptamente empregado para representar a posição ou a condição que um indivíduo detém na escala social, de acordo com o julgamento coletivo ou consenso de opinião, e dimensionado, sobretudo, em função dos valores sociais correntes na sociedade.

proteção particular, melhoria no padrão de vida e “*status*”, impulsiona e estimula a produção de condomínios fechados.

Neste contexto, o condomínio horizontal, como proposta habitacional para este tipo de demanda, procura incorporar conceitos e valores almejados pela sociedade, como a ampliação do conforto, da privacidade e da segurança.

Segundo Villaça (2000), o padrão da moderna incorporação imobiliária favorece o isolamento e o primado do espaço privado, que ascendem na prerrogativa da maior segurança, mesmo não sendo exatamente este, o motivo essencial que leva as pessoas a morarem em condomínios fechados, mas sim um pretexto “aparentemente justo” utilizado para explicar a atual predileção por estes empreendimentos. “*Não se culpe a violência – que inegavelmente existe – como a principal causa do isolamento em que se encerram os moradores dos modernos condomínios fechados, sejam verticais ou horizontais*” (VILLAÇA, 2000). Para muitos autores esta predileção está calcada também na procura pela seletividade social e maior “*status*” (CALDEIRA, 2000; RAPOSO, 2008; BLAKELY e SNYDER, 1999).

A homogeneidade social é um fator bastante apreciado entre os moradores de condomínios e é também estimado como símbolo de *status*. Conforme Dacanal e Guimarães (2005), viver em um local onde seus vizinhos apresentam semelhante padrão econômico e valores culturais/morais, agrega à propriedade, além de *status* social, segurança territorial. A homogeneidade ocorrida nos condomínios horizontais pode ser relacionada, em grande parte dos casos, ao nível econômico, ao nível educacional ou às características da unidade familiar, como número de integrantes e faixa etária.

Estudos realizados nos Estados Unidos (GOIX, 2003; BLAKELY e SNYDER, 1999) e na Inglaterra (ATKISON e FLINT, 2004) relatam que a homogeneidade encontrada em condomínios fechados salienta a tendência de construção para classe econômica emergente e alta, como também para a população acima de sessenta e cinco anos. Já no Brasil, na maioria dos condomínios horizontais é encontrada homogeneidade social, geralmente relacionada ao alto poder aquisitivo (MOURA, 2008; BHERING, 2002; BECKER, 2005).

Outra questão relacionada ao *status* atrelado aos condomínios é a sua localização que, conforme esclarecido anteriormente, pode estar inserida dentro da malha urbana consolidada, ou com maior frequência nas áreas periféricas das cidades.

“A escolha individual da localização residencial baseia-se na previsão das possíveis localizações residenciais dos futuros vizinhos, e essa escolha se reflete na divisão social do espaço urbano, nas tipologias que

passam a ser construídas, nos valores dos terrenos, na verticalização e na densificação do uso do solo e na especulação imobiliária” (KOCH, 2008, p. 101).

Conforme Abramo (2001) apud Koch (2008) a localização é utilizada como elemento estratégico para atrair seletivamente tipos de famílias que compõem um determinado mercado da localização residencial. O fator localização, diante da conjuntura contemporânea²⁶, se tornou um valor relativizado, perdendo conotação “estática” e tradicional – há algumas décadas não se pensava que os bairros centrais de uma cidade iriam se tornar obsoletos e deteriorados. A localização é um valor influenciável pela dinâmica das ações sociais e dos avanços tecnológicos e facilmente manipulada pelas tendências imobiliárias.

A globalização, as redes de comunicação, a velocidade e ampliação das informações, os novos padrões de consumo, entre outros aspectos consolidados dentro da ótica capitalista, influem na produção de novas formas espaciais e na (re) formatação de conceitos, como espaço e tempo. A possibilidade que a tecnologia eletrônica e informatizada propõe, - o fácil e rápido acesso a qualquer tipo de serviço - elimina a obrigatoriedade de estar próximo fisicamente para se obter algo. Além disso, ressalta-se a mobilidade proporcionada pelo automóvel, que também é um forte símbolo de *status*.

Assim, observam-se, entre diversas alterações na sociedade, modificações na estrutura urbana e espacial. Uma delas é a perda do sentido das dicotomias urbanas tradicionais, como centro/periferia, periferia/pobre e centro/rico. Os centros urbanos superlotados e densos, a massificação da cultura do medo, a fobia em torno da figura da cidade e a demanda por áreas com baixa densidade urbana subvertem os sinônimos habituais, - os centros passam a ser considerados deteriorados e as periferias apreciadas como lugares de “*status*” -, relativizando o fator localização na escolha do local de moradia.

A disponibilidade e direcionamento destas informações e acessibilidades seguem a lógica da distribuição de poder na sociedade, restringindo-se apenas às parcelas sociais da cidade com maior poder aquisitivo, que, mesmo se posicionando distante dos setores mais urbanizados, dispõe de facilidades, como automóveis e dispositivos tecnológicos que ajudam a diminuir a distância física e temporal do que necessitam.

²⁶ Ultimamente, observa-se tendências descentralizadas de localização da classe média e alta. Este fenômeno é mais antigo na América do Norte, mas tem ocorrido recentemente no Brasil e em outros países, incluindo em menor escala, os europeus, cuja tradição sempre foi de cidades mais compactas.

De acordo com esta lógica de localização, alguns autores apontam que a ocupação através de condomínios horizontais acentua a urbanização dispersa (REIS, 2006; BÓGUS e TASCHENER, 1999; CALDEIRA, 2000; BALL, 2002), além de implicar, na morfologia do solo intraurbano, a intensificação da segregação socioespacial e da fragmentação. Para Delicato (2004), a proliferação dos condomínios horizontais indica como um grupo pode alimentar a segregação urbana e a oposição aos espaços abertos e heterogêneos, ao conformar um estilo de vida que valoriza somente o que é de domínio privativo. Caldeira (2000) para designar esta tipologia espacial utiliza a terminologia “*enclaves fortificados*” que “*são propriedades privadas para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade*” (2000, p. 258)

“[...] as dimensões como o morar, estudar, conviver, lazer ou esporte encerrados quase sempre em instituições fechadas e seguras sem experimentar a experiência das ruas, do bairro, do transporte coletivo de massa, sem contato, enfim com a dimensão pública da cidade” (FRÚGOLI, 1995, p. 91).

“A cidade como reflexo de heterogeneidade social, como mistura, é vista pelos adeptos da opção de morar em um enclave como um mundo deteriorado” (CALDEIRA, 2000, p. 265).

Ainda segundo Caldeira (2000), o crescimento das cidades brasileiras, no âmbito contemporâneo, assume um modelo teórico denominado de padrão periférico, caracterizado pelo processo de urbanização através de expansão das bordas da cidade. Tal modelo assinala a divisão social do espaço, onde a população de mais alta renda tende a se agregar no centro ou em um vetor específico e valorizado da cidade, enquanto que a população de mais baixa renda tende a se concentrar nas franjas urbanas.

Porém, conforme Arantes (2009), no final da década de 80, por causa de grandes mudanças de cunho econômico e no comportamento sociocultural, uma nova organização das cidades começa a emergir. Ultimamente, o crescimento das metrópoles tem sido marcado pela acentuada tendência à descentralização da localização das classes abastadas e pela suburbanização, formando uma faixa periférica difusa e de baixa densidade circundado a cidade. Esta faixa se caracteriza, principalmente, por oferecer uma valorização imobiliária acompanhada por melhores ofertas de serviços e por apresentar espaços fechados direcionados ao estrato social mais alto.

Para muitos cientistas sociais e urbanistas, a proliferação de condomínios horizontais contribui para o progressivo esvaziamento do espaço público, modificando o sentido da

“cidade” como um espaço marcado pela miscigenação social, além de colaborar para demarcação das diferenças econômicas, étnicas e sociais no território urbano.

Assim, além da discussão em torno da privatização desses espaços e serviços, a segregação urbana é outra questão frequentemente citada em estudos sobre condomínios horizontais, (SILVA, 2004; LOPES, 2008; DELICATO, 2004; CALDEIRA, 2000; RAPOSO, 2008; VILLAÇA, 2000; entre outros) por que este tipo de ocupação evidencia a separação de zonas de moradias para camadas sociais mais ricas do restante da população, consubstanciando um caso de auto-segregação, onde o isolamento de indivíduos ou grupos se dá de forma voluntária. Raposo (2008) ao estudar o fenômeno dos condomínios horizontais em Lisboa, Portugal, define estes empreendimentos como modalidade de segregação que favorece o exercício da distinção social, uma vez que são produtos imobiliários com forma espacial clausurada, que existem para comportar uma população “nivelada” pelo rendimento.

Quadro 02. Problemas mais citados na literatura sobre condomínios horizontais

Autor	Área de Estudo	Problemas identificados
Lima (2004)	Natal, RN, Brasil	Segregação urbana
Delicato (2004)	Marília, SP, Brasil	
Goix (2003)	Los Angeles, USA	
Lopes (2008)	Recife, PE, Brasil	Abandono dos espaços públicos, segregação urbana, transgressões sociais.
Becker (2005)	Porto Alegre, RS, Brasil	Vulnerabilidade a furtos no perímetro externo; Impacto visual negativo; Abandono dos espaços públicos
Blakely e Snyder (1999)	São Francisco, Los Angeles, Califórnia e Miami, USA	Segregação urbana e Abandono dos espaços públicos
Güzey e Özcan, (2010)	Ankara, Turquia	
Campos (2007)	Goiânia, GO, Brasil	
Raposo (2008)	Lisboa, Portugal	
Moura (2008)	Uberlândia, MG, Brasil	
Caldeira (2000)	São Paulo, SP, Brasil	Abandono dos espaços públicos, segregação urbana, transgressões sociais.
Atkinson e Flint (2004)	Inglaterra	Segregação social e enfraquecimento do poder público
García-Ellín (2010)	San Juan, Porto Rico	Enfraquecimento do poder público
Bhering (2002)	Belo Horizonte, MG, Brasil	Fragmentação, Segregação urbana, Abandono dos espaços públicos

Fonte: Quadro elaborada com base na leitura e observações da autora, 2011.

1.4 Considerações do capítulo

Foram observadas várias implicações advindas dessa forma de moradia. (1) Primeiramente, a falta de atualização do escopo legislativo frente à proliferação acelerada desta modalidade habitacional. Apesar da contemplação da figura do condomínio em documentos normativos de competência superior, falta adequada disciplina legal e doutrinária tanto no âmbito federal, como nas leis municipais da capital paraibana. Tais “lacunas” incitam discussões acerca da institucionalidade de sua versão horizontal e do controle de práticas urbanísticas, como o consumo do espaço por estes empreendimentos.

(2) O abuso dos signos arquitetônico e socioculturais para imprimir uma imagem de proteção, de proximidade da natureza e de “*status*” conforma um mundo dos “iguais”, livre das mazelas do mundo lá fora (cidade). Sem dúvida, expressam o modo de vida contemporâneo das classes mais abastadas, que migraram de edifícios de apartamento em busca de valores diretamente ligados à qualidade de vida.

(3) O desdobramento das estratégias de *marketing* desses empreendimentos no espaço urbano e na sociedade, levam muitos pesquisadores da matéria urbana a criticarem a proliferação dos condomínios horizontais. Os fatores mais mencionados são a forma como redefinem os espaços públicos e privados, como restringem o seu acesso e segregam parcelas da população e como auxiliam nos processos de fragmentação e prolongamento das bordas urbanas. (4) Porém, este novo modo de morar vem ganhando espaço dentro das cidades, sobretudo, por que possui uma demanda consistente, que diante do atual contexto urbano e descritos na máquina pública, procura de algum modo melhorar seu padrão de vida.

CAPÍTULO 2: Condomínios Horizontais: Origem e Contexto

2.1 Introdução

O condomínio, propriamente dito, é fruto da cidade moderna. O surgimento de estruturas muradas e altamente vigiadas têm suas origens em diversos fatores sociais, econômicos, culturais e espaciais, que vão desde a proteção contra a violência urbana até a auto-segregação. Entretanto, algumas das suas características fundamentais, como o cercamento por muros, o enaltecimento da natureza, o distanciamento do núcleo urbano, já se faziam presentes em vários recortes da trajetória da sociedade.

Existe, por exemplo, uma certa semelhança imagética com as cidades muradas medievais, muito embora esta referência se encontre muito distante da raiz de tal fenômeno. No caso das cidades medievais a intenção do uso de muros era promover proteção territorial e não instituir barreiras físicas entre residentes.

A busca pelo “lugar ideal” sempre foi uma inquietude e um desejo da sociedade, desde as primeiras narrativas épicas, como a busca pelo paraíso espiritual, até os dias atuais, sobretudo, depois do surgimento da cidade pós-liberal e da Era Industrial. A “cidade ideal” de Thomas Morus, durante o Renascimento, era a idealização de um lugar independente, autossuficiente, embelezado e saudável. Com o desenvolvimento industrial, no século XIX, surgem ideias como a “Cidade-Jardim” de Howard, que tinha como base conceitual um discurso abrangendo um novo ambiente residencial com baixa densidade, com áreas verdes, parques e segurança, buscando a síntese entre cidade e campo.

Da “*cidade pós-liberal da metade do século XIX*” (BENEVOLO, 2005, pg. 567) surgiram experiências urbanísticas que refletiram sobre o intenso processo de urbanização, idealizando cidades erradicadas dos males trazidos do período industrial²⁷.

Com o mesmo intuito, o Urbanismo Moderno, mais precisamente a corrente progressista, buscou também a reprodução da cidade ideal. No entanto, este modelo foi alvo de muitas críticas, devido a padronização e a racionalização de seus modelos teóricos, muitas vezes não adaptáveis a realidades distintas.

²⁷ como a incapacidade dos centros de suportar o alto crescimento demográfico, a insalubridade, difusão de epidemias entre outros, bem como das perversões urbanas que ameaçavam os direitos básicos e sociais de grande parte da sociedade – a democracia, a liberdade, a igualdade social, o trabalho e os vários aspectos da vida humana.

O atual contexto das cidades, muitas vezes representado pela falta de qualidade de vida, pela insegurança advinda da criminalidade e por outros “coadjuvantes” da pós-modernidade são elementos fomentadores dessas novas formas urbanas - os condomínios²⁸.

A condominização *privé* vem se firmando enquanto tendência pragmática e fenômeno mundial, presente em diversos países como: Estados Unidos, México, Colômbia, Argentina, Chile, Costa Rica, Venezuela, China, Inglaterra, França, Portugal, Espanha, Rússia, Turquia, Síria, Líbano, Arábia Saudita, África do Sul, Malásia, Filipinas, China e Indonésia. Em todos os casos, o condomínio é sempre visto, pelos usuários, como uma forma de estar juntos de seus semelhantes e protegidos das adversidades da cidade.

2.2 Condomínios horizontais nos Estados Unidos: as *gated communities*

As primeiras manifestações semelhantes aos condomínios fechados surgiram nos Estados Unidos, na década de 1950, com os subúrbios americanos. Algumas pessoas começaram a construir casas nas regiões periféricas das cidades, com o propósito de tê-las como segunda opção residencial. Buscavam distanciar-se dos problemas do centro urbano em modalidades residenciais, que a princípio não apresentavam muros. Entretanto, o primeiro loteamento suburbano a ter seu perímetro fechado data de 1854, conhecido como Llewellyn Park e instalado nos arredores de Nova Iorque, em New Jersey (GOIX, 2003; RAPOSO, 2008). Além do fechamento da área, foi observada a incorporação de equipamentos coletivos como espaços de lazer e infraestrutura viária. Estas comunidades muradas começaram a ser difundidas, abrangendo gradativamente outras regiões norte-americanas como Saint Louis, em 1867 e Los Angeles, em 1935. Todas reforçavam o estereótipo de um encerramento de classes mais abastadas que buscavam um estilo de vida elitista.

²⁸ Jean Baudrillard aponta a existência da sociedade pós-moderna, como resultado do desenvolvimento de um terceiro estágio do capitalismo. O autor elucida que neste momento não é possível separar o campo da economia e da produção do campo ideológico e do cultural. Ver: BAUDRILLARD, Jean. Simulacros e Simulações. Lisboa: Antropos, 1991.

A difusão deste modelo concretizou-se na década de 1960, quando surgiu um fenômeno chamado *gated communities* ocorrido, em geral, nas áreas onde residem as classes alta e média, mais especificamente nos subúrbios ricos norte-americanos. Conforme Blakely e Snyder (1999), o termo *Gated Communities* é utilizado para designar áreas residenciais com acesso restrito, nas quais os espaços de uso comum são na realidade privatizados. Esse termo, que é de origem anglo-americano, segundo Goix (2003), abrange, com uma certa ambiguidade semântica sobre o significado de comunidade, formas variadas de recinto residencial sujeitas a regras contratuais de governança territorial privada.

Diferentemente do que ocorre com os condomínios horizontais brasileiros, que em grande parte já são planejados, em sua gênese, fechados, as *gated communities* surgem em comunidades residenciais abertas, que somente se tornam fechadas, quando passam a ser muradas e dotadas de dispositivos que restringem o seu acesso.

A procura por residências nos subúrbios é motivada pelo desejo, de uma determinada parcela populacional – geralmente anglo-americana –, de se distanciar dos centros urbanos, cujos habitantes pertencem, comumente, às classes menos abastadas ou ao contingente de imigrantes de origem latina ou afro-americana. Porém, existem casos em que bairros ricos suburbanos ficam próximos de bairros mais pobres ou de comunidades de imigrantes. Neste contexto, esta também é uma das situações que motivam o aparecimento de novas *gated communities*. Os moradores mais ricos optam por cercar o perímetro do seu bairro e dotá-lo de dispositivos de segurança, com o intuito de protegê-lo do entorno julgado por eles, inseguro.

Muitos estudos indicam que os condomínios fechados/*gated communities* movimentam de forma relevante o mercado imobiliário nos EUA (BLAKELY e SNYDER, 1999; GOIX, 2003; MOOBELA, 2003). Este tipo de comunidade residencial tem sido construído de forma intensa, embora em ritmos diferentes dependendo da região. Segundo estudos realizados por Blakely e Snyder (1999), as regiões que apresentam maior concentração dessas comunidades estão situadas no sudoeste dos Estados Unidos, nos estados da Califórnia, Texas e Flórida e nas cidades de São Francisco, Los Angeles, Orange County, Dallas e Miami.

Ainda segundo a mesma pesquisa, em 1997, cerca de 20 mil condomínios fechados, com mais de três milhões de unidades, foram construídas em todo o país, concentrando-se principalmente em áreas metropolitanas, como Los Angeles, Phoenix, Dallas e Miami. A

população norte-americana que reside em condomínios fechados, em tal ano, era de cerca de oito milhões de habitantes. Segundo Moobela (2003), em 2002, já havia cerca de dez vezes o número de condomínios que existia cinco anos antes - 231.000 condomínios fechados e cerca de 47 milhões de habitantes. E de acordo com Goix (2003), esse número vem aumentando progressivamente, já que 15 % das novas casas no sul do país, 10% na região leste e 3% no norte estão sendo construídos em áreas muradas.

Apesar dos condomínios apresentarem um perfil mais condizente com as classes mais ricas, recentemente, as agências imobiliárias americanas começaram a oferecer empreendimentos seguros, padronizados e destinados também às classes médias. Em Los Angeles, por exemplo, um terço dos condomínios fechados pode ser caracterizado como “guetos dourados”, expressão metafórica utilizada para designar “guetos” dos mais ricos. Contudo, a maior parte destes condomínios (49%) se destina às classes médias e médias altas que buscam um modo de vida associado à residência individual, à segurança e ao lazer, bem como à proteção do investimento imobiliário. E, cerca de 18% dessas comunidades são destinadas a clientes mais modestos de minorias asiáticas, hispânicas e negras (GOIX, 2003).

Apesar dessa difusão, tais condomínios fechados são por natureza socialmente mais homogeneizados que os seus bairros circunvizinhos, devido, à seleção social, explícita ou implícita, imposta pelas condições de preço e pelo mercado imobiliário. São, portanto, lares de pessoas que compartilham semelhanças econômicas e sociais, principalmente, no que se refere à etnia, ao nível cultural e à faixa etária. Existem, por exemplo, comunidades direcionadas às pessoas idosas, que estabelecem, inclusive, a idade mínima dos moradores. É o caso de Leisure World, localizada no estado do Arizona, uma pequena cidade fechada com 19.000 habitantes, que são aposentados com média de 77 anos. Estas imposições e formas de homogeneização acabam influenciando nas características estéticas e funcionais da comunidade como, a padronização de fachadas, de projetos arquitetônicos e paisagísticos.

Essas comunidades começaram a se proliferar na tentativa de solucionar queixas cotidianas recorrentes: proteção contra violência urbana e manutenção do sentimento de segurança; diminuição dos impactos do trânsito de automóveis em áreas residenciais; e, restauração do senso de comunidade e vizinhança. Porém, segundo Blakely e Snyder (1999), as *gated communities* americanas, no contexto real, se caracterizam por apresentar outros discursos de natureza distinta e com maior poder de persuasão. Deste modo, foram observados que

estas comunidades podem apresentar três categorias de causas distintas: as *lifestyle communities*, as *prestige communities* e as *securite zone*.

As *lifestyle communities* são empreendimentos de luxo que ocupam imensas glebas isoladas das áreas mais urbanizadas, localizam-se próximos de áreas naturais preservadas e belas paisagens, e apresentam todos os usos urbanos que uma cidade necessita para funcionar (residências, comércio, serviço, educação e lazer), muito embora, sua destinação prioritária seja para repouso e recreação. Neste sentido, são destinadas geralmente a população de alta renda, principalmente aos aposentados ou às comunidades que promovem torneios recreativos e esportivos para visitantes ou praticantes de esporte elitistas (golfe, polo ou hipismo).

As *prestige communities*, por sua vez, possuem causas distintas quando comparada às “*lifestyle*”, baseando-se no desejo que famílias de alta e média renda têm de exclusividade, *status*, segurança e de segregar-se de outras classes sociais. São empreendimentos dotados de recursos naturais preservados e excepcionalmente residenciais. Seus pórticos de entrada e fachadas de estilo arquitetônico pomposo e luxuoso, além dos muros, portões e dispositivos de segurança conferem à comunidade *status* e agregam valor aos seus imóveis. Esta modalidade, além de representar significativo percentual das novas *gated communities*, tem influenciado diretamente nos produtos *privés* lançados pelos mercados imobiliários de outros países.



Figura 08. Exemplo de uma *lifestyle communities* - Grand Haven em Palm Coast, Florida. Fonte: <http://www.privatecommunities.com/florida/grandhaven/>. Acessado em 24 de agosto de 2011.

Figura 09. Entrada de uma *prestige communities* - Foothills community, Las Vegas. Fonte: <http://distinctivelasvegashomes.com>. Acessado em 24 de agosto de 2011.



Figura 10: Planta de implantação de uma *prestigie communities* – Dylan's Grove, Flórida. Fonte: <http://www.dylansgrove.com>. Acessado em 24 de gosto de 2011.

Já as *security zones* ocorrem quando um bairro é fechado por iniciativa dos próprios residentes locais e não através de empreendedores externos. Essa iniciativa é motivada primeiramente pelo medo da violência e busca pela segurança, como também alternativa para amenizar o impacto do tráfego de veículos. O fechamento de bairros ocorre tanto em áreas de baixa, média e alta renda, todavia, existe uma maior incidência nas áreas mais nobres que se localizam próximas às habitações pobres clandestinas.

Muitos moradores se preocupam com a desvalorização dos seus imóveis devido à alta exposição e alegam que a polícia local não promove a segurança esperada. Tanto as *prestigie communities*, como as tipologias semelhantes às *security zones*, se utilizam do discurso da segurança para promover o seu *marketing*.

Conforme análise realizada pelo francês Renauld Le Goix, ao estudar as *gated communities* de Los Angeles, o cercamento através de muros e todo o aparato de segurança implicam em um investimento imobiliário, de tal modo, que essas comunidades constituem tanto um investimento para os seus proprietários, como um nicho de mercado extremamente rentável para os promotores imobiliários e uma renda fiscal para os governos locais.

De fato, se seu valor imobiliário é mais elevado do que em bairros não fechados, os governos locais tendem a apreciar tal desenvolvimento devido ao aumento de arrecadação de impostos sobre a propriedade. Além disso, com a constituição de *gated communities*, ocorre a privatização das infraestruturas e custos de manutenção (construção e manutenção de ruas, iluminação pública, esgotos, etc.), o que promove, além de uma forma de financiar serviços e equipamentos coletivos pelo setor privado, uma contribuição fiscal adicional significativa. (ver figura 11/ ANEXO I)

Porém, alguns autores (BLAKELY e SNYDER, 1999; GOIX, 2003) citam a existência de questionamentos em torno das taxas e impostos municipais aplicados sobre estas comunidades. Os moradores ao provisionarem áreas residenciais, passam a administrá-las e a governá-las, ficando responsáveis pela manutenção e reparos das ruas, praças e de serviços urbanos, como iluminação, podas e coleta de lixo. Os moradores queixam-se de dupla tributação e exigem a isenção de impostos. Entretanto, Goix (2003) acorda em seus estudos que existem casos de requerimento de dedução de impostos por parte dos moradores sobre tais comunidades.

Ainda sobre este estudo, a figura 11 mostra um diagrama que demonstra um resumo e a dinâmica da correlação existente entre a interface pública, o setor imobiliário, a forma de governança privada e os possíveis efeitos das *gated communities* sobre os seus proprietários, as propriedades, o governo público local, a especulação imobiliária, bem como sobre os não residentes.

Tal estudo corrobora que um dos investimentos mais lucrativos no setor imobiliário é aquele feito em imóveis neste tipo de comunidade. Segundo Goix (2003), as principais consequências ou efeitos colaterais negativos (denominação proposta pelo autor) dessa constatação são a formação de ilhas sociais, ocorrendo uma forte homogeneização social e étnica e a restrição do direito público de circulação por pessoas não autorizadas a entrar nestas comunidades.

“[...] la fermeture sociale et spatiale contribuent à opérer d’une part une protection significative de la valeur immobilière comparée aux autres quartiers à proximité ; et d’autre part un accroissement relatif de la ségrégation observée à un échelon local. [...] Leur description conduit pourtant fréquemment à une analyse tautologique : nombre d’auteurs remarquent que les « enclaves résidentielles » produisent de la « fragmentation ». Or, une analyse de ce phénomène montre qu’il est profondément inscrit dans les pratiques de la promotion immobilière, et que sa diffusion comme un produit de consommation par l’industrie immobilière est récente et induit des coûts sociaux importants..”²⁹ (GOIX, 2003).

²⁹ Tradução realizada pela autora desta dissertação: “O fechamento social e espacial contribui para operar, por um lado na proteção significativa do valor imobiliário comparado aos outros bairros próximos; e de outro, um aumento relativo da segregação observada a nível local. [...] Sua descrição conduz, portanto, frequentemente, a uma análise tautológica: vários autores observam que os enclaves residenciais produzem a fragmentação. No entanto, uma análise desse fenômeno mostra que é profundamente inscrita na prática de desenvolvimento imobiliário, e que sua distribuição como um produto de consumo pela indústria imobiliária é recente e induz custos sociais importantes”.

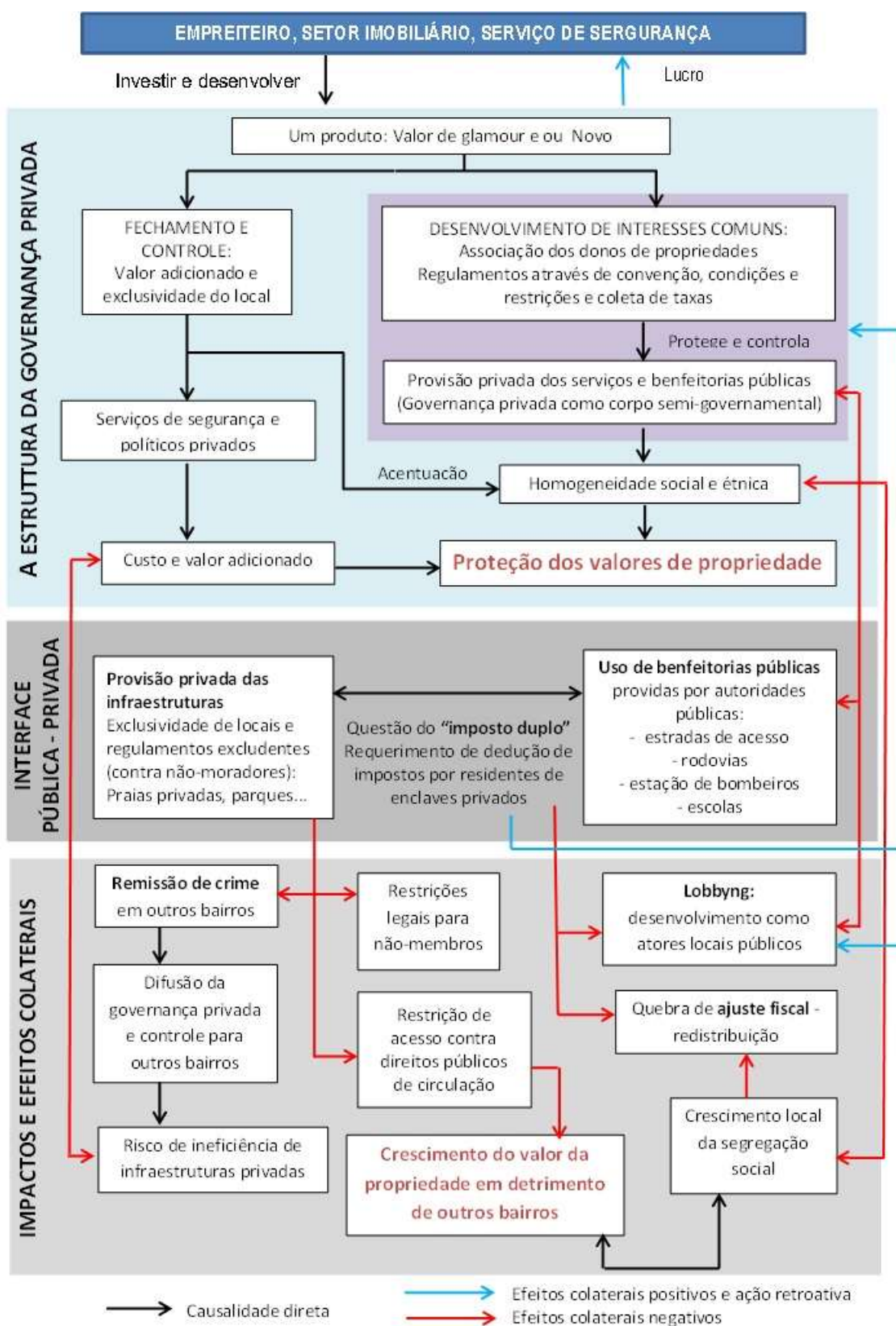


Figura 11. Diagrama de correlação entre interface pública e a governança privada. Fonte: Le Goix (2003). Tradução realizada pela autora (inglês – português)

2.3 Condomínios horizontais no contexto mundial

O fenômeno dos empreendimentos *privés* tem suscitado estudos em diversas regiões do mundo. Apesar de muitos não abordarem quantitativos, são observados relatos do seu crescimento em países como Canadá, México, Colômbia, Argentina, Venezuela, Peru, Chile, França, Portugal, Inglaterra, Espanha, Alemanha, Holanda, Rússia, África do Sul, Arábia Saudita, Líbano, Turquia, China, entre outros. Assim como nos Estados Unidos, observa-se um crescimento do número de casas dentro de perímetros de segurança, porém, cada região apresenta diferentes níveis de crescimento e motivações.

Em alguns países os condomínios fechados surgiram com objetivos bastante claros de segregar segundo critérios étnicos e políticos. Na Arábia Saudita, por exemplo, os primeiros condomínios fechados, manifestados na década de 1970, alojavam pessoas de origem ocidental contratadas pelas companhias petrolíferas, empresas locais ou mesmo pelo Estado.

Na África do Sul, muitos estudos mostram que a motivação maior para a proliferação de condomínios é a procura por segurança. Após o término do *apartheid*, aconteceu uma série de transformações nos campos político, econômico e social, que acabaram culminando no aumento da criminalidade e no sentimento de insegurança da população. Neste contexto, começa a expandir de forma intensa, sobretudo, na capital Johannesburgo, complexos habitacionais seguros e homogêneos, conhecidos como “zonas de conforto”. O seu público alvo é, majoritariamente, a população branca de classe média e alta, que diz recorrer a tais empreendimentos para preservar a sua identidade em um país onde é considerada minoria política e étnica. Entretanto, em proporção bastante reduzida, são também procurados por indivíduos negros que possuem cargos administrativos ou trabalham em empresas privadas multinacionais (MIGUEL, 2008).

Um dos primeiros indícios do fenômeno da condominização horizontal ocorreu na década de 1970, em Cingapura, leste asiático. Conforme Miño (1999) apud Becker (2005), na tentativa de promover o uso mais intenso do solo e sanar os problemas de déficit habitacional, o governo de Cingapura adotou uma política urbana que objetivava a construção de condomínios habitacionais populares. Em meados da década de 1980, ocorreu, neste país, um súbito crescimento econômico e da densidade demográfica. Com o aquecimento em diversos setores, a construção civil e o mercado imobiliário, em intensa

atividade, fomenta a construção de arranha-céus e de condomínios fechados. Diante de tal crescimento, o projeto inicial do governo é deixado de lado, dando lugar a empreendimentos mais luxuosos. Hodiernamente, observa-se ainda, a influência do “boom” da condominização, com uma grande demanda por empreendimentos *privés* dotados de itens como piscina, *playground*, quadras de *squash* e tênis, segurança 24 horas, *club-house*, minimercado, entre outros serviços.

Já na Europa, essa tendência se manifesta de forma mais cautelosa, todavia, já chama a atenção de estudiosos. Suas primeiras manifestações datam da década de 1980, principalmente nas regiões mediterrâneas da Espanha e França. Em seguida, paulatinamente, este fenômeno começa a multiplicar-se abrangendo cidades como Lisboa, Viena, Berlim, entre outras localidades.

Na França, os condomínios fechados surgiram no início da década de 1980, concentrando-se no sul do país. Estes empreendimentos começaram a surgir como segunda opção residencial para fins recreativos destinados especificamente para a camada social mais rica. A partir de 1990, estes empreendimentos começam a expandir, além da região sul, abrangendo os mercados imobiliários de cidades como Provença, Lavandou e Camargue. Mas, segundo Charmes (2003) estes empreendimentos começaram a suscitar atenção midiática a partir da década de 2000, principalmente, na cidade de Toulouse.

Atualmente, os condomínios fechados são um fenômeno encontrado em diversas cidades francesas, como destaca Goix (2003) ao relatar que estes empreendimentos representam cerca de 13% dos novos imóveis parisienses. Os condomínios franceses, especialmente os mais recentes – década de 2000 – possuem porte pequeno, não excedendo 40 casas. E, assim como na maioria dos países europeus, surgem, não devido à maior segurança, mas à possibilidade de auto-segregação. Conforme Charmes (2003), esta prática não ocorre apenas pelo fechamento de uma determinada área, mas também entre bairros, que embora abertos, apresentam rigorosa homogeneidade social.

Assim como na França, os condomínios fechados espanhóis surgem em contextos semelhantes - surgiram a partir de 1980, nas cidades turísticas do sul, caracterizando-se como empreendimentos de lazer e casas de veraneio para turistas espanhóis e estrangeiros. A partir da década de 1990, estes empreendimentos, conhecidos localmente como “*barrios cerrados*”, se instalaram em outras regiões, nas proximidades de Madri e Valencia.

Estudos realizados por Rita Raposo (2008) na região metropolitana de Lisboa apontam que tal fenômeno começou a surgir, em solo português, no final da década de 1980. A proliferação se deu de forma mais intensa nos principais municípios circunscritos na região metropolitana de Lisboa e do Porto, com destaque às zonas turísticas, como a cidade de Algarve. No panorama local, os condomínios horizontais surgiram em um contexto distinto ao que é recorrentemente relatado - associado à crescente violência e degradação urbana. As motivações recursivas são, geralmente, a possibilidade de segunda residência, destinados à habitação temporária expressamente com caráter recreativo, bem como a distância dos centros urbanos e a qualidade paisagística.



Figura 12. Condomínio horizontal Vieira do Minho, Braga, Portugal. Fonte: <<http://vieiradominho.olx.pt/aluga-se-t3-em-condominio-fechado-iid-127881769>> Acessado em 11 de dezembro de 2011.

Figura 13. Condomínio Horizontal Belas, em Lisboa, Portugal. Fonte: <<http://belas.olx.pt/excelentes-moradias-em-condominio-fechado-iid-262563140>>. Acessado em 11 de dezembro de 2011.

Ainda segundo Raposo, entre os períodos de 1985 a 2004 foram identificados 198 condomínios fechados na região metropolitana de Lisboa, distribuídos em 14 municípios. A proliferação destes empreendimentos se deu de forma mais intensa no final da década de 1990, justamente em um período de conjuntura econômica particularmente favorável para muitos países europeus. Neste sentido, entre 1998 e 2001, os condomínios horizontais representaram um produto bastante difundido pelo mercado imobiliário português.

No contexto europeu, como foram acima relatadas, as principais motivações que culminam no surgimento destes empreendimentos sempre estão associadas à recreação ou à homogeneidade social. Em contrapartida, estudos consolidados referenciam uma única exceção. Na Inglaterra, existe cerca de mil condomínios fechados, concentrados

principalmente em Londres, cujas principais motivações relatadas pelos residentes foram a procura por proteção contra crimes e vandalismo (ATKHISON e FLINT, 2004).



Figura 14. Condomínio horizontal Mutiara Seputeh, na Inglaterra. Fonte: <http://www.seconhomemalaysia.co.uk/mutiara-seputah-luxury-gated-community-kl/> Acessado em 12 de dezembro de 2011.

Figura 15,16: Condomínio horizontal Paradise Palm, Inglaterra. Fonte: http://www.holidaycentals.co.uk/p4274_86 Acessado em 12 de dezembro de 2011.



2.4 Os condomínios horizontais no espaço urbano da América Latina

A América Latina adota modelo análogo ao o que ocorre nos Estados Unidos, com empreendimentos inseridos nas periferias das cidades e que, inicialmente, também eram utilizados pela classe mais rica como segunda opção residencial. Porém, após a década de 1950, passaram a ser moradia principal devido ao alto crescimento populacional, ocorrido a partir do intenso processo migratório campo-cidade e o consequente inchaço das áreas centrais, como também às facilidades de locomoção, através da disseminação do automóvel particular. Segundo Moura (2008), os primeiros empreendimentos legalmente reconhecidos como condomínios horizontais na América Latina surgiram no México, nas cidades de Guadalajara, em 1967, de Toluca, em 1969 e de Puebla, em 1987.

No México, os termos “*urbanizaciones cerradas*” ou “*cotos cerrados*”, sendo mais usual a primeira terminologia, são designados para caracterizar grandes áreas residenciais muradas, dotadas de serviços e equipamentos urbanos, com certa autonomia em relação à cidade, e conforme Hidalgo (2003) “*Corresponden a conjuntos de viviendas unifamiliares de más de 100 viviendas, con perímetro cerrado y accesos controlados*”.³⁰

O crescimento das *urbanizaciones cerradas* está relacionado aos problemas da estrutura social e econômica local, bastante comum no contexto latino-americano, como os altos índices de pobreza, a violência urbana, a assimetria social e a baixa qualidade de vida urbana. Diante desta conjuntura, as pessoas que têm condições financeiras optam por se fechar em lugares com maior segurança, conforto e privacidade. Um processo que vem se repetindo, como foi exposto anteriormente em outros lugares - mais uma evidência de que é, de fato, um fenômeno de proporções mundiais.

A cidade de Guadalajara possui atualmente cerca de 150 condomínios horizontais. Inicialmente estes empreendimentos eram destinados apenas às camadas mais ricas e se localizavam geralmente nas bordas periféricas, fora do perímetro urbano, guardando uma distância de cerca de 20 km do centro urbano (MOURA, 2008). Estas tendências de crescimento e adensamento residencial obrigavam os empreiteiros a proverem a infraestrutura necessária, já que para o governo local era bastante oneroso munir de infraestrutura um lugar com grandes vazios urbanos e baixa densidade urbana. Porém, após a década de 1980, com a crise econômica e os consequentes problemas urbanos relacionados à segurança pública e à falta de provimentos de serviços e infraestrutura, a construção destes empreendimentos se intensificou, adequando-se às novas exigências do mercado – as dimensões diminuíram e ficaram mais próximas às áreas mais urbanizadas. Deste modo, a nova produção de condomínios começou a abarcar também as classes médias, transformando-as em seu público alvo.

Nas cidades de Toluca e Puebla ocorre algo mais semelhante às *gated communities* americanas. Estas cidades estão passando por intenso processo de *sprawl urban*, devido, ao prolongamento das bordas urbanas, através da expansão de condomínios residenciais destinados à população mais rica. Assim como ratifica Chumillas e Gómez (2003) “*En los últimos años están tomando auge en las dilatadas periferias las "urbanizaciones cerradas" y son*

³⁰ Tradução realizada pela autora desta dissertação: “Correspondem a um conjunto de casas unifamiliares com mais de 100 unidades, com perímetro fechado e acessos controlados”.

uno de los principales elementos de la fragmentación física y social de los inacabados territorios metropolitanos.”³¹

As periferias dessas cidades, bem como da maioria das latino-americanas, não possuem infraestrutura satisfatória e nem equipamentos urbanos. O cenário que vem sendo construído é o de condomínios com grandes infraestruturas implantados em extensas áreas precárias e com baixa qualidade de vida.

Porém, na cidade do México ocorre uma forma de ocupação peculiar, os condomínios fechados pontuam várias áreas distintas - zonas rurais habitadas por camponeses, bairros populares e bairros históricos mais valorizados ou áreas deterioradas que estão em processo de revitalização.

Na Argentina, existem vários termos para designar os condomínios horizontais, sendo os mais frequentes "*barrios cerrados ou privados*", "*urbanizaciones cerradas ou privadas*" e "*countries*". Em linhas gerais, os condomínios horizontais argentinos podem ser classificados em três tipologias: os *countries* antigos, os *countries* recentes e os *barrios privados*.

Os *countries* antigos, denominação mais condizentes com os primeiros conjuntos fechados que surgiram entre as décadas de 1930 a 1970, constituíam as casas de campo da alta sociedade, funcionando quase que exclusivamente para lazer e prática de esportes elitistas. Já, os *countries* recentes, também conhecidos como *countries-clubs* são empreendimentos surgidos a partir da década de 1970 e destinados também para as classes mais abastadas, porém, as residências passam a ser moradia permanente. Localizam-se, geralmente, em áreas não urbanizadas e contam com uma ampla infraestrutura de lazer e de esporte. Os *barrios privados* são empreendimentos que começaram a se proliferar na década de 1980 e atualmente são os mais difundidos entre as modalidades *privé*. São conjuntos de moradias individuais que apresentam desenhos exclusivos e se separam fisicamente do tecido urbano através de dispositivos de segurança, como muros e guaritas. Distinguem-se dos demais, por apresentarem poucos equipamentos coletivos e terem como principal característica, a segurança.

Segundo Svampa (2001) o fenômeno dos condomínios em Buenos Aires começou a se proliferar de forma mais concreta a partir da década de 1980. Desde então, Buenos Aires

³¹ Tradução realizada pela autora desta dissertação: ““Nos últimos anos estão ganhando força o crescimento periférico marcado pelos grandes "condomínios fechados", e são um dos principais elementos da fragmentação física e social das áreas metropolitanas em expansão.”.

tem apresentado intensa concentração de condomínios fechados nas bordas urbanas, sobretudo, no setor norte da cidade. Porém, muitos moradores se queixavam da distância entre os condomínios e as áreas centrais, – em torno de 25 km -. Assim, entre 1995 e 1998, houve um aumento na proliferação destes empreendimentos, em outros setores como as regiões oeste e sul.

Apesar da recessão econômica que ocorreu no país, os números de novos empreendimentos cresceram bastante, cessando apenas em 2001, onde foi observado uma queda nas transações imobiliárias. Entretanto, nos últimos anos, houve uma retomada na oferta de empreendimentos residenciais fechados. Além da cidade de Buenos Aires, as regiões metropolitanas de Córdoba, Rosário e Mendoza também tem apresentado uma grande produção de condomínios horizontais. Esse crescimento tem como principal motivo o aumento da violência urbana, problema bastante acentuado, principalmente na região de Mendoza, que atualmente apresenta cerca de 50 condomínios fechados.



Figura 17. Condomínio em Guadalajara, México. Fonte: <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/78.htm#_edn4>. Figura. 18: Entrada da urbanización cerrada Palmares em Mendoza, Argentina. Fonte: <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/78.htm#_edn4>. Acessado em 22 de outubro de 2011.

Conforme os estudos de Svampa (2001) o atual crescimento de condomínios na Argentina apresenta três motivações principais: a procura por um estilo de vida verde, estratégias de distinção e a busca de segurança. Pode-se observar como foram citadas, no primeiro capítulo e no tópico a seguir, certas semelhanças com o modelo difundido no Brasil, que também tem sua disseminação baseada nesses três fatores.

Os condomínios fechados no Chile são conhecidos como *condominios cerrados* e, segundo Hidalgo (2003) se expandiram nas regiões metropolitanas e nas cidades médias, principalmente a partir dos anos 1980. Na capital chilena *Santiago*, por exemplo, estes empreendimentos se encontram distribuídos na região periférica da cidade, caracterizada por apresentar muitos bairros pobres.

De acordo com Hidalgo (2003) entre os *condominios cerrados* de Santiago existem dois que podem ser caracterizados como “condomínios ideológicos”. O primeiro, Comunidad El Aromo, data de 1987. Este condomínio surgiu quando sete famílias compraram um terreno e contrataram os serviços do arquiteto Castillo Velasco para planejá-lo. Este empreendimento é atualmente composto por população de média e alta renda, sendo composta por profissionais como professores, engenheiros, empresários, músicos, filósofos, arquitetos e artistas plásticos.

O outro condomínio, Comunidad Ecológica de Peñalolén Alto, é considerado um bairro ecológico e foi implantado em 1984. Ele surgiu quando 20 pessoas conhecidas entre si compraram um terreno com 100 hectares localizado em uma área da periferia de Santiago, conhecida como Peñalolén. Atualmente este condomínio possui cerca de 200 famílias e possui uma série de restrições para nele residir, tal como adquirir a permissão para morar em tal local apenas mediante recomendações. O discurso ecológico pode ser observado tanto nos materiais recicláveis utilizados na construção das casas, na preservação das árvores, como no caráter multifuncional desta área da periferia, com incentivo de vários usos urbanos.

Os condomínios da América Latina caracterizam uma realidade urbana que passa por grandes transformações sociais e estruturais. Essa nova tendência expandiu-se face aos problemas socioeconômicos – aumento da criminalidade e violência urbana e consequentemente o sentimento de insegurança, além da abstenção do governo e decadência dos seus serviços, bem como a “obsolescência” dos centros urbanos. As semelhanças existentes entre os diferentes condomínios dos países latino-americanos estão impressas no direcionamento para classes mais abastadas e consequente segregação social, na localização periférica e no padrão arquitetônico dotado de dispositivos de segurança e controle. (SVAMPA, 2001; HIDALGO, 2003; CHUMILLAS e GÓMEZ, 2003)

2.5 Surgimento e expansão dos condomínios horizontais no Brasil

No contexto nacional, assim como houve o aumento da produção de condomínios verticais na década de 1970, sob o apelo da violência, surgem também os condomínios horizontais. Os primeiros condomínios dessa natureza no Brasil datam da década de 1970, tendo como

destaque inicial a implantação destes empreendimentos na Região metropolitana de São Paulo. Um dos mais antigos e conhecidos é o condomínio Alphaville São Paulo, baseado no modelo das *edge cities*³² norte-americanas, criado em 1974 nos municípios de Barueri e Santana em São Paulo. Considerado precursor e referência simbólica deste tipo de habitação no país, o Alphaville São Paulo não utilizou, a princípio, o fator “segurança” para a promoção de vendas dos seus lotes, até por que neste período ainda não constituía um problema de grandes proporções.

A sua intenção era promover um “novo estilo de vida” enaltecida pelas vastas áreas verdes, longe da vida agitada da cidade, mas localizado próximo aos principais eixos viários. Inicialmente, o empreendimento não logrou êxito. Isso ocorreu apenas em meados dos anos 1980, quando no entorno do condomínio começaram a ser instalados estabelecimentos de serviços como escolas, bancos e comércio em geral. Segundo o grupo Alphaville Urbanismo, atualmente, no condomínio Alphaville São Paulo existem cerca de 12.000 habitações unifamiliares e 60 habitações multifamiliares que são a moradia de praticamente 50.000 pessoas, e devido ao amplo comércio e complexo empresarial local estima-se uma população flutuante de 150.000 pessoas por dia.

A proliferação de condomínios horizontais murados se deu de forma limitada, destinando-se às famílias de alta renda, devido a infraestrutura diferenciada e ao local onde foram instalados, gerando um preço do solo não acessível para grande parcela da população. Porém a partir da década de 1990, este tipo de habitação começa a atender outro tipo de demanda do mercado, se adaptando a locais menos sofisticados e acessíveis para a população de menor renda.

Os empreendedores de loteamentos fechados buscavam terrenos mais baratos em áreas periféricas da grande metrópole como os municípios de Barueri, Santana de Parnaíba e Cotia, criando grandes áreas de extensão que eram povoadas por famílias de baixa renda.

Os empreendedores de condomínios horizontais se interessavam pelas áreas estritamente residenciais (Zona R1) com restrições de ocupação, onde não podiam construir prédios e que coincidiam também com os setores mais nobres da cidade. Houve um grande crescimento destes conjuntos a partir da década de 1990, sobretudo a partir da Lei das Vilas de 1994, que flexibilizou a implantação de condomínios fechados em todas as zonas

³² Segundo Joel Garreau (1991), criador do conceito, as “*Edge Cities*” ocupam áreas gigantescas, do tamanho de cidades de médio porte e têm, inclusive, a mesma função de uma cidade, com residências, comércio, prédios de escritório e serviços.

residenciais da cidade. Os dados a seguir mostram um crescimento de mais de 1.500%, entre 1992 e 2000. Porém, alguns estudiosos apontam que esta tendência vai se estagnar, devido a escassez de terrenos e a dificuldades de adaptação ao zoneamento da cidade.



Figuras 19, 20: Condomínio Alphaville, em Barueri, SP. Fonte: <http://morardoseujeito.terra.com.br/lugares/um-sucesso-que-estava-fora-dos-planos/> Acessado em 12 de dezembro de 2011.

Tabela 03. Número de lançamentos de condomínios horizontais por ano

Regiões	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
São Paulo	4	10	7	20	22	18	21	29	55
Outras cidades da RMSP	0	4	4	2	6	8	4	5	15
	4	14	11	22	28	26	25	34	70

Fonte: Informações obtidas pelo Informativo Imobiliário EMBRAESP apud PASTERNAK e BOGUS, 2005.

Este fenômeno foi se disseminando gradativamente nas maiores cidades brasileiras. As cidades como Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Goiânia apresentaram os primeiros condomínios também no final da década de 1970. Nos anos seguintes, começaram a surgir em cidades como Salvador, Porto Alegre, Curitiba, entre outras. Recentemente, os condomínios horizontais também têm sido bastante manifestados em cidades de porte médio, como é o caso da cidade em estudo, João Pessoa.

Tabela 04. Estudos relacionados aos condomínios horizontais

Pesquisa	Cidade	N. de condomínios	Período de surgimento
Tavares e Costa, 2010	Natal-RN	12	1995
Mota e Rosa, 2009	Santo Antônio de Jesus – BA	20	1978
Bernardes e Junior, 2007	Goiânia-GO	24	1978
Moura, 2008	Uberlândia-MG	43	1976
D'Ottaviano, 2006	Região Metropolitana de São Paulo – SP	1053	1974
Delicato, 2004	Marília-SP	10	-
Miguel, 2008	Piracicaba – SP	20	-
Roberts, 2002	São Carlos-SP	10	-
Spósito, 2002	Sorocaba-SP	19	1981
Miglioranza, 2005	Valinhos – SP	37	Década de 1970
Becker, 2005	Porto Alegre-RS	750	-
Vercezi, 2009	Maringá – PR	39	1987

Fonte: Dados obtidos a partir de pesquisa realizada pela autora, 2011.

No Nordeste, desde a última década, percebe-se um aumento na demanda do setor imobiliário residencial, sobretudo, no segmento de imóveis de luxo. Esta procura aqueceu tal mercado, desencadeando a valorização crescente e acelerada dos imóveis e influenciando diretamente na proliferação de empreendimentos residenciais fechados.

De regra, o processo acima citado ocorre em várias capitais nordestinas, inclusive em cidades de porte menor, que em geral, configuram-se como pontos turísticos ou são municípios circunvizinhos de capitais. Apesar de existir escassas pesquisas com caráter científico direcionadas às cidades nordestinas, observam-se dados empíricos que indicam a proliferação de condomínios horizontais em quase todo o Nordeste. O grupo Alphaville Urbanismo³³, por exemplo, já implantou nesta região 17 condomínios, dos quais cinco estão em processo de finalização e 12 já estão concluídos. (ver tabela 05)

³³ No momento corrente a esta pesquisa, o grupo *Alphaville Urbanismo* possui 56 empreendimentos distribuídos nas cinco regiões do país, dos quais 22 estão em fase de lançamento ou conclusão de obras e 34 já finalizados e entregues aos moradores. As regiões com maior número de condomínios são o nordeste e o sudeste com 17 empreendimentos cada; seguido da região sul, com 11; centro-oeste com seis, e a região norte com cinco empreendimentos.

Tabela 05. Condomínios fechados lançados pelo grupo Alphaville Urbanismo

Região	Empreendimento Alphaville	Localização	Ano	Área (m²)	Lotes
NE	Araçagy	Araçagy – MA	2009	468.934,50	445
	Campina Grande	Campina Grande - PB	*	453.359,65	391
	Caruaru	Caruaru – PE	2010	413.538,00	332
	Eusébio	Eusébio – CE	2004	534.313,19	545
	Francisco Brennand	Recife – PE	2011	704.051,07	445
	Fortaleza	Fortaleza – CE	2004	1.188.200,00	797
	João Pessoa	João Pessoa – PB	2010	214.162,00	197
	Litoral Norte	Camaçari – BA	2008	789.892,61	639
	Litoral Norte II	Camaçari – BA	2011	391.591,00	391
	Natal	Parnamirim – RN	2007	818.129,69	913
	Mossoró	Mossoró - RN	2011	178.330,47	229
	Pernambuco	Jab. Guararapes – PE	*	887.671,00	540
	Petrolina I	Petrolina – PE	*	275.908,00	489
	Petrolina II	Petrolina – PE	*	224.091,40	377
	Salvador	Salvador – BA	2002	1.302.076,01	472
	Salvador II	Salvador – BA	2009	853.344,19	545
	Teresina	Teresina - PI	*	866.614,00	421

Fonte: Informações cedidas pelo site Alphaville Urbanismo e editadas pela autora, 2011.

Em Recife, pesquisas realizadas por Lopes (2008) baseadas em anúncios de jornais da década de 1970 – período que surge os primeiros condomínios nesta cidade - aos dias atuais, mostram que a expansão desses empreendimentos passou por processos diferentes, variando de acordo com os anseios da população e as estratégias imobiliárias de cada época. Os primeiros condomínios horizontais, na década de 1970, atraíram a população através de anúncios relacionados ao padrão arquitetônico, como os materiais, o conforto e o luxo do imóvel. Outro momento foi constatado em 1980, quando a atração passa a ser o valor e a forma de financiamento dos imóveis.

Na década seguinte, 1990, as características ressaltadas passam a ser relacionadas à segurança. Foi a partir deste período que houve uma maior procura por condomínios horizontais, justamente por causa do discurso da segurança e da incorporação de uma nova necessidade – a alternativa de morar em espaços isolados. Desde então, começaram a surgir anúncios de empreendimentos fechados no bairro conhecido como Aldeia, localizado no município de Camaragibe, região metropolitana de Recife. Tal lugar foi bastante apreciado pela população de classe média e alta, pois apresentava clima mais ameno, por se tratar de uma região mais elevada e com maior tranquilidade por estar

localizada distante da área central - local do “*caos urbano e da insegurança cotidiana*”. (Lopes, p.49, 2008). Atualmente, as principais características destacadas pelos agentes imobiliários para a promoção de condomínios horizontais em Recife são a infraestrutura, o conforto, o *status*, a tranquilidade e a segurança física.



Figura 21. Propaganda do condomínio Morada da Península, Região Metropolitana de Recife-PE. Fonte: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=481307&page=5>>. Acessado em 22 de janeiro de 2012.

Conforme Tavares e Costa (2010), em Natal, o surgimento de condomínios horizontais se deu em meados da década de 1990. O primeiro condomínio horizontal dessa cidade, Green Village, foi implantado no bairro de Candelária, Zonal Sul de Natal, em 1995. Tal condomínio que possui porte médio (146.416 m² de área dividida em 95 lotes) foi um marco no mercado imobiliário local, pois a partir dele houve uma grande expansão destes empreendimentos entre as classes de alto rendimento.

Atualmente, Natal possui 12 condomínios horizontais que foram sendo implantados em regiões distintas da cidade. Inicialmente, vários empreendimentos se instalaram nas glebas de terras existentes no entorno do *Green Village*. Em seguida, surgiram também novas tendências de adensamento, nos limites do bairro de Ponta Negra com o município de Parnamirim, região conhecida como ponto turístico e área nobre. Outros locais também foram alvos de implantação, como as regiões de Cidade Satélite e Pirangi.

Todas essas localizações se inserem em áreas periféricas da cidade, dotadas de vazios urbanos. Porém, estes condomínios funcionaram como âncoras de expansão e começaram

a promover um uso mais intenso do solo, com intuito de atender os novos moradores locais. Além disso, os condomínios horizontais de Natal instalaram-se estrategicamente longe das áreas com grande fluxo de tráfego popular, porém próximos aos principais eixos viários da cidade.

Já em Salvador, conforme Arantes (2009), os primeiros condomínios horizontais surgiram no final da década de 1970. A princípio, não eram efetivamente condomínios horizontais, mas conjuntos habitacionais construídos por cooperativas destinados às classes médias que englobavam pessoas de uma mesma ocupação como funcionários públicos, profissionais liberais e funcionários das próprias cooperativas. Tais conjuntos foram construídos pelo INOCOOP (Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais) e financiados pelo BNH (Banco Nacional de Habitação) ou pelo SFH (Sistema Financeiro de Habitação)³⁴.

O Conjunto Habitacional Jardim Placaford foi um dos primeiros empreendimentos construído pela cooperativa INOCOOP, e que posteriormente, transformou-se em condomínio horizontal, dando origem ao Condomínio Jardim Placaford. Em seguida, surgiram outros conjuntos habitacionais que passaram por processo semelhante, como o Jardim Piatã, originário do COEMBASA (Cooperativa dos Funcionários da EMBASA) e a Aldeia Jaguaribe, formada por profissionais liberais, professores universitários e por funcionários públicos.

Estes conjuntos se instalavam na orla marítima, no setor norte da cidade, entre os bairros de Jaguaribe e Piatã, áreas que na época eram ditas periféricas e pouco acessíveis (CARVALHO; PEREIRA, 2006 apud Arantes, 2009). A partir de 1990, quando se observa no mercado imobiliário local o início da proliferação de condomínios horizontais, a tendência de localização deste tipo de habitação também se expande ao longo do setor norte, entre os bairros de alta renda, Itapuã e Stela Mares.

Assim como em Recife, percebem-se motivações distintas relatadas pelos antigos e novos moradores. A princípio, a opção de morar em conjunto habitacional horizontal era motivada, fundamentalmente, pela busca de uma melhor qualidade de vida, por maior

³⁴ Conjuntos habitacionais e condomínios horizontais são fenômenos bastante distintos. Os conjuntos habitacionais surgiram, a partir de ideais do urbanismo moderno, devido à necessidade da produção habitacional em larga escala, para atender à massa trabalhadora. Geralmente são financiados por órgãos públicos ou instituições mistas. Já os condomínios horizontais surgiram na tentativa de responder aos anseios da camada social que já possuíam alternativas de moradia. São empreendimentos desenvolvidos a partir da iniciativa privada, com o “aval” do setor público e ampla divulgação publicitária pelo setor imobiliário.

contato com a natureza, por locais mais tranquilos e com maior liberdade quando comparados aos bairros repletos de edifícios de apartamentos. Segundo Arantes (2009), tais conjuntos que futuramente se transformariam em condomínios, não representavam uma estratégia de distinção ou de auto-segregação em função do medo da violência.

Com a valorização imobiliária crescente neste setor de Salvador, os antigos conjuntos que comportavam a classe média, começaram a englobar novas características, interesses e novas necessidades. Assim, são modificadas tanto a estrutura física, jurídica, como o perfil do morador, transformando-se em condomínios horizontais de fato, abrangendo agora moradores com maior poder aquisitivo e outros interesses. Com efeito, alteram-se não apenas seu formato e seu público, mas também o modo como surgem, originando-se atualmente a partir da iniciativa do mercado imobiliário e não através de cooperativas.

2.6 Considerações do capítulo

Os condomínios horizontais vêm se proliferando em diversas regiões do mundo. Na maioria dos casos, são alternativas habitacionais destinadas às classes sociais mais ricas, que buscam além da segurança, entretenimento, homogeneidade e prestígio social. Os motivos e o grau de manifestação variam de acordo com cada país. Mas, comumente, sobretudo nos países do continente americano, ocorrem em resposta às deficiências encontradas na cidade, como a busca por maior proteção patrimonial, maior segurança para circular com seus filhos e por amenidades ambientais.

De regra, os condomínios brasileiros que perfazem o perfil do fenômeno da “condominização” horizontal, independentemente de sua região, apresentam características gerais semelhantes. Quando comparados aos empreendimentos precursores, – as *gated communities* – os condomínios brasileiros resguardam a maioria das principais características, como a localização distante do centro urbano, unidades familiares em formato de sobrados isolados no lote, inexistência de cercas internas, homogeneidade social, apelo paisagístico, endógeno e por segurança.

Porém, algumas divergências podem ser percebidas. Por exemplo, apesar de ambos localizarem nas franjas urbanas, os subúrbios americanos são mais infraestruturados,

homogêneos e ricos, enquanto que os subúrbios brasileiros onde estão inseridos os condomínios são extremamente heterogêneos e pobres.³⁵

Outra divergência bastante marcante é que, no Brasil, a grande maioria dos condomínios residenciais, ao contrário das *gated communities*, já é concebida e projetada em áreas privadas, não necessitando de intervenção jurídica para instalação em área pública. Há, porém, como foi relatado no primeiro capítulo, alguns casos de associações de moradores que fazem o fechamento de ruas públicas, por intermédio de requerimento legal.

No Brasil, os condomínios se caracterizam pela possibilidade de distinção e personalização dos projetos arquitetônicos residenciais, opondo-se ao modelo americano que constrói as residências em série. Isso ocorre, talvez, por que a percepção coletiva de parte da sociedade brasileira entende a padronização de casas como um conceito para produção de casas populares.

³⁵ A maioria dos condomínios brasileiros de médio a grande porte estão instalados na periferia devido à oferta de extensas áreas e não raras vezes localizam-se bastante próximo de favelas.

CAPÍTULO 3: Condomínios horizontais em João Pessoa - PB

3.1 Introdução

Na cidade de João Pessoa, os condomínios horizontais começaram a se proliferar em meados da década de 1980. Porém, apenas a partir da década de 2000, houve uma maior dinâmica de produção destes empreendimentos. Ultimamente, o crescimento dessa tipologia habitacional, à nível mundial, nacional e regional, vem gerando interesse e reflexão por profissionais de urbanismo, sociologia, antropologia e de outras áreas do conhecimento. A literatura existente aponta que em diversos contextos e localidades, estes empreendimentos geram críticas e polêmicas sobre suas vantagens e desvantagens.

Assim, neste capítulo serão abordados os condomínios horizontais de alta renda da cidade de João Pessoa, objeto de estudo desta pesquisa, que será inicialmente contextualizado no cenário urbano em que está inserido, e em seguida caracterizado. Primeiramente, será abordado o espaço urbano da cidade, apontando as tendências de adensamento dos condomínios horizontais, que auxiliaram na contextualização do surgimento e da evolução histórica destes empreendimentos. Em seguida, os condomínios serão caracterizados, analisando-os segundo aspectos urbanísticos, normas internas e aspectos mercadológicos, observando também a dinâmica e a valorização imobiliária dos seus lotes e imóveis.

3.2 Conhecendo a realidade urbana de João Pessoa

Atualmente, segundo a Prefeitura Municipal de João Pessoa, a cidade de João Pessoa possui 64 unidades urbanas (bairros) cujas configurações e perfis variam de acordo com a classe social existente no local. Conforme o IBGE (2010), João Pessoa possui 723.515 habitantes, o que juntamente com a estrutura urbana que apresenta, lhe confere o porte de cidade média³⁶. Entretanto, João Pessoa vem manifestando transformações e tendências urbanas de âmbito mundial, influenciadas pela economia e cultura vigente. Entre elas - a

³⁶ Para o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) – cidade média é aquela que possui população entre 100.000 e 500.000 habitantes. Entretanto esta definição não é estática, podendo variar de acordo com o contexto em que a cidade está inserida: situação socioeconômica, rede de consumo, infraestrutura e potencialidades, além da posição hierárquica regional.

transferência e obsolescência do centro, espraiamento, periferação, crescimento vertical, enobrecimento forçado de certas áreas, marginalização e segregação urbana, e outras tendências contemporâneas de uso do solo e de valores imobiliários.

Atualmente, a cidade baixa e a cidade alta³⁷ são chamadas de “Centro-Histórico de João Pessoa”, área que passa por um declínio³⁸, pois perdeu definitivamente o seu caráter residencial e a atividade comercial está em processo de estagnação.

Deste modo, a transferência desses usos se deu para áreas adjacentes à Lagoa, que detém a atividade comercial mais intensa da cidade, às avenidas Epitácio Pessoa, Beira Rio e Rui Carneiro, que constituem eixos de comércio e serviço, e aos subcentros dos principais bairros. Alguns bairros residenciais antigos desenvolvem também atividades comerciais de forma mais específica, além de deter estabelecimentos de prestação de serviços.

Conforme citado anteriormente, a partir da década de 1970, a cidade de João Pessoa se expandiu expressivamente, a partir do processo *sprawl* urbano, orientada do Centro para os outros bairros, em especial, no sentido leste e sul. Conforme Ribeiro (2007), este “espraiamento” pode ser justificado, em parte e em sua fase inicial, pela implantação de grandes conjuntos habitacionais distantes da malha urbana, anexando novas áreas dotadas de vazios urbanos.

Os bairros litorâneos vivenciam um intenso aumento populacional, de ocupação do solo e de valor imobiliário. Bairros ao sul, como Bancários e bairros circunvizinhos apresentam crescimento e valorização, devido ao alto desenvolvimento e a proximidade das principais universidades da cidade.

Nas últimas décadas, percebe-se também o preenchimento de todo o território entre o mar e a área tradicional, compreendendo principalmente a faixa litorânea e estimulando o potencial natural – as praias. Neste sentido, observa-se um intenso deslocamento da população com melhores condições para assentamentos mais distantes das áreas centrais. É

³⁷ As primeiras áreas a serem urbanizadas em João Pessoa foram a cidade baixa e posteriormente a cidade alta. Na parte mais antiga (cidade baixa) funcionava com maior predominância atividades comerciais e prédios de alfândega, além de armazéns no Porto do Capim. Mais à leste, subindo um platô (40 metros acima do nível do mar – cidade alta) várias residências de maior poder aquisitivo foram transferidas da cidade baixa para cidade alta, além de instalações administrativas e religiosas.

³⁸ LIRA, Anneliese Heyden Cabral (2008) Produção, tipologia habitacional, segregação social e Qualidade de vida urbana em João Pessoa – PB (Relatório Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica). Foram coletados dados acerca dos diversos usos de ocupação do solo, cedidos pela SEREM-JP, que apontam uma tênue diminuição de estabelecimentos residenciais e comerciais na região central-tradicional de João Pessoa.

neste cenário que se manifestam os condomínios fechados (ver figura 22). São nessas áreas de expansão recente, onde se concentram as maiores rendas familiares da cidade e a crescente valorização imobiliária.

Com o forte crescimento da cidade centrado na região praiana, surgiram alguns fatores como verticalização e miscigenação de usos, que acarretaram problemas urbanos relacionados à segurança e à mobilidade. O bairro de Manaíra, situado no litoral norte da cidade e destinado para classe média alta exemplifica bem esse panorama. Deste modo, os condomínios fechados passam a ser a “solução” para esse estrato social. Em João Pessoa, este fenômeno tem se manifestado principalmente em espaços ditos periféricos atualmente, próximos às praias – Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas.

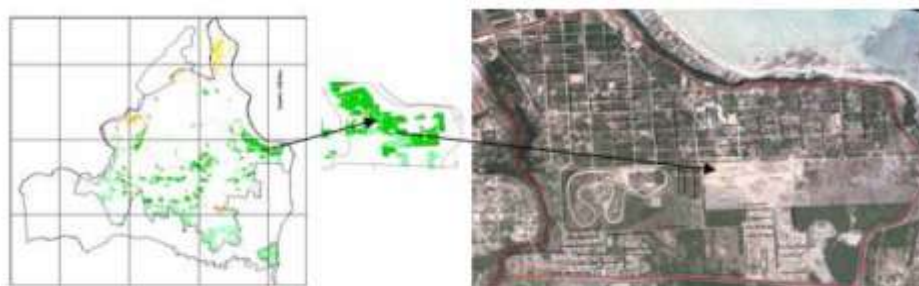


Figura 22: Vista aérea do bairro Portal do Sol. Fonte: Vânia Maria Lima C. Nascimento, 2008.

Atualmente, a cidade vem sofrendo um alto grau de crescimento vertical, principalmente em áreas alvo de especulação imobiliária. Segundo estudos elaborados pelo LAURBE³⁹, foram apontadas como áreas verticalizadas, os bairros: Brisamar, Cabo Branco, Altiplano, Jardim Oceania, Manaíra, Tambaú, Mangabeira, Torre, Anatólia, entre outros. A maioria desta produção se dá em bairros onde existe a predominância de classe social alta e futura perspectiva de valorização imobiliária.

Dentro da modalidade condominial verticalizada, verificam-se também alguns setores de grande concentração de condomínios de luxo com grandes áreas de lazer comuns, e que representam a versão verticalizada destes condomínios de alta renda. Localizam-se, principalmente, em bairros de grande expectativa e tendência de valorização e ainda com

³⁹ LAURBE - Laboratório do Ambiente Urbano e Edificado vem elaborando pesquisas sobre o espaço urbano e qualidade de vida na cidade de João Pessoa. A partir de dados obtidos pela SEPLAN (Secretaria de Planejamento da Prefeitura de João Pessoa) e tratados pelo LAURBE foram concebidas informações sobre a verticalização na cidade - somatório da área dos lotes e de área construída. Deste modo, a partir da relação entre o somatório da área construída e o somatório da área dos lotes, podem-se observar quais áreas sofrem processo de verticalização. Quando uma localidade apresenta área predial bastante superior à área territorial, tem-se a manifestação de tal processo.

disponibilidade de terrenos de grandes dimensões, tais como Jardim Oceania, Aeroclube (setor norte da faixa litorânea) e a parte inicial do Altiplano Cabo Branco (setor sul da faixa litorânea).

Em relação aos bairros mais carentes, estes se localizam, em sua maioria, nas regiões periféricas da cidade e constituem áreas com precárias instalações infraestruturais e de acessibilidade. Em muitos casos, são locais que antigamente eram áreas rurais junto aos principais loteamentos habitacionais populares: Cidade Verde é uma expansão de Mangabeira; João Paulo II do Geisel; e Paratibe e Muçumago de Valentina.

Os aglomerados subnormais, originados do processo de favelização, estão em geral, instalados em áreas próximas às calhas de drenagem, com alta susceptibilidade à erosão e possibilidade de inundação, tornando-se uma forma de ocupação sem nenhuma segurança. Referindo-se aos aglomerados urbanos subnormais tem-se:

Tabela 06. População de aglomerados e bairros da cidade de João Pessoa-PB.

RESUMO DOS BAIRROS	
Total de bairros com aglomerados	40
Total de bairros sem aglomerados	24
Total da população dos bairros	480.878
Total dos domicílios dos bairros	126.391
RESUMO DOS AGLOMERADOS	
Total dos aglomerados	99
Total da população dos aglomerados	11.557
Total de domicílios nos aglomerados	24.142
TOTAL DA POPULAÇÃO	
	592.436
TOTAL DOS DOMICÍLIOS	
	150.533
POPULAÇÃO/HABITANTE MÉDIA AGLOMERADO	
	4,38
POPULAÇÃO/HABITANTE MÉDIA BAIRROS	
	3,58

Fonte: SEDES - PMJP, 2006.

Dentro da realidade da cidade de João Pessoa, as áreas que detêm o maior número de aglomerados são os bairros periféricos, sobretudo os de baixa renda, e anexos de bairros com grandes áreas rurais. Entretanto, alguns bairros como Miramar e bairros mais isolados como o Altiplano, conhecidos como de classe alta, apresentam grande heterogeneidade social, unindo em uma mesma configuração espacial, aglomerados e edificações de alto padrão.

3.3 Caracterização do setor sudeste da faixa litorânea de João Pessoa

Como foi abordado no tópico anterior, o setor sul da faixa litorânea da cidade de João Pessoa concentra a maioria dos condomínios horizontais e, devido ao seu perfil urbano e ambiental peculiar, apresenta uma forte tendência para futuras acomodações de empreendimentos deste tipo. Já, o setor do bairro dos Ipês, que acomoda o único condomínio horizontal fora da área de concentração, não apresenta tendências de futuras instalações desta modalidade, por ser um bairro com a malha urbana consolidada e por apresentar pouco estoque de terrenos vazios. Sendo assim, este tópico se dedica a fazer um panorama, apresentando aspectos gerais com o objetivo de visualizar melhor o ambiente socioeconômico e geográfico desta área que está sujeita à maior proliferação de moradias *privés* da cidade.

Conforme visto no tópico 3.2, a faixa litorânea da cidade de João Pessoa, nas últimas décadas, tem apresentado intenso incremento populacional e especulativo. O deslocamento da população da classe média-alta e alta para estas localidades promoveu também o deslocamento dos serviços e do comércio de luxo e, conseqüentemente, da economia comercial central da cidade.

A porção sul desta faixa ainda não apresenta o perfil acima mencionado, mas vem apresentando processos socioespaciais significativos para o cenário urbano e social de João Pessoa: valorização do solo, melhoramento da infraestrutura, instalação de equipamentos de grande porte, especulação imobiliária, terras ociosas e estoque especulativo, ocorrência de aglomerados subnormais e de condomínios horizontais de luxo.

A incidência de condomínios se dá mais especificamente nos bairros Altiplano, Portal do Sol⁴⁰ e Ponta do Seixas (ver figura 23). Este recorte territorial compreende a região do tabuleiro costeiro superior de João Pessoa, situado entre 30 a 40 metros acima do nível do mar, exceto o bairro Ponta do Seixas que está situado em uma região chamada baixada litorânea mais próxima do nível do mar. Em praticamente todo o litoral sul percebe-se a presença de um paredão escarpado, conhecido como falésia, que sofre constante ação erosiva do vento, da chuva e da maré. Estes bairros passam, atualmente, por um processo

⁴⁰ Segundo o Plano Diretor de João Pessoa, a denominação Altiplano Cabo Branco é utilizada para designar os bairros Altiplano e Portal do Sol. Entretanto, esta última nomenclatura, regulamentada em 1998 é mais reconhecida juridicamente do que pelos seus próprios moradores.

gradativo de recuperação da vegetação nativa (Mata Atlântica), pois a cobertura vegetal local encontra-se bastante degradada e rarefeita.

Além de apresentar resquícios da Mata Atlântica original, esta região detém uma das mais belas paisagens naturais da cidade, uma geografia bastante peculiar e vários pontos turísticos: o Farol do Cabo Branco, a Estação Ciência Artes e Cultura (ambos no Altiplano Cabo Branco) e bem próximo ao farol, já no bairro Ponta do Seixas, um acidente geográfico que se tornou mundialmente conhecido como “saliência ou ponto mais oriental da América”, que justifica o *slogan* popular local “onde o sol nasce primeiro”. Tanto o “ponto mais oriental das Américas”, quanto o próprio bairro Ponta do Seixas são considerados patrimônios históricos da Paraíba⁴¹, além de pertencerem a uma área considerada prioritária de planejamento do programa de desenvolvimento turístico do Estado da Paraíba.

Diante da composição natural e única deste setor, o Plano Diretor de João Pessoa, classificou-o no zoneamento da cidade como Zona Especial de Preservação:

*“Art. 39. Zonas Especiais de Preservação são porções do território, localizadas tanto na Área Urbana como na Área Rural, nas quais o interesse social de preservado, manutenção e recupere acho de características paisagísticas, ambientais, históricas e culturais, impõe normas específicas e diferenciados para o uso e ocupação do solo, abrangendo: [...] II - **Falésia do Cabo Branco**, o Parque Arruda Câmara, a Mata do Buraquinho, **a Mata do Cabo Branco**, os manguezais, os mananciais de Marés, Mumbaba e de Gramame, **o Altiplano do Cabo Branco, a Ponta e a Praia do Seixas** e o Sítio da Gráfica.”*

⁴¹ Constituição do Estado da Paraíba/88, Art 218 - São considerados patrimônio histórico da Paraíba a Praia do Seixas e o Cabo Branco, saliência mais oriental da América.

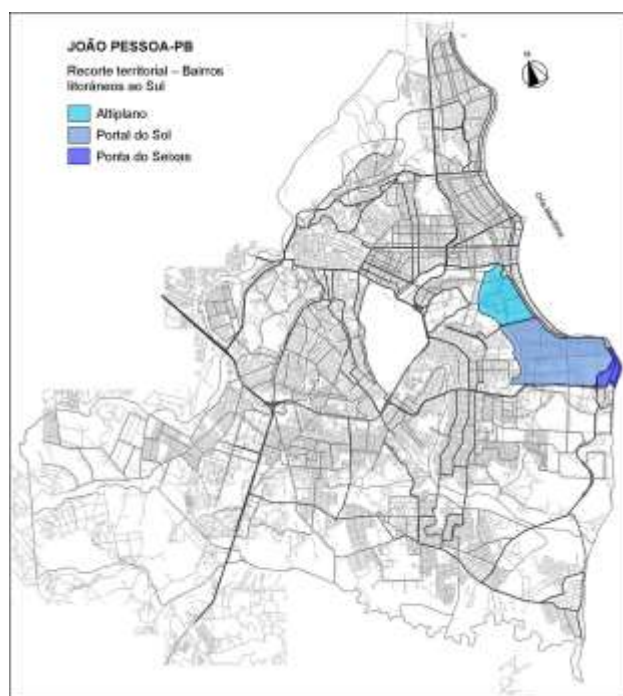


Figura 23: Mapa de João Pessoa com as áreas em estudo demarcadas. Fonte: Elaboração própria, 2010; Figura 24: Farol do Cabo Branco e Falésia da Ponta do Seixas. Fonte: www.skyscrapercity.com. Acesso em 14 de junho de 2010; Figura 25. Estação Ciência Arte e Cultura. Fonte: www.parahybaexpress.com. Acesso em 14 de junho de 2010.

No que concerne à extensão territorial e à relação demográfica, o bairro Portal do Sol possui uma vasta área com mais de 545 hectares. Apesar disso, segundo o Censo 2010, é o que detêm menor densidade demográfica entre os três bairros pesquisados (população de 4.136), implicando em 7,58 habitantes por hectare. Uma comprovação do processo de proliferação dos condomínios horizontais é o nítido aumento populacional deste bairro. Quando comparados os dados censitários de 2000, que registraram uma população de 1.878 habitantes (3,78 habitantes por hectare), aos dados censitários de 2010, é observado um aumento do número de moradores, de cerca de 120% (justamente durante a década na qual foram construídos seis condomínios).

O bairro Altiplano apresenta segunda maior extensão, com 225,60 hectares, além de maior população do setor litorâneo sul de João Pessoa (5.233 habitantes), com uma densidade demográfica de 23,19 habitantes por hectare. Neste bairro ocorre a mesma constatação, ou seja, em dez anos a população aumentou cerca de 26% (4.151 habitantes em 2000).

O bairro Ponta do Seixas possui um porte territorial bastante inferior em relação aos demais, além de apresentar a menor população deste setor, apenas 474 habitantes, provavelmente, por ser uma área que comporta muitas sedes recreativas e de lazer de

associações. Além disso, a maioria das habitações é utilizada como casas de veraneio. O aumento populacional que ocorreu nesta última década foi de aproximadamente 23%, no entanto, este aumento não está vinculado ao processo de proliferação dos condomínios, pois este bairro apresenta um único condomínio que foi implantado em 1983 e se encontra, há anos, totalmente ocupado.

Os bairros do setor litorâneo sul de João Pessoa possuem baixa densidade demográfica e urbana (tab. 07). O plano diretor da cidade estabelece densidades demográficas que variam entre 120 a 150 hab/ha, exceto em áreas de preservação, como é o caso do Altiplano do Cabo Branco que permite uma densidade bruta de até 50 hab/ha⁴².

Em relação ao perfil socioeconômico destes bairros e de outros não mencionados, mas pertencentes ao setor litorâneo sul, os únicos que apresentam renda média-alta ⁴³ são Ponta do Seixas e Altiplano, R\$ 2.162,29 e R\$ 1.427,21, respectivamente. Nos demais, o rendimento nominal médio familiar é baixo, como é o caso do Portal do Sol (R\$ 604,09). Contudo, na época em que foi gerado estes dados (SEPLAN, 2005), não existia a quantidade de condomínios horizontais hoje encontrados nestes bairros, sobretudo no bairro Portal do Sol. Portanto, estes dados podem ser considerados um pouco defasados em relação à realidade atual.

Por apresentar baixa densidade urbana e demográfica, além de vastas áreas de preservação e muitos vazios urbanos, este setor da cidade apresenta diferentes formatos de moradia. De um lado, estes aspectos são utilizados pela mídia e mercado imobiliário local como itens atraentes para alavancar a venda de condomínios horizontais, caracterizando a área como tranquila e com alta qualidade de vida. Por outro lado, esta área também é alvo de ocupação irregular pela população que não possui condições de comprar e manter uma moradia, aproveitando-se dos vazios urbanos como uma possibilidade de instalação.

Estas contradições sociais podem ser observadas na confluência de dados obtidos entre a renda familiar e o índice de miséria. Segundo a SEPLAN, no de 2005, entre as 992 famílias do Altiplano, 68 famílias sobreviviam com menos de meio salário mínimo, significando cerca de 6,85 % da população vivendo na linha da miséria. No bairro Ponta do

⁴² E limitação na altura das edificações de modo a preservar paisagisticamente a falésia e a Ponta do Cabo Branco.

⁴³ Segundo o DIEESE (Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos) o salário mínimo em 2005 (ano em que foi obtido a informação) era de R\$300,00. A região Nordeste, a classe média pode ser classificada pela faixa da população que ganha a partir de três salários mínimos (renda individual).

Seixas, das 100 famílias existentes em 2005, apenas 02 viviam nestas condições. Já no bairro Portal do Sol, este índice aumenta para 10,59%.

De acordo com o diagrama abaixo, percebe-se uma confluência de fatores socioeconômicos que ajudam a caracterizar áreas como o setor litorâneo sul: de um lado, onde há maior renda, há maior índice de escolaridade, menor miséria, e consequentemente uma área mais homogênea socialmente; e de outro, a relação inversa, culminando em áreas heterogêneas, como é o caso do bairro Portal do Sol. Entretanto, o Altiplano apesar de apresentar boas condições socioeconômicas (um pouco inferiores ao bairro Ponta do Seixas), apresenta ocupações irregulares, conformando em uma área com certa heterogeneidade social.

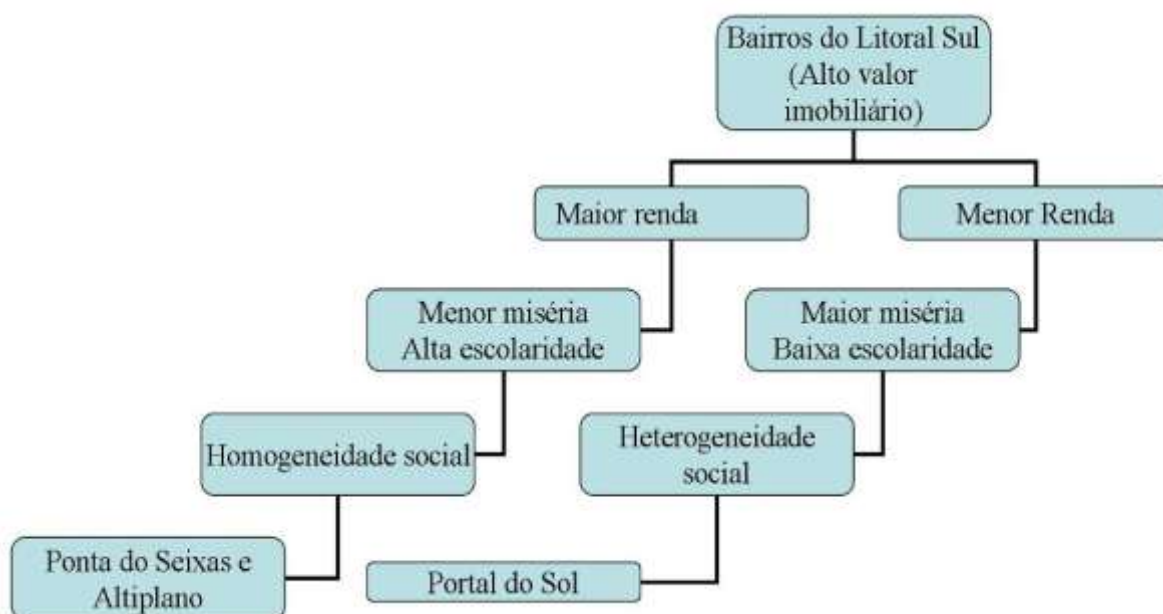


Figura 26: Diagrama da situação socioeconômica do litoral sul de João Pessoa. Fonte: Elaboração própria, 2011.

* Segundo a Sinduscon-JP (Sindicato da Indústria da Construção Civil de João Pessoa), em 2012, o metro quadrado de empreendimentos destinados para classe média em João Pessoa é R\$ 3.096,49. Nos empreendimentos destinados à classe alta, o metro quadrado em bairros nobres da cidade é de R\$ 4.454,64. Com base nestes dados, esta dissertação classifica os empreendimentos localizados nos bairros do litoral sul (Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas) como de alto valor imobiliário.

Tabela 07. Informações gerais dos bairros estudados

DADOS GERAIS (2010)					
Bairros	Limites	Área (ha)	Pop. Reside nte	Dens. demográfica (ha)	
Altiplano	Cabo Branco (norte e leste), Portal do Sol (Sul), Castelo Branco e Bancários (oeste)	225,60	5.233	23,19	
Ponta do Seixas	Cabo Branco (norte), Penha (sul), Oceânico Atlântico (leste) e Portal do Sol (oeste)	61,40	474	7,71	
Portal do Sol	Altiplano (norte), Costa do Sol e Mangabeira (sul), Cabo Branco e Ponta do Seixas (leste), Bancários e Jardim cidade universitária (oeste)	545,50	4.136	7,58	
RENDA FAMILIAR E ÍNDICE DE MISÉRIA (2005)					
	Ranking e Índice de miséria por bairro			Renda R\$	
	Nº famílias	Renda <1/2 sm	% Miséria		
	Altiplano	992	68	6,85	1.427,21
	Ponta do Seixas	100	2	2,00	2.162,29
	Portal do Sol	444	47	10,59	604,09
ESCOLARIDADE (2005)					
Pessoas responsáveis pelos domicílios particulares permanentes					
	Total	Baixa Escolaridade		Alta Escolaridade	
		Quantidade	(%)	Quantidade	(%)
Altiplano	992	447	45%	538	54%
Ponta do Seixas	100	25	25%	75	75%
Portal do Sol	444	351	79%	93	21%

Fonte: IBGE, 2010; SEPLAN 2005.

Notas: % Miséria – valor obtido a partir da relação do número total de famílias e o número de famílias que vivem com menos de ½ salário mínimo.

3.4 Condomínios horizontais em João Pessoa-PB

O surgimento de condomínios horizontais em João Pessoa – PB, apesar de ter sido iniciado na década de 1980, se firmou com maior intensidade a partir do final da década de 1990, tardiamente em relação a outras capitais brasileiras. Entretanto, durante a década de 2000, esta modalidade residencial movimentou bastante o mercado imobiliário da cidade, tornando-a local-alvo de investimento de grandes construtoras nacionais.

Como um fenômeno que se repete em outros lugares, os primeiros condomínios surgiram como estratégia dos empreiteiros para não dar à municipalidade as áreas públicas exigidas

nos projetos de loteamento. Surgiam assim, os empreendimentos imobiliários “*privé*”, que tiveram um certo declínio na década de 1970, em detrimento do “*boom*” imobiliário vertical, mas que, devido ao atual contexto da violência, voltaram a se proliferar com maior intensidade.

A princípio, assumiam conotação de conjuntos habitacionais destinados às moradias típicas de classe média. Porém, ao longo dos anos, e no decorrer da valorização imobiliária, foram assumindo o formato de “condomínios fechados” e passaram a ser direcionados ao estrato social com maior poder aquisitivo e com outros tipos de interesse.

Atualmente, João Pessoa possui 11 condomínios horizontais de classe média-alta, dos quais dez já estão ocupados ou em processo de ocupação: Village Atlântico do Sul, Cabo Branco Residence Privê, Extremo Oriente, Portal do Sol Residence Privê, Bougainville, Vila Real, Bosque das Orquídeas, Villas do Farol Condominium Club, Bosque das Gameleiras, e Alphaville João Pessoa Fazenda Boi Só; e um em processo de construção, o condomínio Alta Vista. Com o sucesso e consolidação desses empreendimentos na capital, houve também uma expansão de condomínios horizontais em regiões pertencentes a Grande João Pessoa⁴⁴, como Cabedelo, Conde e Lucena.

O Condomínio Village Atlântico do Sul situado no bairro Ponta do Seixas, foi o primeiro dessa modalidade condominial a se instalar no município, em 1984. Esse empreendimento foi planejado como um condomínio de veraneio para classes de renda média alta, diferentemente dos demais que foram planejados com a finalidade de acomodar residências permanentes.

Quatorze anos depois, em 1998, surge o segundo condomínio horizontal da cidade, situado no bairro Portal do Sol, vizinho ao bairro Ponta do Seixas. Tal condomínio - Condomínio Cabo Branco Residence Privê -, no entanto, segundo registros informados pela PMJP, foi inicialmente licenciado como loteamento. Porém, mesmo reconhecido como loteamento, foram erguidos muros, promovendo seu fechamento integral. Neste caso, não ocorreu o cumprimento da obrigatoriedade do repasse do percentual de áreas públicas, nem a integração das suas vias ao sistema viário municipal. Segundo Andrade e Vidal (2012), apenas em 2009, foi efetivado o procedimento de remembramento do empreendimento para sua regularização junto à municipalidade, culminando em seu reconhecimento oficial e registro como condomínio privado.

⁴⁴ Grande João Pessoa é composta pelos municípios Bayeux, Cabedelo, Conde, Cruz do Espírito Santo, João Pessoa, Lucena, Mamanguape, Rio Tinto e Santa Rita.

Em 2002, surge o terceiro empreendimento, Condomínio Vila Real, localizado no Altiplano, bairro circunvizinho aos outros que acomodam os condomínios já existentes. O quarto condomínio, Condomínio Residencial Portal do Sol, foi implantado no bairro Portal do Sol, ao lado do condomínio Cabo Branco Residence Privé, no ano de 2005. Em 2008 são instalados mais dois condomínios, o Extremo Oriental, também vizinho do condomínio acima citado, e o condomínio Bougainville inserido no mesmo bairro.

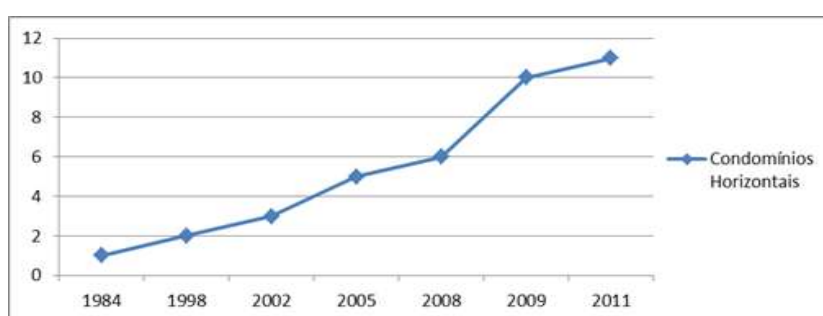
Em 2009, somam-se aos seis empreendimentos existentes, o condomínio Villas do Farol Condominium Club, construído no mesmo terreno onde outrora funcionava o antigo “Hospital do Nazareno”, e o condomínio Bosque das Orquídeas. Este último faz parte do empreendimento Condomínio dos Bosques Cabo Branco localizado próximo ao perímetro de maior concentração de condomínios, no bairro Portal do Sol. Tal empreendimento é formado por dois condomínios e foi realizado pelo Grupo Capuche, atuante em vários estados brasileiros. Em 2010, foi inaugurada a segunda etapa deste empreendimento, com o condomínio Bosque das Gameleiras.

Ainda em 2010, é implantado o condomínio Alphaville João Pessoa, realizado pelo grupo nacional Alphaville Urbanismo que tem diversos empreendimentos em várias cidades brasileiras e algumas europeias. Este é o único que se localiza em uma área distinta, não mais no setor sul da faixa litorânea, mas em um bairro mais central. A campanha midiática deste condomínio propagou sua localização como sendo no bairro dos Estados, um tradicional bairro de classe média e alta. No entanto, segundo consta nos registros imobiliário da PMJP e na convenção do próprio condomínio, a localização exata fica no bairro dos Ipês, bairro vizinho ao anunciado. Este empreendimento se torna peculiar entre os condomínios existentes em João Pessoa por englobar em seu perímetro uma área de preservação com patrimônio estadual conhecido como “Fazenda Boi Só”. Deste modo, para a sua aprovação foi necessário a elaboração de um plano de restauração que atendesse rigorosamente a todas as exigências impostas pelo IPHAEP.

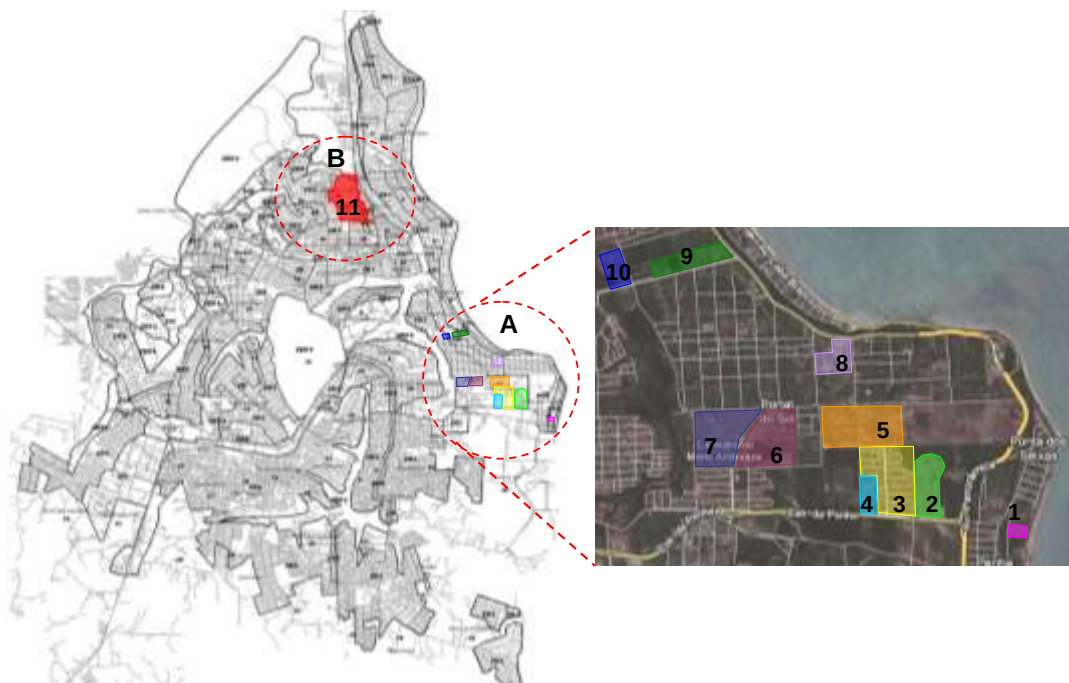
Em fase final de implantação, com previsão de entrega para final de 2012, está sendo construído o décimo primeiro empreendimento, o condomínio Alta Vista, que se localiza bem próximo ao condomínio Vila Real, no bairro Altiplano. Como foi supracitado, a produção desta modalidade residencial em João Pessoa apresentou um crescimento mais intenso a partir de 2000, sobretudo no ano de 2008, quando o número de condomínios aumentou de quatro para dez empreendimentos. (ver gráfico 01).

A figura 27 mostra a localização dos condomínios na cidade de João Pessoa. Nota-se uma grande concentração de condomínios na faixa litorânea do setor sudeste do município (área demarcada como “A”), que representa os bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas. Além dessa área, observa-se a presença desta modalidade em outro setor da cidade, em uma área de preservação situada entre o bairro dos Ipês e o bairro dos Estados (área demarcada como “B”).

Gráfico 01 – Evolução da produção dos condomínios horizontais de João Pessoa- PB



Fonte: Elaboração Própria, 2009.



LEGENDA: 1. Village Atlântico Sul; 2. Extremo Oriental; 3. Cabo Branco Residence Privê; 4. Portal do Sol; 5. Bougainville; 6. Bosque das Orquídeas; 7. Bosque das Gameleiras; 8. Villas do Farol; 9. Vila Real; 10. Alta Vista; 11. Alphaville João Pessoa

Figura 27: Localização dos condomínios horizontais fechados no setor sul da cidade de João Pessoa. Fonte: Elaboração Própria, 2011.

Tabela 08– Informativo Geral dos condomínios horizontais de João Pessoa

Condomínios	Numeração em mapa	Localização	nº Equip.	Ano	nº lotes
Village Atlântico do Sul	1	Seixas	05	1984	61
Cabo Branco Residence Privê	3	Portal do Sol	17	1998	438
Vila Real	9	Altiplano	04	2002	130
Portal do Sol	4	Portal do Sol	07	2005	62
Bougainville	5	Portal do Sol	12	2008	359
Extremo Oriental	2	Portal do Sol	12	2008	127
Bosque das Orquídeas	6	Portal do Sol	21	2009	236
Villas do Farol	8	Portal do Sol	07	2009	89
Bosque das Gameleiras	7	Portal do Sol	16	2010	248
Alphaville	11	Bairro dos Ipês	26	2010	197
Alta Vista	10	Altiplano	12	Em construção	98

*A ordem de citação dos condomínios segue o ano de entrega do empreendimento. Fonte: Elaboração própria, 2011.

A região com maior concentração de condomínios em João Pessoa (Altiplano, Portal do Sol, Ponta do Seixas), até o ano 2007, estava inserida em uma Zona Não Adensável⁴⁵, enquanto que o outro setor está inserido em Zona Adensável Prioritária⁴⁶. A área em questão, antes considerada como Zona de Restrições Adicionais pelo Plano Diretor da cidade de João Pessoa, devido ao seu caráter paisagístico e ambiental peculiar, passou a ser denominada como Zona de Adensamento Prioritário, a partir de um decreto do poder público municipal aprovado em 13 de dezembro de 2006.

Apesar da mudança dos parâmetros para o uso do solo neste setor, essas áreas ainda não apresentam potencialidades urbanas - infraestruturais; de acessos; proximidade a estabelecimentos que abastecem as necessidades substanciais (ver tópico 4.3.2, figuras 75 a 76). Entretanto, apesar da maioria desses condomínios serem instalados em locais com pouca infraestrutura, o público interessado não considera este item tão importante, uma vez que os serviços substanciais e qualitativos são obtidos através do uso de veículo próprio.

⁴⁵ Zona não Adensável é aquela onde a carência da infraestrutura básica, a rede viária e o meio ambiente restringem a intensificação do uso do solo e na qual o limite máximo de construção segue o índice de aproveitamento único.

⁴⁶ Zona Adensável Prioritária é aquela onde a disponibilidade de infraestrutura básica, a rede viária e o meio ambiente permitem a intensificação do uso e ocupação do solo e na qual o índice de aproveitamento único poderá ser ultrapassado até o limite de 4,0.

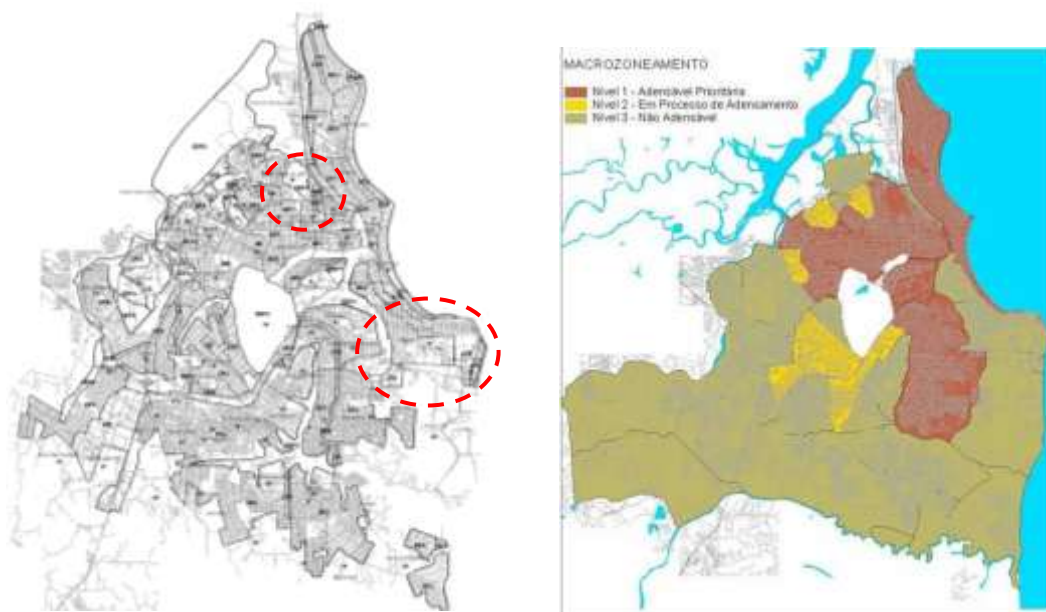


Figura 28: Mapa de João Pessoa e os locais com presença de condomínios horizontais: A – Altiplano, Portal do Sol e Penha-Seixas; B- Bairro dos Estados. Figura 29: Mapa de Zoneamento de João Pessoa. Fonte: Elaboração Própria, 2011; SEPLAN, 2005.

Tal setor apresenta um crescimento urbano notadamente horizontal. Essa horizontalidade é justificada através das restrições legais impostas pelos órgãos competentes (Código de Urbanismo, Plano Diretor e a Constituição do Estado da Paraíba), inibindo ou até anulando, desta forma, a ocupação densa e vertical nessas localidades. Porém, concomitantemente com a mudança do uso do solo e a partir do decreto nº 5.363, de 28 de junho de 2005, a Macrozona Adensável Prioritária do Altiplano Cabo Branco começou a se especializar em condomínios verticais.

Os condomínios horizontais situam-se, conforme mencionado anteriormente, em duas regiões distintas. A concentração localizada no setor sudeste ocupa as zonas – ZR3 (Zona Residencial 3), BCB (Zona B Cabo Branco), ZEP2 (Zona Especial de Preservação) e EPS (Zona Especial de Preservação do Cabo Branco e Praia do Seixas). As figuras 30 e 31 demonstram a localização de cada condomínio nas suas respectivas zonas ocupacionais: **ZR3** (Zona Residencial 3) – Condomínios Bougainville, Bosque das Gameleiras, Bosque das Orquídeas, Portal do Sol, Cabo Branco Residence Privê; **BCB** (Subzona “B” da Zona de Preservação do Cabo Branco) – Condomínios Vila Real e Villas do Farol; **CCB** (Subzona “C” da Zona de Preservação do Cabo Branco) – Condomínio Alta Vista; **ZEP2** (Zona Especial de Preservação 2) – Condomínio Extremo Oriental; **EPS** (Zona Especial de Preservação da Praia do Seixas) – Condomínio Village Atlântico do Sul.

3.5 Caracterização dos condomínios horizontais em João Pessoa – PB

3.5.1 Aspectos urbanísticos internos

3.5.1.1 Feições e tipologias

Os condomínios horizontais em estudo são predominantemente residenciais, com exceção dos condomínios Cabo Branco Residence Privé, Bougainville e Villas do Farol, que possuem alguns lotes destinados a unidades comerciais. Neste último, a área comercial foi instalada, aproveitando o edifício já existente no terreno adquirido para a construção do condomínio (o antigo hospital do Nazareno). O edifício apresenta dois pavimentos e foi dividido em duas partes: uma exclusiva do condomínio que comporta salão de festa e jogos, apoio, mirante e sala de multimídia; e a outra pertencente à construtora Vertical e apresenta dez salas comerciais localizadas no térreo, além de um restaurante e uma academia no pavimento superior. No entanto, o único que apresenta o funcionamento efetivo dos estabelecimentos é o Cabo Branco Residence Privé, onde existem nove estabelecimentos comerciais e/ou de prestação de serviço como padaria, mercadinho, loja de material para piscina, loja de cosméticos, dois salões de beleza, costureira, marmitaria e curso de inglês e desenho.



Figuras 33. Antigo hospital do Nazareno. Figura 34. Revitalização do prédio para instalação da área comercial do condomínio Villas do Farol. Fonte: Acervo pessoal, 2011.

A tipologia arquitetônica mais encontrada nos condomínios em estudo são unidades habitacionais unifamiliares isoladas no lote e com dois pavimentos. Quanto a composição estética e materiais empregados nas casas, percebe-se uma aparência homogeneizada influenciada pelo poder aquisitivo dos moradores, variando no que diz respeito ao estilo.

No entanto, existe uma predominância no estilo arquitetônico adotado pelas residências. Na maioria dos casos, percebe-se uma arquitetura que se assemelha às casas de veraneio de luxo, com a utilização de telhados inclinados e uso de elementos em madeira. Existem também muitas residências, sobretudo as construídas no condomínio Alphaville, que adotam volumetria modernista, com a utilização de lajes, de elementos em balanço, de platibandas e predominância monocromática branca.

A fachada principal e a guarita de entrada dos condomínios, bem como os equipamentos coletivos, são caracterizados por estruturas e elementos compositivos contemporâneos, configurando um padrão arquitetônico de luxo. Entretanto, o condomínio Village Atlântico do Sul é o único que apresenta composição estética com leitura visual mais obsoleta, pois não foi modernizada ao longo do tempo.

Geralmente, o isolamento frontal se dá através de grades, permitindo a permeabilidade visual interna e externa. Já as laterais e fundos dos condomínios possuem fechamento com muros de alvenaria com altura superior a dois metros, sem conexões com o espaço público e sem ornamentos, caracterizando um entorno monótono e sem elaboração estética. Em todos os casos, somam-se aos elementos de fechamento cercas elétricas e concertinas de arame e câmeras, com a finalidade de reforçar a imagem de proteção territorial e de segurança.



Figura 35. Guarita do condomínio Village Atlântico do Sul. Figuras 36, 37. Fachada lateral e principal do condomínio Vila Real. Fonte: Acervo pessoal, 2011.

As áreas de lazer e comunitárias são padronizadas seguindo a estética geral de cada condomínio e estão distribuídas de forma concentrada, localizadas próximas à entrada principal ou em setores centrais dos condomínios. Em geral, compreendem salas de ginástica, salões de reuniões comunitárias, praças ou áreas livres que abrigam equipamentos destinados a esporte e recreação para crianças. Em alguns casos, principalmente nos empreendimentos mais recentes, é verificada uma variedade de itens

que transformam os condomínios em verdadeiros clubes ou até cidades, estimulando a permanência integral do residente no local.

A tabela 09 descreve os tipos de equipamentos de cada condomínio e aponta o Alphaville como o empreendimento que possui maior quantidade de itens, com 26 no total, seguidos do B. das Orquídeas, com 21; Cabo Branco Residence Privé, com 17; B. das Gameleiras, com 16; Extremo Oriental, Bougainville e Alta Vista, com 12; Portal do Sol e Villas do Farol, com sete; Vila Real, com quatro e Village Atlântico do Sul, com apenas três itens.

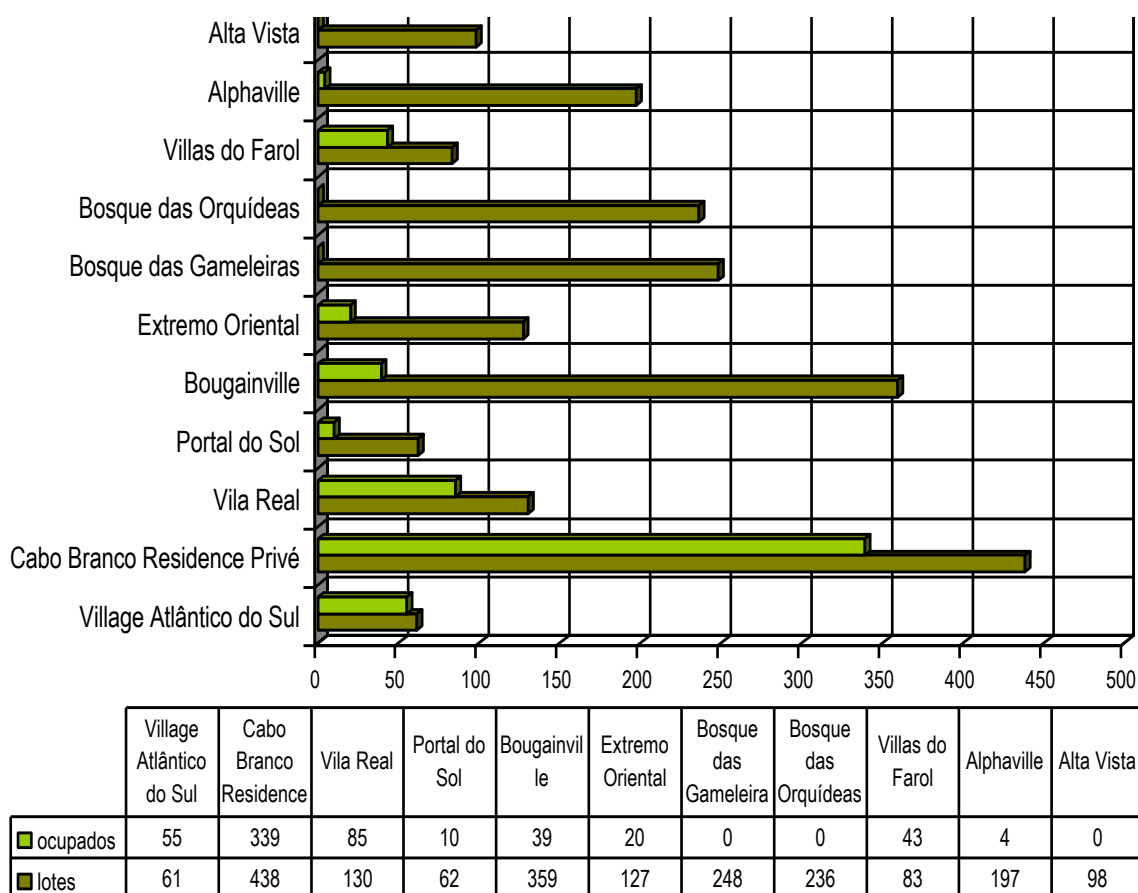
Tabela 09 – Equipamentos coletivos dos condomínios horizontais de João Pessoa

Condomínio	Itens de Lazer
Village Atlântico Sul	01 Quadra poliesportiva; 01 quiosque; 01 Salão de eventos
Cabo Branco Residence Privé	01 Portaria com sala de administração, vestiário, recepção, 01 Salão de múltiplas atividades; 01 Quadra de tênis (dimensões oficiais, piso sintético e iluminação); 02 Quadras de futevôlei (areia); 01 Quadra de vôlei (areia); 01 Quadra de mini futebol (grama); 01 <i>Speedball</i> (areia); 01 <i>Playground</i> ; Trilha ecológica; Ciclovía/pista de <i>cooper</i> ; Território murado; e Acesso de serviço.
Vila Real	01 Quadra poliesportiva; 01 Salão de Festas; <i>Playground</i> e jardins.
Portal do Sol	Praças; Quadra poliesportiva; salão de festa; sauna; quadra de tênis; academia.
Bougainville	01 Pomar; Estação de tratamento de esgoto; 02 Quadras de tênis; 01 Quadra de <i>Squash</i> ; 01 Piscina semiolímpica; 01 Academia de ginástica; 01 Salão de festas; 01 Quadra de mini futebol; 01 Quadra poli – esportiva.
Extremo Oriental	<i>Fitness</i> ; Salão de Jogos; Salão de Festas; Piscina com 03 raias; Quadra Poliesportiva; Quadra de Tênis e Futebol <i>society</i> ; Lago artificial; Quiosque; <i>Playground</i> ; e Trilha ecológica.
Bosque das Gamelereiras	01 Quadra de tênis; 01 Quadra poli – esportiva; 01 Campo de futebol <i>society</i> ; 01 Academia de ginástica equipada; 01 Sauna; 01 Piscina semi-olímpica coberta; 01 Piscina para hidroginástica aquecida coberta; 01 Salão de jogos; 01 <i>Kids Club</i> (piscina infantil, sala de recreação e <i>playground</i>); Heliponto.
Bosque das Orquídeas	01 Administração/serviço; 01 Clube social; 01 Espaço Gourmet; 01 <i>Kids Clube</i> ; Várias praças; Clube esportivo (terraço de acesso, <i>foyer</i> , circulação, vestiários, sauna, ducha, depósito, relax, piscina de hidromassagem, piscina com raia e academia); Quadras Poliesportivas; Quadras de Tênis; Campo de futebol <i>society</i> .
Villas do Farol	Salas de leitura e estar; <i>Home theater</i> ; Salão de jogos; Salão de festas; Mirante; Piscinas; Quadra de tênis; Quadra poliesportiva; Jardins e <i>Playground</i> .
Alta Vista Residence Privé	Bar de apoio; Churrasqueira; Piscina adulto; Piscina infantil; Pista de <i>cooper</i> ; <i>Playground</i> ; Quadra poliesportiva; Sala de ginástica / <i>fitnees</i> ; Salão de festa; Salão de jogos; Sauna; WC(s) feminino e masculino.
Alphaville Urbanismo João Pessoa	Área de Lazer; Bar de apoio; Bicicletário; Brinquedoteca; Campo de futebol; Capela; Churrasqueira; Estacionamento para visitante; Grupo gerador; <i>Hall Social</i> ; <i>Kids Clube</i> ; Piscina com raia semiolímpica; Piscina infantil; Pista de <i>Cooper</i> ; Quadra de tênis, de Vôlei e poliesportiva; Sala de ginástica/ <i>fitness</i> ; Sala de recepção; Sala do síndico – Administração; Salão de festas; Espaço <i>Gourmet</i> ; Salão de jogos (equipado); Sauna; Solário; wc(s) masculino e feminino.

Fonte: Pesquisa realizada pela autora, 2012.

Em relação à dimensão destes condomínios, foi observado uma predominância de condomínios de grande porte, ou seja, empreendimentos acima de 100 lotes, com exceção dos condomínios Village Atlântico do Sul, Portal do Sol, Villas do Farol e Alta Vista, que possuem um número um pouco inferior a 100 lotes. A maior parte encontra-se com baixa taxa de ocupação, na maioria dos casos, devido a recente inauguração. Os que apresentam ocupação acima de 50% são os mais antigos: Village Atlântico do Sul, Cabo Branco Residence Privê e Vila Real. (ver gráfico 02)

Gráfico 02 - Número de Lotes dos Condomínios Horizontais



Fonte: Elaboração Própria, 2012.

Cada condomínio disponibiliza variadas dimensões de lotes. As áreas podem assumir desde padrão médio (360 m²), testada de 12 metros por 30 de profundidade, à grande porte

(1.500 m²), sendo este último mais representativo em condomínios mais recentes. A configuração física dos lotes assume forma padrão retangular, ou em alguns casos, formas poligonais adequando-se às quinas das quadras. Segundo as convenções dos condomínios, os recuos exigidos para construção no lote são geralmente: afastamento frontal de cinco metros, lateral de dois metros e fundos de três metros. Em todos os condomínios são muros de divisa de fundo e lateral entre os lotes, com altura máxima de dois metros.

Tabela 10 – Dimensão dos lotes dos condomínios horizontais de João Pessoa

Condomínio	Ano	Dimensão dos lotes
Village Atlântico Sul	1984	-
Cabo Branco Residence Privê	1998	360 a 450m ²
Vila Real	2002	435 m ²
Porta do Sol	2005	480 a 600 m ²
Bougainville	2008	450 m ²
Extremo Oriental	2008	540 a 791m ²
Bosque das Orquídeas	2009	450 a 900m ²
Villas do Farol	2009	450 a 800 m ²
Bosque das Gamelereiras	2010	450 a 1500m ²
Alphaville João Pessoa	2010	450 m ²
Alta Vista Residence Privê	2012	362,50 a 738,50 m ²

Fonte: Pesquisa realizada pela autora, 2012.

Em relação ao projeto urbanístico, a maioria dos empreendimentos adota um traçado ortogonal com quadras retangulares e soluções viárias como alças, entroncamentos e rotatórias de pequeno a médio porte. Nos condomínios Bougainville e Vila Real, por exemplo, o traçado é determinado pela implantação de uma rotatória central de onde partem quatro eixos perpendiculares (ver figuras 41 e 43). No condomínio Cabo Branco Residence Privê, o traçado é determinado por um eixo viário principal que o divide em dois setores. As ruas que dão acesso às residências são consideradas secundárias e perpendiculares ao eixo viário principal (ver figura 39). Nos condomínios de traçado ortogonal (Bougainville, Extremo Oriental, Villas do Farol, Vila Real, Cabo Branco Residence Privê, Alta Vista, Portal do Sol e Village Atlântico do Sul), o tratamento paisagístico é limitado às entradas dos empreendimentos e a vegetação existente é encontrada apenas nos canteiros ou em áreas remanescentes.

Já os condomínios Bosque das Orquídeas, Bosque das Gameleiras e Alphaville possuem o traçado mais sinuoso com ruas curvas e quadras mais extensas (ver figuras 45, 46 e 47). O

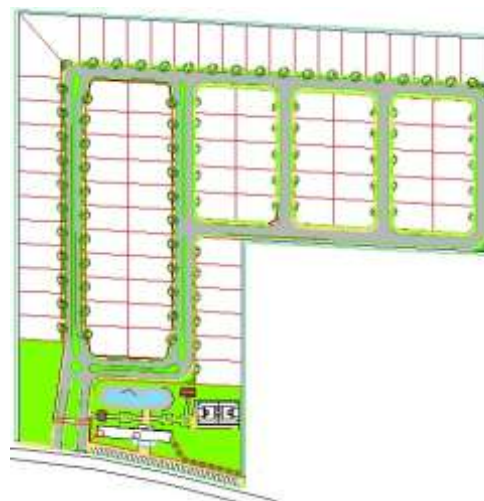
Condomínio Alphaville é o único que apresentou soluções no desenho do sistema viário, como os *cul-de-sacs*, que ajudam a reduzir a circulação de veículos e proporcionam maior segurança aos moradores. Porém, apresenta alguns pontos de possíveis conflitos relacionados ao fluxo de veículos ao longo do eixo viário principal, com a presença de dois cruzamentos. Nos condomínios com traçado sinuoso foi observado uma preocupação maior no que diz respeito ao tratamento paisagístico. A presença de área verde é percebida não só nos canteiros, mas em pequenas praças e nos entornos dos equipamentos comunitários.



Figuras 38, 39. Vista aérea do condomínio *Village Atlântico do Sul* e *Cabo Branco Res. Privé*, respectivamente. Fonte: Google Earth, 2011.



Figuras 40, 41. Foto aérea do condomínio *Vila Real*, *Planta de implantação do condomínio Extremo Oriental*. Fonte: Google Earth, 2011; Brayner imobiliária, 2011.



Figuras 42, 43. Foto aérea do condomínio Bougainville e Planta baixa de implantação do condomínio Villas do Farol. Fonte: Google Earth, 2011; Escritório Expedito Arruda, 2012.



Figuras 44, 45. Planta de implantação do condomínio Alta Vista e Bosque das Gameleiras, respectivamente. Fonte: <www.bougainvilleurbanismo.com.br>; <www.capuche.com.br>. Acessados em 13 de abril de 2011



Figuras 46, 47. Planta de implantação do condomínio Bosque das Orquídeas e Planta de implantação do condomínio Alphaville, respectivamente. Fonte: <www.capuche.com.br>; <www.aphaville.com.br> Acessados em 13 de abril de 2011.

3.5.1.2 Densidades e composições urbanísticas internas

A densidade demográfica prevista para os condomínios analisados se encontra bastante próximo da margem estipulada pelo Plano Diretor da cidade, para áreas como os bairros em que estão inseridos (Zona de Preservação), que é de 50hab/ha (ver tabela 11) ⁴⁷. Dentre os condomínios com todas as taxas disponibilizadas, os que apresentaram maior capacidade de densidade demográfica foram os empreendimentos Villas do Farol, com 51 hab/ha, seguidos do Villa Real, com 50,30 hab/ha; Bougainville, com 49,8 hab/ha; Cabo Branco Residence Privé, com 49,3 hab/ha; Bosque das Gameleiras; Alta Vista com 44,38hab/ha, com 48,4 hab/ha; Bosque das Orquídeas, com 41,6 hab/ha; Aplhaville com 49 hab/ha; e Extremo Oriental com a menor densidade demográfica, 30,8 hab/ha.

A baixa densidade demográfica é um aspecto ressaltado na promoção de condomínios horizontais, como sendo um dos “ingredientes” de uma melhor qualidade de vida. Entretanto, pensa-se que para o melhor aproveitamento de uma área que necessita de aparato infraestrutural satisfatório, a densidade deva ser de 120 a 150hab./ha, como também é estipulada pelo Plano Diretor para áreas adensáveis. Porém, quando comparadas as densidades demográficas previstas dos condomínios com as dos bairros onde estão inseridos, é notada uma otimização da densidade, em níveis mais adequados do que os encontrados no Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas que, apresentam números bastante baixos (23,19 Hab./ha, 7,58 Hab./ha e 7,51 Hab./ha, respectivamente).

Outro aspecto bastante ressaltado na projeção midiática dos condomínios é a proximidade da natureza, traduzida em densa presença de área verde. No entanto, apesar dos condomínios apresentarem altas taxas de área verde, questiona-se a qualidade dessas porcentagens. O que foi observado na maioria dos condomínios, é que as áreas verdes representam apenas canteiros, jardins e áreas isoladas de vegetação preservada, e não praças, parques, jardins tratados ou áreas que tragam benefícios e melhor qualidade de vida para os seus moradores.

Contudo, o que é demonstrado pelo percentual nos projetos dos condomínios, é que a área verde por habitante apresenta-se superior ao que é recomendado inclusive pela SBAU

⁴⁷ Como não existem dados censitários específicos dos condomínios, a população prevista foi obtida através do número total de lotes multiplicado pela média de moradores de bairros de mesmo padrão socioeconômico e cultural de condomínios fechados (3,8 habitantes por residência).

(Sociedade Brasileira de Arborização Urbana) – 15m²/hab. O condomínio Extremo Oriental, por exemplo, possui 92,65 m² de área verde por morador, ou seja, cerca de seis vezes mais do que aconselhado. Os condomínios Cabo Branco Residence Privê, Bosque das Orquídeas e Alphaville apresentam esta área entre quase quatro a três vezes maior (56,85 m²/hab., 47,99 m²/hab. e 46,94 m²/hab., respectivamente). Já o condomínio Bougainville possui um valor equivalente ao sugerido pela SBAU (15,83 m²/hab.)

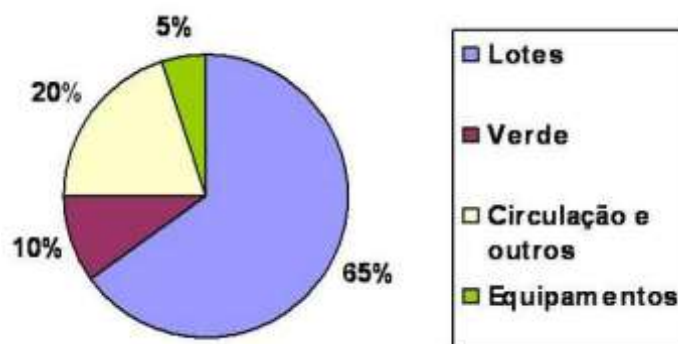
Tabela 11 – Densidades brutas dos condomínios em estudo

Condomínios	Área (ha)	População prevista	Hab./ha	Área Verde (m²)	Área Verde/Hab
Cabo Branco Residence Privê	33,75	1.665	49,3	94.655,71	56,85
Vila Real	9,82	494	50,30	17.500,00	35,42
Extremo Oriental	15,68	483	30,8	44.570,00	92,65
Bougainville	27,36	1.365	49,8	21.610,90	15,83
B. das Orquídeas	20,80	867	41,6	41.607,89	47,99
B. das Gameleiras	19,46	942	48,4	24.015,07	25,43
Villas do Farol	6,64	339	51,0	12.202,00	35,99
Alphaville	19,68	788	40,0	36.989,14	46,94
Alta Vista	8,39	373	44,38	10.758,91	28,84

Fonte: Elaboração própria, 2012.

A composição urbanística dos condomínios em estudo foi analisada a partir das taxas urbanas internas referentes à área total do terreno e dos lotes, às áreas verdes, às áreas de equipamentos comunitários e às áreas de circulação (ver tabela 12). Tais percentuais devem seguir as taxas urbanas mínimas estipuladas pela Lei Federal 6.766⁴⁸, que dispõe que todo loteamento deve dispor de 35% de área pública (vias, áreas verdes, etc.). As demais disposições são delegadas às legislações estaduais e municipais pertinentes. Dessa forma, foram consultados o Plano Diretor e o Código de Urbanismo de João Pessoa que informam apenas sobre a obrigatoriedade de disponibilizar de 10% de área verde e 5% de área para equipamentos. Subentende-se, que subtraindo estes valores dos 35% de área pública, restam 20% que são destinadas a circulação e/ou outras espacialidades públicas.

⁴⁸ Os projetos dos condomínios horizontais baseiam-se a partir desta lei.

Gráfico 3 – Taxas urbanísticas mínimas impostas por órgãos competentes

Fonte: Código de Urbanismo de João Pessoa, Plano Diretor de João Pessoa, Lei Federal 6.766.

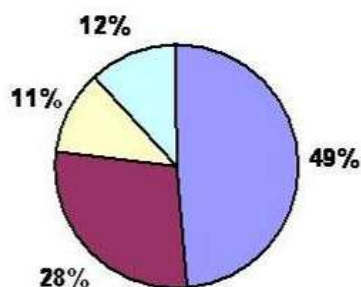
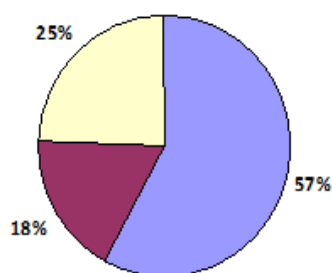
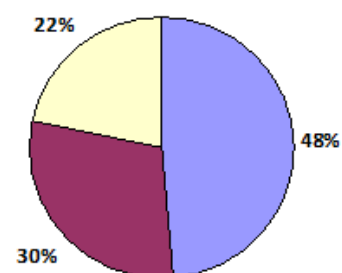
Por falta de integralidade dos dados referentes às taxas urbanísticas, a análise específica sobre composição urbanística se limitou a oito dos 11 condomínios em estudo. Neste sentido, o gráfico 04, mostra um panorama geral de como as áreas são distribuídas dentro de cada condomínio. No condomínio Bougainville, a área de circulação está superior a margem de 20% e a área verde inferior a 10%. E, quando analisado os dois percentuais, gera-se uma área de 33%, que se encontra inferior ao exigido pela lei, a qual indica que a percentagem das áreas públicas deve ser no mínimo de 35%. Este caso se repete no condomínio Bosque das Gameleiras, que possui 12% de área verde e 21% de circulação.

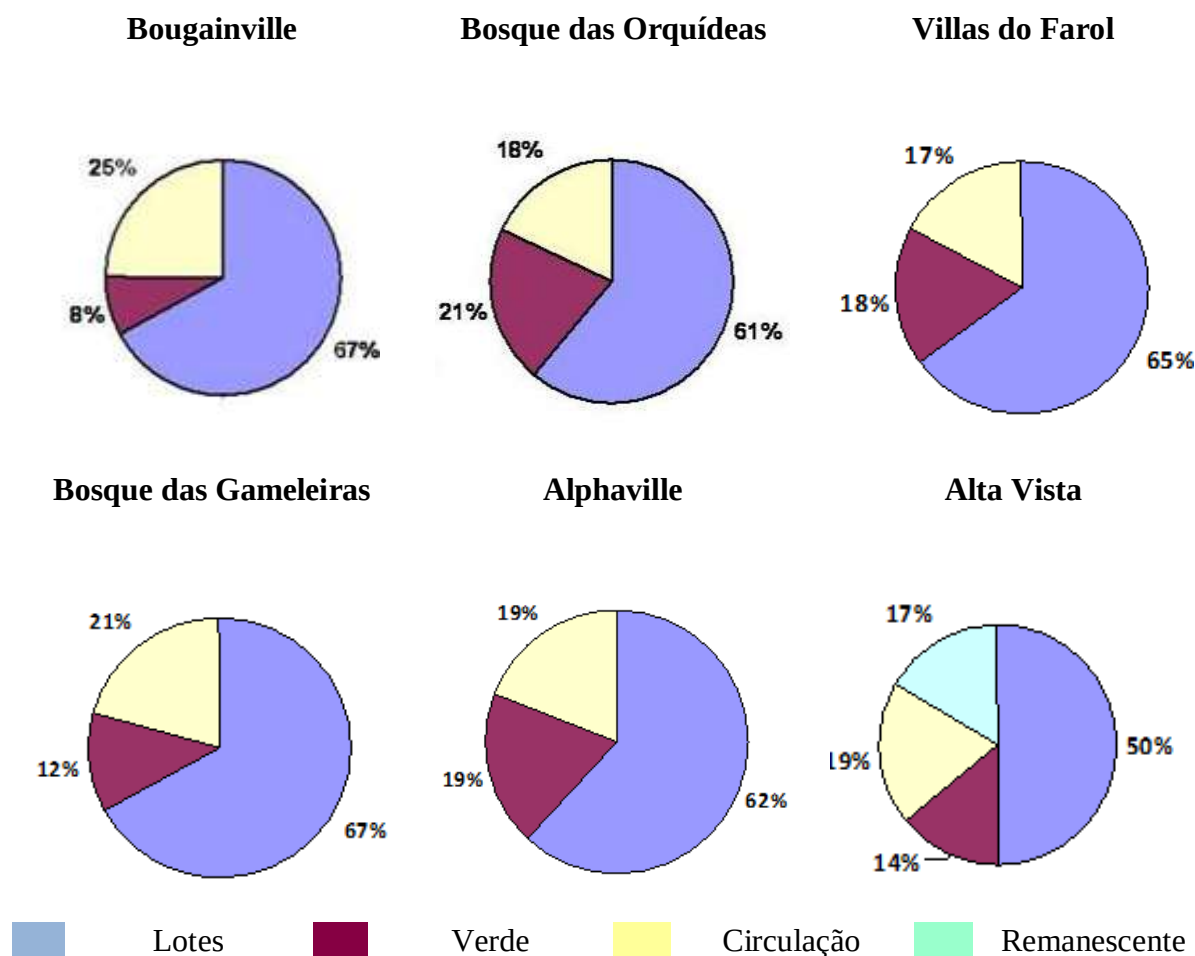
O condomínio Cabo Branco Residence Privê apresenta 28% de área verde, percentual que extrapola o que é orientado pela lei (10% de área verde + 5% de equipamentos). Porém, a área destinada à circulação que é de 11%, manifesta-se inferior ao exigido (20%). A junção desses dois índices perfaz o valor de 39,40%, que se encontra dentro do que é estabelecido pela mesma lei. O mesmo ocorre com o condomínio Bosque das Orquídeas que possui 21% de área verde e 18% de área de circulação, que somados representam 39%. De acordo com o que já foi explanado, as áreas excedem o exigido, com exceção da área de circulação. Os condomínios Villas do Farol, Alphaville, Extremo Oriental, Vila Real e Alta Vista apresentaram os percentuais destinados às áreas de uso comum dentro do permitido. Porém, estes três últimos tiveram a área de lotes muito resumida, com apenas 48%, 57% e 50%, respectivamente, quando o mínimo previsto é de 65%.

Tabela 12 – Taxas urbanísticas internas dos condomínios horizontais

Condomínios	Área (m²) / %			
	Terreno	Lotes	Verde	Circ.
Village Atlântico do Sul	19.700,00 100%	n.d	n.d	n.d
Cabo Branco Residence Privê	337.591,60 100%	164.578,94 48,70%	94.655,71 28%	38.255,05 11,40%
Vila Real	98.237,00 100%	56.633,00 57%	17.500,00 25%	24.104,00 18%
Porta do Sol	40.020,00 100%	n.d	n.d	n.d
Bougainville	273.646,90 100%	183.610,90 67,10%	21.016,86 7,68%	69.019,14 25,22%
Extremo Oriental	156.809,72 100%	73.625,40 46,95%	44.570,00 28,43%	32.870,22 20,96%
Bosque das Orquídeas	208.039,44 100%	116.582,16 56,04%	41.607,89 20%	35.449,88 17,04%
Villas do Farol	66.432,36 100%	43.678,49 64,78%	12.202,00 18,1%	11.588,00 17,2%
Bosque das Gameleiras	194.600,00 100%	130.119,34 66,66%	24.015,07 12,34%	40.464,91 20,79%
Alphaville	196.893,80 100%	121.902,75 61,91%	36.989,14 18,79%	38.001,91 19,30%
Alta Vista	83.932,08 100%	38.252,00 45,56%	10.758,91 12,81%	14.886,94 17,73%

Legenda: n.d – não disponível. Fonte: Elaboração própria, 2012.

Gráfico 4 – Taxas urbanísticas dos condomínios horizontais selecionados**CaboBranco Residence Privê****Vila Real****Extremo Oriental**



Fonte: Elaboração própria, 2012.

3.5.1.3 Infraestrutura básica e segurança

Em relação ao saneamento básico, dos 11 condomínios, sete não apresentam rede de abastecimento de água e coleta de esgoto ligados à concessionária local (CAGEPA). Nestes, o esgotamento sanitário é feito através de fossas sépticas e a água para abastecimento humano é proveniente de recursos hídricos subterrâneos disponíveis na área de cada condomínio, ou seja, através de poço artesiano. Alguns destes condomínios possuem também sistema de tratamento de água (Extremo Oriental, Bougainville, Villas do Farol e Vila Real) e de esgoto (Bougainville e Extremo Oriental). Segundo Antônio Claudemir, administrador do condomínio Villas do Farol, normalmente é realizada análise da qualidade da água dos poços duas vezes ao ano, para verificar o padrão de potabilidade da mesma. No entanto, devido a possível intrusão salina, por causa da proximidade do mar e também quando ocorre eventuais presenças de microrganismos patogênicos, a frequência

desta análise muda para cada dois meses. Apenas os condomínios Bosque das Orquídeas, Bosque das Gameleiras, Alta Vista e o Alphaville apresentam fornecimento de água e rede de esgoto da concessionária CAGEPA.

Todos os condomínios apresentam coleta de lixo pública. Os funcionários de cada condomínio recolhem os resíduos dos condôminos que são transportados até o depósito de lixo situado na área externa para serem recolhidos pelo serviço de coleta de lixo público. Recentemente, o condomínio Vila Real aderiu ao serviço de Coleta Seletiva, sendo o único a colaborar com o programa de reciclagem do município.

Em relação ao fornecimento de energia, todos os condomínios pesquisados são abastecidos pelos serviços da ENERGISA (concessionária local). Em frente de cada lote passa uma rede de distribuição em baixa tensão, para que cada morador possa solicitar a sua ligação a concessionária. Na maioria dos condomínios o sistema elétrico é aéreo, apenas nos condomínios Cabo Branco Residence Privé e Villas do Farol que a ligação é subterrânea. Todas as ruas e demais áreas comuns possuem postes de iluminação. Porém, há condomínios, como o Cabo Branco Residence Privé e o Vila Real que apresentam iluminação insuficiente em alguns pontos das áreas de lazer, como praças e *playgrounds*.

Tabela 13. Infraestrutura e Saneamento dos condomínios horizontais

Condomínios	Nº de domicílios	Ligados a rede geral	Reserv. – Poço artesiano	Rede de Esgoto Geral	Fossa Séptica	Coleta de Lixo Pública	Coleta Seletiva
Village Atlântico Sul	55	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Não
Cabo Branco Res. Privé	339	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Não
Vila Real	85	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
Porta do Sol	10	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Não
Bougainville	39	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Não
Extremo Oriental	20	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Não
B. Orquídeas	0	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não
Villas do Farol	43	Não	Sim	Não	Sim	Sim	Sim
B. das Gameleiras	0	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não
Alphaville	4	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não
Alta Vista	1	Sim	Não	Sim	Não	Sim	Não

Fonte: Elaboração Própria, 2012.

No que diz respeito à infraestrutura viária interna dos condomínios, todos apresentam vias pavimentadas: oito apresentam pavimentação asfáltica e apenas três pavimentação com paralelepípedos. A manutenção da pavimentação das ruas, das calçadas e a poda da vegetação existente no interior dos condomínios se dá de forma particular. Foi observado que as calçadas de alguns condomínios não possuem dimensionamento recomendado pela NBR 9050 – (1,50 m de largura), além apresentarem algum tipo de inadequação. Por exemplo, nos condomínios Cabo Banco Residence Privé e Vila Real, as calçadas dos lotes existentes nas ruas secundárias possuem várias barreiras físicas, como postes, jardins e desníveis.

No Alphaville, apesar das calçadas possuírem o dimensionamento recomendado, parte das calçadas possuem revestimento inadequado para pessoas com mobilidade reduzida. Além disso, as rampas (inclinação superior a 8,33%) e o estacionamento para portadores de necessidades especiais (não contem o espaço adicional para circulação de cadeira de rodas) não estão de acordo com a norma de acessibilidade.

No entanto, existem condomínios que apresentam a maioria das suas calçadas adaptadas para a circulação de pessoas, com dimensionamento confortável e revestimento adequado, como são os casos dos condomínios Alta Vista, Extremo Oriental, Bougainville, Bosque das Gameleiras e Orquídeas e Villas do Farol.



Figuras 48, 49: Calçada interna do condomínio Cabo Branco Residence Privé; Estacionamento e rampa para portador de necessidades do condomínio Alphaville. Fonte: Acervo pessoal, 2012.



Figuras 50, 51: Calçadas dos condomínios Extremo Oriental e Villas do Farol, respectivamente. Fonte: Acervo pessoal, 2012.

No que concerne à segurança, todos os condomínios demonstram preocupação relacionado a este item de forma semelhante, apresentando vários mecanismos de vigilância e procedimentos de proteção. A tabela 14 apresenta os itens de segurança de cada condomínio. Alguns apresentam mecanismos mais atualizados que outros, como identificação eletrônica e digital. Porém, foram observadas, na maioria dos condomínios, iniciativas no sentido de melhoramentos e modernização, e muitos apresentam implantações de novos sistemas de segurança já em andamento.

Tabela 14 – Itens de segurança dos condomínios horizontais de João Pessoa – PB

Condomínio	Itens de segurança
Village Atlântico Sul	02 guaritas, câmeras, cercas elétricas.
Cabo Branco Residence Privê	Intercomunicador, controle eletrônico de acessos, 04 guaritas de segurança, cerca elétrica, câmeras, registro digital, sistema de monitoramento
Vila Real	04 guaritas, sistema de monitoramento, cerca elétrica e câmeras.
Portal do Sol	Guarita, sistema de monitoramento e cercas elétricas
Bougainville	04 Guaritas de segurança, cercas elétricas, câmeras
Extremo Oriental	02 guaritas, cercas elétricas, câmeras, sistema de monitoramento
Bosque das Gamelereiras	Território murado com cerca eletrificada e segurança eletrônica com circuito interno de TV; guaritas
Bosque das Orquídeas	01 Guarita de segurança com <i>web</i> , cercas elétricas, câmeras
Villas do Farol	Guarita e cercas elétricas, câmera, sistema de monitoramento, identificação eletrônica
Alta Vista Residence Privê	01 guarita; Interfone; Portão automático
Alphaville Urbanismo João Pessoa	Zeladoria; Cerca elétrica; Guarita; Interfone; Portão automático; sensores, câmeras

Fonte: Elaboração própria, 2012.

No condomínio Cabo Branco Residence Privé, por exemplo, a segurança é realizada pela empresa Nordeste, que disponibiliza quatro funcionários por turno. A guarita principal possui dois portões de acessos: um exclusivo para os moradores e outro para os visitantes. Todos os moradores possuem cartão magnético e só acessam o condomínio mediante identificação eletrônica. Essa identificação ocorre através de um sistema eletrônico localizado no compartimento da guarita exclusivo para os condôminos, que valida a sua entrada, quando o mesmo passa o cartão no leitor e o monitor acusa os dados referentes ao número do lote, nome do proprietário e nome do morador.

E assim, como qualquer modalidade condominial, os visitantes que desejam entrar no condomínio se direcionam até a guarita e se comunicam com o porteiro, identificando-se através de um interfone. A entrada do visitante só é permitida se o morador indicado pelo visitante solicitar ao porteiro a sua entrada. Outra medida relacionada à segurança é o controle de horário dos empregados das residências. Todos os funcionários possuem registro digital e são cadastrados em um sistema com informações acerca da rotina de horários de entrada e saída ou se permanecem nas residências para dormir.

Segundo Ferreira, moradora do condomínio Cabo Branco Residence Privé há 11 anos, são raros os casos envolvendo problemas com a segurança, que, em geral, são relacionados a vandalismo. A entrevistada relata que recentemente ocorreu um caso em que uma moradora acessou o condomínio de carro, acompanhada de dois colegas que apresentavam sinais de possível uso de narcóticos. Esses colegas perturbaram a tranquilidade dos demais moradores, invadindo suas residências e ameaçando-os com agressões verbais e insinuações violentas. *“[...] saiu no jornal que foi uma falha de segurança, mas não foi uma falha de segurança, por que tá lá o registro no computador que a moradora passou o cartão, só que para todo mundo aconteceu uma falha de segurança”*. Ou seja, esses eventuais problemas ocorrem não por invasão de assaltantes ou sequestradores, mas na maioria das vezes por infrações das leis internas realizadas pelos próprios moradores.

No condomínio Alphaville, ainda não existe um sistema de identificação eletrônica. O funcionário que fica na guarita de entrada possui uma lista com o nome de todos os proprietários e moradores. O acesso do morador é liberado mediante apresentação da identidade, nome do proprietário e número do lote. Porém, conforme a administradora do condomínio, Emanuelle Germaine, já existe um projeto para substituir as atuais cancelas por portões e implantar acesso biométrico. A segurança é realizada também pela empresa

Nordeste, com vigilância armada, sendo um segurança durante o dia e dois no período noturno.

No condomínio Villas do Farol, a segurança também é terceirizada, realizada pela Empresa Fator, que disponibiliza dois seguranças não armados por turno. A guarita de entrada, assim como na maioria dos condomínios, possui dois portões destinados um para entrada e outro para saída. O ingresso do morador é permitido por meio de identificação eletrônica, através de um cartão magnético que libera a entrada ao ser exposto ao leitor que fica na guarita. Outra medida relacionada à segurança é o fornecimento de cartão temporário de identificação aos funcionários de obra (existem muitas casas em construção) e aos empregados das residências. No interior da guarita, o porteiro observa todo o movimento do condomínio, através do circuito fechado de TV que é composto por três monitores que apresentam as imagens de 48 câmeras. Conforme o administrador do condomínio, existe um projeto para modernizar a guarita com o intuito de aumentar a segurança. Será construída outra guarita que será totalmente ladeada por gradil, e também será acrescentada mais uma entrada e duas cancelas.

O condomínio Vila Real também possui dois acessos. O acesso principal se dá através da guarita localizada na fachada principal do condomínio. Esta comporta a portaria, que possui dois portões, um para entrada e outro para saída de veículos, ambos destinados aos moradores e visitantes. O outro acesso se localiza na fachada lateral do condomínio, mas é raramente utilizado. O acesso do morador ao condomínio ocorre mediante reconhecimento visual do porteiro. Uma medida relacionada à segurança que foi implantada recentemente foi o aumento da altura dos muros que circundam todo o condomínio, em cerca de 60 centímetros e a substituição das cercas elétricas antigas por outro modelo mais atual.

Durante a pesquisa, foram raros os relatos sobre problemas dentro do condomínio envolvendo a segurança. Os poucos mencionados abarcam atos de vandalismo, geralmente, ocasionados pelos próprios moradores. No entanto, foi observado uma certa redundância nos procedimentos e mecanismos de segurança, justificada, talvez, pela fobia sensacionalista promovida pela mídia e também pela própria localização, muitas vezes perigosa e distante dos outros setores da cidade.



Figuras 52, 53. Muro da lateral do condomínio Vila Real em 2011 e em junho de 2012, respectivamente. Fonte: Acervo fotográfico pessoal, 2011/2012.

A proteção patrimonial e da integridade física são os aspectos da segurança mais destacados na procura pelos condomínios horizontais e na sua projeção midiática. Porém, outros aspectos como a proteção contra o trânsito habitual da cidade, também estão incluídos na questão da segurança de um condomínio. O perímetro exclusivamente residencial garante uma maior tranquilidade para os moradores, restringindo expressivamente o acesso do trânsito. O fluxo de veículos no interior dos condomínios se limita ao dos moradores, visitantes e à das prestadoras de serviços, sendo estes dois últimos mais raros e geralmente direcionados aos estacionamentos localizados próximos ao acesso do condomínio. Ou seja, nestas áreas não ocorrem congestionamentos, nem poluição sonora provocada por buzinas, carros de som ou por veículos de grande porte e nem excesso de velocidade.

Em todos os condomínios foram observados sinalizações verticais como placas de regulamentação que tratam da velocidade máxima permitida, que variam entre 20 a 30 km/hora, placas de advertência alertando sobre a presença de pedestres, especialmente crianças, e placas sinalizando saliência ou lombada. Além disso, foram observadas faixas de pedestre e várias lombadas ao longo das vias internas dos condomínios.

Em alguns condomínios, o próprio traçado das vias limita a velocidade dos veículos: vias menos extensas e sinuosas acabam reduzindo naturalmente tal velocidade e diminuindo o risco de acidentes. É bastante comum, inclusive, ver crianças com bicicletas e pessoas com carrinho de bebês circulando tranquilamente nos passeios internos - hábitos cada vez mais raros de ocorrer nos bairros abertos.



Figuras 54,55. Vias internas do condomínio Alphaville e Villas do Farol, respectivamente. Fonte: Acervo pessoal, 2012.

3.5.1.4 Normas e regulamentos condominiais

Este tópico trata do conjunto de normas internas, previsto na lei nº 4591/ 64 e no Novo Código Civil, conhecido como Convenção condominial e Regimento interno. Tais documentos tem caráter estatutário ou institucional, sendo, portanto, “atos-regra” ou “atos-norma”⁴⁹. Neste sentido, não constituem em um contrato e por tal razão, alcançam não só os seus signatários, mas também todos os que ingressarem nos limites do condomínio. Conforme citado anteriormente⁵⁰, de acordo com o Código Civil, a convenção condominial é o instrumento que constitui a compropriedade e tem por finalidade estabelecer regras para administração e manutenção do condomínio. Além da convenção condominial, o regimento interno também é outro importante documento normativo que objetiva reger a disciplina da vida social de um condomínio.

O presente tópico relata aspectos gerais dessas normas internas, e para o seu desenvolvimento foram avaliados as convenções e regimentos internos de seis condomínios (Cabo Branco Residence Privé, Extremo Oriental, Villas do Farol, Bosque das Gameleiras, Alphaville e Alta Vista). Assim como em qualquer modalidade condominial prevista pelas leis supracitadas, seja vertical ou horizontal, a convenção segue um determinado padrão e é geralmente organizada em capítulos, tratando de assuntos como caracterização do condomínio, administração, restrições, finanças, normas de

⁴⁹ Conforme interpretação de Pereira (2002) a natureza estatutária da convenção é que a diferencia de um contrato e essa natureza fica evidenciada no fato de que ela deve ser respeitada por todos, mesmo aqueles condôminos ou ocupantes que não a tenham aprovado ou assinado, se constituindo, portanto, como ato-norma.

⁵⁰ Conforme Capítulo I; tópico 1.2. Interpretações Jurídicas; 1.2.1. Da Competência Federal..

convivência e postura e regimento interno. No regimento interno são previsto assuntos como direitos e deveres dos condôminos, normas de salubridade e sossego, penalidades, uso das áreas comuns e regulamentos das construções - no caso do condomínio horizontal, das residências nos lotes, bem como das eventuais reformas.

As convenções consultadas discutem inicialmente a obrigatoriedade ou não de exclusividade residencial. No caso dos condomínios Extremo Oriental, Bosque das Gameleiras, Alphaville e Alta Vista, que não possuem lotes para fins comerciais (a maioria dos condomínios horizontais de João Pessoa), a convenção delimita que de forma alguma qualquer lote poderá ser utilizado para atividades que não seja exclusivamente residencial. Entretanto, alguns condomínios permitem o uso comercial (Cabo Branco Residence Privé, Boungainville e Villas do Farol). Nestes, a convenção descrimina e delimita a localização e o tipo de uso. Por exemplo, conforme a convenção do condomínio Cabo Branco Residence Privé:

“O uso predominante previsto para área é residencial, excetuando-se os lotes da quadra "76" ao longo da via principal, nos quais será permitido exclusivamente o uso comercial de pequeno porte, tipo padaria, farmácia, loja de conveniência e similares, obedecendo projeto arquitetônico padrão a ser fornecido pelo empreendedor, objetivando manter o padrão arquitetônico planejado para conjunto.”

Ainda na seção de caracterização ou “constituição e descrição do condomínio”, como é encontrado na convenção de alguns condomínios, são descritas e caracterizadas as áreas de uso privativo e de uso comum. As unidades autônomas (uso privado de seus respectivos proprietários) correspondem ao número total de lotes destinados ao uso residencial de cada condomínio. Todas as convenções consultadas relatam que as unidades familiares serão construídas posteriormente pelos adquirentes dos lotes conforme projetos específicos a serem aprovados primeiramente pelo condomínio para depois ser encaminhado para PMJP. As áreas de uso comum, àquelas indivisíveis e inalienáveis, são caracterizadas como propriedade de todos os condôminos e compreendem o terreno sobre o qual se erguem suas instalações de uso comum (equipamentos de lazer, pórtico de entrada, sistema viário, etc..)

Após o capítulo que versa sobre a caracterização, geralmente, é tratada a administração do condomínio. Conforme as convenções examinadas, a direção da administração do condomínio é exercida pela assembleia geral, pelo conselho consultivo e fiscal e pelo síndico e sub-síndico. A assembleia geral é realizada uma vez ao ano para tratar de assuntos de interesses específicos inerentes ao condomínio, em datas definidas. (Cabo

Branco Residence Privé, no mês de fevereiro; Extremo Oriental, Villas do Farol, Bosque das Gameleiras e Alta Vista, no mês de abril; Alphaville, nos quatro primeiros meses do ano).

As assembleias extraordinárias, ocorrem de regra, quando houver reconhecimento de urgência para tratar assuntos como despesas extras, desavenças graves entre condôminos, funcionários ou visitantes, vandalismo gerado por visitantes, etc., e devem ser convocadas com antecedência mínima de cinco dias em alguns condomínios ou dez dias, em outros. São competentes para convocar uma assembleia, o síndico, o presidente do conselho consultivo e fiscal e os condôminos, desde que represente 2/3 ou mais do total de condôminos, na maioria dos condomínios, exceto os condomínios Villas do Farol que admite pelo menos 1/4 e Alphaville, 20% dos condôminos. Alguns condomínios, como é o caso do Villas do Farol, permitem a participação do condômino na assembleia geral somente se este estiver quite com as suas obrigações perante o condomínio, inclusive no que se refere a cotas extraordinárias e multas.

Em todas as convenções consultadas, o mandato do síndico é de dois anos. O síndico, assim como o Conselho consultivo e fiscal, que é composto por três condôminos titulares e dois suplentes, administram de forma semelhante a qualquer edifício de apartamentos. Ainda sobre a administração do condomínio, são tratados os assuntos referentes às finanças do condomínio. Nesta seção, todas as convenções analisadas tratam do rateio das despesas, do fundo de reservas e do seguro obrigatório. Cada condômino tem a obrigação de efetuar pagamento da sua quota-parte (taxa de condomínio) mensalmente, no dia estipulado pelo condomínio.

Tal taxa é calculada com base nas despesas do condomínio e rateada entre os proprietários. As despesas implicam, normalmente, nos salários dos funcionários, na conservação, limpeza e manutenção das áreas comuns, entre outras. Na hipótese de inadimplência em relação ao pagamento da taxa condominial, cada condomínio estipula sua forma de multa. Por exemplo, no Villas do Farol, incidirá multa de 2%, além de juros de mora de 1% ao mês. No Extremo Oriental, Alta Vista, Bosque das Gameleiras, a multa é de 2%, mais juros legais e correção monetária pelo índice oficial da época. Já no Cabo Branco Residence Privé, os condôminos inadimplentes ficam sujeitos aos juros moratórios de 12% ao ano.

Tabela 15 - Taxa condominial mensal dos condomínios horizontais analisados

Condomínio	Valor da taxa condominial em julho/2012 (R\$)
Cabo Branco Residence Privé	200,00 (independente do tamanho do lote)
Extremo Oriental	290,00 (independente do tamanho do lote)
Villas do Farol	364,00 (valor base para o lote padrão 12 x 30)
Bosque das Gameleiras	310,00 (independente do tamanho do lote)
Alphaville	0,94 (noventa e quatro centavos) / m ²
Alta Vista	170,00 ou 230,00 (dependendo do tamanho do lote)

Fonte: informações cedidas pela administração de cada condomínio, 2012.

Outro assunto tratado tanto na convenção como no regimento interno são as normas de posturas para edificação. Em todos os casos avaliados, é exigido a análise do projeto de construção ou reforma pelo condomínio, antes mesmo do encaminhamento para avaliação por parte da PMJP. Esta análise busca observar se as normas estabelecidas pelo condomínio foram respeitadas. Para isso, a maioria dos condomínios cobra uma taxa de análise. Nos condomínios Bosque das Gameleiras, Alta Vista, Extremo Oriental, essa taxa é de meio salário mínimo. Já no Villas do Farol, o valor é de um salário mínimo e no Alphaville, essa taxa é calculada com base em valor fixado por metro quadrado de área construída.

Entre as normas relativas às edificações particulares, todas as convenções proíbem a construção de mais de uma residência por lote. Nos condomínios *Villas do Farol*, Extremo Oriental e Alta Vista não é permitido o desmembramento do lote. Porém, no Bosque das Gameleiras, Cabo Branco Residence Privé e Alphaville esta ação é admitida, desde que cada lote não fique com dimensão inferior a 450 metros quadrados.

As edificações (residências unifamiliares isoladas no lote) deverão ter área mínima de 150,00 m², nos condomínios Extremo Oriental, Bosque das Gameleiras, Alta Vista e Alphaville; 180,00 m², no Villas do Farol; e, 100,00 m², no Cabo Branco Residence Privé. E, em relação à permeabilidade do solo do lote, alguns condomínios exigem 15% ou 30%, como são os casos do Villas do Farol e Alphaville, respectivamente. Nenhuma convenção permite habitações com mais de dois pavimentos e algumas estipulam altura máxima das mesmas (12,00 m, no Villas do Farol; 7,20 m a 9,50 m, no Bosque das Gameleiras; 8,00 a 9,00 m, no Alphaville). Os recuos exigidos, geralmente, são: afastamento frontal, de cinco

metros; lateral de dois metros; e fundo, de três metros, exceto os condomínios Alta Vista e Alphaville que no afastamento lateral exigem apenas 1,50 m.

É permitido, em todos os regimentos internos selecionados, o fechamento do perímetro do lote particular. Cada condomínio estipula qual tipo de vedação e altura máxima permitida. No Cabo branco Residence Privé, por exemplo, tais fechamentos quando existirem, só serão permitidos em cerca viva, sendo terminantemente proibido o uso de alvenaria. No condomínio Alphaville é permitido a execução de muros de divisa nos fundos e laterais, bem como fechamento frontal, admitindo altura máxima de dois metros. No Villas do Farol, na testada de frente é permitido o uso de cerca viva com altura máxima de um metro, sendo facultado o uso de portão e nas linhas divisórias de fundos e laterais dos lotes será permitido cerca viva ou alvenaria com altura máxima de 1,80 m. Já, no Alta Vista é permitido plantar sebes vivas no recuo frontal com altura máxima de 1,50 m, podendo a partir deste ponto, utilizar outro tipo de cerca divisória inclusive muro em alvenaria, com altura máxima de 1,80m.

No entanto, as convenções do Bosque das Gameleiras e Extremo Oriental são as únicas que exigem que o proprietário construa muros de fechamento do lote. Conforme consta no art.51 da convenção do condomínio Extremo Oriente:

“Art. 51 - Quando realizar edificação no lote, respeitadas todas as demais condições e exigências previstas nesta CONVENÇÃO, o Condômino obriga-se também a:

a) A construir muro no fundo e laterais com comprimento máximo limitado ao recuo frontal do lote, e altura máxima de 1,80m, frente e recuo frontal cerca viva com altura máxima de 1,20m [...]”.

E, segundo o Art. 48 da convenção do condomínio Bosque das Gameleiras:

“Art. 48 – Quando realizar edificação no lote, respeitadas todas as demais condições e exigências previstas nesta Convenção, o condômino obriga-se também a respeitar as seguintes condições:

III - Será construído muro lateral de alvenaria, após a distancia de 5,00m (cinco metros) correspondente ao recuo frontal, com altura mínima de 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) e altura máxima de até 1,80m (um metro e oitenta centímetros) [...]

[...] § 1º. Os muros especificados no inciso III poderão ser substituídos por cerca viva, ou terem altura menor que o mínimo exigido por aquele inciso, mediante acordo firmado pelos proprietários vizinhos por documento assinado e arquivado na administração do condomínio [...]”

Normalmente, a última seção da convenção dos condomínios analisados consiste no regimento interno, que trata inicialmente dos direitos e deveres dos condôminos, semelhante ao que consta em qualquer regimento interno de edifícios de apartamento. Porém, existem condições exclusivas às modalidades condominiais horizontais, como normas relacionadas ao tráfego e estacionamento. Alguns condomínios estipulam a velocidade máxima dos veículos nas suas vias, que na maioria dos casos é de 30 km/h. Além de normas para o tráfego de prestadores de serviço no interior dos condomínios, como os horários, que em geral, conformam-se nos dias úteis das 7:00 às 17:00 horas, nos sábados das 7:00 às 12:00 horas, excetuando os caminhões de mudança que são permitido todos os dias, num horário de 8:00 às 20:00 horas.

Outro assunto tratado e que frequentemente gera conflitos entre os moradores, é a criação de animais domésticos. Todos os regimentos consultados toleram a permanência de animais domésticos, impondo algumas restrições, como: são permitidos apenas animais de pequeno porte; devem ser mantidos restritamente dentro da residência; e só podem acessar as áreas comuns utilizando coleira e guia. Além disso, alguns condomínios exigem que todos os animais devem ser cadastrados pelo condomínio.

É também objetivo do regimento interno estipular algumas exigências quanto à conduta e horários do uso das áreas de lazer e equipamentos comuns. Por exemplo, em relação ao uso de salão de festas, alguns regimentos instituem taxa de uso. São os casos dos condomínios Villas do Farol que cobra um valor fixo de R\$ 169,00, independente do número de pessoas, e Alphaville que cobra de acordo com o número de pessoas convidadas. Se a ocasião for realizada no clube, o valor será de R\$ 280,00, quando for de 20 a 50 pessoas, ou R\$ 380,00, acima de 50 pessoas. Se a ocasião for realizada na Casa Grande para até 50 pessoas, o valor da taxa é de R\$ 800,00; até 100 pessoas, R\$ 1060,00; e acima de 100 pessoas, R\$ 1.400,00. O *gourmet* é sempre à parte e possui uma taxa fixa de R\$ 150,00.

Por fim, são tratados os assuntos relacionados às penalidades. Cada condomínio julga de forma singular as infrações. O regimento do Villas do Farol, por exemplo, classifica-as em leves, graves ou gravíssimas. A multa para infração leve é de uma cota, para grave é de duas e para gravíssima é de três cotas. No Cabo Branco Residence Privé, a multa é de 1/2 até uma taxa condominial, a critério do síndico e de acordo com a gravidade da infração, sendo cobrada em dobro nos casos de reincidências, sobre a multa anterior.

3.5.2 Aspectos urbanísticos externos

5.3.2.1 Acessibilidade

Os moradores destes empreendimentos e das demais habitações dos bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas se beneficiam com a proximidade dos principais corredores viários e avenidas da cidade: Av. Epitácio Pessoa e Av. Beira Rio, que ligam o centro às regiões praianas; Av. Hilton Souto Maior que dá acesso a BR e aos corredores Dois de Fevereiro e Dom Pedro II; PB 008 que interliga municípios vizinhos do litoral sul; Av. Cabo Branco que pode ser acessada pelas avenidas Epitácio Pessoa e Beira Rio; Av. João Cirylo que tangencia um dos perímetros do bairro Altiplano e parte do bairro Portal do Sol; e a Av. Doutor João Crisóstono que dá acesso ao bairro Bancários (ver figura 56).

O condomínio Alphaville localiza-se em um bairro cuja malha urbana é consolidada e tangenciada por outros setores urbanos com similar infraestrutura e estrutura de serviço. Além disso, o setor onde está inserido é considerado central, por estar próximo aos centros principal e secundários da cidade e também pela proximidade dos principais corredores viários, como a Avenida Epitácio Pessoa, Avenida Tancredo Neves e a BR-230.

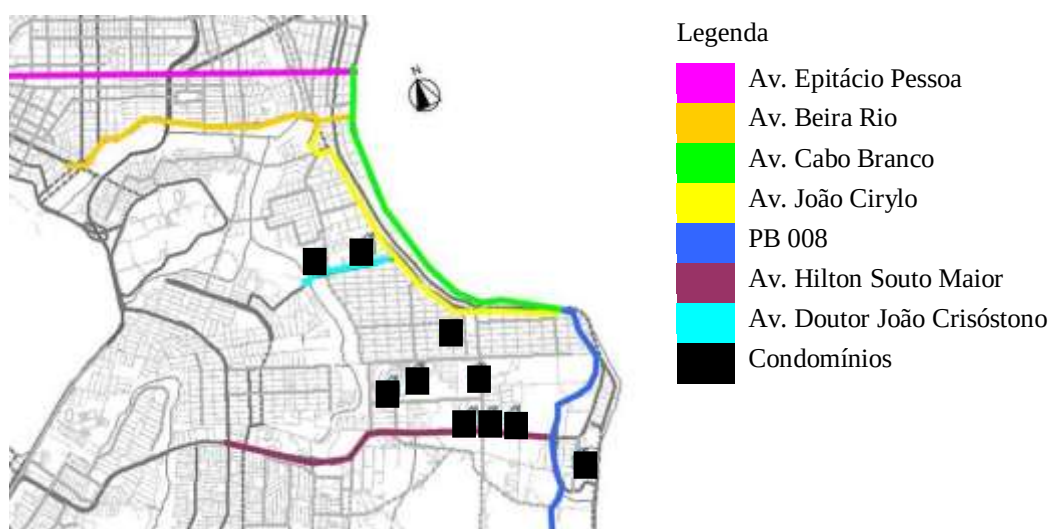


Figura 56: Principais vias de acesso que servem os condomínios do setor sul. Fonte: STTRANS, 2008.

O grau de acessibilidade física dos condomínios foi verificado, primeiramente, a partir da distância física e temporal dos setores urbanos onde estão inseridos a áreas geradoras de oferta de emprego, possibilidades de renda, escolas, bens e serviços e a espaços públicos

de lazer, tomando-se principalmente como referência o centro principal ou os centros secundários da cidade⁵¹. Neste sentido, foi considerado o tempo que se leva para chegar ao destino a partir de três formas de locomoção: a pé, de ônibus e de automóvel. Analisando isoladamente os bairros onde estão inseridos os condomínios, chegou-se a seguinte conclusão:

- Centro principal: O modo mais rápido seria através de automóvel – acima de 15 minutos (Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas); - em até 15 minutos (B. dos Ipês)
- Centro secundário: Utilizando o ônibus – em até 15 minutos
- Centro de provimento: Utilizando o ônibus – em até 15 minutos
- Área de Lazer pública: Utilizando o ônibus – em até 15 minutos (Altiplano e Portal do Sol); A pé - em até 15 minutos (Ponta do Seixas); Utilizando automóvel - acima de 15 minutos (Bairro dos Ipês)



Figura 57: Diagrama das áreas geradoras de oferta de emprego, serviço, renda e lazer. Fonte: LAURBE, 2008.

Em seguida, foram analisadas, além das distâncias físicas das áreas acima citadas, locais de necessidade diária ou de urgência, como: supermercados, padarias, hospitais particulares e universidade. A figura abaixo ilustra a distância radial em três níveis (3 km, 6 km e 9 km) a partir dos condomínios horizontais do setor sul da cidade.

⁵¹ Método espelhado no indicador de Acessibilidade Física, advindo do Índice de Qualidade de Vida Urbana aplicado à João Pessoa-PB.

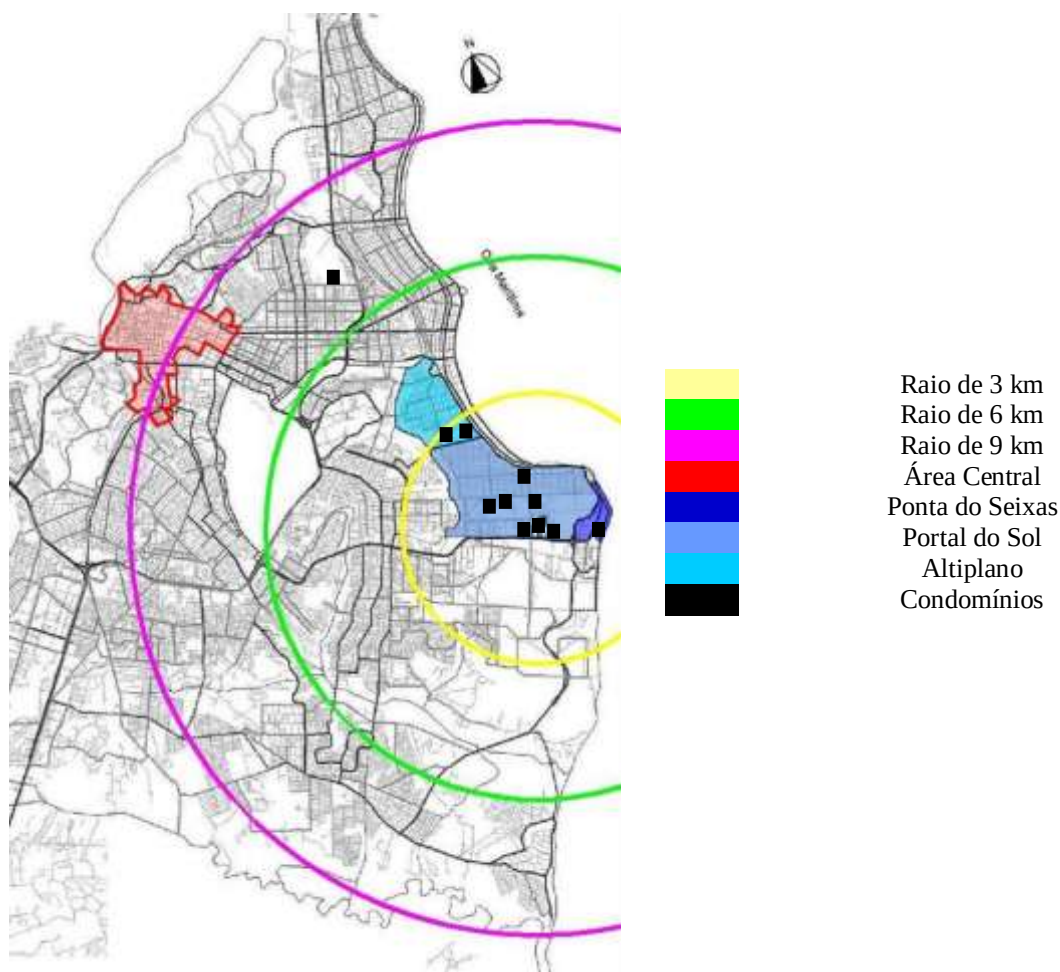


Figura 58: Níveis de distância espacial dos Condomínios. Fonte: Elaboração própria, 2012.

Com efeito, para uma melhor apreensão foram criadas três categorias de estabelecimentos:

- as localidades caracterizadas como “Unidade Escala de Vizinhaça” que abrangem estabelecimentos como farmácias, mercadinhos, ponto de ônibus, entre outros e encontram-se dentro do raio de 3 km a 3,5km;
- a “Unidade de Bairro” que contém estabelecimentos como supermercados, posto de saúde e escolas, situa-se entre 2 a 4 km;
- os “Simulacros Centrais ou Grandes Equipamentos” que caracterizam locais como Shoppings, Universidades, Hospitais e Centros comerciais e estão entre 6 a 10 km de distância.

No caso do condomínio Alphaville, como já foi abordado anteriormente, o setor urbano em que está inserido possui vários equipamentos urbanos, como creches, escolas, ginásios esportivos, hospital, além de pontos comerciais, como padarias, supermercados, farmácias,

etc. Ou seja, em relação à acessibilidade, as necessidades cotidianas são supridas com facilidade e conforto, independente do tipo de locomoção. E ainda, em relação aos centros principal e secundário, observou-se uma distância radial menor que três quilômetros. No entanto, os condomínios situados no setor sul não apresentam acessibilidade satisfatória, pois, devido à falta de equipamentos urbanos e de estabelecimentos comerciais e de serviço próximos, seria necessário mais de 15 minutos com auxílio de automóvel para se locomover para quase todos os locais pesquisados.

O fluxo de veículos neste setor da cidade é predominantemente realizado pelos moradores dos condomínios horizontais, pelos turistas com movimento para equipamentos como a Estação Ciência Cabo Branco e movimentos de acesso a bairros e municípios vizinhos (todo o percurso necessário para este tipo de fluxo é asfaltado e os veículos são, na maioria dos casos, particulares).

No entanto, a acessibilidade e mobilidade espacial deste setor são precárias e prejudicadas, por não haver infraestrutura viária adequada nas regiões mais internas dos bairros, e por haver poucas linhas de ônibus servindo o local.

Existem seis linhas de ônibus municipais que servem os bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas: 401-Altiplano, 520-Altiplano, 508-Penha, 007-Penha/Cabo Branco, 2307-Penha/Rangel/Pedro II e 3207-Penha/Pedro II/Rangel. A frota de ônibus que atende a região possui poucas unidades, gerando baixa frequência e maior tempo de espera pelo usuário (ver tabela 16). O período médio de viagem varia entre 60 e 100 minutos, devido à distância dos bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas ao Centro da cidade. O condomínio Atlântico Village do Sul, apesar de ser o mais distante, é o mais beneficiado pelo transporte público, pois é atendido por três linhas de ônibus, cujas paradas não excedem 500 metros de distância. Entretanto, os condomínios Bosque das Orquídeas, Bosque das Gameleiras e Bougainville são os menos atendidos, principalmente este último, por estar localizado um pouco distante das principais vias de acesso.

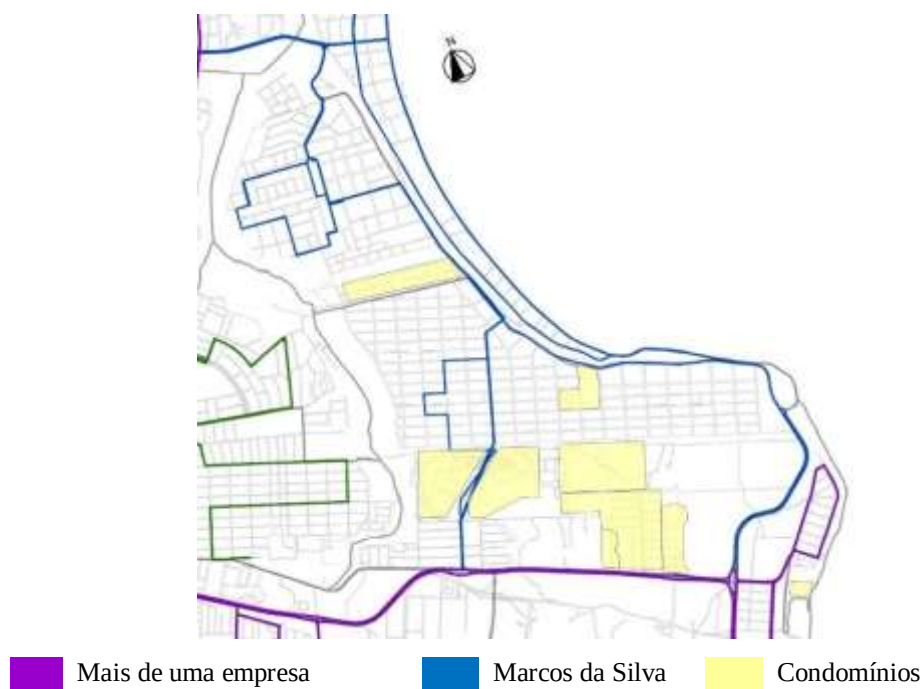


Figura 59. Áreas de Influência das empresas de ônibus. Fonte: STTRANS, 2008.

Tabela 16 – Atendimento das linhas de ônibus municipais aos condomínios horizontais

Linhas, Freqüência e Itinerário						
Linha	TMV	Frota	Freqüência	Bairros atendidos	Condomínios atendidos	
					Até 500m	500 a 1000m
401	60 min	8	10 min	Altiplano	-	Vila Real
520	60 min	1	60 min	Altiplano	-	Vila Real
508	100 min	1	100min	Todos	Village Sul, Atlântico Extremo Oriental, Villas do Farol e Vila Real	Cabo Branco Residence Privê, Porta do Sol e Bougainville
007	60 min	2	30min	Todos	Todos, com exceção do Vila Real e Bougainville	Bougainville
2307 e 3207	100 min	2	50min	Ponta do Seixas e Portal do Sol	Village Sul, Atlântico Extremo Oriental, Cabo Branco Residence Privê e Porta do Sol	Bosque das Orquídeas, Bosque das Gameleiras e Bougainville
506	70 min	4	35 min	Bairro dos Ipês / Estados	Alphaville	-
516	92 min	02	46 min	Bairro dos Ipês / Estados	Alphaville	-
505	70 min	04	35 min	Bairro dos Ipês	Alphaville	-

Legenda: TMV – Tempo média da viagem. Fonte: STTRANS, 2009; Organização da autora, 2012.

No logradouro do condomínio Alphaville passam quatro linhas: 506 – Bairro dos Estados, com uma frota de quatro ônibus e viagens com duração de 35 minutos; 506 – João Tota, com frota de apenas um veículo e viagem de 1 hora e 15 minutos; 516 – Bairro dos Estados (Via Asper), com frota de dois ônibus e 46 minutos de viagem; 505 – Bairro dos Ipês, com quatro ônibus e 35 minutos de viagem.

3.5.2.2 Infraestrutura e equipamentos urbanos

Este item tem por objetivo apresentar as condições urbanas de atendimento a população dos condomínios horizontais, fora dos muros dos empreendimentos, ou seja, dos setores urbanos em que estão inseridos (Bairros Altiplano, Portal do Sol, Ponta do Seixas e bairro dos Ipês), no que diz respeito à infraestrutura (saneamento básico, rede elétrica, infraestrutura viária) e aos equipamentos urbanos (saúde, educação e estabelecimentos comerciais e de prestação de serviço).

a) Saneamento Básico e Rede Elétrica

Segundo o zoneamento da cidade de João Pessoa, os setores urbanos com maior concentração de condomínios horizontais, até o ano 2007, eram denominados “Zonas Não Adensáveis”, devido a precária infraestrutura básica⁵². Apesar dos dados abaixo serem referentes ao ano de 2000, estes bairros estão em recente ocupação, apresentando atualmente uma infraestrutura ainda em processo de consolidação.

Esta informação pode ser confirmada pela tabela 17, que mostra a cobertura de saneamento dos bairros em estudo. Nela, observa-se que a cobertura da rede de esgoto é bastante baixa (exceto o bairro dos Ipês). O bairro Altiplano possui um atendimento de apenas dez residências, apresentando maior utilização de fossa rudimentar. Nos demais bairros o atendimento é praticamente nulo e a maioria dos domicílios, inclusive dos condomínios

⁵² Plano Diretor, Art 7º, 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.

horizontais possui fossa séptica. No bairro dos Ipês, a realidade é bem diferente, por ser um bairro mais antigo, possui mais de 60% dos domicílios com rede de esgoto.

Em relação ao fornecimento de água ligado a rede geral, entre os bairros do setor sul, o Altiplano é o único que apresenta um alto nível de cobertura, atingindo mais de 95% das casas. Os bairros Portal do Sol e Ponta do Seixas possuem menos de 20% das edificações ligadas a rede geral pública, provavelmente, algumas das habitações devem abastecer-se através de reservatórios com poço artesiano, como também é o caso da maioria dos condomínios fechados horizontais dessa área. Já, no bairro dos Ipês, é observado uma cobertura quase integral de fornecimento de água.

Recentemente, o setor sudeste da faixa litorânea tem sido alvo de constantes investimentos, como a implantação da drenagem urbana e do saneamento básico do bairro Altiplano e da comunidade Cidade do Recreio, também localizada no Altiplano. Estes projetos são uma parceria entre o Governo Estadual da Paraíba e o Governo Federal, através do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC).

Tabela 17 – Infraestrutura básica dos bairros e condomínios em estudo

Bairros	Nº domicílios	Ligados a rede	%	Esgoto	%	Fossa Rudimentar	Fossa Séptica	Lixo %
Altiplano	992	957	96,47	10	1,01	703	250	92,64
Portal do Sol	444	88	19,82	0	0,00	142	215	45,50
Ponta do Seixas	100	2	2,00	1	1,00	1	96	100,00
Bairro dos Ipês	2.681	2.659	99,18	1.568	61,84	186	212	98,21

Fonte: LAURBE, 2009.



Figuras 60,61. *Outdoors* com informações acerca da implantação de saneamento básico do bairro Altiplano e da comunidade Cidade do Recreio, respectivamente. Fonte: Acervo fotográfico pessoal, 2012.

A coleta de lixo pública atende quase todo o território do bairro dos Ipês, Altiplano e Ponta do Seixas, inclusive com o serviço de Coleta Seletiva, que é um projeto que visa sensibilizar a população com noções de reciclagem. Porém, apenas 45% dos domicílios do bairro Portal do Sol possuem coleta de lixo. Em relação ao fornecimento de energia, todos os bairros e condomínios estudados são abastecidos pelos serviços da ENERGISA (concessionária local).

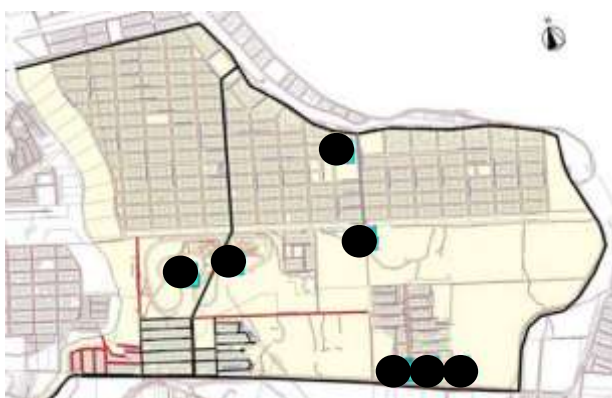
b) Infraestrutura viária

Em relação à infraestrutura viária, nota-se pela recente expansão dos bairros do setor sul, que a maioria das vias está em solo, sem tratamento ou pavimentação. O bairro Altiplano, provavelmente por apresentar maior número de unidades habitacionais e maior conexão com bairros circunvizinhos, possui 56% de seu logradouro pavimentado, sendo 13% com pavimentação asfáltica e 33% com paralelepípedo. Porém, o bairro Ponta do Seixas, apesar de possuir um número menor de edificações e moradores, possui 67% das vias pavimentadas com asfalto, o restante (33%) são ruas em solo. O bairro mais extenso e com maior quantidade de condomínios, Portal do Sol, possui baixo índice de pavimentação com apenas 7% das vias pavimentadas com asfalto, apenas uma via com paralelepípedos e as demais em solo.

Apesar do baixo nível de pavimentação, todas as vias de acesso aos condomínios horizontais do setor sul da cidade encontram-se pavimentadas com asfalto. Exceto o condomínio Bougainville, cuja via de acesso possui pavimentação de paralelepípedo. Recentemente, devido ao crescente número de condomínios horizontais na região, a construção da Estação Ciência e a valorização desta área, algumas ruas receberam nova pavimentação e recuperação da pavimentação existente, como é o caso da Av. João Cyrillo e da Av. Doutor João Crisóstono (Altiplano), da PB 008 e da Av. Hilton Souto Maior (Portal do Sol), entre outras. Estas intervenções irão melhorar o acesso e conexão a outros bairros e municípios circunvizinhos.

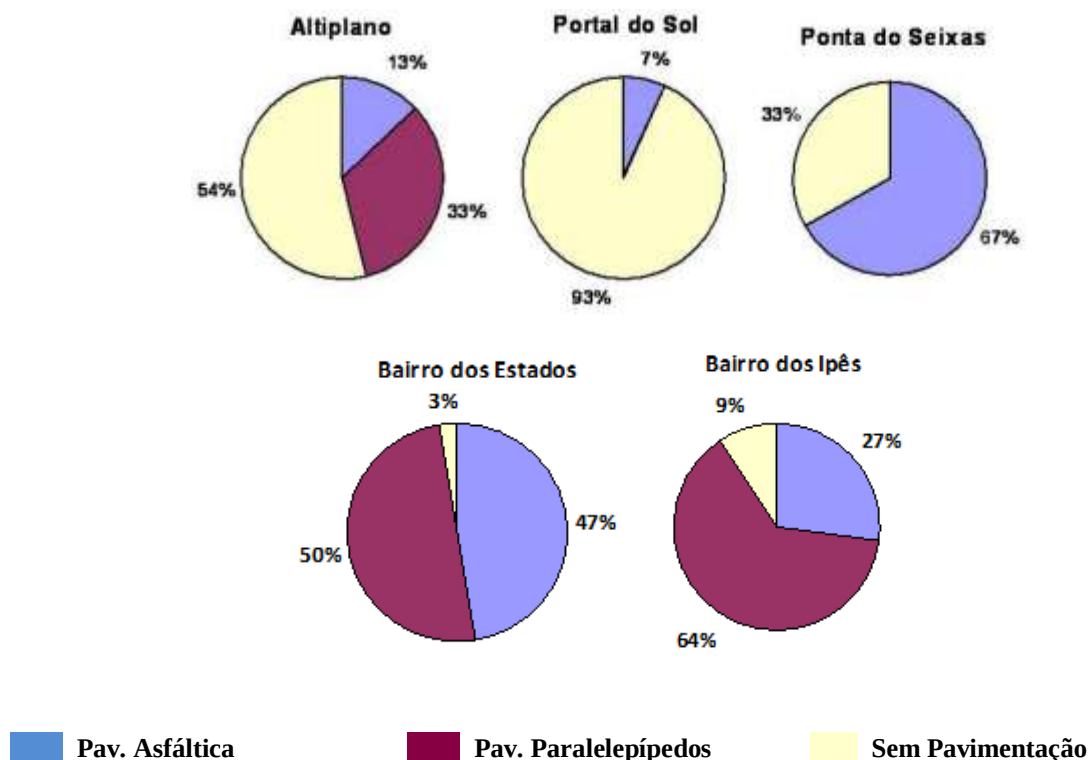
No caso do bairro dos Ipês e bairro dos Estados, a situação do sistema viário local é bastante distinta dos bairros do setor sul. Existem poucas vias em solo (3% no bairro dos Estados e 9% bairro dos Ipês), a maioria está pavimentada com paralelepípedo (50% no bairro dos Estados e 67% no bairro dos Ipês), e todas as vias principais e grande parte das

vias secundárias estão pavimentadas com manta asfáltica. É interessante também observar a situação do sistema viário do bairro dos Estados, pois, além de tangenciar o bairro dos Ipês, o condomínio Alphaville é acessado a partir deste bairro.



- Condomínio Horizontal
- Pav. Asfáltica
- Pav. Paralelepípedo
- Solo
- Campo

Figuras 62, 63, 64, 65, 66: Distribuição de vias dos bairros Altiplano, Ponta do Seixas, Portal do Sol, Bairro dos Ipês e Bairro dos Estados, respectivamente. Fonte: SEPLAN, 2005; Atualização realizada pela autora, 2012.

Gráfico 5 – Distribuição de vias nos bairros que comportam condomínios horizontais

Fonte: SEPLAN, 2005.

A situação das calçadas nos três bairros do setor sul é precária, quando elas existem, a maioria delas se encontra intransitável, por não estarem adequadas em relação ao revestimento ou por não possuírem poda frequente da vegetação nativa (além da falta de continuidade de calçada após o término das fachadas dos condomínios) (ver figuras 67,68).

No entanto, desde o ano 2009, a PMJP em ação conjunta com o Governo Estadual e Governo Federal começou a investir na recuperação de algumas calçadas e na implantação de ciclovias ao longo da Avenida João Cirylo e da Rodovia intermunicipal PB-008 (percurso principal que dá acesso aos bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas). Atualmente, o resultado concreto deste projeto pode ser observado na conclusão das ciclovias apenas.

As calçadas externas que circundam as fachadas principais dos condomínios deste setor, na maioria dos casos, estão de acordo com o padrão exigido pela norma de acessibilidade. Porém, os condomínios Vila Real, Village Atlântico do Sul e Alta Vista, bem como as

fachadas laterais e ou de fundo da maioria dos condomínios que são de esquina ou ocupam uma quadra inteira possuem barreiras arquitetônicas, dificultando o acesso dos transeuntes.



Figuras 67, 68: Falta de manutenção das calçadas públicas no término das calçadas dos condomínios *Villas do Farol* e do *Condomínio Extremo Oriental*, respectivamente. Fonte: Acervo Pessoal, 2011.



Figuras 69,70: Implantação de ciclovias ao longo da Av. João Cyrillo, calçada da fachada principal do condomínio *Vila Real*, respectivamente.



Figuras 71,72. Falta de manutenção da calçada da lateral do condomínio *Vila Real*; Calçada da fachada principal do condomínio *Alta Vista*, respectivamente. Fonte: Acervo pessoal, 2012.

As calçadas do bairro dos Ipês e bairro dos Estados se encontram em bom estado, com manutenção mais frequente e melhor nível de acessibilidade aos pedestres. Porém, ao longo dos passeios foram encontradas também algumas barreiras arquitetônicas, como elevações para passagem de carro e utilização inadequada de materiais de revestimento. A calçada do passeio público que tangencia a fachada principal do condomínio Alphaville apresenta bom estado de preservação e constante manutenção, a perceber pelo tratamento da vegetação que ladeia o passeio. Este passeio apresenta trânsito livre para os transeuntes, possui 1.20 m de largura, mas, o seu revestimento em concreto com acabamento em chapisco não é confortável para pedestres que utilizam cadeiras de roda.



Figuras 73, 74: Situação da calçada das edificações vizinhas ao condomínio Alphaville; calçada da fachada principal do condomínio Alphaville; respectivamente. Fonte: Acervo pessoal, 2012.

c) Equipamentos urbanos e estabelecimentos comerciais

Para avaliar este item foi observada a quantidade de estabelecimentos existentes nos bairros e proximidades dos condomínios em estudo. Tais estabelecimentos foram selecionados segundo critérios mencionados no subtópico 3.5.2.1 (acessibilidade). Para esta análise específica foram escolhidos dois condomínios⁵³: o condomínio Cabo Branco Residence Privé para representar o panorama geral do setor sul e o condomínio Alphaville que é o único que não está situado neste setor.

⁵³ Como a análise se refere aos provimentos urbanos existentes nas unidades urbanas (bairros) não foram considerados os estabelecimentos comerciais e ou de prestação de serviço localizados no interior do condomínio.

A tabela 18 apresenta o número de estabelecimentos de cada categoria, levando em consideração a distância radial entre o estabelecimento e os condomínios em análise⁵⁴.

Os estabelecimentos inseridos na categoria “Unidade de Vizinhança” são aqueles que oferecem mantimentos ou serviços básicos, como padarias, farmácias, ponto de ônibus, devendo estar situados no entorno imediato. Já, os estabelecimentos referentes à “Unidade de Bairro” são caracterizados por atender as necessidades como realizar compras domésticas, ir à igreja, abastecer o veículo, eventual atendimento em posto médico, etc., e deveriam ser encontrados dentro do bairro em que se mora.

Segundo a tabela 18, que trata das distâncias em relação ao condomínio Cabo Branco Residence Privé, poucos estabelecimentos destas categorias foram encontrados e a maioria destes se encontram num raio de 5 km de distância. Os *Shoppings*, universidades e principais hospitais da cidade, que compreendem a categoria “Comércios Centrais e Grandes Equipamentos” se localizam bastante distante do condomínio em questão, estando na maioria das vezes numa distância superior a 5 km.

Ou seja, o nível de provimento comercial e de serviço para a população dos bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas, como dos seus condomínios é insuficiente. Esta grande problemática de abastecimento ocorre porque esta área além de estar situada distante da malha urbana, possui recente ocupação, existindo poucos estabelecimentos comerciais ou de serviço, baixa densidade urbana e grande estoque de lotes e vazios urbanos ociosos (os poucos ocupados são destinados à habitação).

Apesar desta atual situação, podem ser observados investimentos do setor privado, que vê nesta área um nicho bastante rentável para o mercado da classe A. Por exemplo, as obras já iniciadas do *shopping* Mangabeira, localizado no bairro Mangabeira e o colégio Motiva, uma rede de ensino particular da cidade, que será instalado em um terreno vizinho ao condomínio Vila Real. As obras ainda não foram iniciadas, mas já existe um *outdoor* localizado no terreno informando que o colégio terá 45.000 m².

Em relação ao nível de abastecimento do bairro em que o condomínio Alphaville está inserido, é observado uma situação bastante diferente. Foram encontrados vários estabelecimentos de todas as categorias. Por exemplo, foram localizados cinco estabelecimentos que atendem as necessidades de “Unidade de Vizinhança” dentro de um

⁵⁴ O mapeamento destes estabelecimentos foi realizado através de observação de campo *in locos* e com o auxílio do *software* Google Earth 2012.

raio de 500m, 09 em 1 km de distância, 16 em 2 km e 17 estabelecimentos num raio de 5 km. O mesmo ocorre com os estabelecimentos inseridos na categoria de “Unidade de Bairro”. E na categoria “Comércios Centrais e Grandes Equipamentos”, ao contrário do que ocorre com os bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas, a maioria encontra-se num raio inferior a 5 km de distância.

Tabela 18. Nível de provimento comercial e de serviços do condomínio Cabo Branco Residence Privé

Cabo Branco Res. <i>Privé</i>	Atividades Complementares	Número de estabelecimentos				
		500 m	1000 m	2000 m	5000 m	>5000 m
Unidade de Vizinhança	Padaria	0	0	0	02	0
	Farmácia	0	0	0	01	0
	Mercadinho	0	0	0	01	0
	Escola 1º grau (part.)	0	0	0	02	0
	Ponto de ônibus	01	01	01	01	0
	Praça	0	0	01	0	0
	Total	01	01	02	07	0
Unidade de Bairro	Supermercado	0	0	0	02	0
	Igreja	0	0	01	0	0
	Escola 2º grau (part.)	0	0	0	02	0
	Órgão Público de Saúde	0	0	0	01	0
	Posto de gasolina	01	0	0	0	0
	Total	01	0	01	05	0
Comércios centrais / Grandes equipamentos	UFPB	0	0	0	0	01
	UNIPÊ	0	0	0	0	01
	Hospital Part. (Unimed)	0	0	0	0	01
	Hospital Publ. (Trauma)	0	0	0	0	01
	Estação Ciência	0	0	01	0	0
	Subcentro popular	0	0	0	01	0
	Subcentro de luxo	0	0	0	0	01
	Centro	0	0	0	0	01
	<i>Shoppings</i>	0	0	0	0	03
	Total	0	0	01	01	09

Fonte: Elaborado pela autora, 2012.

Somam-se a estas informações, outros dados que ratificam tal panorama, como o mapeamento dos equipamentos urbanos públicos referentes à saúde e à educação, realizado pela PMJP. Os mapeamentos (figuras 75 a 76) apontam apenas uma escola municipal e um posto de saúde para atender os bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas. Enquanto que nos bairro dos Ipês, bairro dos Estados e arredores próximos existem oito

postos de saúde, cinco escolas municipais e ou estaduais e duas creches municipais e ou estaduais.

Tabela 19. Nível de provimento comercial e de serviço do condomínio Alphaville

Alphaville	Atividades Complementares	Número de estabelecimentos				
		500 m	1000 m	2000 m	5000 m	>5000 m
Unidade de Vizinhança	Padaria	02	04	02	02	0
	Farmácia	01	01	06	09	0
	Mercadinho	0	01	01	01	0
	Escola 1º grau (part.)	01	0	01	02	0
	Ponto de ônibus	01	01	01	01	0
	Praça	0	01	05	02	0
	Total	05	09	16	17	0
Unidade de Bairro	Supermercado	0	02	02	03	0
	Igreja	02	05	03	02	0
	Escola 2º grau (part.)	02	02	01	04	0
	Órgão Público de Saúde	0	02	0	01	0
	Posto de gasolina	0	02	01	03	0
	Total	04	11	07	13	0
Comércios centrais / Grandes equipamentos	UFPB	0	0	0	01	0
	UNIPÊ	0	0	0	0	01
	Hospital Part. (Unimed)	0	0	0	01	0
	Hospital Publ. (Trauma)	0	0	01	0	0
	Espaço Cultural	0	0	01	0	0
	Subcentro popular	0	0	0	0	01
	Subcentro de luxo	0	0	01	0	0
	Centro	0	0	0	01	0
	<i>Shoppings</i>	0	01	01	02	0
	Total	0	01	04	05	02

Fonte: Elaborado pela autora, 2012.

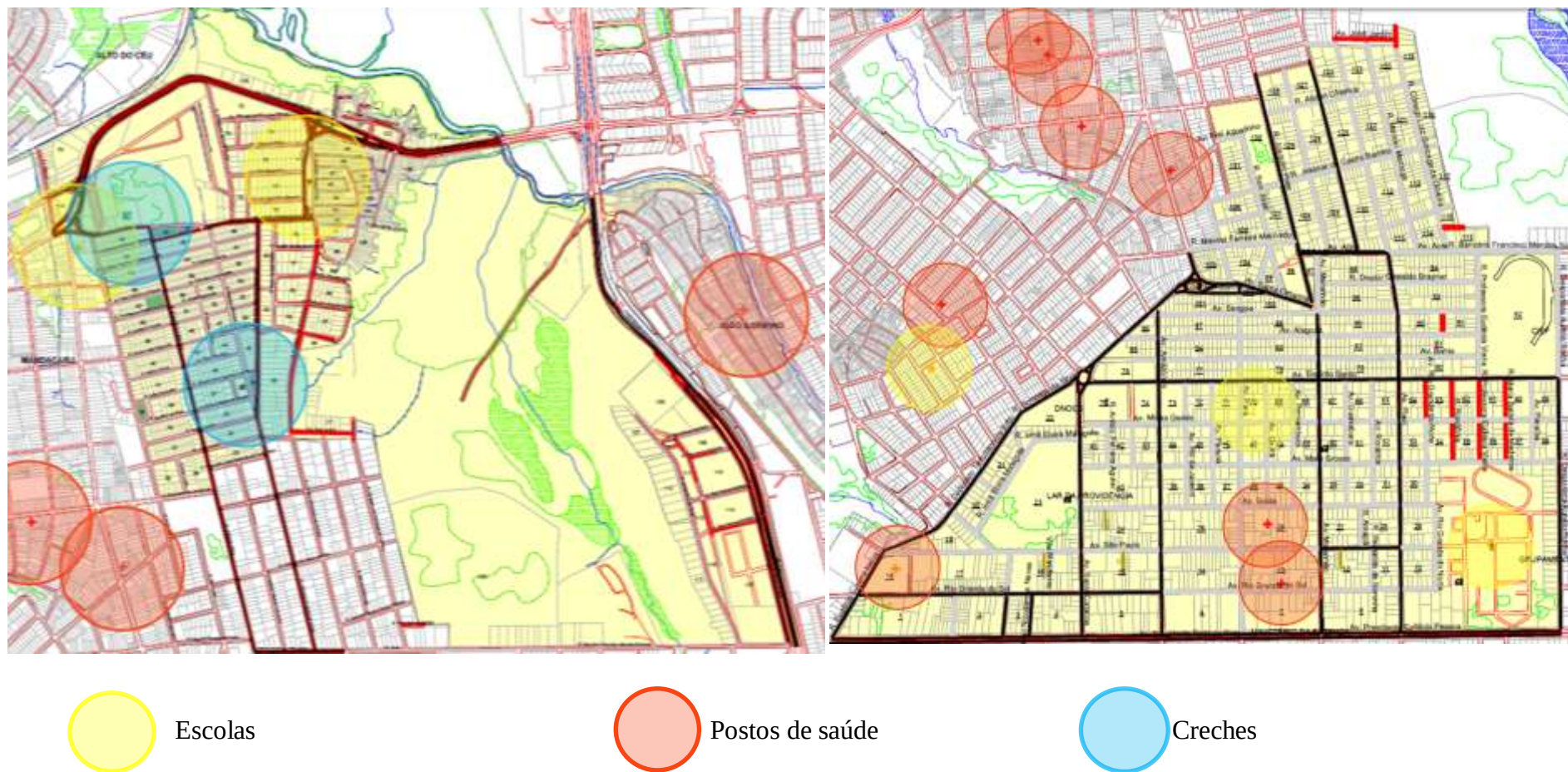


Figura 75. Mapa com “Buffers” de área de atendimento e de abrangência de equipamentos públicos de saúde e educação dos bairros dos Ipês e Estados, respectivamente.
 Fonte: PMJP, 2012; Organização realizada pela autora, 2012.



Escolas



Postos de saúde



Creches

Figura 76. Mapa com “Buffers” de área de atendimento e de abrangência de equipamentos públicos de saúde e educação dos bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas, respectivamente. Fonte: PMJP, 2012; Organização realizada pela autora, 2012.

3.5.3 Aspectos mercadológicos

Neste item, foram apuradas as variações do valor do lote dos condomínios investigados, durante os anos de 2009, 2011 e 2012. Em todos os casos houve grande valorização imobiliária dos lotes ou das casas já construídas. Por exemplo, no condomínio Cabo Branco Residence Privê, um lote de 360m², em 2009, valia R\$100.000,00 (cem mil reais), dois anos depois lotes semelhantes tiveram uma valorização de 20%, e em 2012, no terceiro ano, a valorização chegou a 180%.

Segundo a tabela 20, essa supervalorização ocorre de forma análoga em todos os condomínios. No condomínio Vila Real, um lote com 450m² passou a valer 50% a mais ao longo do ano e 90% em dois anos. O Bosque das Gameleiras que iniciou suas vendas com lotes de 600m², a partir de R\$230.000,00 (duzentos e trinta mil reais), no decorrer de um ano passou a vender cerca de 40% mais caro. O morador Bismark, residente do condomínio Villas do Farol, adquiriu um lote de 450m² em 2007 por R\$95.000,00 (noventa e cinco mil reais) e segundo ele, atualmente, lotes com mesma dimensão estão sendo vendidos por R\$300.000,00 (trezentos mil reais), uma valorização de mais de 200% em cinco anos. Outro caso é o Alphaville que teve uma valorização de 75% no primeiro ano em relação à data de inauguração e de 103% em dois anos⁵⁵.

Tabela 20. Valor do lote nos condomínios em estudo

Condomínio	Valor do lote em 2009 (R\$)	Valor do lote em 2011(R\$)	Valor do lote em 2012(R\$)	Dimensão dos lotes
Village Atlântico Sul	n.d	n.d	n.d	n.d
Cabo Branco Residence Privê	100.000,00	120.000,00	280.000,00	360 m ²
Vila Real	125.000,00	190.000,00	240.000,00	450 m ²
Portal do Sol	130.000,00	150.000,00	225.000,00	480 m ²
Bougainville	n.d	220.000,00	289.000,00	450 m ²
Extremo Oriental	205.000,00	243.000,00	340.000,00	540 m ²
Bosque das Orquídeas	*	230.000,00	324.000,00	600m ²
Villas do Farol	198.000,00	280.000,00	320.000,00	450 m ²
Bosque das Gamelereiras	*	207.000,00	380.000.00	450 / 612m ²

⁵⁵ Valorização dos demais condomínios, no decorrer dos anos pesquisados: Portal do Sol (15% no primeiro ano e 75% no segundo ano); Bougainville (30%); Extremo Oriental (22% no primeiro ano e 68% no segundo ano); Bosque das Orquídeas (80%); Villas do Farol (43% no primeiro ano e 65%); Alta Vista (30%).

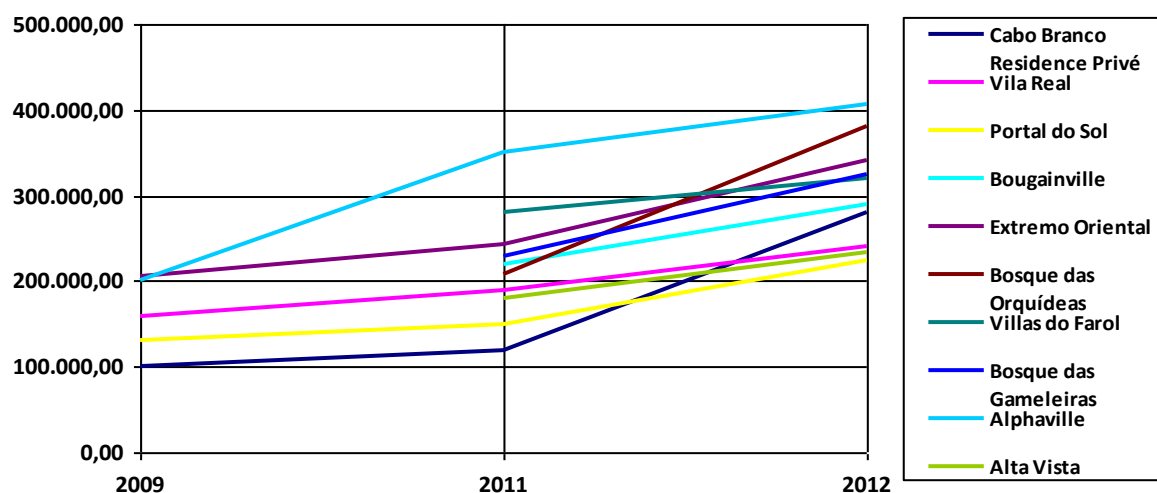
Alphaville João Pessoa	200.000,00	350.000,00	406.000,00	450m ²
Alta Vista Residence Privê	*	179.900,00	233.500,00	362,5 m ²

n.d. – nenhum dado disponibilizado

* - condomínios com inauguração posterior à data.

Fonte: Informações cedidas pelas imobiliárias: Realiza Empreendimentos Imobiliários, 2011/2012; Vertical Engenharia, 2009/2011/2012; Grupo Alphaville, 2009; Brayner Imóveis, 2009/2011; Execut Negócios Imobiliários, 2009/ 2011/2012; Century 21 Imobiliária, 2012. Organização da autora, 2012.

Gráfico 06. Evolução da valorização imobiliário do lote em condomínios



Fonte: Elaboração Própria, 2012.

Este aquecimento no setor imobiliário, especificamente do segmento de condomínios privês, é observado também em relação ao valor das residências construídas. Por exemplo, a moradora Ferreira comprou em 2001, um lote 12 x 30m, no Cabo Branco Residence Privê, pelo valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) e construiu sua residência com um valor estimado em R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Atualmente, sua residência está avaliada em R\$450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais). Ou seja, em 11 anos seu imóvel teve uma valorização aproximadamente de 690%. Ela ainda relata que com o aparecimento de outros condomínios na região, os imóveis passaram a ser mais valorizados.

Segundo anúncios de sítios eletrônicos das principais imobiliárias da cidade, residências localizadas dentro de condomínios chegam a custar dois milhões de reais. Alguns dos anúncios destaca uma casa de 331m² no condomínio Vila Real por R\$1.200.000,00 (um milhão e duzentos mil reais), e casas no Cabo Branco Residence Privê com área e padrão

semelhantes variando entre R\$850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais) a 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais). O m² construído de residências no interior de condomínios desta natureza está estimado em cerca de R\$ 3.625,00 (três mil seiscentos e vinte e cinco reais).

Recentemente, um dos principais veículos de informação da cidade publicou uma matéria sobre a grande procura por condomínios horizontais, onde destaca a segurança como um dos principais motivos. A matéria ainda ratifica a dinâmica imobiliária envolvendo este tipo de moradia, apontando-a como um dos fatores bastante apreciados pela população, já que, diante do atual panorama imobiliário local, possuir propriedades em condomínios tem sido bastante rentável.

“[...] Eles também viram seus investimentos subirem de tal forma, nos últimos 10 anos, que nenhuma aplicação financeira acompanhou essa evolução. Lotes de 12x30 metros que foram adquiridos no ano de 2000/2001 por valores equivalentes a R\$ 10 mil, R\$ 12 e R\$ 15 mil, atualmente, são comercializados entre R\$ 220 a R\$ 300 mil”. Jornal da Paraíba, Caderno de Economia, p.8, 29 de janeiro de 2012.

8 Economia

Jornal da Paraíba

DOMINGO 29, JANEIRO, 2012

Condomínios em expansão

Residenciais são cada vez mais procurados por quem busca segurança para toda a família. Já são 12 na Grande João Pessoa

Tendência que se consolidou no mercado imobiliário da Grande João Pessoa, o sistema de condomínios horizontais, concentrados sobretudo no Altiglen, na capital, e na Praia de Jacaré, em Cabedelo, já chega a dois grandes condomínios horizontais. Pela segurança e qualidade de vida que oferecem, esses condomínios não se espantam.

Um dos mais completos condomínios horizontais do Nordeste, o Alameda, localizado na Praia de Jacaré, disponibiliza aos seus moradores, além dos seus tradicionais apartamentos, áreas

“Projetamos um condomínio que oferece qualidade de vida antes de tudo e uma forma exclusiva de moradia, dada a diversidade de novas instalações”, argumenta o empresário.

O Alameda tem 396 lotes, que ocupam uma área de 300 mil metros quadrados. “Morar no Alameda é estar ali a um passo de praia, mas nele próprio”, afirma Maria Edith Azeredo que é a primeira moradora do condomínio.

Os moradores de um dos primeiros condomínios do bairro Altiglen, em João Pessoa, o Cabo Branco Privé, além de também usufruírem

de qualidade de vida, já que o espaço oferece segurança e muitos serviços tanto para crianças, jovens e adultos. Eles também viram seus investimentos subirem de tal forma, nos últimos 10 anos, que nenhuma aplicação financeira acompanhou essa evolução.

Lotes de 12x30 metros que foram adquiridos no ano de 2000/2001 por valores equivalentes a R\$ 10 mil, R\$ 12 e R\$ 15 mil, atualmente, são comercializados entre R\$ 220 a R\$ 300 mil. O condomínio tem uma área total de 297 mil metros quadrados, 438 lotes e 310 casas concluídas.



PARA MORADORES. Quadras poli-esportivas, piscinas e salão de festas são alguns dos atrativos disponíveis

Figura 77. Recorte do caderno de Economia do Jornal da Paraíba. Disponível em <http://jornaldaparaiba.com.br/>. Acessado em 18 de abril de 2012.

Dentro dessa perspectiva, o setor urbano com concentração de condomínios começou a receber maior atenção por parte do setor público. Nos últimos dez anos, foram implantados grandes equipamentos urbanos, feito melhoramentos na infraestrutura básica e viária e até modificações no plano diretor e no zoneamento da cidade, para incentivar a valorização imobiliária do local.

Uma ocorrência histórica no setor imobiliário da cidade de João Pessoa e recorde de venda para o grupo nacional Alphaville foi o sucesso na comercialização do condomínio Alphaville Fazenda Boi Só, que segundo informações cedidas pelo próprio grupo, os 197 lotes foram vendidos no dia de estreia (26 de junho de 2008) em três horas. De acordo com o diretor comercial da Alphaville Urbanismo, Fábio Valle, esse êxito está ligado à disseminação nacional da marca Alphaville e forte envolvimento das imobiliárias locais cadastradas para a venda do produto.

“Estas empresas se identificaram com a nossa política comercial, souberam traduzir ao seu público os valores inseridos no nosso conceito de moradia, além de potencializar predados e diferenciais do empreendimento. Para ampliar a divulgação e apoiar o trabalho dos corretores, a empresa lançou uma elegante ferramenta, a revista “Viver a Vida AlphaVille – especial João Pessoa”. Fábio Valle

Além disso, a implantação deste condomínio funcionou como âncora de atração de investimentos imobiliários local. Na mesma rua, a poucos metros de distância, estão sendo construídos dois condomínios verticais de grande porte e com ampla variedade de itens de lazer: o empreendimento Burle Marx Ville, que terá duas torres com 30 pavimentos cada e o empreendimento Privilege que terá 25 pavimentos, concebidos pelas construtoras Planc e Daterra, respectivamente.



Figuras 78, 79. Stand de venda local do condomínio vertical Burle Marx Ville; Outdoor do condomínio vertical Privilege, respectivamente. Fonte: Acervo Pessoal, 2012.

Um dos aspectos que consolidam o sucesso das vendas é a credibilidade das empresas incorporadoras, aliadas aos *releases*, às notas divulgadas pela empresa, à ampliação de facilidades na forma de pagamento e a um conjunto de estratégias de *marketing*. Dentes

elas, é a utilização de nomes para representar os empreendimentos que reforçam aspectos paisagísticos e pitorescos, com significados alusivos a um mundo perfeito, longe da vida real da cidade. Assim como, as propagandas e *folders* de apresentação que aparentam uma identidade “romântica” de que tudo é perfeito e harmonioso. Na maioria das vezes são criados cenários e personagens que simulam famílias felizes e unidas, além de *slogans* que buscam trazer soluções para as queixas cotidianas mais corriqueiras e que enfatizam uma suposta qualidade de vida: “Morar numa casa não tem preço”; “Um sonho de lugar”; “Mude de vida sem mudar de cidade”; “Você merece viver de bem com a vida”, etc.

Tabela 21. Construtoras responsáveis pela implantação dos condomínios horizontais

Condomínio	Construtora
Village Atlântico do Sul	n.d
Cabo Branco Residence Privé	Costa do Sol Empreendimentos Imobiliários Ltda
Vila Real	n.d
Porta do Sol	n.d
Bougainville	Bougainville Construtora
Extremo Oriental	Enger Construtora
Bosque das Orquídeas	Ecomax /Capuche
Villas do Farol	Vertical Engenharia
Bosque das Gameleiras	Ecomax / Capuche
Alphaville	Planc
Alta Vista	Bougainville Construtora

* n.d – não disponível. Fonte: Informações obtidas pela autora, 2012.



Figuras 80, 81. *Folders* publicitários dos condomínios Alta Vista e Extremo Oriental. Fonte: Disponível em <<http://bougainvilleurbanismo.com.br/files/empreendimento/14/galeria2/normal/>> Acessado em 18 de abril de 2011.

3.6 Considerações do capítulo

Este capítulo tratou de apresentar (1) as áreas onde estão implantados os condomínios horizontais, (2) como também compreender como se deu o processo de crescimento do fenômeno na capital paraibana, (3) além de traçar o panorama da situação geral destes empreendimentos.

Os condomínios horizontais de João Pessoa tendem a localizar-se no vetor sudeste da cidade, local distante do tecido consolidado da cidade e rarefeita densidade urbana, mas de alta valorização imobiliária. Foi observado que, em sua grande maioria, os condomínios locais apresentam perfil semelhante a outras experiências relatadas no capítulo II. Não caracterizam formações de *edge-cities*, como ocorre em cidades norte-americanas ou em cidades de grande porte brasileiras, pois os condomínios pessoenses não mesclam tipologias habitacionais, não apresentam comércio representativo e prestação de serviços.

Eles são caracterizados por apresentar vários itens de lazer, presença representativa da natureza, uma compilação de mecanismos de segurança, aspectos de mercado que indicam o encerramento de classes altas e a localização nas bordas urbanas.

O próximo capítulo busca avaliar, a partir de entrevistas semiestruturadas, complementadas com aplicação de questionários, os pontos positivos e negativos inerentes a estes empreendimentos sob a ótica de diferentes atores sociais envolvidos com este fenômeno.

CAPÍTULO 4: Investigação das causas e efeitos: condomínios horizontais em João Pessoa-PB

4.1 Investigação sobre perfil do condômino e motivações para morar em condomínios

4.1.1 Elaboração e aplicação de questionários

Foram elaborados questionários que consistem em 23 perguntas com o intuito de definir o perfil do morador, no que diz respeito à (a) escolaridade; (b) profissões, (c) poder aquisitivo (renda mensal, meio de locomoção, empregados domésticos); (d) número de residentes por domicílio e faixa etária; (e) moradia anterior. Além disso, através do questionário buscaram-se também as principais motivações que levaram a morar em um condomínio, o nível de satisfação da unidade habitacional e o nível de satisfação quanto aos principais aspectos do condomínio onde mora.

Para tanto, foram entregues, nas portarias de cada condomínio em estudo, entre cinco a 20 questionários, dependendo do nível de ocupação de cada um, totalizando 80 questionários. No entanto, apenas 30 moradores responderam, dos quais 12 eram moradores do condomínio Cabo Branco Residence Privé; um do condomínio Vila Real; dois do condomínio Bougainville; seis do condomínio Extremo Oriental; um do condomínio Bosque das Orquídeas; dois do condomínio Villas do Farol; cinco do condomínio Alphaville; e um do condomínio Alta Vista.

4.1.2 Apuração dos resultados

Primeiramente, foi apurado o tempo de moradia dos residentes em seu respectivo condomínio. A maioria dos entrevistados, cerca de 63%, informaram morar períodos que compreendem entre um a oito anos e os demais (37%) relataram morar a menos de um ano. (ver gráfico 07)

Conforme o resultado dos questionários, a média de moradores por domicílio é de 4,13 habitantes por unidade. A maioria das famílias são compostas por quatro pessoas, em geral dois adultos do gênero feminino e masculino e duas pessoas com idade inferior a 19 anos,. Foram observadas dez famílias com quatro integrantes; oito famílias com cinco

integrantes; quatro famílias com três integrantes; quatro famílias com seis integrantes; e quatro famílias com dois integrantes.

No que concerne ao nível de escolaridade dos entrevistados, foi observado que 53% possui ensino superior. Dentro desta categoria, 11 alegaram já ter concluído a graduação e cinco estão em fase de conclusão. Cerca de 40% são pós-graduados, sendo que três em nível de mestrado, três em nível de doutorado e seis em nível de especialização. Os demais, pouco menos que 7%, informaram possuir ensino médio completo.

Dentre os entrevistados, as profissões mais frequentes são de arquiteto, advogado, odontólogo, contador, empresário, nutricionista, psicólogo, administrador, comerciante e engenheiro civil. No entanto, entre os 30 entrevistados, cinco alegaram ser funcionários públicos federais, sendo três professores universitários da unidade federal local. Apenas uma entrevistada alegou ser do lar.

Foi observado também, que de maneira geral, as famílias apresentam dois integrantes (residente masculino e feminino) responsáveis pela renda familiar. Foram registrados poucos casos em que três ou quatro integrantes de uma mesma família trabalham. E nos demais, apenas um residente trabalha, neste caso, todos são do sexo masculino.

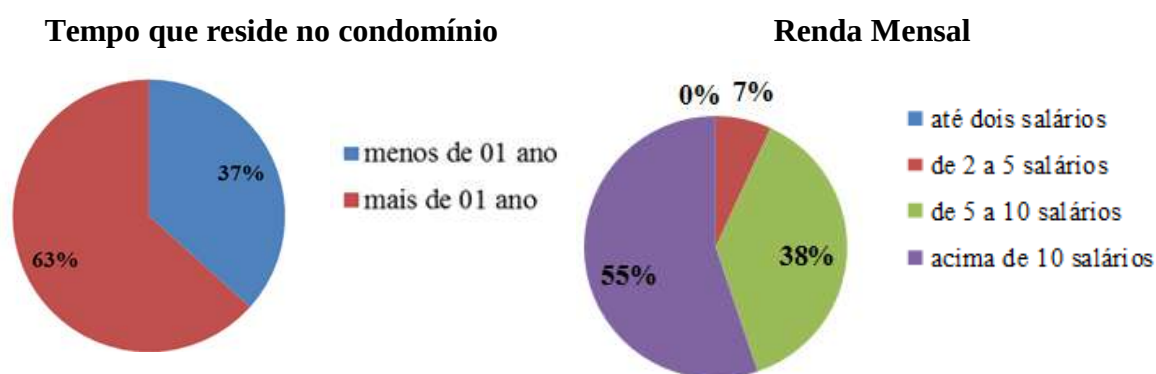
O primeiro critério que avalia o nível de poder aquisitivo dos entrevistados é a renda mensal dos residentes - a soma de todas as rendas existentes no domicílio -, considerando como base o salário mínimo vigente no valor de R\$ 622,00. A maioria dos entrevistados declarou possuir renda superior a dez salários mínimos. Cerca de 38% alegaram receber de cinco a dez salários e apenas 7% ganham de dois a cinco salários. Apenas seis entrevistados declararam receber ou ter integrantes na família que usufruem de benefícios como aposentaria ou pensão.

A maioria dos entrevistados (26 condôminos) afirmaram ter algum tipo de empregado doméstico. E em relação ao meio de locomoção mais utilizado pela família, todos disseram utilizar veículo próprio. Neste aspecto, 14 pessoas alegaram possuir dois carros; dez pessoas disseram possuir um carro; cinco declararam possuir três carros. e um entrevistado relatou ter quatro carros em casa. Apenas dois entrevistados relataram utilizar, de forma secundária, transporte público e táxi.

No que diz respeito ao tipo de moradia anterior, quase todos responderam que moravam em casas ou edifícios de apartamento, sendo este último mais citado. Porém, houve dois casos que alegaram já ter morado em condomínios horizontais anteriormente. A maioria

classifica a sua atual casa entre “muito boa” e “boa”, e apenas um como “regular”. As principais razões que explicam tal opinião foram o fato de ser uma residência unifamiliar, de estar dentro de um condomínio, o espaço interno, o conforto ambiental e a proteção patrimonial e de vida, respectivamente.

Gráfico 07 – Aspectos relacionados ao perfil do morador



Fonte: Elaboração própria, 2012.

Os principais motivos que levaram a optar por morar em um condomínio horizontal foram, primeiramente, a busca por maior segurança quanto ao crime e violência, seguidos da busca pela melhoria da qualidade de vida e da possibilidade de morar em casa. Outros motivos como segurança para crianças e proximidade com a natureza também foram bastante relatados. Os itens menos apontados como fator motivador foram o gerenciamento privado, semelhança socioeconômica dos residentes e convívio social com os vizinhos.

Em relação à percepção do nível de acesso, os entrevistados que moram nos condomínios do setor sudeste, relataram que através do veículo particular o acesso é facilitado, e sem esse meio, a locomoção se tornaria mais difícil. No entanto, todos os entrevistados que moram no condomínio localizado no bairro dos Ipês acordaram ter acesso a todos os itens expostos no questionário. De acordo com a tabela 23, os itens considerados mais acessíveis foram “compras domésticas” e “escolas para membros da família”. Apenas 20% dos entrevistados consideraram não ter acesso a nenhuma das opções apresentadas.

Tabela 22. Principais motivos que o levaram a morar neste condomínio

Motivos	N. de apontamentos	%
possibilidade de maior convívio social com vizinhos	04	13,3
semelhança socioeconômica dos residentes	03	10,0
gerenciamento e administração privados	02	6,67
possibilidade de morar em residência unifamiliar – casa	22	73,3
a busca por maior segurança quanto ao crime e violência	28	93,3
busca por maior segurança do trânsito de veículos	09	30,0
busca por um local seguro para as crianças	13	43,3
existência de espaços coletivos privados de lazer	10	10,0
busca por maior privacidade	09	30,0
proximidade com a vegetação – natureza	12	40,0
busca pela melhoria da qualidade de vida	27	90,0

Fonte: Elaboração própria, 2012

Tabela 23 – Opinião sobre o acesso

Opções	N. de apontamentos	%
Escola para membros da família	15	50,0
Repartições públicas e bancos	11	36,6
Transporte coletivo	12	40%
Compras domésticas	16	53,3
Igreja	12	40%
Local de trabalho	16	53,3
Cinemas, clubes, academias e outros locais de recreação	14	46,6
Nenhum local	6	20%

Fonte: Elaboração própria, 2012

Em relação à segurança, cerca de 60% dos entrevistados avaliaram este aspecto como “bom”, 23,3% aferiram como “muito boa” e apenas 18,8% consideraram “regular”. Por fim, foi avaliado o nível de satisfação em relação aos espaços coletivos. Foi observado que mais de 50% consideram estas áreas como “bom”, 20% como “muito bom” e 30% como “regular”. Não houve nenhum apontamento para as opções “ruim” ou “péssima”. Dos 30 entrevistados, mais de 60% alegaram frequentar estes espaços, destacando principalmente as áreas como ruas internas, *playground* e salão de festas.

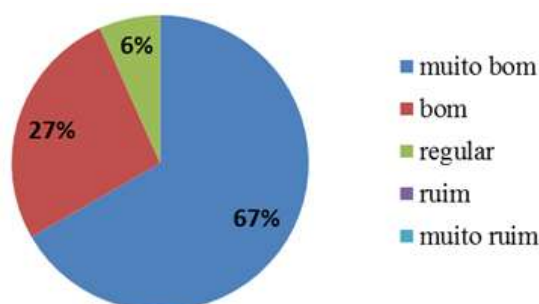
4.1.2 Investigação das opiniões pertinentes ao fenômeno dos condomínios horizontais

4.1.2.1 Opinião dos moradores

A opinião dos moradores foi levantada a partir de algumas perguntas existentes no questionário aplicado e citado no tópico anterior e também através de entrevistas semiestruturadas. Foram investigadas questões relacionadas à opinião geral sobre o seu condomínio, ao que mais gostam e ao que menos gostam em relação a morar em um condomínio, a sua unidade habitacional e se o seu condomínio traz benefícios para a cidade.⁵⁶

Cerca de 67% dos entrevistados acham seu condomínio muito bom. Os demais, 27%, ou seja 8 moradores avaliaram como “bom”, e apenas 6% mencionaram que acham o condomínio onde moram, regular.

Gráfico 08. Opinião geral sobre o condomínio onde mora



Fonte: Elaboração própria, 2012.

Quando questionados sobre o que mais gostam em relação a morar em um condomínio, os aspectos mais mencionados eram relacionadas à proximidade da natureza, à segurança, à possibilidade de morar em casa e à maior tranquilidade em relação às outras tipologias habitacionais mais convencionais.

⁵⁶ Para o desenvolvimento deste tópico, os condomínios foram representados por letras. Assim, o condomínio Village do Atlântico Sul – A; Cabo Branco Residence Privé – B; Vila Real – C; Portal do Sol – D; Bougainville – E; Extremo Oriental – F; Bosque das Orquídeas – G; Villas do Farol – H; Bosque das Gameleiras – I; Alphaville – J; Alta Vista – L. Para indicar de forma ágil e garantir o anonimato dos entrevistados, foi utilizado siglas para identifica-los, por exemplo MA1, significa Morador, do condomínio Village do Atlântico Sul, número identificador da entrevista (de 1 a 30).

“[...] convivência com outros condôminos, prática de atividades esportivas e poder reunir os amigos nos fins de semana com segurança.” MB17

“Morar em uma casa e ter a sensação de morar em prédio, por conta da segurança” MJ9

“[...] a tranquilidade, temos filhos e nos sentimos seguros com eles brincando, andando de bicicleta nas ruas sem risco. Segurança com liberdade, o que não acontece em apartamento” MB24

“A tranquilidade que o condomínio oferece. Além do que, a maioria dos vizinhos, por terem uma condição social elevada e um grau de escolaridade também elevado, tornam a convivência mais fácil.” ML12

“a possibilidade de ter um jardim, um espaço maior que em um apartamento” MH6

Quanto ao que menos gostam, os problemas mais citados envolvem dificuldades na interação social com os outros moradores e desrespeito às regras internas. Esse aspecto foi mais evidente no condomínio B, talvez por ser o condomínio com maior taxa de ocupação. No entanto, queixas dessa natureza também foram relatadas em outros condomínios, como é o caso do entrevistado MC4 ao alegar que *“as pessoas levam seus cães para passear pelas ruas e canteiros e não coletam as fezes”*.

“[...] as pessoas não tem consciência total de que o condomínio é de todos” MB18

“relacionamento com vizinhos que não respeitam a convenção e o regimento interno” MB16

“falta de educação e egoísmo por parte de alguns condôminos” MB17

“vizinhos que não cumprem as regras e não impedem seus filhos de cometer transgressões” MB20

“moradores que não se comportam adequadamente” MB23

Outras queixas de natureza diferente foram registradas, como a grande distância do condomínio onde mora a determinados locais de serviço, comerciais, de lazer, de trabalho e escolas e universidades. Além disso, muitos entrevistados reclamaram também dos instrumentos de administração dos seus condomínios, como regras exageradas e assembleias.

Dois entrevistados mencionaram que o único aspecto negativo é a falta de privacidade advinda da dimensão reduzida entre os lotes, fator que, de certo modo, gera uma “frustração”, por que o *marketing* imobiliário destes empreendimentos induz a população a acreditar que ali vai ter uma série de itens imprescindíveis para o bem estar, entre eles a

privacidade. É o que ratifica a moradora MH6 ao explicar “*um dos aspectos que busquei nesse condomínio foi, justamente, a segurança e privacidade, mas por conta da proximidade entre as casas, esse aspecto é bastante prejudicado*”.

Apenas uma moradora (MB21) mencionou insatisfação em relação a insuficiência de transporte público atendendo a área onde seu condomínio está inserido.

Porém, ainda sobre esta questão, seis entrevistados não apontaram nenhum aspecto negativo em morar em condomínio, como enfatiza a moradora MB24 ao dizer “*não vejo nada que possa declarar, pois só consigo analisar coisas positivas em um condomínio horizontal*”.

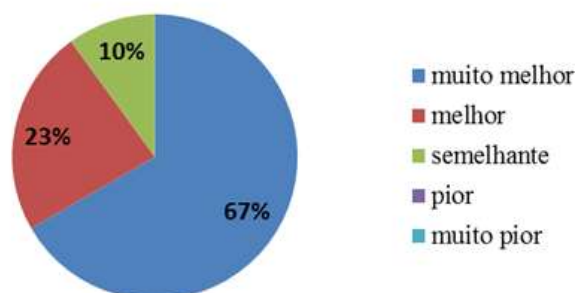
No que diz respeito à unidade habitacional, 67% dos entrevistados consideram sua residência atual muito melhor do que a anterior. As justificativas mais recorrentes são o dimensionamento superior, a presença de jardim, a oportunidade de morar em casa em vez de apartamento, a maior segurança e a localização. Cerca de 23% dos moradores acham sua habitação melhor à anterior e 10% alegam considerar semelhante. Nenhum dos entrevistados apontou a opção “pior” ou “muito pior”.

“[...] Porque essa residência foi construída e planejada da maneira que queríamos. Nós construímos e foi a realização de um sonho” MB24

“Em tamanho físico a casa é um pouco maior. Em relação ao sossego, tranquilidade quanto ao trânsito, segurança e arborização é muito melhor.” MB21

“É uma casa maior, com jardim possível de desfrutar e quintal com árvores. E ainda, ruas e calçadas que podem ser desfrutadas, sem medo de assalto”. ML12

Gráfico 09 - Opinião sobre a moradia atual em relação à anterior



Fonte: Elaboração própria, 2012.

Por fim, todos entrevistados acreditam que o condomínio onde moram é benéfico para a cidade. Na maioria dos casos, foi relatado que com a instalação destes empreendimentos as áreas antes consideradas ermas ficaram mais movimentadas. Além disso, conforme os moradores MH6, MB1, ME3, os condomínios são grandes investimentos imobiliários, o que acaba culminando na valorização geral dos imóveis adjacentes, tanto residenciais como comerciais. No entanto, de acordo com a entrevistada MB19, que apesar de explicar que, de maneira geral, os condomínios trazem consideráveis benefícios, aponta alguns prejuízos para a cidade como um todo:

[...] por que ele [o condomínio] não é atendido com infraestrutura básica prevista pelo código de urbanismo. Por que a distância dos aglomerados urbanos, por exemplo, o bairro mais próximo que tem lá, é Mangabeira e Bancários. A distância dos Bancários até os condomínios é muito grande e tem áreas de vegetação. Então eles [a prefeitura] nunca passaram com rede de esgoto, de água pra lá, por que a distância seria um custo muito alto de infraestrutura para atender essas áreas distantes.” MB19

4.2.2 Opinião dos vizinhos

Para levantar a opinião da vizinhança do entorno imediato dos condomínios foram entrevistados 16 vizinhos, dos quais 11 residem no bairro dos Ipês e bairro dos Estados, próximos ao condomínio Alphaville; quatro residem nos bairros Portal do Sol e Altiplano; e um é proprietário de estabelecimento comercial localizado no bairro Portal do Sol.⁵⁷

A entrevista foi baseada em cinco perguntas que tratavam da interação entre o condomínio e seus moradores, dos benefícios e prejuízos que a construção do condomínio trouxe para o bairro, e do nível de satisfação em morar próximo a um condomínio.

No setor A, apenas um entrevistado afirmou conhecer o interior do *condomínio Alphaville*. Já, no setor B, todos os entrevistados alegaram conhecer alguns condomínios da região. Conforme as entrevistas realizadas, não existe nenhum tipo de interação entre os moradores do setor A e os moradores do condomínio Alphaville. No entanto, todos os

⁵⁷ Para o desenvolvimento deste tópico, os bairros dos Ipês e bairro dos Estados serão caracterizados como setor A e os bairros Altiplano, Ponta do Seixas e Portal do Sol serão caracterizados como setor B. Para indicar de forma ágil e garantir o anonimato dos entrevistados, foi utilizado siglas para identifica-los, por exemplo VA1, significa Vizinho, do setor A, número identificador da entrevista (de 1 a 16).

entrevistados do setor B alegaram ter convívio com os moradores de condomínios, muitos por terem parentes e colegas, ou como é o caso do entrevistado VB2, devido à relação comercial.

A maioria dos entrevistados acha que a construção do (s) condomínio (s) trouxe algum tipo de benefício para o bairro em que moram. Em geral, tanto os entrevistados do setor A como do setor B, acham que a implantação desses empreendimentos acarretou a valorização imobiliária do m² da área e dos seus próprios imóveis.

Além disso, os entrevistados que moram próximo ao condomínio Alphaville, relataram a preferência pela construção de um condomínio horizontal em vez de prédios. Isso por que acreditam que o fato de ter um prédio como vizinho, empobreceria a vista obtida do seu imóvel. Muitos também descreveram que o condomínio colaborou para que a área em que está inserido ficasse mais atraente, no sentido estético, conforme também alegou a entrevistada VA10, “[...] o condomínio deixou a área mais bonita e valorizou o local”.

“[...] Valorização dos imóveis; diminuição da tendência de haver uma explosão demográfica na área pela construção de arranha-céus com consequente influência sobre o trânsito local; aumento da área de permeabilidade do solo, melhorando a absorção pluvial; menos obstáculos para a circulação do vento; excelente contribuição estética pelos gramados, espaços abertos e árvores [...]” VA4

O entrevistado VB2 que é proprietário de um estabelecimento comercial, próximo ao condomínio Villas do Farol, relatou que existe uma relação comercial com muitos condomínios daquele setor e que a instalação destes empreendimentos trouxe apenas benefícios, como *“[...] emprego, humanização, melhoria na qualidade dos serviços e vendas.”*

No entanto, ocorreram alguns poucos casos em que o entrevistado desconhecia ou não conseguiu identificar nenhum benefício, apenas prejuízos. Alguns entrevistados do setor A apontaram conflitos relacionados à implantação da área de lazer do condomínio Alphaville, mais precisamente, a um campo de futebol localizado na lateral do empreendimento e bastante próximo a um prédio residencial.

“[...] eu acho um descaso total e de uma infelicidade arquitetônica, e sem nenhum compromisso com o bem estar dos seus vizinhos. Construir um campo de futebol para fazerem suas ‘peladas’, não se importando com o barulho, a alta luminosidade dos seus refletores e alto barulho com gritos e ‘palavrões de baixo calão’.” VA9

Em relação aos prejuízos gerados para o bairro, no setor A, quatro entrevistados não identificaram nenhum problema, como é o caso da entrevistada VA9, que declarou *“Até o momento, não vejo nenhum grande prejuízo para o bairro com a construção desse condomínio”*. Porém, os outros sete entrevistados relataram bastantes conflitos, destacando questões relacionadas ao desmatamento e ao aumento de ruídos. No setor B, o único prejuízo relatado foi o grande desmatamento da área.

“Pessoalmente, se não fosse pela construção de um campo de futebol construído a aproximadamente cinco metros de minha janela, fazendo com que as partidas nele ocorridas repletos de gritos, bate-bocas, brigas, gargalhadas exageradas, como se dentro do meu apartamento estivessem sendo disputadas, eu não enumeraria qualquer prejuízo ao bairro. Mas deixo clara minha revolta neste ponto e a real intenção de pleitear judicialmente sobre isso.” VA4

“[...] corte de muitas árvores, iluminação inadequada, ruídos produzidos por jogos de futebol e outros. Portanto, meio-ambiente desrespeitado.” VA1

“Destruíu a vegetação local, desmatou muito a área, afastando os pequenos animais que vivem no local” VA10

“[...] Quem é que quer comprar um apartamento tendo como vizinho um campo de ‘pelada’?.” VA9

“Maior movimento de carros, conseqüentemente mais trânsito e menor vida das vias próximas” VA11

“Acho que o grande prejuízo foi por que lá houve muito desmatamento da flora nativa”. VB1

Todos os entrevistados do setor B relataram que gostam de morar próximo a estes empreendimentos, principalmente, como explica o entrevistado VB2 por que *“[...]com o crescimento dos condomínios, houve uma grande valorização dos imóveis do entorno”*. Já no setor A, cinco entrevistados afirmaram gostar; três não definiram uma postura quanto ao seu nível de satisfação e três relataram não se sentirem confortáveis em morar próximo ao condomínio.

“A construção de casas está em processo. Funciona apenas a área de lazer. Não posso opinar se gosto ou não” VA1

“Não. Pelo fato de perder a nossa tranquilidade com relação ao silêncio.” VA2

“Não. Não traz benefício algum, muito pelo contrário, esses tipos de condomínio deveriam ter um plano diretor, onde teriam que ser construídos em áreas rurais próximas às cidades. Eu mesmo não compraria um imóvel mesmo sendo condomínio onde se trataria de morar de forma coletiva sem privacidade nenhuma.” VA9

“Em termos gerais, sim. Meu imóvel possui boa circulação de vento, boa iluminação pelo sol, boa vista para o próprio condomínio que tem belos gramados e algumas árvores que atraem pássaros, proporcionando uma excelente qualidade de vida, exceto, contudo pelo infeliz campo de futebol que foi projetado vizinho a um prédio residencial causando revolta a todos, ou pelo menos, à maioria de seus moradores [...]”VA4

“Sim, pois é melhor para nossa visão do bairro, a circulação do vento e a insolação não ficam comprometidas, o que aconteceria se estivéssemos cercados de prédios”. VA6

“Sim, trouxe para o bairro maior movimentação e circulação de pessoas, valorização imobiliária e atrai mais pontos comerciais”.VB1

4.2.3 Opinião dos profissionais liberais

4.2.3.1 Arquitetos e Urbanistas

Neste item será apresentada a opinião dos profissionais liberais da área de arquitetura e urbanismo. Foram entrevistados autores de projetos de condomínios construídos na cidade, assim como arquitetos responsáveis por projetos residenciais inseridos nestes empreendimentos.

Destarte, para levantar a opinião desta classe profissional foram entrevistados cinco arquitetos: Expedito Arruda que projetou o condomínio horizontal Villas do Farol; Paulo Macedo, um dos responsáveis pelos projetos do Alphaville Boi Só, Bosque das Orquídeas e Bosque das Gameleiras; a arquiteta Manoela Duarte, integrante do escritório do arquiteto Germano Romero, que foi responsável pelo condomínio Extremo Oriental; e os arquitetos Christiane Nicolau e Carlos Fernando da Silveira que conceberam projetos residenciais dentro de condomínios.

Tais diálogos foram embasados em entrevistas semiestruturadas composta de seis perguntas, que versavam sobre o perfil do público alvo, a concepção destes empreendimentos, a influência na qualidade de vida e urbana, os possíveis impactos e as motivações principais que justificam o crescimento desta forma de morar.

Conforme o arquiteto Carlos Fernando da Silveira, atualmente, os empreendimentos são pensados e lançados após uma análise do mercado, que é feita por profissionais especializados nesta área. Por se tratarem de empreendimentos que demandam grande

investimento, estas equipes definem qual o público alvo antes mesmo de fazerem o lançamento do condomínio. É o que explica também o arquiteto Paulo Macedo ao afirmar que, na verdade, não existe um público alvo determinado:

“Esta definição vem do mercado, da demanda, para um público A, B ou C, da localização do terreno para o empreendimento, etc., ou seja, a eleição do público alvo vem destas variantes. Podemos fazer o processo de escolha do terreno, preço de venda dos futuros lotes, equipamentos necessários no condomínio, para termos um público alvo, ou vice versa.”

Todos os arquitetos entrevistados concordaram que estes empreendimentos têm sido destinados a diferentes segmentos da sociedade brasileira. O arquiteto Expedito Arruda exemplifica este panorama relatando que em seu escritório já foram realizados projetos do programa federal “Minha Casa Minha Vida” em formato de condomínio horizontal, como é o caso do Projeto Casuarinas, no bairro Bancários e o Condomínio Mangueiras da COEP (Rede Nacional de Mobilização Social – Comunidades, Organizações e Pessoas), localizado no bairro Cruz das Armas, que possui no projeto urbanístico elementos como *cul-de-sac*, praça, quadra poliesportiva e guarita.

A arquiteta Christiane Nicolau inclui também dois grupos que perfazem o perfil do morador de condomínio: *“Construtores, que constroem casa para vender depois e moradores da classe média e média baixa com crianças, que querem criar seus filhos com maior segurança”*.

Em relação ao que deve ser ressaltado na concepção de projetos, a arquiteta Manoela Duarte explana que a palavra chave de um projeto de condomínio é a integração. Neste sentido, ressalta a importância da relação de lotes com os próprios lotes, dos lotes com as áreas comuns e do condomínio com o entorno. Além disso, a maioria dos arquitetos destacaram os espaços livres como elemento fundamental. A arquiteta Christiane Nicolau acrescenta que nos casos de condomínios com propostas para uso misto, seria interessante que as áreas comerciais estivessem localizadas de modo que pudessem ser utilizadas também por moradores de outros condomínios e vizinhos adjacentes. A arquiteta explica que esta medida promoveria maior diversidade e interação social.

A visão de parte dos arquitetos entrevistados, no que diz respeito à qualidade de vida, é de que os condomínios otimizam esse aspecto. *“A qualidade de vida na célula interna, que é o condomínio, é bem superior ao padrão urbano normal que é o do loteamento aberto. Oferece lazer, segurança, ruas pavimentadas, esgotamento sanitário e áreas verdes”*, diz o

arquiteto Fábio Macedo. Conforme Expedito Arruda, as pessoas procuram nestes empreendimentos melhor qualidade de vida, devido às falhas encontradas nos serviços e áreas públicas.

“[...] Uma malha urbana com circulação confortável, com segurança, equipamentos urbanos que pudessem socializar muito mais. Essa é a questão do condomínio. [...] Certas questões que nós temos aqui, nas cidades brasileiras, no Brasil todo, é que nós não temos eficiência no serviço público. Nós não temos segurança [...]”.

Porém, de acordo com o arquiteto Carlos Fernando da Silveira, estes empreendimentos formam pequenas “cidades dentro da própria cidade”, impossibilitando o contato direto de seus moradores com a “vizinhança de fora dos muros”, o que se traduz em uma espécie de segregação social e física.

“[...] portanto, não contribuem para a melhoria da qualidade urbana da cidade de forma efetiva. Entretanto, possibilitam bem estar psicológico e material para seus habitantes, gerando uma falsa sensação de segurança e comodidade, o que pode ser entendido pelos moradores dos condomínios como qualidade de vida.”

Quando questionado se os condomínios são benéficos ou não para a cidade, os arquitetos entrevistados evitaram uma “visão maniqueísta” do assunto. De modo geral, explanaram que estes empreendimentos não podem ser classificados como maléficos ou benéficos.

“Eu não acho que os condomínios são nem benéficos nem maléficos. É a mesma coisa de perguntar se as favelas são benéficas ou maléficas? Ela é a solução para quem não tem casa, então ela é benéfica. Por que o governo tem condições de dar casa para todo mundo? [...]. Para mim, a mesma coisa é o condomínio. Eu acredito que condomínio horizontal não foi pensado por uma prefeitura que não resolveu o problema de violência urbana. Ele foi pensado por um construtor, alguém que estava visando um lucro, e apresentou uma solução que o órgão municipal que deveria apresentar, não apresentou.” Christiane Nicolau

“Acredito que os condomínios horizontais enquanto objetos físicos, não são nem benéficos, nem maléficos para a cidade. Conforme indica Flávio Villaça, o que influi na estruturação das cidades é o comportamento humano, ou seja, a forma como o ser humano se apropria do espaço. Acredito que os condomínios horizontais, como forma de apropriação do espaço, apenas constituem um elemento diferenciado, que necessita ser mais bem interpretado ou adaptado pelos arquitetos e urbanistas para interagir com o seu entorno.” Carlos Fernando da Silveira.

Em relação aos impactos gerados, a maioria dos entrevistados mencionou que qualquer empreendimento de médio a grande porte está sujeito a provocar algum tipo de impacto. A

arquiteta Manoela Duarte explica que o Condomínio Extremo Oriental foi implantado em um terreno vizinho a uma área de preservação, porém o empreendimento foi projetado dentro da legislação municipal, não havendo invasão de área preservada. A arquiteta ainda explana que qualquer construção promove algum tipo de impacto e um dos objetivos a ser alcançado no projeto de arquitetura é a busca de um equilíbrio para minimizar os possíveis conflitos. E aponta como um possível impacto a questão do consumo do solo, exemplificando que a versão condominial vertical, implantada em um lote bem menor, manteria a mesma quantidade de famílias de um condomínio horizontal que necessita de um lote bem mais extenso.

Segundo o arquiteto Expedito Arruda, não existe impacto ambiental em condomínios horizontais. Expõe que qualquer empreendimento, estando em áreas de risco ambiental, necessita de Estudo de Impacto Ambiental. Assim, só se é possível obter aprovação legal para implantação de um condomínio a partir da análise deste estudo e do cumprimento de algumas exigências estabelecidas pela Prefeitura, como a preservação das APPs (área de Preservação Permanente) e o respeito aos índices urbanísticos. No entanto, o arquiteto admite que em relação à estética urbana, o condomínio infringe alguns valores da *urbes*, como o isolamento de uma determinada população.

Para o arquiteto Paulo Macedo, o único impacto que pode acontecer é o fato de que, como os condomínios são geralmente implantados em glebas dentro do urbano e são murados, interrompem a continuidade no traçado dos arruamentos adjacentes. *“Porem, é dever do setor de análise competente dialogar com as partes, como já aconteceu conosco na ocasião do projeto do condomínio Cidade dos Bosques - Orquídeas e Gameleiras, buscando definir o traçado circular ao empreendimento, definir o melhor local de acesso, etc.”*, complementa o arquiteto.

Por fim, em relação aos aspectos que motivam as pessoas a morarem em condomínios, todos os arquitetos entrevistados mencionaram a segurança como o principal fator.

4.2.3.2 Agentes Imobiliários

A opinião dos agentes envolvidos na comercialização de condomínios foi obtida a partir de entrevistas realizadas com cinco corretores imobiliários, dos quais quatro trabalham em importantes imobiliárias da cidade e um trabalha como autônomo. Tratou-se sobre o perfil

do público alvo para condomínios horizontais, os principais aspectos que devem ser valorizados no projeto e na venda desses empreendimentos, a influência deles na cidade, as motivações de escolha e os impactos gerados.

Conforme o corretor de imóveis Carlos Eduardo dos Passos, da imobiliária Mariano, o público alvo consiste em *“toda pessoa que não abre mão de conforto, privacidade, sensação de liberdade que toda casa oferece, aliado a segurança, que é o principal item a ser observado na hora da compra de um lote em um condomínio”*. Do mesmo modo, pensa o corretor da imobiliária Residence, Weligton Nicolau de Oliveira, *“pessoas que procuram por segurança e tranquilidade”*. Para os corretores José Alves Cruz, da imobiliária Execut e Rosendo, corretora autônoma, o público alvo é caracterizado por famílias que compõe a classe média alta de João Pessoa.

Em relação ao que deve ser valorizado no projeto e na venda desses empreendimentos, a maioria dos corretores consideram como fator principal critérios que garantam segurança para o empreendimento superior a da cidade formal, como destacam os corretores Rosendo e José Alves Cruz.

O corretor Marcélio Pinheiro de Lucena, também da Execut, menciona como aspectos essenciais a valorização dos recursos naturais da área, além de decisões projetuais que enfatizem as devidas preocupações com o meio ambiente e construções ecologicamente corretas. Já para o corretor Weligton Nicolau de Oliveira, devem ser valorizados, além da segurança, aspectos da qualidade ambiental como ventilação e a posição dos lotes.

Foram citados também, como relata o corretor Carlos Eduardo de Passos, características como a localização e a infraestrutura do empreendimento, e na etapa da venda, aspectos que facilitem a compra, como o preço e as condições de pagamento.

Quando questionados se os condomínios são benéficos para a cidade, todos os entrevistados responderam positivamente. A corretora Rosendo afirma que proporcionam aos seus moradores maior segurança e liberdade quando comparados aos bairros tradicionais.

Para José Alves Cruz e Weligton Nicolau de Oliveira, estes empreendimentos valorizam a estrutura do bairro em que estão inseridos e atraem clientes de outras regiões. De forma semelhante, Marcélio Pinheiro Lucena, acorda que os condomínios enfatizam atributos naturais com as extensas áreas verdes, além de considerá-los um investimento para a

cidade, pois contribuem para o turismo e para o embelezamento dos espaços urbanos que ocupam. E conforme Carlos Eduardo dos Passos:

“[...] por possuírem, na sua maioria, toda infraestrutura de pavimentação, iluminação, saneamento, esgotamento sanitário, segurança, esporte, lazer. Os impostos acarretados de um determinado condomínio poderão ser revertidos em melhorias para os locais mais necessitados.”

Neste sentido, nenhum destes entrevistados acha que os condomínios causem impactos consideráveis para a cidade.

E no que se refere aos principais motivos que levam a essa opção residencial, foram amplamente ressaltados aspectos como a busca por uma melhor qualidade de vida e uma moradia mais segura. Marcélio Pinheiro Lucena acredita que tais motivações são baseadas na *“[...] qualidade de vida que o empreendimento vem a proporcionar aos moradores, a eficiência no item segurança e o conforto harmônico do convívio com o verde”*. Em conformidade, Carlos Eduardo dos Passos e José Alves Cruz citam *“segurança, tranquilidade, conforto e comodidade”* e *“segurança, valorização, moradia moderna, agregando satisfação dentro de uma harmonia incomparável”*, respectivamente.

5.2.4.1. Dos arquitetos e urbanistas da Prefeitura Municipal de João Pessoa

Este tópico tem como objetivo apresentar a visão geral do órgão público responsável pela aprovação legal dos condomínios horizontais. Para isso foram consultadas duas secretarias da Prefeitura Municipal de João Pessoa: SEPLAN, Secretaria de Planejamento e a SEMAN, Secretaria de Meio Ambiente. Na SEPLAN, foram entrevistadas cinco funcionárias (as arquitetas Mayara Mendonça, Heignne Shyren, Paula Dieb, a arquiteta e diretora de análise urbana, Niedja Lemos e a arquiteta e secretária executiva de planejamento, Amélia Panet) que trabalham no setor responsável pela concepção de projetos arquitetônicos e urbanísticos municipais. Na SEMAN, foram entrevistadas duas analistas ambientais e também arquitetas (Márcia Gomes e Flavia Tolentino).

As entrevistas realizadas com estas setes funcionárias foram de natureza semiestruturada e apoiadas em cinco perguntas, de modo que, quando necessário, fosse possível ampliar o

contexto da pauta em questão e as informações se tornassem mais dinâmicas. O roteiro da entrevista, por sua vez, versou primeiramente sobre o que deveria ser valorizado no projeto de um condomínio horizontal. Em seguida, se os mesmos proporcionam melhorias na qualidade de vida dos seus moradores e na qualidade urbana e ambiental e, conseqüentemente, se são benéficos para a cidade. Foram discutidos também sobre os possíveis impactos causados pela construção deste tipo de empreendimento e quais seriam as principais motivações pela opção em morar neste tipo de habitação.

Inicialmente, foram levantadas as opiniões sobre o que deve ser valorizado em um projeto de condomínio horizontal. A maioria dos funcionários mencionou a importância da implantação de infraestrutura básica. A analista ambiental Flávia Tolentino, enfatiza a importância deste tipo de empreendimento ser dotado de abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, energia elétrica, telefonia e sistema viário (circulação de autos e de pedestres). Assim como a arquiteta Paula Dieb, que alude:

“[...] além das áreas livres e permeáveis, creio que, principalmente, deve ser valorizada a área urbana em que ele é inserido, isto é, o traçado, as calçadas externas, a iluminação pública do entorno, a fim de minimizar os impactos negativos desses empreendimentos na cidade.”

Outro aspecto ressaltado pela analista Flávia Tolentino é que tais projetos devem respeitar os índices urbanísticos estabelecidos nos códigos de obras e de urbanismo da cidade, de acordo com a zona na qual o empreendimento está inserido. Porém, os funcionários entrevistados atentam para a falta de normas ou decretos municipais específicos que tratem exclusivamente desta tipologia habitacional, tendo, neste caso, que recorrer aos parâmetros para loteamentos existentes no código de urbanismo da cidade.

Além disso, os anseios do público alvo, bem como o conhecimento do perfil do futuro morador, foram aspectos ressaltados como fundamentais para a concepção de projetos de condomínios, como enfatizam a secretária executiva de planejamento, Amélia Panet, *“[...] o morador deseja segurança, área de lazer, lotes generosos, tranquilidade, ruas calmas, passeios acessíveis e privacidade”* e a analista ambiental Márcia Gomes:

“[...] ainda na fase de projeto, acredito que a opinião dos futuros clientes deve ser valorizada, pois contribuirá para a obtenção de conhecimento referente a peculiaridades do local, como cultura, hábitos de vida, prática esportiva, entre outras, o que implicará na concepção de um empreendimento que realmente satisfaça os anseios de seus moradores.”

Foram também ressaltados aspectos relacionados aos conceitos de qualidade de vida, de meio ambiente, de privacidade e de segurança. As arquitetas Mayara Mendonça e Heignne Shyren discorrem sobre a importância de projetar um condomínio pensando na criação de áreas verdes, espaços de estar, *playground* para crianças, áreas para práticas desportivas e espaços para eventos, além da inserção de itens de segurança, tais como eclusa, sistemas de monitoramento e cercas elétricas.

Quando questionado se os condomínios proporcionam a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a melhoria da qualidade urbana e ambiental do local, as opiniões divergiram de tal modo que foi possível estabelecer linhas de pensamentos opostos.

Uma linha que acredita que o condomínio proporciona melhorias nestes aspectos, como é o caso da arquiteta Mayara Mendonça, que entende que a busca pela moradia em condomínios fechados se dá principalmente pela otimização da qualidade de vida. *“Sair do caos urbano depois de um longo dia de trabalho e ir para um local que proporcione sossego e segurança é a vontade de todos”*. Assemelha-se ao pensamento acima, a arquiteta Heignne Shyren quando alega:

“[...] apesar de incentivar o enclausuramento do morador limitando-o no perímetro do condomínio, geralmente os condomínios apresentam vários itens de lazer, o que incentiva a prática esportiva e, conseqüentemente, melhora a qualidade de vida. A respeito do item qualidade urbana, atualmente os novos condomínios horizontais que estão surgindo, estão cada vez mais longe das grandes cidades, o que levam consigo investimentos de infraestrutura e, conseqüentemente, incentivam a especulação imobiliária do seu entorno. Na questão ambiental, pelo fato de estar muito em alta, atualmente, a maioria dos condomínios estão investindo em itens de sustentabilidade para atrair seus moradores, tais como: lixo seletivo, captação de água da chuva, bosques, etc. [...]”

Outro ponto de vista é o de que, na realidade, a qualidade de vida nos condomínios tem seus fundamentos um tanto questionáveis, pois suas supostas qualidades são mais ideais que reais (devido à carência de provimentos e isolamento da paisagem através de altos muros) e mais subjetivas que objetivas, resumindo-se apenas à noção de *status* e seletividade social.

“Morar em casa, com muro baixo e portas abertas ainda era, até pouco tempo, muito comum no território urbano da cidade. No entanto, essa realidade vem mudando. As famílias estão apreensivas e assustadas com o aumento da criminalidade. A ideia de morar em condomínio horizontal é vendida para a população, como a continuidade da moradia em casa, com a segurança perdida, embora saibamos que essa segurança é muito relativa e frágil.” Amélia Panet

“Talvez cause alguma melhoria na qualidade de vida dos habitantes, na medida em que eles acreditam que o condomínio os proporciona segurança e liberdade, mesmo isso não sendo, muitas vezes, real [...]”
Paula Dieb

Associada a esta percepção, grande parte das entrevistadas acredita que os condomínios também prejudicam a qualidade urbana e ambiental local, uma vez que são vistos como empreendimentos de grande porte que minimizam o contato com o mundo externo e privatizam o espaço público. Ou, conforme a analista Marcia Gomes que, mesmo relatando alguns benefícios (como infraestrutura, policiamento, valorização dos imóveis do entorno e aumento do movimento nos estabelecimentos comerciais), alega que causa impactos relevantes para o cenário urbano e ambiental, como aumento do ruído, da poluição, do fluxo de veículos e a privatização de áreas verdes, as quais deveriam ser de uso público.

“[...] Os condomínios horizontais que proliferam na malha urbana, colados uns aos outros, privatizam o espaço público, geram monotonia e falta de vida nas ruas e passeios adjacentes. Isso colabora com a insegurança dos pedestres que usam as calçadas ao longo dos condomínios. Numa visão macro do espaço urbano, esses condomínios aparecem como verdadeiras fortalezas “medievais”, cercadas por enormes muros que tornam o ambiente ermo e sem urbanidade.” Amélia Panet

Deste modo, a opinião geral das funcionárias da prefeitura é de que os condomínios não são benéficos para a cidade. Além dos aspectos supracitados, elas acreditam ainda que estes empreendimentos auxiliam no processo de fragmentação da cidade, dificultando o direito de ir e vir do cidadão comum. Conforme a arquiteta Mayara Mendonça *“é necessário limitar a construção desses muros altos para que a cidade não se torne a soma desses loteamentos murados.”* Além disso, são também entendidos como modalidade de segregação, favorecendo o exercício da distinção social.

“[...] transformam áreas públicas em áreas secundárias, distorcem a noção de convívio social, impedindo a troca e a diversidade cultural, uma vez que limitam seu uso a uma determinada classe social. Descaracterizam espaços que são de fato públicos como praças e parques. E apresentam-se como “ilhas”, alterando seu entorno, gerando segregação social e dificultando a permeabilidade da malha viária, pois seus paredões impedem a entrada de ruas públicas impossibilitando a fluidez do sistema viário.” Márcia Gomes.

“Não vejo nenhum benefício para a cidade, pois eles privatizam ruas, negam o espaço público urbano e isolam/alienam/excluem seus habitantes.” Paula Dieb.

[...] não proporciona qualidade de vida e nem melhoria na qualidade urbana e ambiental, ao contrário, eu acho que eles são guetos de uma classe bastante homogênea. [...] eu concordo com Jane Jacobs quando ela fala que a cidade para ser saudável, não só sustentável, ela tem que ter qualidade, uma vida saudável sócio- ambiental, ela precisa dessa miscigenação das diversas classes, a gente tem que aprender a conviver. Mas, como a gente vive numa sociedade extremamente segregada, isso reflete diretamente na espacialização da cidade. O perfil de uma cidade vai desde a questão dos aglomerados subnormais, habitações precárias, até condomínios de luxo, e isso reflete exatamente, [...] toda a estrutura social, econômica e política”. Niedja Lemos

No entanto, ocorreram algumas exceções que acreditam que os condomínios contribuem de alguma forma para o desenvolvimento da cidade. Como cita, por exemplo, a arquiteta Heignne Shyren, ao dizer que *“trazem investimentos para áreas mais distantes dos grandes centros e incentivam a especulação imobiliária do seu entorno como consequência”*. A analista ambiental Flávia Tolentino, no entanto, alega que podem ser benéficos desde que haja uma contrapartida social, devendo ser acessíveis aos vários segmentos de renda da sociedade.

“[...] se eles forem espaços planejados, dotados de infraestrutura básica integrados com a estrutura morfológica do tecido urbano, e, principalmente, de acesso as diversas faixas de rendas da população local. Seriam se fossem oferecidos de forma igualitária à todas as faixas de renda da população. Mas, infelizmente, a implantação da maioria dos condomínios residenciais de interesse social, de iniciativa do poder público se dá em zonas especiais de preservação – ZEPs, denominadas de zonas especiais de interesse social – ZEIS, que ocupam parte de áreas de preservação permanente – APPs. Áreas estas, de fragilidade ambiental (sujeitas à erosão) e também onde há remoção/destruição da vegetação nativa e de mata ciliar.”

Porém, é unânime entre as entrevistadas, a visão de que os condomínios causam algum tipo de impacto para a cidade, seja social, estrutural ou ambiental. A maioria acorda que estes empreendimentos causam uma série de conflitos urbanos como fragmentação física e segregação social, espraiamento, rompimento da continuidade da paisagem urbana e desvalorização das áreas públicas. Sobre o impacto visual deles, a arquiteta Niedja Lemos, discorre *“[...] se chegasse ao extremo de ter um bairro com diversos condomínios, o que é que a gente teria? As ruas seriam exatamente só muros e muros infinitos e corredores”*

Além disso, como acrescenta a arquiteta Heignne Shiren, a questão da supressão das árvores existentes para o loteamento e a desconsideração da flora local por parte dos

projetos paisagísticos, diminuindo a biodiversidade e deturpando a identidade da paisagem do local com espécies "exóticas".

“Nos moldes desses condomínios que existem na nossa cidade, os impactos são enormes. Grande extensão de muros altos tornando as ruas ermas e inseguras. Privatização do espaço público, pois a maioria dos condomínios da cidade não são aprovados como condomínios, mas como loteamento, e isso não permite a privatização das ruas e áreas internas. A escala do condomínio dificulta a urbanidade da cidade, onde as ruas e passeios públicos deveriam ser a extensão das nossas habitações, as praças as nossas áreas de lazer. Em áreas de condomínios fechados a população não reivindica áreas de lazer públicas, pois já as possui dentro dos condomínios. A cidade perde.” Amélia Panet.

Por fim, para a maioria das entrevistadas, as motivações principais que levam as pessoas a optarem por condomínios horizontais, são basicamente, como a arquiteta Paula Dieb discorre, *“a ideia de que naquele espaço poderão morar em casa sem se preocupar com violência, além de ter acesso a uma série de equipamentos, pagando um condomínio num valor muito menor do que o cobrado nos prédios.”* De acordo com a opinião geral, estas motivações geradas pelos supostos atributos dos condomínios são mais virtuais do que reais, como alega a arquiteta Mayara Mendonça, *“é uma ilusão, é a busca de um mundo mais “humano” e “seguro”, que, na verdade, acaba agravando os direitos humanos do cidadão comum da cidade.”*

5.2.4.2. Do corpo acadêmico: pesquisadores e professores universitários

Como citado nos capítulos I e II, existem muitas pesquisas relacionadas aos condomínios em diversas localidades. Em sua maioria, os estudiosos da matéria urbana caracterizam estes empreendimentos como “mazelas” da cidade moderna, citando inúmeros impactos desencadeados pelo seu surgimento. Neste sentido, para compor a visão geral e caracterizar o fenômeno local em questão, é de fundamental importância apurar como o corpo acadêmico das principais universidades de João Pessoa compreende a proliferação dos condomínios horizontais na cidade.

Foram entrevistados professores dos Departamentos de Arquitetura e Urbanismo da UFPB e do Unipê, vinculados à graduação e à pós-graduação de áreas de conhecimento pertinentes⁵⁸. Este tópico foi desenvolvido a partir de diálogos com cinco professores⁵⁹.

Os diálogos foram inicialmente inclinados a definir o perfil do morador de condomínios horizontais de João Pessoa. De forma geral, o perfil levantado pelos professores enquadra habitantes de classe média e média-alta. No entanto, conforme a professora Patricia Alonso⁶⁰, estes empreendimentos começaram a se popularizar, não sendo mais direcionados ao público de uma classe econômica específica, sendo encontrados também em bairros de classe média baixa de João Pessoa, como Geisel e Bancários. De forma semelhante concordam os professores Jovanka Scocuglia e José Augusto Ribeiro, o qual acredita que a definição de tal perfil é bastante relativa, pois *“dependendo da localização, tipologia, padrão construtivo e interesses combinados em jogo, todas as classes sociais podem se tornar o público alvo destes empreendimentos”*.

“Acho que hoje isso é muito diversificado, não me parece que haja um perfil muito estabelecido para este tipo de moradia. Anteriormente, havia uma classificação por renda, eram as pessoas de mais alta renda que buscavam este tipo de condomínio por questões de segurança ou até por segregação mesmo - a segregação voluntária, não a segregação como das comunidades de baixa renda, involuntária, mas aquela que realmente o indivíduo quer ficar separado num lugar próprio. Me parece que hoje isso não existe mais. O fenômeno se expandiu de tal forma que atualmente existem projetos ‘minha casa minha vida’ construídos em formato de condomínio.[...]” Professora Jovanka Scocuglia.

Porém, dentro do contexto dos condomínios analisados nesta pesquisa – localizados no setor sudeste da cidade e caracterizados como condomínios de alto luxo – enquadram-se a

⁵⁸ Doutor **Antônio Francisco de Oliveira**, professor associado do Departamento de Arquitetura da UFPB; Doutor **José Augusto Ribeiro da Silveira**, professor associado do Departamento de Arquitetura da UFPB e também leciona no Programa de Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo-PPGAU e Programa de Pós-graduação em Engenharia Urbana e Ambiental-PPGEUA; Mestre **Patricia Alonso de Andrade**, professora assistente do Departamento de Arquitetura da UFPB e professora adjunta e coordenadora do curso de Arquitetura e Urbanismo do UNIPÊ; Doutor **Edson Leite Ribeiro**, professor aposentado do Departamento de Arquitetura da UFPB, também lecionou nos Programas de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU), em Engenharia Urbana e Ambiental (PPGEUA) e Desenvolvimento e Meio Ambiente (PRODEMA); Doutora **Jovanka Baraculhy Cavalcanti Scocuglia**, professora adjunta do Departamento de Arquitetura da UFPB, além de lecionar nos Programas de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPGAU), em Sociologia (PPGS) e também é professora integrante do Doutorado Interinstitucional (DINTER / UFPB-UFBA).

⁵⁹ As entrevistas aos arquitetos tiveram a mesma base das entrevistas aplicadas aos arquitetos, sendo, portanto, composta de 06 perguntas, referentes ao público alvo, conceito e concepção de projetos, qualidade de vida e ambiental, possíveis impactos e motivos precursores para a demanda de condomínios

⁶⁰ Orientadora da pesquisa de extensão: O muro e a cidade: guetificação em João Pessoa a partir dos condomínios fechados emergentes?

população de classe média e média alta. O Professor Antônio Francisco de Oliveira acrescenta que o perfil dos moradores pode ser definido como de classe média. No entanto, especifica que esta classificação depende bastante do critério utilizado, já que para determinados órgãos públicos é considerado como de classe média, pessoas que ganham a partir de dois salários mínimos. Neste sentido, refere-se aos moradores de condomínios da cidade, como sendo:

“[...] Me refiro a classe média como aquela população com um nível de escolaridade entre média e superior, muito deles integrados ao serviço público, sobretudo, no sistema federal, na esfera do judiciário, e mesmo do executivo e alguns pequenos empresários, profissionais liberais, médicos, advogados, etc. Eu diria que aquela camada da população que está entre a classe média tradicionalmente conhecida como tal e aquela da pequena classe média alta.”

Para o professor Edson Leite, o público alvo de um condomínio também é a classe média e média-alta, mas acrescenta ao perfil determinados traços socioculturais, como:

“[...] Classe média ou média alta, com filhos pequenos ou adolescentes, com um tipo de comportamento e cultura geralmente bem alinhada com a cultura individualista e seletiva contemporânea, e ainda uma visão um pouco distorcida do que é a civitas, do que é qualidade de vida urbana e do que é segurança social. Em geral, acham que os problemas da qualidade de vida urbana e a segurança urbana são “resolvidos” com a solução isolada e a prática da segregação social (separação e distanciamento dos pobres).”

Em relação ao que deve ser valorizado no projeto e na venda destes empreendimentos, a maioria dos professores ressaltou a relação entre o empreendimento e a *urbes*. Assim, como destaca o professor José Augusto Ribeiro, que acredita que o principal elemento na concepção de um condomínio é a integração com a unidade de vizinhança, com o setor, com a cidade, e também com o meio ambiente e com a acessibilidade urbana.

De forma análoga, a professora Patricia Alonso explica que deveria ser valorizado também um percentual de áreas verdes e públicas que não estivessem dentro dos condomínios. “*Por que embora os condomínios respeitem os percentuais urbanísticos, estas áreas por ficarem dentro dos muros, elas não existem para a cidade*”. Além disso, a professora ainda alega que deveriam existir legislações específicas que proibissem a construção de condomínios tão próximos uns dos outros e que exigissem tratamentos e percentuais de materiais mais permeáveis ao longo dos muros.

Para a Professora Jovanka Scocgluia, o princípio fundamental no projeto de condomínios é a urbanística interna, ressaltando a relação entre calçada, rua e habitação, além de elementos utilizados na promoção destes empreendimentos, como os equipamentos comunitários, ruas bem arborizadas e tratamento paisagístico adequado.

Segundo o Professor Antônio Francisco, o que se busca em um condomínio é a ideia de uma segurança semelhante ao que existe em um condomínio convencional, vertical, associada à área livre, ao contato com o verde que apenas uma casa favorece. Neste sentido, declara que acaba sendo uma condicionante para viabilizar um condomínio horizontal, a sua localização em regiões fronteiriças do tecido urbano.

“[...] é necessário a disponibilidade de grandes espaços para viabilizar um condomínio. Sendo assim, acaba sendo um condicionante ter áreas na periferia da zona urbana, que podem se prestar as exigências de um condomínio, que como disse, é um grande consumidor de áreas e onde se pode praticar preços que ainda não estão tão apreciados pelo mercado imobiliário. Então não é que foi uma procura espontânea, uma preferência do futuro morador de condomínio ir para periferia. Foi uma contingência, foi uma necessidade de mercado.”

O professor Edson Leite, por sua vez, relata que muitos projetos de condomínios horizontais adotam os princípios do movimento *new urbanism*, que apresenta internamente alguns princípios interessantes, mas isolados e desconectados do contexto e do sistema urbano, aumentando significativamente a dispersão, fragmentação e falta de coesão do sistema social urbano.

A respeito da qualidade de vida dos moradores e da qualidade ambiental e urbana dos condomínios, a visão dos professores é de que, em geral, ocorre uma suposta satisfação interna – dos moradores – e prejuízos para o entorno imediato e para a cidade como um todo. No entanto, alguns entrevistados, como é o caso do Professor José Augusto, explicam que esta questão depende dos princípios arquitetônico-constructivo e urbanístico adotados, a exemplo da sustentabilidade, integração e humanização dos espaços idealizados.

A professora Jovanka Scocuglia acredita que há uma melhoria na qualidade de vida dos seus moradores, visto que eles conseguem de alguma forma ter a interação com a rua e com a calçada de forma mais otimizada do que na cidade formal. Por outro lado, a professora alega que para a cidade como um todo, ocorre uma desqualificação no espaço urbano do entorno.

“[...] alguns autores, como Frederico de Holanda, se referem aos condomínios como ‘espaços cegos’. São espaços que não tem qualquer

elemento urbanístico de dinamização da vida urbana. [...] Eles são a negação da urbanidade, da qualidade fundamental de urbanidade, que é a vitalidade dos espaços públicos, de circulação.”

Para os professores Edson Leite e Patricia Alonso, essa questão depende do que o indivíduo prioriza na sua qualidade de vida. Para as pessoas que prezam pela segurança, por um lugar mais homogêneo e almejam morar em casas, a professora Patricia Alonso afirma que há uma ampliação na sensação da qualidade de vida. Porém, a pesquisa que coordena aponta casos em que os moradores se arrependem de morar em condomínios. Isso ocorre, principalmente, pelo fato de serem distantes da maioria dos locais que frequentam e por conta disso, ocasionam dificuldades com a vida social de seus filhos adolescentes e com os horários dos seus funcionários.

O parecer do Professor Francisco de Oliveira, no entanto, é de que não ocorrem melhorias na qualidade de vida. Por ter sido autor de projetos residenciais em condomínios, já ouviu muitos relatos de problemas de convivência entre vizinhos e de falta de privacidade. Segundo o professor, isso ocorre por causa de alguns erros na concepção urbanística destes empreendimentos, sobretudo, no que diz respeito às dimensões dos lotes.

“Os lotes dos condomínios obedecem as dimensões dos lotes externos. Os lotes externos pela própria característica da cidade, são lotes muito fechados, as pessoas utilizam de muros altos e uma série de proteções por conta da própria segurança. Como no condomínio há uma sensação de segurança, onde aparentemente não é um problema você se preocupar com a violência, então, a tendência é de abrir as casas em relação as demais. Isso é que caracterizaria a integração com a natureza, com a vizinhança e tudo mais, e aí gera o problema da falta de privacidade. Por que os lotes são muito pequenos e as casas acabam ficando muito próximas uma das outras, sem ter as proteções e barreiras físicas que são comuns nos lotes fora dos condomínios.”

De forma unânime, os professores alegam que os condomínios não propiciam melhorias na qualidade urbana e ambiental local, e conseqüentemente não interagem de forma benéfica com a cidade. Todos citaram uma série de problemas que prejudicam o ambiente em que estão instalados, principalmente, por que são empreendimentos desconectados do restante da cidade e, por serem de grande porte, ocasionam um fluxo adicional de veículos e um consumo de serviços urbanos que normalmente não estão de acordo com o planejamento da cidade.

“[...] se pode dizer que tais soluções urbanísticas representam mais um desserviço ou prejuízo ao sistema urbano que alguma contribuição. Imagine se todos os assentamentos humanos em uma cidade adotassem

tal solução. A cidade seria um labirinto de muros altos, eletrificados e com espirais de arames farpados. Nada parecido com a civitas ou a polis. Nada convivial.” Professor Edson Leite.

Os impactos gerados por estes empreendimentos mais relatados foram, conforme citam os professores Patricia Alonso e Edson Leite: o espraiamento; a ocupação horizontal que tende a tornar a cidade mais cara; a ocupação precoce de áreas anteriormente naturais; os impactos paisagísticos negativos promovidos pelos muros altos e extensos; a segregação, fragmentação e segmentação do espaço urbano; o aumento das distâncias a serem percorridas; e segregação e redução do nível de coesão social. Além destes, a professora Jovanka Scocuglia acrescenta a perda da relação com a rua, com a urbanidade, com a vitalidade e o aumento da insegurança na circulação externa.

Por fim, a maioria dos professores entrevistados relatou que os motivos que levam as pessoas a morarem em condomínio são a oportunidade de morar em casas e a oferta de maior segurança.

“a experiência de encontrar uma coisa na memória, a ideia de que você vai ter ali quase que num passe de mágica, as qualidades e vantagens de uma casa com jardim, com área para criança correr, onde você pode passear na rua. Tudo que uma casa, no sentido bucólico do termo, anacrônico também, proporcionaria associada à ideia de um condomínio moderno, de segurança, de praticidade [...]” Professor Antônio Francisco de Oliveira.

5.3 Avaliação e confronto das opiniões

Diante do exposto nos tópicos anteriores, os agentes entrevistados não apontaram uma posição absoluta acerca do fenômeno da “condominização” local. As categorias que foram favoráveis também apontaram conflitos pontuais, assim como os que não consideram este processo benéfico, admitiram também haver alguns benefícios.

A tabela 24 apresenta a síntese do perfil do morador e das principais motivações para se morar em condomínios, levantada pelas diferentes classes entrevistadas. Em seguida, no quadro 03 é apresentada a postura de cada agente e os benefícios e prejuízos mais relatados.

Tabela 24. Descrição do perfil do morador e motivações

Agente	Perfil	Motivações
Morador	Classe média a média alta; funcionários públicos e profissionais liberais; família com 4 integrantes.	Busca pela segurança, por melhorias na qualidade de vida, oportunidade de morar em casa e interação com a natureza.
Arquitetos e urbanistas	Diferentes segmentos sociais; construtores; pessoas com filhos pequenos.	Busca pela segurança, por melhorias na qualidade de vida e oportunidade de morar em casa.
Corretores imobiliários	Classe média e alta. Pessoas que procuram melhorar a qualidade de vida.	Busca pela segurança, por melhorias na qualidade de vida, interação com a natureza e valorização imobiliária.
Funcionários da Prefeitura	Classe média alta	Busca pela segurança, por melhorias na qualidade de vida, taxa condominial acessível e acesso a vários itens de lazer.
Professores	Classe média baixa a média alta, funcionários públicos federais e profissionais liberais	Busca pela segurança e oportunidade de morar em casa.

Fonte: Elaboração própria, 2012.

Os moradores dos condomínios exprimiram concordância geral favorável. Para eles, usuários desta realidade, são proporcionadas uma série de vantagens que as tipologias habitacionais convencionais e a própria cidade formal não oferecem. Acreditam, por isso, possuírem maior qualidade de vida e segurança do que quando residiam em outros tipos de moradia. Outro aspecto amplamente abordado é que consideram um grande investimento possuir imóveis dentro de condomínios, e ainda, a possibilidade de retomar aspectos nostálgicos, como morar em casa com quintal e jardim. Porém, muitos entrevistados apontaram dificuldades de interação social entre os condôminos, mesmo estes sendo indivíduos com semelhanças socioeconômicas. A grande distância do núcleo urbano e o difícil acesso à locais de necessidades diferenciadas, no caso dos dez condomínios do setor sudeste, foi um aspecto bastante mencionado.

A opinião dos vizinhos de condomínios foi bastante dividida. A maioria considera a presença de condomínios em seu bairro como um aspecto benéfico, pois são empreendimentos que agregam maior valorização a seus imóveis e ao setor como um todo e otimizam a dinâmica comercial local. No entanto, vizinhos do condomínio situado no bairro dos Ipês não veem o empreendimento como algo positivo. Essa insatisfação é mais decorrente de questões de concepção projetual relacionadas à implantação de áreas de prática esportiva. Essa área foi localizada distante dos lotes residenciais do empreendimento, mas próximas às unidades habitacionais circunvizinhas. Por isso,

relataram prejuízos na privacidade e sossego, por conta do expressivo aumento do ruído. Outra questão negativa descrita por vizinhos de ambos setores foi o grande desmatamento da vegetação local.

De acordo com as entrevistas, de modo geral, as funcionárias da prefeitura e os professores universitários possuem uma visão antagônica em relação aos condomínios horizontais. Uma vez que os veem como equipamentos urbanos de grande porte que geram mais impactos do que benefícios para a cidade como um todo. As justificativas mais recorrentes foram os conflitos no tecido urbano e na dinâmica social, infringindo o direito básico de ir e vir do cidadão, além do fortalecimento da segregação socioespacial. Porém, apesar dos prejuízos possuírem maior peso na formulação de suas opiniões, destacam alguns pontos positivos mais relacionados ao próprio morador do que à cidade.

Outro aspecto ressaltado pela classe acadêmica foram as falhas relacionadas ao dimensionamento dos lotes, que acabam prejudicando questões imprescindíveis para a qualidade ambiental da moradia - a privacidade, por exemplo.

Já em relação aos profissionais liberais, ocorreram variações quanto à visão geral sobre estes empreendimentos. No caso dos corretores imobiliários, foi observada uma postura unanimemente favorável, talvez por que a visão deles baseia-se apenas na alta demanda e no mercado em que estão inseridos e os condomínios representam uns dos empreendimentos “carro-chefe” de venda do setor imobiliário. Os arquitetos e urbanistas, por sua vez, apresentaram posturas distintas entre si, apesar de a maioria destes profissionais relatarem que o fenômeno local como um todo é profícuo. Ainda ressaltaram que são uma tendência que está englobando vários segmentos sociais, por oferecer uma série de benefícios não apresentados pelos serviços públicos e que podem ser rateados por um grande número de pessoas, tornando a manutenção da moradia mais barata. No entanto, todos concordaram que o condomínio é um voraz consumidor de área e que influem na morfologia do tecido urbano, interrompendo, por vezes, a permeabilidade viária.

Quadro 03 - Opinião dos agentes

Agente	Opinião geral	Pontos positivos	Pontos negativos
Morador	Favorável	Maior segurança, interação com a natureza, possibilidade de morar em casa, ruas mais calmas, valorização imobiliária do setor, incentivo à prática de esportes, acesso a vários itens de lazer, retorno econômico.	Conflitos na interação social entre vizinhos; desrespeito às regras internas, distante do núcleo urbano, falta de privacidade, esgotamento sanitário insuficiente.
Vizinho	Mais favorável que desfavorável	Valorização imobiliária do setor, enobrecimento do setor, embelezamento da área, proporciona visão agradável, âncora de atratividade comercial; melhoramentos na circulação de vento e na insolação do bairro.	Falta de privacidade, erros na concepção projetual; aumento de ruído, desmatamento, fluxo adicional de veículos.
Arquitetos e urbanistas	Mais favorável que desfavorável	Acesso a benefícios não encontrados no meio público, acesso a vários itens de lazer, valorização imobiliária, maior segurança, implantação de infraestrutura, áreas verdes, ruas mais calmas, taxa condominial acessível.	Segregação social e física, maior consumo do solo, interrupção do traçado urbano tradicional, custos públicos adicionais para implantação de infraestrutura.
Corretores imobiliários	Favorável	Maior segurança, implantação de infraestrutura, propostas sustentáveis, taxa condominial acessível, valorização imobiliária do setor, personalização do projeto residencial, embelezamento do setor, áreas verdes.	-
Funcionários da Prefeitura	Mais desfavorável que favorável	Incentivo à prática de esportes, acesso a vários itens de lazer, propostas sustentáveis, valorização imobiliária, gera maior movimentação nos estabelecimentos comerciais, taxa condominial acessível, investimentos infraestruturais para o setor.	Enclausuramento do morador, vulnerabilidade a furtos no perímetro externo, redução do contato com o meio público, privatização de espaços públicos, aumento do ruído, fluxo adicional de veículos, monotonia visual, fragmentação urbana, segregação social, conflitos na permeabilidade da malha viária, espraçamento, desmatamento.
Professores	Mais desfavorável que favorável	Maior segurança, otimização da relação casa/rua/calçada, ruas mais calmas, acesso a vários itens de lazer e gera maior movimentação nos estabelecimentos comerciais	Dispersão, fragmentação e segregação urbana, custos públicos adicionais para implantação de infraestrutura, monotonia visual, desmatamento, distante do núcleo urbano, falta de privacidade, erros na concepção projetual, fluxo adicional de veículos, vulnerabilidade a furtos no perímetro externo, redução do contato com o meio público.

Fonte: Elaboração própria, 2012.

CAPÍTULO 5: Considerações Finais

Este estudo centrou-se na investigação do fenómeno dos condomínios horizontais na capital paraibana, objetivando principalmente identificar os pontos positivos e negativos deles. Para isso, foram investigados (a) a evolução do fenómeno até os dias atuais, (b) os aspectos urbanísticos internos e externos desses empreendimentos, (c) o perfil dos seus moradores, (d) as principais motivações para habitar neles, e (e) a opinião dos principais atores relacionados com o fenómeno (moradores, vizinhos, arquitetos etc.).

Percebeu-se a necessidade de, através da revisão da literatura, compreender o que constitui de fato um condomínio horizontal, quais são as leis que o regem e como surgiram os primeiros exemplares dele no exterior, no Brasil e na cidade de João Pessoa.

Constataram-se grandes lacunas nos documentos que regulam a constituição e a implantação desses empreendimentos, tanto no âmbito legislativo federal como no municipal. Neste, a legislação urbana equipara o condomínio horizontal ao loteamento, utilizando-se das mesmas normas para ambos. Não existe, portanto, legislação específica referente à implantação de condomínios horizontais na cidade. No entanto, foi observado que cidades brasileiras, inclusive algumas com porte inferior ao de João Pessoa, adotaram normas para disciplinar a implantação deles.

Verificou-se também que muitos pesquisadores da área do urbanismo têm criticado a proliferação desses empreendimentos, considerando-os, com frequência, vilões do espaço urbano. Os diversos motivos dessa crítica estão relacionados com fatores como segregação, privatização dos serviços e áreas urbanas, fragmentação do solo etc.

Porém, este novo modo de morar vem ganhando espaço dentro das cidades, em razão, sobretudo, da atual insegurança urbana e da carência de infraestruturas públicas: *“os condomínios parecem configurar ao mesmo tempo, soluções para demandas individuais, e problemas no que se refere às relações urbanas e comunitárias”* (BHERING, 2002).

Assim, a literatura aponta uma crescente expansão deste tipo de ocupação, tanto no exterior (BLAKELY e SNYDER, 1999; LOW, 2004; GOIX, 2003; ATKISON e FLINT, 2004; RAPOSO, 2008; SVAMPA, 2001) como no Brasil (CALDEIRA, 2000; BHERING, 2002; REIS, 2006).

A pesquisa desta dissertação revelou que o surgimento dos condomínios horizontais em

João Pessoa se deu em meados da década de 1980. Contudo, só na primeira década deste século é que essa modalidade residencial começou a movimentar o mercado imobiliário da cidade. Atualmente, João Pessoa possui onze condomínios destinados à classe média–alta, dos quais dez estão ocupados ou em processo de ocupação.

A investigação também mostrou que em João Pessoa os condomínios horizontais de alta renda tendem a se concentrar em áreas periféricas, localizadas no setor sudeste, ou seja, nos bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas. São áreas com baixa densidade urbana, com amplos vazios e resquícios da mata atlântica, e que tendem a conhecer uma substancial valorização imobiliária, apesar de conterem algumas favelas.

A produção do espaço urbano é concebida através da ação – muitas vezes conjunta – de vários agentes sociais dos setores público e privado, como os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e o próprio Estado. Essas ações adicionam valor a um determinado local, tornando-o mais valorizado em comparação com outras localidades da cidade. Neste sentido, percebem-se iniciativas públicas com o intuito de valorizar o referido setor sudeste, como a inserção de equipamentos de grande porte – a exemplo da Estação Ciência e do Centro de Convenções –, modificações no Código de Urbanismo para favorecer certas modalidades habitacionais, e a implantação de infraestruturas.

Observou-se também que os condomínios horizontais pessoenses são predominantemente residenciais, de grande porte, e com características que deixam claro que eles se destinam a uma população homogênea em termos socioeconômicos.

Outro aspecto observado é a baixa densidade dos condomínios, que é bastante apreciada por seus moradores, em razão talvez da busca deles de uma maior privacidade.

Entretanto, do ponto de vista ambiental e da racionalização dos custos infraestruturais, seria mais interessante uma densidade populacional mais alta (entre 120 e 150 hab./ha), para a otimização e a vitalidade urbana da cidade. Foi mostrado na dissertação que as zonas urbanas que acomodam os condomínios admitem uma densidade bruta de no máximo 50 hab./ha, que é muito baixa.

Outra questão relevante são os recuos mínimos exigidos nos lotes dos condomínios, em especial os laterais, que, segundo as convenções condominiais, variam entre 1,5 e 2 metros. Ou seja, a distância entre as habitações pode chegar a três ou quatro metros, o que evidencia um baixo nível de privacidade e pode prejudicar o conforto ambiental das edificações.

Em relação ao perfil do morador, a pesquisa revelou uma homogeneidade social e um predomínio de famílias das classes média-alta e alta – geralmente com quatro integrantes e com pais que são funcionários públicos ou profissionais liberais –, que migraram, quase sempre, de apartamentos para os condomínios em busca de maior segurança, da possibilidade de morar em casa e do maior contato com a natureza. Esse perfil coincide com o encontrado por vários estudiosos em outros condomínios de diferentes localidades, brasileiras e estrangeiras. Ele coincide também com a percepção que têm sobre os moradores dos condomínios pessoenses atores como vizinhos, arquitetos e urbanistas, corretores imobiliários, professores e pesquisadores e funcionários da prefeitura – como a pesquisa também revelou.

Os resultados obtidos na fase de caracterização desses empreendimentos, a partir da observação *in loco*, sugerem que os pontos positivos deles estão mais vinculados às suas características internas do que aos seus aspectos externos. No entanto, identificaram-se alguns pontos positivos que estão associados ao meio externo, como a valorização imobiliária das áreas que envolvem os condomínios e também os estabelecimentos comerciais, a infraestrutura e os serviços que eles atraem para seu entorno.

Verificou-se que os condomínios, em certa medida, atendem anseios da população que não são atendidos pelos bairros convencionais, como ter acesso seguro à rua e dispor de áreas de lazer nas imediações da moradia – anseios que a máquina pública não está conseguindo atender e que, segundo a maioria dos entrevistados, correspondem a direitos e necessidades de todo cidadão.

A segurança e o trânsito dentro dos condomínios foram avaliados positivamente. A segurança quanto ao patrimônio e à violência em geral está associada aos vários mecanismos de proteção existentes nos condomínios, como o rigor na permissão de entrada e aparatos tecnológicos de vigilância. A sensação de segurança neles percebida se manifesta através de alguns hábitos que raramente são observados nos bairros convencionais, como deixar abertas portas e janelas das unidades habitacionais.

Observou-se também que o fluxo de veículos dentro dos condomínios é bem menor que o do meio exterior, o que está relacionado com o controle da entrada de veículos na portaria. Esse fluxo moderado permite que crianças andem de bicicleta no interior dos condomínios, o que dificilmente acontece fora deles.

Por outro lado, as principais problemáticas dos condomínios horizontais pessoenses estão

nos seus aspectos urbanísticos externos, principalmente, na sua localização. Os bairros Altiplano, Portal do Sol e Ponta do Seixas, além de estarem situados em bordas distantes da trama urbana consolidada, eram considerados pelo Plano Diretor da cidade, até ano de 2007, como Zona Não Adensável.

Dentre esses problemas destacam-se a precariedade do provimento de comércio e serviços locais, o deficiente saneamento básico e a difícil acessibilidade.

O primeiro está vinculado à baixíssima densidade dos condomínios, que dificulta a sobrevivência de estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços.

Já a infraestrutura de saneamento mostra-se insatisfatória, sobretudo, nos condomínios situados no bairro Portal do Sol. Neste setor da cidade, o saneamento básico é muito precário, particularmente o esgotamento, que é quase inexistente, tanto ali como no bairro Ponta do Seixas. Como as tubulações de água e de esgoto da concessionária local não chegam aos condomínios, estes recorrem à utilização de fossas sépticas e poços artesianos.

Igualmente preocupante é a difícil acessibilidade, uma consequência da grande distância que separa os condomínios de vários equipamentos essenciais, como hospitais e escolas. Além disso, a área é mal servida pelo transporte público. Poucos ônibus e poucas linhas servem estes bairros, causando desconforto, demora e insegurança para os usuários.

Ressalte-se que esses problemas inexistem no condomínio Alphaville, que foi implantado num bairro consolidado, integrado à trama urbana e com boa infraestrutura.

No entanto, os mencionados pontos negativos parecem não diminuir a atração que os condomínios pessoenses exercem sobre seus potenciais moradores. Uma das razões disso pode ser a extraordinária valorização dos imóveis neles localizados. Outra pode ser a propaganda dos empreiteiros e corretores, que ressalta a melhoria da qualidade de vida que esses empreendimentos podem proporcionar através de atributos seus, como muitas áreas verdes, mecanismos de segurança e variados equipamentos de lazer.

Note-se que os pontos negativos acima assinalados se assemelham aos identificados por estudiosos em outras cidades, brasileiras e estrangeiras. O quadro abaixo confronta os defeitos encontrados por estes com os levantados pela pesquisa desta dissertação.

Quadro 04. Comparação entre os pontos negativos do condomínio horizontal citados pela literatura e os assinalados pelos entrevistados pela autora desta dissertação

Pontos negativos	Autores	Entrevistados
Enfraquecimento do poder público	Atkinson e Flint (2004); García-Ellín (2010)	Professores e pesquisadores; Funcionários da Prefeitura
Segregação urbana	Lima (2004); Delicato (2004); Goix (2003); Lopes (2008); Becker (2005); Blakely e Snyder (1999); Güzey e Özcan (2010); Campos (2007); Raposo (2008); Moura (2008); Caldeira (2000); Atkinson e Flint (2004); Bhering (2002)	Arquitetos; Funcionários da Prefeitura; meio acadêmico
Abandono dos espaços públicos	Lopes (2008); Blakely e Snyder (1999); Güzey e Özcan (2010); Raposo (2008); Campos (2007); Bhering (2002); Caldeira (2000)	
Transgressões sociais	Lopes (2008); Caldeira (2000)	Moradores; Vizinhos
Vulnerabilidade a furtos no perímetro externo	Becker (2005)	Meio acadêmico; Funcionários da Prefeitura
Impacto visual	Becker (2005)	Meio acadêmico; Funcionários da Prefeitura
Fragmentação urbana	Bhering (2002)	Meio acadêmico; Funcionários da Prefeitura
Deficiência infraestrutural		Moradores
Perda da privacidade		Moradores; Vizinhos
Impacto ambiental		Arquitetos; moradores; vizinhos; meio acadêmico; Funcionários da Prefeitura
Espraçamento urbano		Meio acadêmico; Funcionários da Prefeitura
Baixo nível de acessibilidade		Meio acadêmico; moradores; Funcionários da Prefeitura
Interrupção do traçado urbano		Arquitetos; Funcionários da prefeitura

Fonte: Elaboração própria, 2012.

De forma geral, pode-se dizer que o fenômeno dos condomínios horizontais gera tanto benefícios como prejuízos para a capital paraibana, sendo estes últimos mais representativos. Espera-se, portanto, que os resultados desta pesquisa ajudem na discussão acerca destes empreendimentos, principalmente no que se refere ao modo como eles dialogam com a cidade. Espera-se também que os pontos positivos e negativos mais relatados pelos atores entrevistados forneçam subsídios para futuras reflexões e definição de diretrizes que disciplinem a aprovação desses empreendimentos no futuro.

Os resultados desta pesquisa mostram que os condomínios horizontais são uma modalidade habitacional que vem se difundindo em João Pessoa e que tem sido julgada favoravelmente pela maioria dos seus usuários.

Visto que não há como restringir as opções de moradia de determinadas camadas da população, sugere-se uma revisão na legislação municipal, no sentido de contemplar de forma mais específica este tipo de uso residencial. Propõe-se, portanto, a elaboração de normas que minimizem os impactos gerados por tais empreendimentos e orientem melhor os profissionais envolvidos na sua concepção.

Diante do exposto e das reflexões desta autora sobre os principais pontos mencionados, apresentam-se abaixo as seguintes sugestões.

Quadro 05. Problemas observados nos condomínios horizontais de João Pessoa e sugestões para enfrentá-los

Problemas	Sugestões
Impacto e monotonia visual gerada pelas barreiras físicas	Exigir <i>buffers</i> de vegetação e um elevado nível de transparência nas cercas externas
Insegurança na circulação externa	
Comprometimento do desenho urbano e do sistema viário	Estipular área máxima de 10 hectares
Baixa interação social com o meio externo	Exigir área comercial voltada para o meio externo
Baixa densidade urbana	Incluir habitações multifamiliares
Baixo nível de acessibilidade	Incentivar a implantação de condomínios em bairros não periféricos
Crescimento horizontal da cidade e custos adicionais para implantação de infraestrutura	
Falta de privacidade relatada pelos condôminos	Propor dimensionamento e recuos específicos para os lotes dos condomínios

Fonte: Elaboração própria, 2012.

Para diminuir o impacto visual constantemente relatado pela literatura especializada e pela maioria dos atores entrevistados, sugere-se exigir que as cercas externas dos condomínios tenham um elevado nível de transparência. Recomenda-se o uso de gradis em vez de muros de alvenaria e a exigência de implantação de *buffers* de vegetação ao longo dessas

barreiras. Com uma boa transparência, haveria uma leitura do cenário construído do empreendimento e se diminuiria o sentimento de insegurança no entorno dele.

Outra sugestão seria limitar em dez hectares a superfície dos condomínios. Assim se evitará que (a) eles consumam exageradamente o solo urbano, (b) constituam grandes “bolsões” desconectados do restante da trama urbana, e (c) dificultem os deslocamentos nos setores onde eles se localizam.

Propõe-se ainda a obrigatoriedade de estabelecimentos comerciais nos condomínios, situados de forma que eles possam ser utilizados também por moradores das áreas circundantes. O comércio, neste caso, asseguraria o movimento de pessoas nessas áreas e geraria benefícios não somente para os condôminos, mas também para os moradores do entorno.

Sugere-se também favorecer, através de dispositivos da legislação municipal, a implantação de condomínios em bairros não periféricos dotados de infraestrutura para evitar os mencionados problemas de acessibilidade, o crescimento de bordas da cidade e custos públicos adicionais para a implantação de infraestrutura.

É recomendável que o poder público dê preferência a condomínios que incluam um certo percentual de habitações multifamiliares, para evitar que eles tenham baixíssimas densidades e para garantir-lhe um mínimo de diversidade de tipologias habitacionais.

Por fim, recomenda-se incluir na legislação municipal normas que reduzam alguns erros recorrentes de concepção urbanística. Por exemplo, para minimizar a mencionada falta de privacidade, deveriam ser estabelecidos dimensionamentos e recuos específicos para os lotes dos condomínios. Para um maior conforto dos deslocamentos a pé e maior fluidez dos percursos, deveriam ser proibidas quadras muito longas, com mais de duzentos e cinquenta metros de comprimento.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Patrícia Alonso de; VIDAL, Wylanna. Realidade urbana e legislação municipal. Expansão de condomínios residenciais fechados em João Pessoa. **Revista Eletrônica Vitruvius**, São Paulo, 2012. Disponível em <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.140/4156>>. Acesso: em 18 de abril de 2012.

ARANTES, Rafael de Aguiar. Qualidade de Vida ou Fortificações: o significado dos condomínios fechados em Salvador. **Revista Eletrônica Ver a Cidade**, Salvador, n. 4, 2009. Disponível em <<http://www.veracidade.salvador.ba.gov.br/v4/images/pdf/artigo3.pdf>> Acesso: em 18 de novembro de 2011.

ATKINSON, Rowland; FLINT, John. Fortress UK? Gated communities, the spatial revolt of the elites and time-space trajectories of segregation. **Housing Studies**, 2004. Vol. 19 Issue 6, p875-892. Disponível em <<http://www.informaworld.com/smpp/content~db=all~content=a713606146>>. Acesso: em 11 de setembro de 2011.

AVVAD, Pedro Elias. **Condomínio em edificações no novo Código Civil comentado**. Rio de Janeiro: Renovar, 2004.

BALL, Philip. Urban sprawl creates unwilling neighbours. **Nature News**, 2002. Disponível em <<http://dx.doi.org/10.1038/news020819-1>>. Acesso em 13/09/2010.

BAUDRILLARD, Jean. **Simulacros e Simulações**. Lisboa: Antropos, 1991.

BECKER, Débora. **Condomínios Horizontais Fechados: Avaliação de Desempenho Interno e Impacto Físico Espacial no Espaço Urbano**. Porto Alegre: Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Dissertação de mestrado, 2005.

BENEVOLO, Leonardo. **História da Cidade**. Trad.: Sílvia Mazza. 4ª ed. São Paulo: Perspectiva, 2005.

BERNARDES G. D. ; SOARES Júnior A. A. **Condomínios Horizontais Fechados: Reflexão sobre a configuração do espaço metropolitano de Goiânia**. Caxambú: ANPOCS, 2006.

BHERING. Iracema Generoso de Abreu. **Condomínios Fechados: Os espaços da segregação e as novas configurações do urbano**. Belo Horizonte: Universidade Federal de Minas Gerais. Dissertação de mestrado, 2002.

BLAKELY, J. ; SNYDER, M. **Fortress America – gated communities in the United States**. Washington D. C.: Brookings Institution, 1999.

BRASIL. **Constituição do Estado da Paraíba**, 05 de outubro de 1988. João Pessoa, 05 de outubro de 1988. Disponível em <<http://www.scribd.com/doc/8212971/constituicao-do-estado-da-paraiba>> Acesso em 13 de abril de 2011.

BRASIL, Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. **Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.** Brasília, 21 de dezembro de 1964. Disponível em <<http://www.soleis.com.br/L4591.htm>> Acesso em 16 de fevereiro de 2011.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências.** Brasília, 19 de dezembro de 1979. Disponível em <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/LEIS/L6766.htm>> Acesso em 16 de fevereiro de 2011.

BRASIL. Lei nº 9.875, de 29 de janeiro de 1999. **Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano.** Altera a legislação federal nº 6.766/79. Brasília, 02 de fevereiro de 1999. Disponível em <http://www.achetudoeregiao.com.br//Lei_Federal_6_766_79.htm> Acesso em 16 de fevereiro de 2011

BRASIL, Lei nº 9.503, 23 de setembro de 1997. **Institui o Código de Trânsito Brasileiro.** Brasília: DENATRAN, 2008.

BRASIL. Lei n. 10.406, 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil.** Brasília, 10 de janeiro de 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acessado em 11 de abril de 2011.

CALDEIRA, Teresa. **Cidade de muros** – crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34, 2000.

CAMPOS, Roberto Cintra. **Não Lugares:** Condomínios Horizontais Fechados em Goiânia (1990-2006). Porto Alegre: Universidade do Rio Grande do Sul. Dissertação de mestrado, 2007.

CISOTTO, M.; VITTE, A. C.; O consumo da natureza no padrão da ocupação urbana. **Revista Eletrônica Geoatos**, Presidente Prudente, n. 10, v.1, 2010, p 26-39. Disponível em <http://revista.fct.unesp.br/index.php/geografiaematos/article/viewFile/221/mariana_n10v1> Acesso: em 13 de setembro de 2011.

CHARMES, Eric. **Interactions with Neighbouring Othres in French Periurban Areas: Barriers and Openness.** In: Conference Gated Communities: Building Social Division or Safe Communitites? Glasgow: University of Glasgow, September 18-19, 2003. Disponível em: <<http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/gated/charmes.pdf>> Acessado em 22 de julho de 2011.

CONTRERAS, Lorena del Carmen.; DOLCI, Maria Inês R. Landini. **Guia do Condomínio** – IDEC, Instituto de Defesa do Consumidor, Ed. Globo. São Paulo: 2003.

CHUMILLAS, Isabel Rodriguez; GÓMEZ, Manuel Mollá Ruiz. La Vivienda em Las Urbanizaciones cerradas de Puebla y Toluca. **Scripta Nova**, Barcelona, n. 146, 2003.

DACANAL, C.; GUIMARÃES, Solange Terezinha de Lima. **A imagem de condomínios horizontais.** Simpósio Nacional sobre Geografia, Percepção e Cognição do Meio Ambiente. Londrina, 2005.

DELICATO, Cláudio Travassos. **Faces de Marília:** a moradia em um condomínio horizontal. Marília: Universidade Estadual Paulista. Dissertação de mestrado, 2004.

DIEESE. Departamento Intersindical de Estatísticas e Estudos Socioeconômicos. Salário mínimo nominal e necessário, 2005. Disponível em <<http://www.dieese.org.br/esp/salmin/salmin00.xml>> Acesso em 09 de agosto de 2011.

D'OTTAVIANO, M. C. L. Condomínios fechados na região metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre? **Anais...** XV Encontro Nacional de Estudos Populacionais. Caxambú (MG), 2006. Disponível em: <http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2006/docspdf/ABEP2006_590.pdf> Acesso: em 22 de julho. 2011.

FEIGUIN, D., LIMA R. S. Tempo de violência: medo e insegurança em São Paulo. **São Paulo em Perspectiva**. Revista da Fundação Seade. São Paulo, v. 9, n. 2,. 1995

FERREIRA, Christiane Nicolau Rosendo. **Entre muros**: Os espaços coletivos dos condomínios residenciais fechados. João Pessoa: Universidade Federal da Paraíba. Dissertação de mestrado, 2012.

FRÚGOLI Jr., Heitor. **Espaços públicos e interação social**. São Paulo: Marco Zero, 1995.

GARCÍA-Ellín, J.C. Gated Communities and housing projects: The control of public space in San Juan. **Cities**; Abril, 2010. Vol. 27 Issue 2, p96-102. Disponível em <<http://www.scopus.com/record/display.url?eid=2s2.076749110986&origin=resultslist&sort=plff&src=s&st1=gated+communities&nlo=&nlr=&nls=&sid=DjF1y0SCEWy08Oj4Do8gz9U%3a70&sot=b&sdt=cl&cluster=scosubjabbr%2c%22SOCI%22%2ct%2c%22ENGI%22%2ct%2c%22MULT%22%2ct&sl=32&s=TITLEABSKEY%28gated+communities%29&relpos=5&relpos=5#references>> Acesso: em dez de setembro de 2010.

Garreau, J. **Edge City**: Life on the New Frontier. New York: Anchor Books, 1991.

GÜZEY, O., ÖZCAN, Z. Gated communities in Ankara, Turkey: Park renaissance residences as a reaction to fear of crime. **Gazi University Journal of Science**, 2010. Vol. 23 Issue 3, p363-375. Disponível em < <http://www.scopus.com/record/display.url?eid=2-s2.0-7955340356&origin=resultslist&sort=plff&src=s&st1=gated+communities&nlo=&nlr=&nls=&sid=DjF1y0SCEWy08Oj4Do8gz9U%3a70&sot=b&sdt=cl&cluster=scosubjabbr%2c%22SOCI%22%2ct%2c%22ENGI%22%2ct%2c%22MULT%22%2ct&sl=32&s=TITLE-ABS-KEY%28gated+communities%29&relpos=1&relpos=1#references> > Acesso: em dez de setembro de 2010.

HIDALGO, R.; SALAZAR, A.; LAZCANO, R. y ROA, F. Periurbanización y condomínios en el área metropolitana de Santiago de Chile. El caso de Pirque y Calera de Tango. **Revista Geográfica de Chile Terra Australis**, Santiago, 2003, N° 48, p. 7-16.

IBGE. **Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística**. Censo demográfico, 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010. Disponível em <<http://www.sidra.ibge.gov.br/cd/default.asp>> Acesso em 22 de agosto de 2012.

JACOBS, Jane. **Morte e Vida de Grandes cidades**. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

KOCH, Mirian Regina. **Condomínios fechados**: as novas configurações do urbano e a dinâmica imobiliária. Porto Alegre, 2008. Disponível em <http://revistas.fee.tche.br/index.php/indicadores/article/viewPDFInterstitial/1582/1951>. Acesso: em 05 de julho de 2011.

LE GOIX R. (2003). **Les gated communities aux Etats-Unis**. Morceaux de villes ou territoires à part entière [Gated communities within the city in the US : Urban neighborhoods, or territories apart ?]. Department de Geography. Paris : Université Paris 1 Panthéon - Sorbonne. 491 p. Disponível em <<http://hypergeo.eu/spip.php?article299>> Acesso: em 11 de outubro de 2011.

LIMA, Márcia Tait. **Criminalidade altera perfil urbano**. Cienc. Cult., São Paulo, v. 56, n. 2, Apr. 2004. Disponível em: <http://cienciaecultura.bvs.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0009-67252004000200005&lng=en&nrm=iso>. Acesso em: 10 julho de 2011.

LIRA, Anneliese Heyden Cabral. **Produção, tipologia habitacional, segregação social e Qualidade de vida urbana em João Pessoa – PB**. Relatório Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica, 2008

LOPES, Andriara Valentina de Fretias e. **Condomínios Residenciais: novas face da sociabilidade e da vivência de transgressões sociais**. Recife: Universidade Federal de Pernambuco. Tese de Doutorado, 2008.

LOW, Setha. **Behind the Gates**. New York: Routledge, 2004.

MIGLIORANZA, Eliana. **Condomínios fechados: localização de penduralidade um estudo de caso no município de Valinhos**. Campinas: Universidade Estadual de Campinas. Dissertação de mestrado, 2005 Disponível em: <<http://libdigi.unicamp.br/document/?code=vtls000378386>> Acesso em: 05 de julho 2011.

MIGUEL, Yaisa Domingas de Carvalho. **O consumo do espaço residencial: um estudo da presença/ausência da população negra nos condomínios horizontais fechados em Piracicaba – SP**. Rio Claro: Universidade Estadual Paulista. Dissertação de mestrado, 2008.

MOOBELA, Cletus. (2003). **Gated Communities: Violating the Evolutionary Pattern of Social Networks in Urban Regeneration?**. Paper presented to the conference on —Gated communities: Building social divisions or safer communities? University of Glasgow Sheffield Hallam University. Facilities Management Graduate Centre. Inglaterra. Disponível em <<http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapers/word/gated/moobela.pdf>> Acesso: em 02 de maio de 2011.

MOTA, A. A.; ROSA, W. T. Os condomínios fechados na dinâmica e na estrutura urbana de Santo Antônio de Jesus, Bahia – Brasil. In: ENCUESTRO DE GEÓGRAFOS DE AMÉRICA LATINA, 12., 2009, Montevideu, Uruguai. **Anais...** Montevideu, Uruguai: ISBN - 978-9974-8002-9-8. Disponível em: <[http://egal2009.easyplanners.info/area05/5385_Mota_Antonio_Andrade .pdf](http://egal2009.easyplanners.info/area05/5385_Mota_Antonio_Andrade.pdf)> Acesso em: 05 de julho de 2011.

MOURA, Gersa Gonçalves. **Condomínios Horizontais / Loteamentos Fechados e a Vizinhança (in) desejada: um estudo em Uberlândia – MG**. Uberlândia: Universidade Federal de Uberlândia. Tese de Doutorado, 2008. Disponível em <http://www.bdtu.ufu.br/tde_arquivos/15/TDE-2008-12-04T151642Z-1303/Publico/Ge_rusa.pdf>. Acesso em: 05 de julho de 2011.

OLIVEIRA, Gustavo Burgos. Loteamentos, desmembramento, desdobro, loteamento fechado. Condomínio geral, condomínio edilício, condomínio de lotes e condomínio de lotes e condomínio urbanístico. Noções básicas. **Revista Jus Navigandi**, Teresina, v. 13, n. 1388, 2008. Disponível em <<http://jus.uol.com.br/revista/texto/10943>> Acesso: em 12 de dezembro de 2010.

PASTERNAK, Suzana; BOGUS, Lucia M. Machado. **Migração na metrópole**. São Paulo Perspec., São Paulo, v. 19, n. 4, 2005. Disponível em <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-88392005000400002&lng=en&nrm=iso>. Acesso: em 05 de julho de 2011.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e incorporações**. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

PEREIRA, Reginaldo L.; TRAMONTANO, Marcelo. **Habitação contemporânea na cidade de São Paulo**: evolução recente de algumas tipologias. São Carlos: Ghab-USP/UFSCar, 1999.

PINHEIRO, Wilma Fernandes. **Ambientes Coletivos de Condomínios Horizontais situados na cidade de João Pessoa-PB**: uma análise da adequação ao uso. João Pessoa: Universidade Federal da Paraíba. Dissertação de mestrado, 2011.

PINTO, Marizângela Aparecida de Bortolo; FERREIRA, Yoshiya Nakagawara. De volta à natureza: condomínios horizontais fechados e a valorização do "verde". In: **Anais... 4º Encontro da ANNPPAS - Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa, em Ambiente e Sociedade**. 2009. Disponível em: <<http://www.anppas.org.br/encontro4/cd/ARQUIVOS/GT11-450-883-20080510233228.pdf>> Acesso em: 13 de setembro de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE AMERICANAS. Lei nº 3270, de 15 de janeiro de 1999. Dispõe sobre o parcelamento do solo no território do município e dá outras providências. Americana, 15 de janeiro de 1999. Disponível em <<http://www.leismunicipais.com.br/cgi-local/showinglaw.pl>> Acesso em: 12 de outubro de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMPINAS, Lei nº 8.736, de 09 de janeiro de 1996. Dispõe Sobre a Permissão a Título Precário de Uso das Áreas Públicas de Lazer e das Vias de Circulação, Para Constituição de Loteamentos Fechados no Município de Campinas e dá Outras Providências Campinas, Campinas, 09 de janeiro de 1996. Disponível em <<http://2009.campinas.sp.gov.br/bibjuri/lei8736.htm>> Acesso em 12 de outubro de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. Decreto nº 5.365, de 28 de junho de 2005. Estabelece a delimitação do Parque do Cabo Branco, instruções normativas de zoneamento urbano e ambiental, a contrapartida financeira dos empreendimentos e dá outras providências. João Pessoa, 28 de junho de 2005. Disponível em <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/portal/wp-content/uploads/2012/03/codi_urba.pdf> Acesso em 14 de maio de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. Lei complementar nº, de 2002. **Código de Meio Ambiente João Pessoa**. João Pessoa, 2002. Disponível em <<http://www.joaopessoa.pb.gov.br/legislacao/codigo-de-meioambiente-joao-pessoa/>> Acesso em 14 de maio de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. Lei nº 1.347, de 27 de abril de 1971. **Código de Obras de João Pessoa.** João Pessoa, 05 de dezembro de 1973. Disponível em < <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/legislacao/lei-1347-codigo-de-obras/>> Acesso em 14 de maio de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. Lei complementar nº 07, de 07 de agosto de 1995. **Código de Posturas de João Pessoa.** João Pessoa, 07 de dezembro de 1995. Disponível em < <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/legislacao/codigo-de-posturas-joao-pessoa/>> Acesso em 14 de maio de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. Lei nº 2.102, de 31 de dezembro de 1975. **Código de Urbanismo da Cidade de João Pessoa.** João Pessoa, 07 de agosto de 2002. Disponível em < http://www.joaopessoa.pb.gov.br/legislacao/seplan/codi_urba.pdf> Acesso em 16 de maio de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **Superintendência de Transportes e Trânsito – STTRANS.** Disponível em < <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/sttrans/>> Acesso em 05 de abril de 2010.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **Secretaria de Meio Ambiente – SEMAN.** Disponível em < <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/seman/>> Acesso em 16 de maio de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. **Secretaria de Planejamento – SEPLAN.** Disponível em < <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/secretarias/seplan/>> Acesso em 16 de maio de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE JOÃO PESSOA. Lei complementar nº 3, de 30 de dezembro de 1992. **Plano Diretor da Cidade de João Pessoa.** João Pessoa, 12 de março de 1993. Disponível em <http://www.joaopessoa.pb.gov.br/legislacao/seplan/plano_diretor.pdf> Acesso em 14 de maio de 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LONDRINA. Lei nº 9.244, de 19 de novembro de 2003. **Dá nova redação ao artigo 56 da Lei nº 7.483, de 20 de julho de 1998, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos no Município de Londrina.** Londrina, 27 de novembro de 2003. Disponível em <<http://www2.cml.pr.gov.br/cons/lnd/consolida.php?arqhtm=leis/2003/L09244.htm>> Acesso em: 12 de outubro de 2011.

RAPOSO, Rita. **Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem.** Análise Social, vol. XLIII (1.º), 2008, 109-131.

REIS, Nestor Goulart. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano.** São Paulo: Via das Artes, 2006.

ROBERTS, Ana Mércia. **Cidadania interdita:** um estudo de condomínios horizontais fechados (São Carlos-SP). Campinas: Universidade Estadual de Campinas. Tese de Doutorado, 2002.

_____. “1992: a redescoberta da natureza”, in **Estudos Avançados**, São Paulo, Edusp, n. 14, v. 6:95-106, jan.-abr., 1992.

SÃO PAULO, Decreto n. 48.638, 22 de agosto de 2007. Dispõem sobre o fechamento de vilas e ruas sem saída residenciais ao tráfego de veículos estranhos a seus moradores. São Paulo, 22 de agosto de 2007. Disponível em <http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/subprefeituras/upload/pinheiros/arquivos/Decreto_48638.pdf> Acessado em 11 de abril de 2011.

SILVA, Luiz Antonio Machado da. **Sociabilidade violenta**: por uma interpretação da criminalidade contemporânea no Brasil urbano. Brasília, v. 19, n. 1, 2004. Disponível em <http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-69922004000100004&lng=en&nrm=iso> Acessado em 06 de abril de 2011.

SILVEIRA, Paulo Fernando. Condomínio fechado, associação de moradores e lei municipal. **Revista do Tribunal Regional Federal da 1ª Região**, Brasília, v. 22, n. 10, out. 2010. Disponível em: <<http://bdjur.stj.jus.br/dspace/handle/2011/34758>> Acessado em: três dezembro de 2010.

SOARES, Deise Mara. Direito de vizinhança e comportamento anti-social. **Jus Navigandi**, Teresina, v. 10, n. 654, 2005. Disponível em: <<http://jus.com.br/revista/texto/6584>>. Acesso em: 15 de maio de 2012.

SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. A cidade dentro da cidade. Uma Edge City em São José do Rio Preto. *Scripta Nova*. **Revista de Geografia y Ciencias Sociales**. Barcelona, v. VII, p.1 - 15, 2002.

SOUZA, Luiz Alberto. Condomínios residências e loteamentos "fechados". **Revista Vivercidades**, 2003. Disponível em: <<http://www.vivercidades.org.br>> Acesso em 09 de abril de 2011.

SVAMPA, Maristella. **Los que ganaron**: La vida en los countries y barrios privados. Buenos Aires: Biblos, 2001.

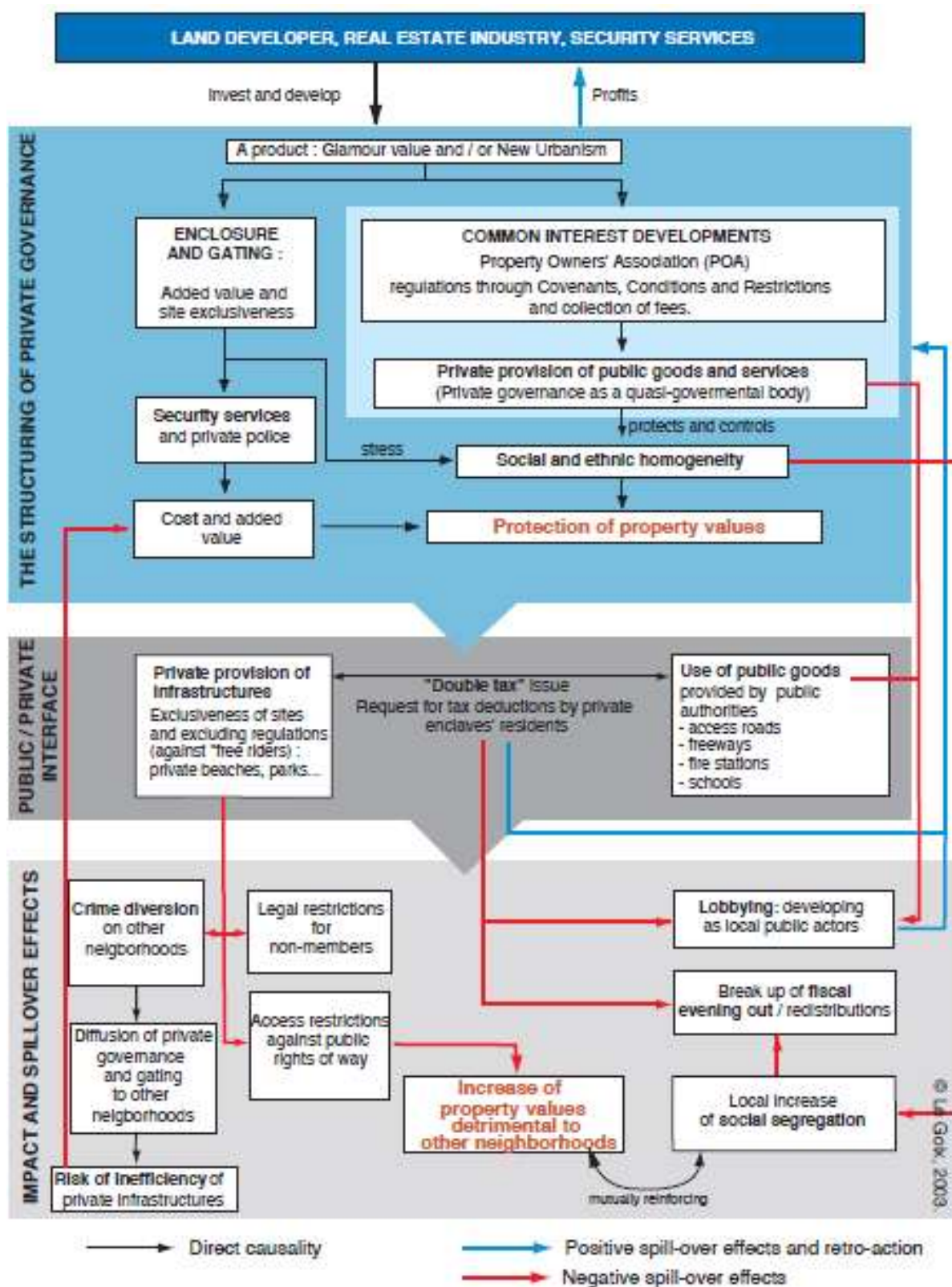
TAVARES, M.; COSTA, A.. Dinâmica urbana e condomínios horizontais fechados na cidade de Natal. **GeoTextos**, América do Norte, 2010. Disponível em: <<http://www.portalseer.ufba.br/index.php/geotextos/article/view4832/3580>>. Acessado em: 06 de abril de 2011.

VERCEZI, J. T.; TOWS, R. L.; MENDES, C. M. **O mercado imobiliário da Região Metropolitana de Maringá e seus reflexos na ocupação sócio-espacial dos condomínios residenciais horizontais**. Boletim de Geografia (UEM), v. 26/27, 2009.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2000.

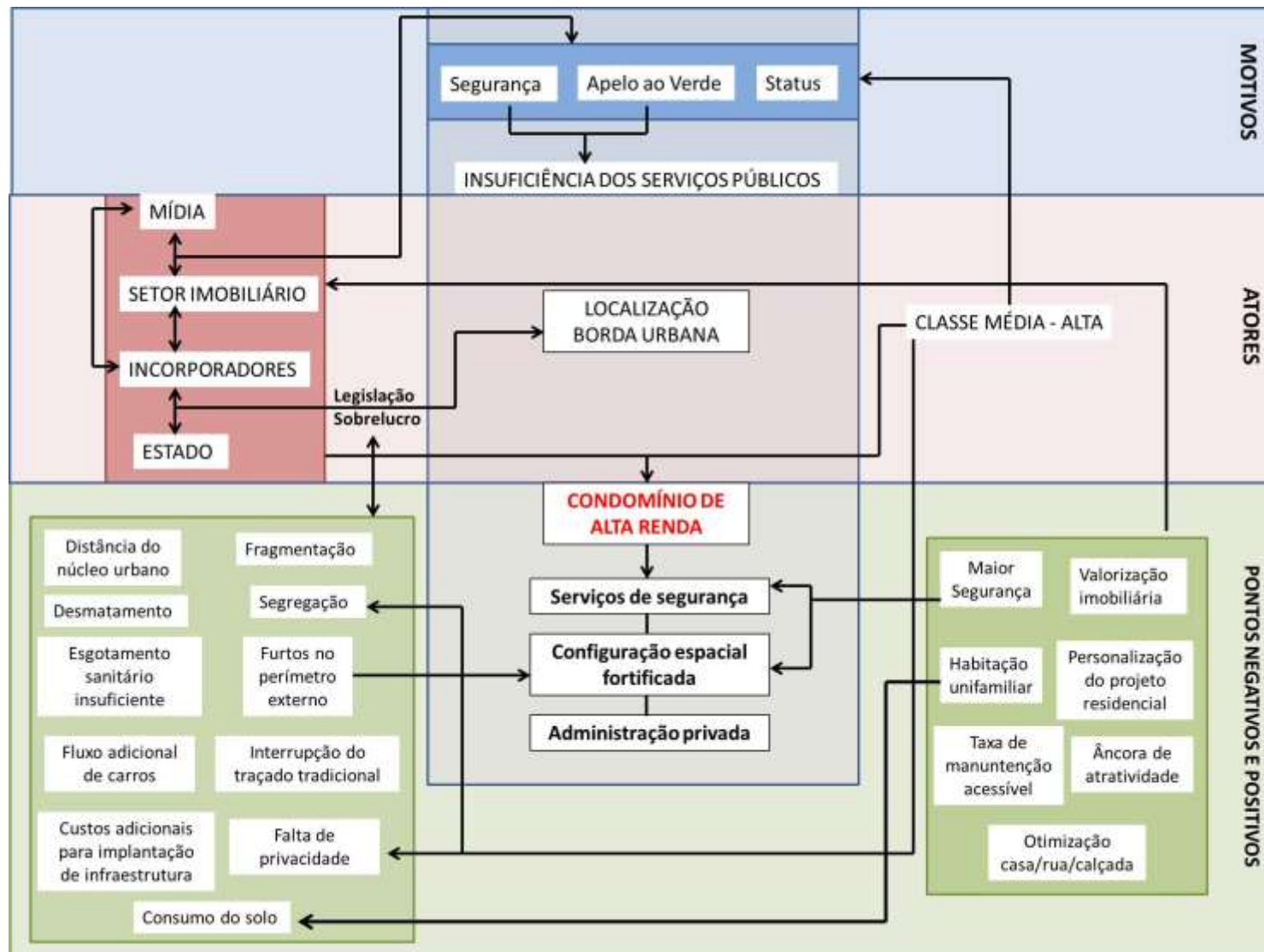
ANEXO I

Diagrama de correlação entre interface pública e a governança privada.



ANEXO II

Diagrama de correlação entre as interfaces existentes no fenômeno de
“condominização” em João Pessoa - PB.



APÊNDICE A

Documentos para autorização dos síndicos



PPGEUA

Programa de Pós-Graduação
Engenharia Urbana e Ambiental

UFPB Universidade Federal da Paraíba

Ofício n. 006/2012 - PPGEUA

João Pessoa, 25 de junho de 2012.

De: Prof. Givanildo Alves de Azeredo - Coordenador do PPGEUA

Ao: Sr. Síndico(a) do Edifício _____

Prezado Senhor,

Os Departamentos de Engenharia Civil e Arquitetura da Universidade Federal da Paraíba iniciaram suas atividades de pós-graduação em agosto de 2002 com o Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental, ao nível de mestrado. Este programa vem tendo uma expressiva procura por parte de candidatos e já há algumas dissertações concluídas.

Em vista disso, a mestranda **ANNELIESE HEYDEN CABRAL DE LIRA**, mat.110100635, do nosso corpo discente, que desenvolve pesquisa sobre "O fenômeno dos condomínios horizontais na cidade de João Pessoa-PB", solicita permissão para ter acesso aos ambientes coletivos deste condomínio no mês corrente (julho/2012), onde fará levantamentos fotográficos, observações e aplicação de questionários aos moradores com o intuito de descrever os atributos característicos de cada condomínio, bem como levantar o perfil padrão do morador desta tipologia habitacional e os motivos por essa opção de moradia. A mestranda recebe orientação do Prof. Dr. Alberto José de Sousa, do nosso quadro de Docentes permanentes e a referida pesquisa almeja contribuir para uma melhor compreensão acerca desta tipologia habitacional, através de uma investigação ampla que os avalie atentando-se aos aspectos urbanos internos e externos, ainda não muito investigados localmente.

Agrademos atenciosamente pelo atendimento ao pleito da mestranda.


Prof. Givanildo Alves de Azeredo
Coordenador do PPGEUA

APÊNDICE B

Documento de esclarecimento para os moradores



Universidade Federal da Paraíba
Centro de Tecnologia
Programa de pós-graduação em Engenharia Urbana e Ambiental
Mestrado

D E C L A R A Ç Ã O

Declaramos para os devidos fins de direito que **ANNELIESE HEYDEN CABRAL DE LIRA**, matrícula 110100635 é aluna regular deste Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental, da Universidade Federal da Paraíba, matriculada no Período 2012.1. Vê abaixo solicitação da mestranda.

João Pessoa, 25 de junho de 2012.


Prof. Givanildo Alves de Azeredo
Coordenador do PPGEUA

Prezado(a) Sr.(a) _____

Sou aluna do Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental da Universidade Federal da Paraíba (PPGEUA-UFPB) e estou desenvolvendo a pesquisa acadêmica, intitulada: "O Fenômeno dos Condomínios Horizontais na Cidade de João Pessoa-PB", sob a orientação do Prof. Dr. Alberto José de Sousa.

Para tanto, solicito a compreensão de V. S^a. no sentido de responder o questionário em anexo, com a finalidade de colaborar para a complementação dos dados para conclusão da minha Dissertação de Mestrado.

Solicito, ainda, que o **questionário** seja preenchido pelos chefes de família, ou filho (a) maior de 18 anos. As respostas de vocês serão analisadas e os dados obtidos serão utilizados apenas para elaboração da referida dissertação, não havendo identificação de respondente e nem do condomínio.

Após o preenchimento do referido questionário, o mesmo deverá ser colocado no mesmo envelope que lhes foi entregue, fechado e entregue na portaria, o que agradeço atenciosamente pela colaboração.

Anneliese Heyden Cabral de Lira

Mestranda do PPGEUA-UFPB

anne_heyden@hotmail.com / telefones: (83) 3247-7001 / 8754-6638

Alberto José de Sousa

Professor Orientador

APÊNDICE C

Documento de esclarecimento para os vizinhos

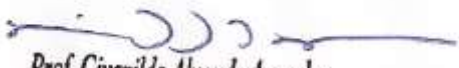


Universidade Federal da Paraíba
Centro de Tecnologia
Programa de pós-graduação em Engenharia Urbana
Mestrado

DECLARAÇÃO

Declaramos para os devidos fins de direito que ANNELIESE HEYDEN CABRAL DE LIRA, matrícula 110100635 é aluna regular do Programa de Pós Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental da Universidade Federal da Paraíba, matriculada no Período 2012.1. Vê abaixo solicitação da mestranda.

João Pessoa, 25 de junho de 2012.


Prof. Givanildo Alves de Azeredo
Coordenador do PPGEUA

Sou aluna do Curso de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Engenharia Urbana e Ambiental da Universidade Federal da Paraíba (PPGEUA-UFPB) e estou desenvolvendo a pesquisa acadêmica, intitulada: “O Fenômeno dos Condomínios Horizontais na Cidade de João Pessoa-PB”, sob a orientação do Prof. Dr. Alberto José de Sousa.

A referida pesquisa de mestrado almeja contribuir para uma melhor compreensão acerca desta tipologia habitacional, através de uma investigação ampla, que os avalie, atentando-se aos aspectos urbanos internos e externos, ainda não muito investigados localmente. Uma das etapas desta pesquisa é analisar a influência do condomínio no seu entorno imediato. Deste modo, a pesquisadora elaborou questionários direcionados aos moradores de condomínios e **vizinhos destes empreendimentos**.

Para tanto, solicito a compreensão de V. S^a. no sentido de responder o questionário em anexo, com a finalidade de colaborar para a complementação dos dados para conclusão da minha Dissertação de Mestrado.

Solicito, ainda, que o questionário seja preenchido pelos membros da família com idade maior de 18 anos. As respostas de vocês serão analisadas e os dados obtidos serão utilizados apenas para elaboração da referida dissertação, não havendo identificação de respondente e nem do condomínio. Após o preenchimento do referido questionário, o mesmo deverá ser colocado no mesmo envelope que lhes foi entregue, fechado e entregue na portaria, o que agradeço atenciosamente pela colaboração.

Anneliese Heyden Cabral de Lira
Mestranda do PPGEUA-UFPB
anne_heyden@hotmail.com / (83) 8754-6638 / (83) 3247-7001

APÊNDICE D

Questionário

Favor responder, colocar dentro do envelope anexo e deixar na portaria até o dia _____/_____/2012. Obrigado.

1) Há quanto tempo reside no condomínio:

A. () menos de 01 ano B. _____ anos (indicar)

2) Sua escolaridade é:

- A. primário (fundamental ciclo I): () completo () incompleto
- B. ginásio (fundamental ciclo II): () completo () incompleto
- C. colegial (médio): () completo () incompleto
- D. universitário (superior): () completo () incompleto
- E. pós-graduação: () especialização () mestrado () doutorado

3) Mencione sua ocupação e/ou profissão principal:

4) Qual o número de pessoas residentes:

- A. de 0 a 4 anos de idade: masculino: _____ feminino: _____
- B. de 5 a 9 anos de idade: masculino: _____ feminino: _____
- C. de 10 a 19 anos de idade: masculino: _____ feminino: _____
- D. de 20 a 29 anos de idade: masculino: _____ feminino: _____
- E. de 30 a 39 anos de idade: masculino: _____ feminino: _____
- F. de 40 a 49 anos de idade: masculino: _____ feminino: _____
- G. de 50 a 59 anos de idade: masculino: _____ feminino: _____
- H. de 60 anos ou mais de idade: masculino: _____ feminino: _____

5) Qual o número de residentes que:

- A. Trabalham (1): masculino: _____ feminino: _____
- B. Não trabalham: masculino: _____ feminino: _____

(1) exercem atividade remunerada

6) A renda mensal (total) dos residentes é:

- A. () até 2 salário mínimos (1)
- B. () de 2 a 5 salário mínimo
- C. () de 5 a 10 salários mínimos
- D. () mais de 10 salários mínimos
- E. Recebimentos oriundos de benefícios (aposentadoria, por exemplo) (indicar):
_____ salários mínimos.

(1) salário mínimo utilizado: R\$ 622,00

7) Indicar quantos membros residentes estudam (estudo formal: infantil, fundamental, médio, superior):

- A. em escola pública _____
- B. em escola particular _____

8) A família tem algum tipo de empregado doméstico:

A. () Sim B. () Não

9) Qual o meio de locomoção mais utilizado pela família:

A. () carro próprio Indicar quantos veículos: _____

- B. () ônibus urbano
- C. () condução da empresa
- D. () táxi
- E. () a pé
- F. () outro: (indicar) _____

10. Você considera que sua residência tem acesso fácil à: (assinalar todos os itens que representam sua situação)

- A. () escola para os membros da família
- B. () repartições públicas e bancos
- C. () transporte coletivo
- D. () compras domésticas
- E. () igreja
- F. () local de trabalho
- G. () cinemas, clubes, academias e outros locais de recreação

11. Tipo de habitação onde vivia anteriormente:

- A. () casa
- B. () casa em condomínio fechado
- C. () apartamento em um único edifício no terreno
- D. () apartamento em condomínio fechado com dois ou mais edifícios

12. Cite os principais motivos que o levaram a morar neste condomínio (assinale quantos achar necessário)

- A. () a possibilidade de maior convívio social com vizinhos
- B. () a semelhança socioeconômica dos residentes
- C. () o gerenciamento e administração privados
- D. () a possibilidade de morar em residência unifamiliar – casa
- E. () a busca por maior segurança quanto ao crime e violência
- F. () a busca por maior segurança do trânsito de veículos
- G. () a busca por um local seguro para as crianças
- H. () a existência de espaços coletivos privados de lazer
- I. () a busca por maior privacidade
- J. () a proximidade com a vegetação – natureza
- K. () a busca pela melhoria da qualidade de vida

13. Qual a sua opinião geral sobre o condomínio onde mora:

- A. () muito bom
- B. () bom
- C. () regular
- D. () ruim
- E. () muito ruim

14. Mencione o que você e sua família mais gostam em relação a morar em um condomínio horizontal:

15. Mencione o que você e sua família menos gostam em relação a morar em um condomínio horizontal:

16. Você acha que sua casa (unidade habitacional) é:

- A. ☐ muito boa
- B. ☐ boa
- C. ☐ regular
- D. ☐ ruim
- E. ☐ muito ruim

17. Indique uma ou mais razões que expliquem a sua opinião sobre sua casa:

- A. ☐ o fato de ser uma residência unifamiliar (casa)
- B. ☐ o fato de estar dentro de um condomínio
- C. ☐ o espaço interno
- D. ☐ a aparência interna
- E. ☐ a aparência externa
- F. ☐ o conforto ambiental (iluminação, ventilação, insolação)
- G. ☐ proteção patrimonial e de vida

18. Você acha que esta moradia, em relação à anterior, é:

- A. ☐ muito melhor
- B. ☐ melhor
- C. ☐ semelhante
- D. ☐ pior
- E. ☐ muito pior

19. Principais razões:

20. Em relação à segurança, como se sente no interior do condomínio onde mora:

- A. ☐ muito seguro
- B. ☐ seguro
- C. ☐ nem seguro, nem inseguro
- D. ☐ inseguro
- E. ☐ muito inseguro

21. O que acha dos espaços coletivos (área de lazer e sistema de viário) do condomínio:

- A. ☐ muito bom
- B. ☐ bons
- C. ☐ regular
- D. ☐ ruins
- E. ☐ muito ruins

22. Você ou algum membro da família utiliza as áreas de lazer do condomínio:

- A. ☐ sim
- B. ☐ não

23. Em caso positivo, quais seriam os equipamentos mais utilizados:

- A. ☐ as ruas internas
- B. ☐ o playground
- C. ☐ as quadras de esporte
- D. ☐ sala de ginástica
- E. ☐ as piscinas
- F. ☐ salão de festas
- G. ☐ outros _____

24. Você acha que os condomínios são benéficos para a cidade? Por quê?

APÊNDICE E

**Roteiro de entrevista para vizinhos, arquitetos, professores, corretores
imobiliários e funcionários da prefeitura**

ROTEIRO DE ENTREVISTA (Direcionado aos moradores vizinhos de condomínios horizontais)

- 1) Você já conhece o interior do condomínio horizontal construído no seu bairro?
- 2) Existe algum tipo de relacionamento entre os moradores do condomínio horizontal e os moradores do seu bairro?
- 3) Quais os benefícios que a construção do condomínio horizontal trouxe para o bairro?
- 4) Quais os prejuízos que a construção do condomínio horizontal trouxe para o bairro?
- 5) Você gosta de morar próximo a um condomínio horizontal? Por quê?

ROTEIRO DE ENTREVISTA (direcionado aos arquitetos e professores universitários)

Nome:

Profissão / Cargo:

Data:

- 1) Qual público alvo para a implantação de um condomínio horizontal?
- 2) O que deve ser valorizado no projeto e na venda de um condomínio horizontal?
- 3) Os condomínios horizontais proporcionam a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a melhoria da qualidade urbana e ambiental do local?
- 4) Os condomínios horizontais são benéficos para a cidade? Por quê?
- 5) Quais os impactos causados pela construção de um condomínio horizontal?
- 6) Na sua opinião, o que leva as pessoas a optarem por um condomínio horizontal?

ROTEIRO DE ENTREVISTA (direcionado aos corretores imobiliários)

Nome:

Profissão:

Data:

- 1) Qual público alvo para a implantação de um condomínio horizontal?

- 2) O que deve ser valorizado no projeto e na venda de um condomínio horizontal?

- 3) Os condomínios horizontais são benéficos para a cidade? Por quê?

- 4) Quais os impactos causados pela construção de um condomínio horizontal?

- 5) Na sua opinião, o que leva as pessoas a optarem por um condomínio horizontal?

ROTEIRO DE ENTREVISTA (direcionado aos funcionários da prefeitura)

Nome:

Profissão / Cargo:

Data:

- 1) O que deve ser valorizado no projeto de um condomínio horizontal?

- 2) Os condomínios horizontais proporcionam a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes e a melhoria da qualidade urbana e ambiental do local?

- 3) Os condomínios horizontais são benéficos para a cidade? Por quê?

- 4) Quais os impactos causados pela construção de um condomínio horizontal?

- 5) Na sua opinião, o que leva as pessoas a optarem por um condomínio horizontal?