

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
INSTITUTO DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS
DEPARTAMENTO DE SOCIOLOGIA**

Caroline Souza de Quadros

A VIDA EM SEPARADO

Estudo de um condomínio fechado de Porto Alegre

Porto Alegre, novembro de 2008.

Caroline Souza de Quadros

A VIDA EM SEPARADO

Estudo de um condomínio fechado de Porto Alegre

Monografia apresentada junto ao Departamento de Sociologia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Ciências Sociais.

Orientador: Prof. Dr. Antonio David Cattani

Porto Alegre, novembro de 2008.

O ponto de venda mais forte do condomínio era a sua segurança. Havia as belas casas, os jardins, os playgrounds, as piscinas, mas havia, acima de tudo, segurança. Toda a área era cercada por um muro alto. Havia um portão principal com muitos guardas que controlavam tudo por um circuito fechado de TV. Só entravam no condomínio os proprietários e visitantes devidamente identificados e crachados.

Mas os assaltos começaram assim mesmo.

(...)

Foi feito um apelo para que as pessoas saíssem de casa o mínimo possível. Dois assaltantes tinham entrado no condomínio no banco de trás do carro de um proprietário, com um revólver apontado para a sua nuca. Assaltaram a casa, depois saíram no carro roubado, com crachás roubados. Além do controle das entradas, passou a ser feito um rigoroso controle das saídas. Para sair, só com um exame demorado do crachá e com autorização expressa da guarda, que não queria conversa nem aceitava suborno.

Mas os assaltos continuaram.

Foi reforçada a guarda. Construíram uma terceira cerca. As famílias de mais posses, com mais coisas para serem roubadas, mudaram-se para uma chamada área de segurança máxima. E foi tomada uma medida extrema. Ninguém pode entrar no condomínio. Ninguém. Visitas, só num local predeterminado pela guarda, sob sua severa vigilância e por curtos períodos.

E ninguém pode sair.

Agora, a segurança é completa. Não tem havido mais assaltos. Ninguém precisa temer pelo seu patrimônio. Os ladrões que passam pela calçada só conseguem espiar através do grande portão de ferro e talvez avistar um ou outro condômino agarrado às grades da sua casa, olhando melancolicamente para a rua.

Mas surgiu outro problema.

As tentativas de fuga. E há motins constantes de condôminos que tentam de qualquer maneira atingir a liberdade.

A guarda tem sido obrigada a agir com energia.

RESUMO

Esta monografia apresenta os resultados de uma pesquisa sobre grandes condomínios horizontais fechados. Fenômeno internacional, a multiplicação dos condomínios fechados de alto padrão ocorre também em Porto Alegre. Abrigando, normalmente, famílias provenientes das classes abastadas, eles definem dinâmicas específicas de ocupação de espaços urbanos e mantêm relações complexas com a cidade aberta.

A intenção inicial era entrevistar moradores de um empreendimento de alto padrão de 170ha. Entretanto, apesar das inúmeras tentativas, e devido à resistência dos condôminos, só duas entrevistas puderam ser feitas. As dificuldades de realizar as entrevistas acabaram por se tornar objeto de análise, pois sugeriam que isolamento e proteção contra o que pertence ao mundo exterior têm grande importância na vida dessas pessoas. Surgiu, então, o interesse em explorar aspectos relacionados à condição de isolamento e separação em que se encontra o condomínio: os significados que tais elementos assumem na vida de seus moradores, as influências que exercem na sua satisfação e no seu cotidiano e a relação que esses indivíduos estabelecem com a cidade e a região de entorno do empreendimento.

Os resultados indicaram que a separação em relação ao ambiente exterior serve como pré-condição para satisfação com o ambiente de moradia, configurando o condomínio como uma espécie de refúgio que garante segurança e privacidade. Mais do que isso, a separação proporciona também distinção social e *status*, demarcando nitidamente quem são os privilegiados que podem viver nesse espaço diferenciado. Devido aos inúmeros significados assumidos por essa separação, o trabalho de se fechar é constante e permanente, exercido com o auxílio de um corpo de funcionários, aparatos e procedimentos de segurança e regras distintas daquelas da cidade tradicional. Não obstante tal “isolamento”, foi verificado que a independência dos moradores do condomínio em relação à cidade não é notável, ao contrário do que era esperado inicialmente: ela é evidente apenas em relação ao bairro. Ou seja, verificou-se que, mais do que independência em relação à cidade, a intenção parece ser ter um lugar seguro que proporcione liberdade e qualidade de vida.

Palavras-chave: condomínios fechados, classes abastadas, segregação sócio-espacial.

ABSTRACT

This monograph presents the results of a research about large gated communities. The growth of high-standard gated communities is an international phenomenon which happens also in Porto Alegre, Brazil. Those gated communities, which usually are inhabited by first-class families, define specific dynamics of urban places occupations and keep a complex relationship with the city.

The original intention was interviewing residents of a high-standard gated community with 170ha. Despite numerous attempts and because the resistance of these residents, only two interviews could be done. The difficulties of doing these interviews ultimately became the object of analysis, it suggested that isolation and protection against what belongs to the outside world have great importance in these people's life. The interest in exploring issues related to the condition of isolation and separation in this gated community arises. What kind of meanings these elements have on its resident's life, what is the influence of it in their satisfaction and in their daily life and what kind of relationship these individuals have with the city and the condominium's surrounding region.

The results indicated that the separation from the external environment is a precondition for satisfaction with home, being the condominium a kind of refuge which guarantees security and privacy. More than that, the separation also provides social distinction and status, defining clearly the privileged ones, who can live in that distinct area. Because of the numerous meanings given by the separation, the work of closing themselves is constant and permanent, and it's exercised with the help of watchmen, security apparatuses and particular rules, which are different from those of the traditional city. It was also verified that the independence of the gated community's residents on the city is not remarkable, oppositely of what was initially expected: it is evident only in relation to the district. In other words, it was found that (rather than independence for the city) the real intention seems to be having a safe place that provides freedom and quality of life.

Keywords: gated communities, first-classes, socio-spatial segregation.

SUMÁRIO

| | |
|---|----|
| INTRODUÇÃO..... | 6 |
| CAPÍTULO 1 – OS CONDOMÍNIOS FECHADOS..... | 10 |
| 1.1 Definição e características de condomínios fechados | 10 |
| 1.2 Dinâmica de expansão dos condomínios fechados..... | 12 |
| 1.3 Elementos relevantes na discussão sobre condomínios fechados | 13 |
| 1.3.1 <i>Causas do surgimento e expansão dos condomínios fechados</i> | 14 |
| 1.3.2 <i>Conseqüências e impactos dos condomínios no espaço urbano e na vida social</i> ... | 16 |
| 1.3.3 <i>A tensão/relação público-privado</i> | 20 |
| CAPÍTULO 2 – O CONDOMÍNIO CITTÀ DI AURORA | 23 |
| 2.1 Condomínios fechados em Porto Alegre | 23 |
| 2.2 Città di Aurora – Porto Alegre Golf Club | 28 |
| 2.2.1 <i>“Città di Aurora: único porque é completo”</i> | 32 |
| 2.2.2 <i>Segurança e mecanismos de controle</i> | 36 |
| 2.2.3 <i>Gestão do condomínio e regras de convivência</i> | 38 |
| CAPÍTULO 3 – VIVENDO EM SEPARADO | 41 |
| 3.1 As tentativas de pesquisa..... | 41 |
| 3.2 Separação e privacidade: premissas para segurança e distinção social | 45 |
| 3.3 Vivência no Città di Aurora..... | 50 |
| 3.3.1 <i>Composição social</i> | 50 |
| 3.3.2 <i>Satisfação com o Città di Aurora</i> | 52 |
| 3.3.3 <i>Dos prós aos contras de viver em segurança</i> | 54 |
| 3.3.4 <i>Relação público-privado e o Città di Aurora</i> | 55 |
| CONSIDERAÇÕES FINAIS | 57 |
| REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS | 60 |

LISTA DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| (Figura 1) Mapa de Porto Alegre com a macrozona Cidade Jardim em destaque. | 24 |
| (Figura 2) Mapa de Porto Alegre com a divisão por bairros. Em destaque e indicados na legenda, os bairros com maior concentração de condomínios fechados de acordo com Barcellos e Mammarella (2008). | 25 |
| (Figura 3) Mapa da Área de Ocupação Intensiva, Área de Ocupação Rarefeita e Área de Interesse Ambiental. | 26 |
| (Figura 4) Foto aérea do condomínio com o Guaíba ao fundo. | 29 |
| (Figura 5) Foto aérea mostrando o chamado Città di Aurora II e a Vila do Barco, ainda pouco ocupados (nota: maioria dos terrenos têm a parte de trás desembocando em algum dos lagos). | 30 |
| (Figura 6) Mapa do condomínio Città di Aurora. | 31 |
| (Figura 7) Em amarelo, local onde está implantado o Città di Aurora e, em tracejado, a via projetada eliminada em decorrência da aprovação do condomínio. | 32 |
| (Figura 8) Seleção de fotos da galeria de imagens do <i>website</i> do Città di Aurora. | 35 |
| (Figura 9) Pórtico de entrada do condomínio. | 36 |
| (Figura 10) Recorte do mapa do condomínio ressaltando um exemplo de villa “fechada em si”. | 37 |

INTRODUÇÃO

Esta pesquisa tem como tema a vivência de moradores de grandes condomínios horizontais fechados. Condomínios fechados são, basicamente, conjuntos de moradias – na forma de edifícios de apartamentos ou casas – cercados por muros ou grades, com acesso único, restrito e controlado e que possuem regras e gestão próprias. Podem assumir diferentes formas e tipologias (conforme o tipo de uso, de construção, o porte, a localização no espaço urbano, etc.) mas são, via de regra, espaços socialmente homogêneos (abrigoando uma população semelhante do ponto de vista sócio-econômico) e que se fecham em si mesmos, voltando-se para o interior e não para a rua pública (BECKER, 2005; BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007; CALDEIRA, 1997). Já os grandes condomínios horizontais fechados são compostos por casas, abrangem grandes extensões de terra, se localizam nas periferias das cidades, possuem um considerável aparato de equipamentos, serviços e segurança e são, freqüentemente, direcionados à camada da social de maior poder aquisitivo.

Nas últimas décadas, observou-se uma acelerada proliferação de condomínios fechados no Brasil e no mundo. Sua disseminação e popularização estão relacionadas a transformações sociais, econômicas e políticas que alteraram as relações existentes até então entre sociedade e território. Globalização, neoliberalismo, desregulação estatal, polarização social, aumento da violência e criminalidade urbanas, decadência dos centros urbanos e espaços públicos, deficiência dos serviços públicos conformam um panorama que motiva as altas classes médias, em especial, a buscar viver em ambientes segregados e controlados que deixam de fora dos portões todo um emaranhado de problemas urbanos. A opção por habitar um condomínio fechado parece, portanto, estar vinculada à busca por uma outra forma ou padrão de vida, distintos daqueles oferecidos pelo meio urbano. Não obstante, quanto mais arrojado for o projeto do empreendimento, maior é a tendência a se constituir numa espécie de mundo à parte, separado da cidade aberta, no qual seus residentes podem realizar o máximo de atividades sem precisar sair do domínio privado. Desta forma, se questiona como é a vivência em condomínios que buscam o máximo de independência do ambiente exterior, distantes dos núcleos urbanos, fortemente vigiados e que abrigam uma população de altos rendimentos. Quais os significados que isolamento e separação assumem na vida dessas pessoas? Como eles repercutem e influenciam na satisfação e no cotidiano dos condôminos? Haveria de fato uma grande independência em relação à cidade e seu espaço público? Qual a relação estabelecida pelo condomínio e seus residentes com a região de entorno?

A procura por soluções imediatistas, que visam não resolver problemas, mas afastá-los ao máximo da vida cotidiana, tem impactos não apenas para aqueles que optaram pela vida em separado, alcançando, de certa forma, todo o conjunto da cidade. Repercutem na própria organização do espaço urbano (através da fragmentação, da dispersão urbana e da modificação do padrão centro-periferia) e no modo de vida dos demais cidadãos, ao trazerem consequências para a mobilidade urbana, segurança e uso dos espaços públicos abertos, valor do solo e as relações entre os grupos e camadas sociais. Mudam as relações tradicionalmente existentes entre o público e o privado, privatizando espaços de convívio e soluções para problemas comuns, contribuindo para desvalorizar a pluralidade e a heterogeneidade características dos espaços públicos, criando poderes, regras de convivência e administrações heterônomas e trazendo benefícios para seus moradores e diversos problemas para a coletividade. Investigar o modo de vida de moradores de condomínios fechados é também estudar aspectos relacionados a um processo que acarreta em notáveis transformações para a vida urbana, permitindo a reflexão sobre os rumos que a produção social da cidade vem tomando e a que tipo de desenvolvimento urbano e projeto de sociedade eles obedecem.

A pesquisa teve como unidade de análise empírica o condomínio horizontal fechado Città di Aurora, localizado no bairro Belém Novo, zona sul de Porto Alegre. Tal escolha se deve ao fato de tratar-se de um condomínio de grande porte (totaliza 170 hectares) que conta com diversos serviços e espaços de lazer. Trata-se de um projeto pioneiro em Porto Alegre, um dos primeiros da capital e Região Metropolitana a contar com serviços e conveniências além das usuais áreas de lazer do tipo *playground*, quadras de esportes, salão de festas, piscinas: o empreendimento é vinculado ao Porto Alegre Golf Club e conta com um campo de golfe profissional de padrão internacional totalmente integrado ao condomínio, além de colégio, escola de inglês, *pet shop*, salão de beleza etc. Configura-se como um condomínio de alto padrão, com imóveis custando entre R\$ 500 mil e mais de R\$ 1,5 milhão, voltado, portanto, para uma classe social abastada¹.

Inicialmente, a intenção era estudar como os moradores do Città di Aurora percebiam e utilizavam a cidade e seus espaços públicos abertos. Isso porque a literatura aponta que a disseminação de condomínios fechados acarreta em transformações na relação entre o espaço público e o privado. Espaços privados para convívio e usufruto coletivo, os condomínios se colocam como alternativas à vida oferecida pela cidade, pretendem cumprir funções públicas de maneira segregada e colaboram para a desvalorização e a diminuição do uso dos espaços

¹ A fim de melhor garantir a não-identificação dos entrevistados, optou-se por utilizar um nome fictício para o condomínio e para o clube vinculado ao empreendimento. No caso da referência às fontes das imagens do empreendimento utilizadas no trabalho, decidiu-se simplesmente ocultar o endereço da *web*.

públicos abertos. No caso de condomínios fechados de grande porte e bem equipados em termos de opção de lazer e serviços, caso do Città di Aurora, a independência e ruptura com a cidade são maiores, o que poderia repercutir na percepção e apropriação do espaço urbano. As principais hipóteses eram de que haveria uma percepção negativa e um uso restrito, limitado e seletivo da cidade e seus espaços públicos, uma vez que os residentes desse distinto condomínio fechado habitam um local que se pretende completo.

No entanto, em mais de seis meses de muitas tentativas de realizar a pesquisa e encontrar moradores dispostos a participar, foi possível fazer apenas duas entrevistas: uma com o síndico do condomínio e outra com um jovem morador. O pouco material empírico impossibilitava uma análise satisfatória sobre a percepção e utilização do espaço urbano, permitindo no máximo aproximações desse universo que se revelou mais fechado que se esperava. Todavia, continha pistas suficientes para optar por uma abordagem mais ampla, a de investigar a vivência em espaços altamente fechados e controlados. A própria dificuldade em adentrar nesse condomínio e conseguir aceitação pelos seus residentes revelou ter um significado sociológico importante, sugerindo a importância que isolamento, fechamento e proteção contra o que pertence ao mundo exterior assume na vida dessas pessoas. As hipóteses passaram a considerar que:

- a vivência em grandes condomínios fechados tende a ser pautada pelo extremo zelo e preocupação com a segurança, o isolamento e a separação em relação ao que não pertence ao ambiente interno e privado;
- a separação atua como pré-condição para uma vida tranqüila e de maior qualidade, livre de preocupações com a segurança, e para garantia de distinção social e *status*, evitando a mistura e o convívio com os diferentes grupos sociais que caracterizam a vida na cidade aberta;
- dada a importância atribuída à separação, o trabalho e a preocupação de se fechar e controlar ao máximo o ambiente é constante e permanente;
- os residentes de condomínios que se pretendem completos tendem a estabelecer uma relação de ruptura e independência em relação à cidade e à região de entorno.

As entrevistas foram semi-diretivas, norteadas por roteiros específicos, dado que um se destinava ao síndico e outro a um morador. O roteiro de entrevista destinado ao síndico contemplava questões acerca do empreendimento (data de lançamento, o conceito ou diferencial do projeto, os serviços e áreas de lazer oferecidos, a organização administrativa, procedimentos de segurança, as regras de convivência), mas também abria brechas para o entrevistado fazer relatos sobre a composição social, os conflitos existentes, a satisfação dos

moradores com o condomínio e a administração, as motivações para a escolha do local de moradia etc. Já o roteiro elaborado para os moradores buscava compreender aspectos mais relacionados à vida do próprio condômino: há quanto tempo vivia no condomínio, o que mudou na impressão inicial que teve do empreendimento, o que mais gosta e o que menos gosta no local, as atividades que costuma realizar dentro e fora do condomínio, seu cotidiano e o que nele mudou após a mudança de moradia, se conhece e utiliza serviços e comércios do bairro etc. Além das duas entrevistas, foram feitas consultas ao *website* do condomínio e a edições da revista do empreendimento, a *Viver Città di Aurora*. Realizou-se também duas entrevistas com um técnico do setor de aprovação de condomínios horizontais da Secretaria de Planejamento Municipal de Porto Alegre (SPM), a fim de melhor compreender as responsabilidades do poder público municipal na implantação de condomínios fechados.

O primeiro capítulo é dedicado à revisão da bibliografia sobre condomínios fechados. Apresenta definições dessa modalidade imobiliária, suas características básicas, as diferentes formas e tipologias assumidas por estes empreendimentos e dados relativos ao seu surgimento e desenvolvimento no Brasil e no mundo. A última parte é dedicada a expor e explorar as questões mais recorrentemente abordadas nos estudos sobre o tema. Tais questões foram divididas em três grandes temáticas: causas do surgimento e expansão dos condomínios fechados; os impactos de tais empreendimentos no espaço e na sociabilidade urbana; e a relação entre o público e o privado.

O capítulo segundo apresenta o objeto empírico de estudo, o condomínio *Città di Aurora*. Num primeiro momento, expõe dados e informações sobre a dinâmica de expansão de condomínios fechados em Porto Alegre para, posteriormente, partir, de fato, para a descrição do empreendimento em questão. Traz informações sobre as características do empreendimento (tamanho, número de lotes, preços das habitações e terrenos, etapas de implantação etc.), descreve todos os serviços e equipamentos disponíveis aos moradores, os procedimentos de segurança e algumas das normas a serem seguidas pelos condôminos.

No terceiro capítulo, é realizada a análise dos dados produzidos pela pesquisa. Ele traz um relato detalhado de todas as tentativas feitas de março a agosto de 2008 para conseguir entrevistados no condomínio, relato este que permite reflexões sobre as dificuldades de pesquisa entre as classes bem posicionadas do ponto de vista sócio-econômico e entre moradores de condomínios fechados. São discutidas questões como separação, segurança, distinção e *status* e feitas considerações sobre o perfil dos moradores, a satisfação com o condomínio e como se estabelece a relação público-privado neste caso estudado.

CAPÍTULO 1 OS CONDOMÍNIOS FECHADOS

1.1 Definição e características de condomínios fechados

Tomar os condomínios fechados como objeto de estudo exige que se faça algumas considerações sobre sua nomenclatura e se fixe uma definição precisa. Primeiramente, é importante ressaltar que o termo condomínio fechado, em referência aos empreendimentos formados por habitações unifamiliares (casas térreas ou assobradadas), representa uma redundância, dado que todo condomínio é, por lei², um espaço de uso restrito e privativo de seus condôminos, pressupondo que cada um desses seja proprietário exclusivo de sua unidade privativa e de uma fração ideal (uma proporção não localizada) das áreas de uso comum (SOUZA, 2003; UGALDE, 2002). No condomínio, o empreendedor assume a obrigação de edificar as habitações (FREITAS, [2006]). Entretanto, muitos condomínios, especialmente os destinados à população de maior poder aquisitivo, permitem aos compradores adquirir um lote para edificarem sua habitação por conta própria, situação que conformaria o chamado loteamento fechado. Todavia, tal termo configura uma ilegalidade, tratando-se de uma figura jurídica inexistente, pois todo loteamento é, por natureza jurídica, aberto, um espaço de uso público. A legislação³ define loteamento como a divisão do solo em lotes (terrenos), com abertura de vias e logradouros públicos e destinação de 35% da área do loteamento para domínio público, doada para a municipalidade. A acessibilidade do território loteado não pode ser restrita a seus moradores (BECKER, 2005; FREITAS, [2006]).

Pode-se dizer que um número considerável de condomínios horizontais (aqueles cujas edificações são casas, e não prédios de apartamentos) mesclam elementos da instituição jurídica do loteamento e do condomínio: ao adquirente, é vendido apenas o terreno, sem a habitação edificada, mas, concomitantemente, o projeto do empreendimento contempla área de lazer e vias de circulação de domínio privado. Isso ocorre com ou sem a anuência da administração pública e, em qualquer dos casos, constitui-se numa prática ilegal⁴.

² A Lei Federal nº 4.591/64 regulamenta os condomínios por unidades autônomas, isto é, unifamiliares (habitações de um ou mais pavimentos isoladas entre si).

³ Lei Federal nº 6.766/79, modificada parcialmente pela Lei Federal 9.785/99.

⁴ Não obstante a existência de desacordos em discussões sobre o tema, há um relativo consenso de que a Lei Federal nº 6.766/79 não deveria ser usada para aprovar loteamentos fechados. Tampouco a elaboração de uma lei municipal que preveja e regule algum tipo de loteamento fechado seria válida, uma vez que iria de encontro ao que é estabelecido pela legislação federal.

O termo condomínio fechado, apesar de redundante, é o mais corrente no Brasil, sendo utilizado para designar tanto empreendimentos compostos por casas como por prédios de apartamentos. Devido a isso, será também utilizado aqui. Designações equivalentes ocorrem em outras línguas e países: *conjuntos* ou *urbanizaciones cerradas*, *barrios cerrados* ou *privados*, *fraccionamientos cerrados*, *gated communities* ou *country clubs* (BORS DORF, 2002; CABRALES BARAJAS, 2002). No Brasil, são também chamados de loteamentos fechados, condomínios exclusivos, loteamentos especiais, condomínios especiais, loteamentos em condomínios etc.

Por condomínio fechado, entende-se “um conjunto de moradias, sob a forma de residências unifamiliares ou edifícios de apartamentos, podendo ou não haver comércio e serviços, de uso restrito e privado de seus condôminos” (BECKER, 2005, p. 3). Suas características básicas: são cercados por barreiras físicas como muros ou grades; têm acesso único, restrito e controlado; possuem regras e políticas de gestão próprias e exclusivas (ainda que subordinadas às legislações federal, estaduais e municipais); dirigem-se, via de regra, para a população mais abastada; tendem a ser ambientes socialmente homogêneos; voltam-se para o interior e não para a rua; apresentam grande flexibilidade no que se refere à localização, podendo se situar praticamente em qualquer lugar, tendo em vista sua autonomia e independência em relação ao entorno (BECKER, 2005; CALDEIRA, 1997; BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007; ROITMAN, 2003).

Há diferentes formas e tipologias de condomínios. Segundo Becker (2005), eles podem ser classificados em:

- horizontais (formado por habitações unifamiliares – casas), verticais (formado por edifícios de apartamentos) ou mistos (quando reúnem a duas tipologias arquitetônicas);
- exclusivamente residenciais ou de uso misto (com residências, comércio e serviços);
- pequenos (ocupando um lote ou pedaço de quarteirão, com no máximo 15 habitações), médios (ocupando um pedaço ou um quarteirão inteiro) e grandes (ocupando mais de dois quarteirões, com mais de 100 habitações);
- localizados no interior da malha urbana ou na periferia das cidades;
- voltados para classe baixa, média ou alta (nos Estados Unidos e Canadá, há também condomínios voltados exclusivamente para aposentados);
- circundados por barreiras físicas e funcionais (por exemplo, grades) ou funcionais e visuais (por exemplo, muros).

Combinadas entre si, essas características formam diferentes tipologias. Por exemplo, condomínios de grande porte são geralmente construídos para as classes mais abastadas, pois somente assim é rentável disponibilizar amplos terrenos e destinar áreas mais extensas para lazer (BECKER, 2005), muitas vezes inclusive com vegetação nativa preservada. Além disso, quando o que se vende é o lote, e não a habitação já construída – e, portanto, padronizada –, o morador poderá imprimir na sua casa um “estilo único”, algo muito valorizado, mas que encarece o investimento na nova moradia. Logo, a tendência é que grandes condomínios sejam direcionados a quem tem maior poder aquisitivo e construídos em zonas onde a oferta de grandes extensões de terra é maior, isto é, fora do tecido urbano consolidado.

Neste estudo, será feita referência especialmente aos condomínios fechados de tipo horizontal, que, como veremos adiante, constituem a tipologia habitacional com maior tendência à expansão e que, via de regra, recebe maior atenção pelos pesquisadores.

1.2 Dinâmica de expansão dos condomínios fechados

Os condomínios fechados são um produto residencial específico que vem sendo largamente privilegiado ao longo das duas últimas décadas, constituindo um padrão internacional de acelerada difusão. Segundo Becker (2005), embora o início desta tendência de expansão remonte à década de 1980, uma das primeiras comunidades cercadas e com as características dos condomínios fechados atuais seria a Tuxedo Park, construída já em 1885, próxima a Nova York. As experiências nos Estados Unidos parecem terem sido decisivas para o surgimento dessa tendência, uma vez que os condomínios fechados de outros países vêm sendo construídos com características semelhantes às *gated communities* estado-unidenses. Atualmente, tais empreendimentos existem em quantidade expressiva nos EUA, América Latina, Ásia e África do Sul. Na Europa e Oceania, mesmo sendo menos frequentes, já despertam a atenção de pesquisadores (MacLEOD, 2003 apud BECKER, 2005). A expansão dos condomínios fechados no contexto mundial foi seguida também por sua popularização: não são mais exclusividade de classes ricas, sendo construídos também para camadas de menor poder aquisitivo, e são encontrados também em cidades pequenas (BECKER, 2005).

No Brasil, tal como na América Latina, o surgimento da maioria dos condomínios fechados ocorreu na década de 1970, a intensificação de sua construção nos anos 1980 e sua consolidação na década de 1990 (BECKER, 2005.). Os primeiros condomínios horizontais fechados a se consolidarem no país foram implantados pela empresa Alphaville no fim da década de 1970, em Barueri, na Grande São Paulo (HERMANN, [2004?]). Nesta década, a

maioria dos demais condomínios surgia na forma de edifícios de apartamentos que, além de se localizarem nas áreas centrais, integrando a rede urbana, não eram murados ou cercados⁵ e contavam, geralmente, apenas com garagens, *playgrounds* e salão de festas. Este panorama de quase quatro décadas atrás difere sobremaneira do atual, no qual a tendência mais expressiva é construir condomínios horizontais murados, em regiões mais distantes do centro urbano (muitas vezes nas periferias das cidades) e com grandes áreas de equipamentos de uso coletivo (FERREIRA, [2006?]; HASSE, 2006). Já os condomínios verticais localizados em áreas de ocupação intensiva construídos atualmente são todos planejados para ser cercados e/ou murados e contar com equipamentos de segurança. Ademais, via de regra, quanto maior é o poder aquisitivo do público-alvo, mais numerosos são os equipamentos de lazer (desde simples salões de festa e *playgrounds*, passando pelas piscinas e salas de ginástica até espaços como brinquedoteca, sala de jogos e *lan house*) e, muitas vezes, as vagas de garagem por apartamento. De qualquer forma, hoje os condomínios apresentam projetos urbanísticos mais refinados que aqueles de 1970-1980, infra-estrutura cada vez mais sofisticada e numerosa e regulamentos internos mais restritos, podendo-se dizer que se desenvolveram a ponto de atingir a condição de produto imobiliário consolidado (SOBARZO, 2002).

Atualmente, predominam no país as construções de uso exclusivamente residencial e de tipo horizontal, seja no interior da malha urbana (os de pequeno e médio porte) ou na periferia (onde encontram-se os de grande porte) (BECKER, 2005). Segundo levantamento realizado em 2002, 4 milhões de brasileiros já viviam em condomínios fechados, o que corresponde a quase 2,5% da população total. De 1998 a 2003, o número de grandes condomínios horizontais localizados nas periferias dos centros urbanos teria passado de 500.000 para 1 milhão no Brasil (ZAKABI, 2002).

1.3 Elementos relevantes na discussão sobre condomínios fechados

Na literatura referente aos condomínios fechados, verifica-se uma relativa recorrência de determinadas questões, apesar dos enfoques diferenciados. A fim de melhor apresentar tais elementos, eles foram divididos em três temáticas: causas do surgimento e expansão dos condomínios fechados; as conseqüências dos condomínios para o espaço e a sociabilidade urbanas; e a relação/tensão público-privado.

⁵ Evidentemente, estes condomínios que remontam à década de 1970 sofreram adaptações a fim de garantir maior segurança a seus moradores e hoje contam com grades e, muitas vezes, interfones, circuito interno de TV, cercas elétricas, alarmes, ligação direta a empresas de segurança privada etc.

1.3.1 Causas do surgimento e expansão dos condomínios fechados

De uma forma geral, a transição ao neoliberalismo e à globalização são apontados como fatores especialmente relevantes para o surgimento de condomínios fechados pelos autores que se dedicam ao seu estudo (Cf. BORSODORF, 2002). Becker (2005) atenta para fatores que facilitaram a moradia em locais afastados dos centros urbanos, como o desenvolvimento da indústria das comunicações, a flexibilização das relações de trabalho e a difusão do automóvel, que tornaram a variável espacial menos determinante. Barcellos e Mammarella (2008) citam mudanças na estrutura social e na sua distribuição no espaço que conduziram à polarização social, à fragilização do poder político das classes trabalhadoras, ao aumento da centralidade das altas classes médias no poder urbano. Resultados disso seriam a adoção de posturas defensivas e visões individualistas sobre o significado último da cidade que, em conjunto com o esvaziamento de atribuições do Estado, levaram à total liberação das ações de mercado, inclusive no setor imobiliário. Borsdorf (2002), além da desregulação estatal, lembra ainda a constituição de novas disparidades entre cidades e sistemas de cidades e a flexibilização das relações de trabalho que contribuem para uma *polarização social bipolar*, aumentando o contraste entre as ilhas de luxo e as de pobreza. Somado isso à defesa de um estado menos regulatório e incisivo no planejamento urbano, o processo de produção da cidade passa a acontecer, cada vez mais, conforme os interesses do setor imobiliário, o qual investe nos modelos residenciais mais em voga e lucrativos no momento. A globalização exerce influência também a partir do aspecto cultural: condomínios são construídos conforme modas arquitetônicas, obedecendo a um estilo estandardizado, presente também na arquitetura de *shopping centers*, parques temáticos, hotéis, grandes edifícios, cadeias de *fast-food* etc. Também o estilo de vida diferenciado prometido pelos condomínios é globalizado e padronizado, muitas vezes imitando modelos norte-americanos (BORSODORF, 2002).

As motivações e expectativas daqueles que optam por viver dentro dos muros se vinculam também às causas de surgimento e expansão dos condomínios fechados, pois explicam a grande aceitação e legitimam a popularização desses empreendimentos. Os condomínios são apontados como respostas a problemas como aumento da sensação de insegurança e da violência urbana, inchaço e decadência dos centros urbanos, declínio dos espaços públicos e deficiência de serviços públicos considerados básicos (BECKER, 2005; UEDA, 2004); são frutos, portanto, da tentativa de se buscar soluções individuais para problemas comuns. Quem opta por viver em condomínios fechados estaria buscando maior segurança; mais privacidade; homogeneidade sócio-econômica; um ambiente bonito,

agradável, próximo ao verde; disponibilidade de espaços de lazer, equipamentos e serviços privados; uma vida em comunidade. Tais elementos conformariam uma melhor qualidade de vida e um estilo de vida diferenciado, superior ao oferecido pela cidade, com maior *status*, prestígio e exclusividade (BECKER, 2005; CALDEIRA, 1997; ROITMAN, 2004 apud UEDA, 2005), além de maior segurança.

A segurança e medo da violência são, via de regra, apontados como as principais ou, ao menos, duas das principais justificativas para a moradia em condomínios fechados. Contudo, a violência também atua como uma linguagem simplificadora que localiza medos difusos (MOURA, 2006), que encobre e disfarça o desejo de distinção e exclusividade, tão ou mais importantes que o desejo de segurança (BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007). Separação, isolamento e segurança operam como questões de *status*, elaborando distâncias sociais e criando meios para a afirmação de diferenças e desigualdades sociais. Viver em separado significa viver entre “iguais”, num contexto que se opõe à vivência na cidade, onde habitantes estão sujeitos a conviver com a heterogeneidade social, ou seja, com a confusão, a mistura e os encontros indesejáveis e com estranhos (CALDEIRA, 1997).

A oferta de áreas verdes é também outro ponto importante, ainda que presente sobretudo em condomínios de médio e, principalmente, grande porte. A possibilidade de maior contato com a natureza se vincula à imagem de uma vida saudável e tranqüila (UEDA, 2005) – portanto, de maior qualidade. Também colabora para compor a paisagem pitoresca e bucólica que os condomínios buscam passar, o saudosismo da vida no campo, dos tempos de antigamente, quando as crianças brincavam livres na rua (CAMPOS, 2007), remetendo à possibilidade de uma pacata vida em comunidade. A existência de áreas de preservação ambiental, em alguns condomínios, além de ser geralmente uma exigência legal, são uma forma de agregar valor ao empreendimento, encarecendo os imóveis e servindo também para selecionar (economicamente) os moradores (NORMANN; UEDA, 2005). No entanto, com exceção destas áreas de preservação, a natureza das áreas verdes (passeios, jardins) e dos lagos é artificial, sendo utilizada como elemento paisagístico e como símbolo do cuidado dos empreendedores com o meio ambiente. Esse aparente respeito pelo meio ambiente revela sua incoerência quando se percebe que, além dos processos necessários para a fabricação dessa natureza (modificação de curvas de níveis, construção de aterros e taludes e destruição da cobertura vegetal original), o intenso uso do automóvel pelos moradores, devido à distância dos condomínios, não é exatamente uma atitude ecologicamente correta (CAMPOS, 2007).

Outro grande atrativo nos condomínios fechados é a possibilidade de viver num ambiente controlado que se opõe à vida na cidade, considerada caótica. Em mundos fechados,

as medidas são automaticamente limitadas: a população é prevista, impossível de ultrapassar, e condiciona a oferta de infra-estrutura e equipamentos (SANTOS, 1981 apud HERMANN [2006?]). Campos (2007) destaca as atividades e eventos promovidos – torneios de tênis, pescarias, festas juninas, jantares – como estratégias para fixar a idéia de nobreza, de vida saudável e em comunidade, de respeito à natureza. Simulam e buscam legitimar uma identidade local, uma vida em comunidade e um estilo de vida único através da programação, controle e planejamento prévio de todos os acontecimentos. Os elementos oferecidos pelos condomínios fechados a fim de garantir tal estilo de vida superior se constituem em soluções impessoais, universalizantes, globalizadas e que não contêm elementos da cultura autóctone. São concebidos para um homem padrão e independem das condições locais, podendo ser implantadas em qualquer lugar, mas são sempre apresentados por discursos localistas e personalizados (BORSODORF, 2002; CAMPOS, 2007; SANTOS, 1981 apud HERMANN [2006?]; UEDA, 2005). Tanto é assim que os condomínios compartilham entre si, em menor ou maior medida, um considerável número de características comuns – e isso em qualquer lugar do mundo.

Todos estes elementos – segurança, isolamento, homogeneidade sócio-econômica, amenidades naturais, equipamentos, ambiente controlado – conformam “novos produtos” que expressam novas formas e práticas para antigas ações (SOBARZO, 2005). O desejo de viver num condomínio fechado seria, assim, o desejo de consumir esse novo produto, abandonando as formas obsoletas de viver. Entra em questão a aspiração por diferenciação do segmento da população de maior poder aquisitivo e a tentativa dos segmentos médios de imitar as elites. Trata-se de uma estratégia de reprodução do capital: criar novas formas de moradia que permitem aos já proprietários entrar novamente no circuito de consumo, de modo que a cidade seja novamente vendida (SOBARZO; SPOSITO, 2003 apud SOBARZO, 2005)

1.3.2 Conseqüências e impactos dos condomínios no espaço urbano e na vida social

Segundo Becker, (2005), os impactos dos condomínios fechados no espaço urbano podem ser de ordem social, econômica, política e/ou físico-espacial, sendo a maioria deles negativos. Eles variam conforme as características e as tipologias dos empreendimentos. Por exemplo, condomínios de grande porte geralmente apresentam impactos de maior amplitude que condomínios de pequeno e médio porte, devido à diferença de terras abrangidas; condomínios com comércio e serviços no seu interior apresentam maior independência (relativa) da cidade que condomínios exclusivamente residenciais, o que pode resultar em

maiores transformações no estilo de vida de seus moradores. A seguir, será feito um apanhado geral das conseqüências mais abordadas pela bibliografia especializada.

Ao ocuparem parcelas significativas da malha urbana, os condomínios fechados podem representar bloqueios importantes à circulação mesmo em zonas supostamente mais afastadas da urbanização, criando descontinuidades viárias que prejudicam a prestação dos serviços públicos de coleta de resíduos, segurança, combate a incêndio e atendimento emergencial de saúde (UGALDE, 2002) e a mobilidade em geral, de pedestres e veículos. Tais descontinuidades, em conjunto com a cisão do tecido urbano e os muros edificados que impedem a circulação, o uso e apropriação de pedaços do território, são a manifestação objetiva da fragmentação do tecido urbano, a qual é também expressa, subjetivamente, através da dificuldade de construção de uma representação social da cidade enquanto unidade (MIÑO; SPOSITO, 2003 apud BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007). Ademais, a tendência à concentração dos condomínios em regiões periféricas das cidades transforma a geografia urbana tradicional, representada pela dicotomia entre um centro rico, concentrando população, serviços e comércio, e uma periferia pobre. O surgimento dessas “novas periferias” (UEDA, 2004; UEDA; NORMANN; ROLIM, 2005), decorrência da transferência da população de alto poder aquisitivo do centro ou zonas residenciais tradicionais para a periferia da cidade, ocasiona uma dispersão urbana, não somente em termos de arranjo espacial, mas também das atividades comerciais e, logo, de infra-estrutura. Dado que a posse e a utilização de carros é marcante entre residentes de condomínios fechados, mesmos em condomínios mais simples (NORMANN; UEDA, 2005; UEDA, 2004), é necessária a expansão de vias e criação de novos corredores viários para dar conta do aumento do fluxo de automóveis.

Os condomínios fechados também podem ter conseqüências mais restritas a seu entorno e áreas adjacentes, como: facilitação da instalação de infra-estrutura e serviços básicos; surgimento de novos centros, com serviços, comércios e equipamentos de lazer; aumento populacional; favelização; aumento do valor do solo; geração de empregos para classes baixas (BECKER, 2005; ROITMAN, 2003). Além disso, Becker (2005) demonstra, em sua pesquisa, que os muros que cercam os condomínios impedem a conexão visual entre o espaço privado e o público, o que, além de gerar um ambiente externo percebido como monótono, favorece a ocorrência de determinados crimes, aumenta a sensação de insegurança e diminui a intensidade de uso dos espaços públicos adjacentes. Isto porque barreiras visuais impedem a participação dos moradores na paisagem urbana (impossibilitando encontros casuais e conversas entre vizinhos) e, com isso, diminuem a animação dos espaços públicos, a

vigilância e a noção de que há possibilidade de socorro. Há também diminuição da interação social, uma vez que os condôminos tendem a não utilizar os espaços públicos abertos (apenas para circulação e, via de regra, de automóvel) e a não se relacionar com os moradores das adjacências.

Um impacto relevante e que recebe considerável atenção na literatura sobre condomínios fechados é a segregação. São diversos os termos derivados encontrados: segregação urbana, segregação residencial, segregação espacial, segregação social, segregação sócio-espacial, segregação sócio-territorial. Somado ao fato de que, em geral, inexistente discussão e definição conceitual sobre o termo utilizado, instaura-se uma confusão, na medida em que nem sempre é possível saber com segurança se os pesquisadores referem-se a processos iguais utilizando nomes diferentes ou se, de fato, estão tratando de processos distintos. De fato, alguns parecem ter certa preferência por um dos termos, por considerá-lo mais adequado, mas outros utilizam vários deles numa mesma publicação como sinônimos⁶. Castells utiliza o termo segregação urbana, definindo-a como “a *tendência* à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, sendo esta disparidade compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia” (CASTELLS, 1983, p. 210 - grifo do autor). Desta acepção, apreende-se que a segregação urbana conteria sempre um componente social e espacial, do que se infere que as diferentes expressões correlatas são utilizadas para designar um mesmo fenômeno: a divisão do espaço urbano em zonas socialmente homogêneas.

A segregação pode se dar em função de diferenças étnicas, religiosas, socioeconômicas etc., seja ela imposta ou voluntária. No caso dos condomínios fechados, trata-se de uma auto-segregação num espaço privativo, de acesso controlado e cuja homogeneidade social interna é conformada pelo custo do imóvel e da taxa condominial, fatores que atuam selecionando economicamente os moradores. Em geral, os condomínios fechados são considerados casos extremos de segregação – por exemplo, em Bhering (2002), Roitman (2003) e Ueda (2004) –, dado que, nestes casos, ela é explícita e evidente devido à existência de barreiras físicas que delimitam claramente o “gueto”. Entende-se que a segregação não é um fenômeno contemporâneo no espaço urbano, mas que aquela

⁶ Um exemplo disso, retirado de Barcellos e Mammarella, 2007, p. 13: “(...) queremos problematizar é a existência, ou não, de uma ligação entre o fenômeno da segregação urbana ou residencial e a expansão da residência das elites e das camadas médias em espaços fechados e exclusivos. (...) tais ‘comunidades’ aparecem como uma nova forma de vida urbana e de percepção do meio ambiente que se configura (...) também como uma nova forma de segregação sócio-territorial. Mas há divergências importantes tanto no que se refere a entender os condomínios como uma forma de segregação residencial, como no que diz respeito a atribuir uma conotação de novidade como expressão da segregação urbana (...)” (grifos nossos).

conformada pelos condomínios inova pela sua intensidade, visibilidade e obviedade. Além disso, os condomínios fechados seriam, também, reforços da segregação pré-existente, ou, mais ainda, elementos que gerariam um processo de retroalimentação e aguçamento da segregação (BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007; CALDEIRA, 1997; 2000; ROITMAN, 2003; SOBARZO, 2002).

Para Caldeira (1997), a segregação social se inscreve no espaço das cidades de formas variadas ao longo da história. Analisando o caso de São Paulo, identifica transformações no padrão de segregação espacial das cidades. Do final do século XIX até 1940, os diferentes grupos sociais viviam numa área urbana pequena e bastante próximos uns aos outros, os ricos em amplas residências, os pobres amontoados em cortiços. Dos anos 1940 a 1980, predominou a divisão entre um centro rico e bem equipado e uma periferia pobre e precária, com grandes distâncias físicas separando os grupos sociais. A partir da década de 1980, entra em curso um processo que se sobrepõe ao padrão centro-periferia, reaproximando fisicamente ricos e pobres; ao mesmo tempo, a separação entre estes dois grupos se dá através de mecanismos mais óbvios e complexos, como muros e tecnologias de segurança. O principal instrumento deste novo padrão de segregação são os enclaves fortificados, espaços privatizados, fechados e monitoriados para residência, consumo lazer ou trabalho – por exemplo, *shopping centers*, complexos de escritórios e condomínios fechados.

Caldeira aponta para conseqüências da segregação que extrapolam aspectos morfológicos ou de estrutura urbana: os efeitos incidem também sobre a vida social e as interações cotidianas nas cidades. Para a autora, os enclaves fortificados, por serem ambientes socialmente homogêneos, contribuem para que os encontros públicos sejam marcados por seletividade e separação, diminuindo o contato entre pessoas de diferentes grupos sociais e, com isso, reforçando as desigualdades e as distâncias sociais. Eles estabelecem uma relação de evitação com o resto da cidade e sua vida pública, fazendo com que as elites rejeitem as ruas como espaços de sociabilidade, utilizando-as apenas para circulação em seus automóveis. Muda o caráter dos encontros públicos: eles ocorrem principalmente em espaços protegidos e entre grupos relativamente homogêneos, ou seja, a materialidade dos espaços segregados (muros, grades, uso dos espaços e da cidade) passa também a construir rígidas fronteiras sociais. Além disso, ao valorizarem separação, isolamento e segurança, destroem referências a princípios universais de igualdade e liberdade na vida social, pois uma das condições necessárias para a democracia é que as pessoas se reconheçam, apesar de suas diferenças, como concidadãos, portadores dos mesmos direitos. Por conseguinte, ao negar muitos dos elementos e princípios básicos constituintes da concepção moderna de vida pública, os

enclaves fortificados rejeitariam não somente os valores que fundamentaram a constituição das cidades modernas, como também aqueles que ajudaram a forjar a ordem política liberal-democrática (CALDEIRA, 1997; 2000).

Os condomínios fechados têm grandes efeitos da vida de seus habitantes, segundo Roitman (2003), especialmente no caso das crianças criadas dentro deles. Elas costumam desenvolver uma divisão muito forte entre os “de dentro” e os “de fora”, dificuldades para entender realidades distintas das suas (devido ao pouco contato que têm com elas), transtornos de conduta por causa da falta de limites e até mesmo uma espécie de agorafobia⁷, não conseguindo transitar na cidade aberta (LANG & DANIELSEN, 1997; SVAMPA, 2001 apud ROITMAN, 2003). Outras transformações no estilo de vida dos condôminos, referentes principalmente a grandes condomínios localizados nas periferias das cidades, estão vinculadas à redução ao máximo do contato com o centro e os espaços urbanos: muitos condôminos passam a trabalhar em casa ou abandonam o emprego (neste último caso, geralmente as mulheres), as compras são concentradas em grandes aquisições quinzenais ou mensais e realizadas basicamente em grandes hipermercados e *shopping centers* suburbanos, é utilizado unicamente o automóvel particular e diminuem as saídas noturnas (a cinema, teatro, restaurantes), bem como as visitas e o contato com amigos que moram no centro urbano. Em resumo, a vida se torna mais organizada e planejada (JANOSCHKA, 2003).

1.3.3 A tensão/relação público-privado

Várias dos elementos abordados pela literatura sobre condomínios fechados apontam para tensões nas relações entre público e privado. Essas questões dizem respeito às relações existentes entre espaços, interesses, poderes e agentes públicos e privados.

No que concerne às relações entre espaço privado e espaço público, deve-se ressaltar, num primeiro momento, que, por confinarem ruas e áreas lazer exclusivamente para moradores, os condomínios fechados “constituem uma materialização clara, evidente e inegável da privatização do espaço público” (SOBARZO, 2005, p. 1). Além disso, por serem propriedades privadas para convívio coletivo, os condomínios fechados tiram da vida pública o caráter de ser, de fato, pública: quando um outro muro separa o exterior das habitações da cidade aberta, impede a vida pública de ser aberta aos outros.

⁷ Agorafobia é um distúrbio da ansiedade caracterizado pelo medo de estar em espaços abertos ou em meio à multidão.

Dado que são espaços para convívio coletivo, cumprem funções públicas, mas de maneira segregada: neles o acesso é controlado e/ou restito a fim de garantir homogeneidade social. Essa situação fere princípios basilares dos espaços públicos e cidades modernas, uma vez que a experiência moderna de vida pública pressupõe a constituição da cidade a partir dos princípios básicos da abertura, acessibilidade e livre circulação, que fariam do espaço público o lugar do convívio com a alteridade e para a expressão da heterogeneidade social. Condomínios fechados negam estes elementos, estabelecendo uma relação de evitação e de ataque com as ruas e os espaços públicos: promovem a rejeição e o abandono das ruas como espaços de sociabilidade, com os encontros públicos ocorrendo principalmente em espaços protegidos e entre grupos homogêneos, e reforçam a concepção da heterogeneidade social e da proximidade de estranhos enquanto fontes de insegurança (CALDEIRA, 1997; 2000).

Em relação às dinâmicas entre poderes e agentes públicos e privados, vale lembrar que, a partir da década de 1970, o Estado passou a facilitar mais e mais a parceria com a iniciativa privada para atender a demanda de moradia das classes médias e altas, e é nesse contexto que surgem os primeiros condomínios fechados no nosso país (HERMANN, [2004?]). De forma geral, as regras de mercado e a intervenção do Estado atuam em conjunto na organização do espaço urbano através do preço do solo, da oferta de serviços públicos e do zoneamento, mas a intervenção estatal tem um papel dominante através da provisão de infraestrutura mesmo em contextos de ampla liberação das ações de mercado (FURTADO, 2003).

Não obstante, apesar do poder público ser determinante a partir do zoneamento e outras regulamentações restritivas, da oferta de infra-estrutura (malha viária, redes de esgoto, iluminação, praças etc.) e na forma de taxações, as ações estatais são frequentemente perpassadas por muitos e diversos interesses privados. Por exemplo, a regulamentação e o suporte estrutural dados pelo Estado promove e tendenciam eixos de desenvolvimento urbano, valorizando imóveis e o solo urbano, e os agentes imobiliários ajustam investimentos em determinados produtos e áreas geográficas de acordo com isso, direcionando padrões de habitações para certas localizações (UEDA; NORMANN; ROLIM, 2005). Na realidade, a intervenção estatal surge da necessidade de resolver inúmeros conflitos particulares e suprir a falta de preocupação social dos agentes privados (FURTADO, 2003).

No caso dos condomínios, a adequação entre ações e interesses da municipalidade e dos agentes privados é visível no investimento em áreas periféricas (onde a terra é mais barata e a vegetação é preservada) que tenham suporte estrutural razoável e acesso viário facilitado para implantação de grandes condomínios horizontais destinados para as classes mais abastadas. Do ponto de vista do poder público, condomínios nas periferias urbanas são

vantajosos porque incentivam uma ocupação menos adensada nessas áreas (favorecendo, assim, a concentração humana e econômica em regiões mais bem equipadas) e preservando os recursos naturais. Além disso, ocupam áreas ociosas com uma quantidade considerável de moradores (gerando cobrança de recursos públicos) e poupam a municipalidade de fornecer manutenção e serviços públicos nessas áreas. Ou seja, pode-se dizer que a expansão dos condomínios fechados evidencia a privatização da produção do espaço, uma vez que a esfera privada passa a ter peso mais decisivo nesse processo, com o direito à moradia cedendo lugar ao negócio-investimento imobiliário (ARTIGUES; RULLAN, 2007 apud BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007).

Condomínios fechados privatizam não somente glebas do espaço urbano, mas também serviços como segurança, limpeza e manutenção, que passam para responsabilidade dos moradores. Devido a isso, muitos residentes de condomínios passam a exigir não mais pagar taxas e impostos legais e, em alguns casos, pagam taxas públicas mais baixas (BECKER, 2005). Na medida em que são tentativas de solucionar problemas urbanos num espaço delimitado e controlado, privatizam também soluções para questões comuns. Com isso, cria-se um espaço gerido por um poder heterônomo, que compete e deslegitima o poder público, uma vez que, dentro dos muros há regras de convivência próprias. Tem-se com isso um enfraquecimento do poder e da intervenção estatal e da noção de interesse público; a própria significação das atribuições do Estado se modifica, uma vez que ele passa a atuar basicamente na regulação do espaço (por meio do Plano Diretor) e suas interferências e restrições são vistas como entraves à modernização.

Por fim, vale ressaltar que, de acordo com Becker (2005), os pontos positivos dos condomínios fechados centram-se em seu interior e os pontos negativos se vinculam ao exterior, isto é, ao espaço urbano. Eles tendem a satisfazer as expectativas de seus moradores (quanto a características da habitação, segurança, equipamentos coletivos, estética, presença de vegetação), mas impactar negativamente o espaço urbano. Como já foi visto, geram um ambiente monótono, tendem a diminuir e simplificar o uso dos espaços públicos adjacentes, aumentam a sensação e a própria insegurança etc. Isso demonstra que se constituem em soluções privadas, para poucos privilegiados, com conseqüências negativas para a coletividade.

CAPÍTULO 2 O CONDOMÍNIO CITTÀ DI AURORA

2.1 Condomínios fechados em Porto Alegre

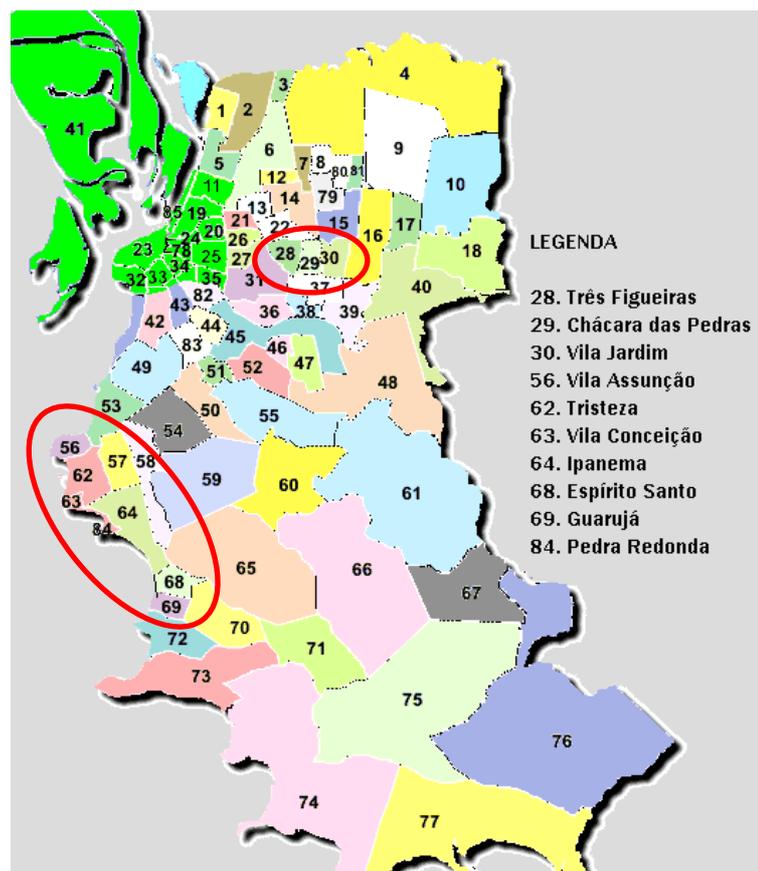
Antes de apresentar o condomínio Città di Aurora, se faz necessário contextualizar o *locus* de pesquisa dentro da dinâmica de expansão desses empreendimentos na cidade de Porto Alegre, onde é também verificada uma rápida expansão dos condomínios horizontais fechados: só em 2006, 175 empreendimentos desse tipo foram aprovados pela Secretaria Municipal de Planejamento (SPM). Nos últimos dois anos, contudo, esse número apresentou redução: em 2007, foram 79 os projetos aprovados e, até o momento, 30 em 2008⁸. Apesar de, segundo dados de 2003 do Relatório do Setor Imobiliário de Porto Alegre, o número de lançamento de unidades verticais (apartamentos) ainda superar largamente o de unidades horizontais (casas, incluindo as integrantes de condomínios), com 81% de participação na oferta⁹, entre 2001 e 2003 o crescimento da procura por casas foi maior que a procura por apartamentos (GLOBAL; URBAN, 2004).

Conforme Becker (2005), o tipo mais recorrente de condomínio fechado na cidade são os horizontais; mais precisamente, os de pequeno e médio porte, para as classes média e alta e com unidades habitacionais do tipo sobrados. Vale lembrar que, nos últimos anos, é comum ver em bairros da zona sul como Camaquã e Tristeza a construção de pequenos condomínios horizontais, com poucas unidades habitacionais, em terrenos antes ocupados por apenas uma casa; tal aspecto é, seguramente, um dos responsáveis pela maior recorrência de condomínios de tipo horizontal na cidade, mesmo com a maior oferta de apartamentos.

Os condomínios horizontais fechados tendem a se concentrar na zona sul da cidade (BARCELLOS; MAMMARELA, 2008; BECKER, 2005; NORMANN; UEDA, 2005; GLOBAL; URBAN, 2004; UEDA, 2005). Dos 750 condomínios aprovados pela SPM desde 2000, aproximadamente 520 deles se localizariam na zona sul (CONDOMÍNIOS..., 2008).

⁸ Dado obtido junto à própria SPM, que analisa apenas projetos de condomínios de habitações unifamiliares, ou seja, horizontais. Conforme um funcionário do setor de aprovação de condomínios da secretaria, o número de condomínios horizontais aprovados em 2006 era alavancado pela ação dos pequenos empreendedores, responsáveis por projetos de pequeno porte, destinados, em geral, para a classe média. Atualmente, estaria em curso uma redução da construção desses condomínios porque os grandes empreendedores imobiliários estão investindo em grandes condomínios verticais amplamente equipados, os quais, pela relação custo-benefício, se tornam mais atraentes para a classe média. Uma análise mais detalhada desse processo, ainda que importante, não será aqui realizada porque extrapolaria a intenção desse texto.

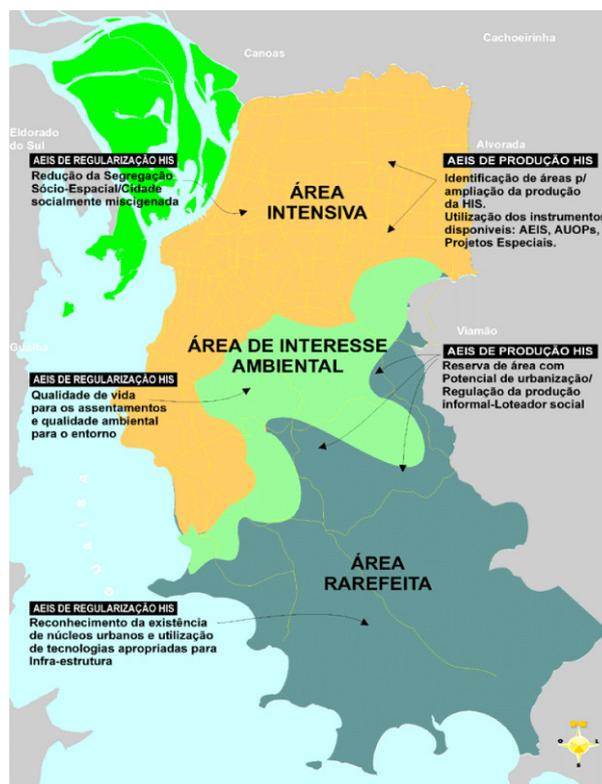
⁹ É importante salientar que tal dado se refere ao número de unidades habitacionais, e não de condomínios: uma vez que o aproveitamento do espaço é maior quando se tratam de prédios e não de habitações unifamiliares, condomínios verticais, em geral, contêm maior número de unidades habitacionais que condomínios horizontais.



(Figura 2) Mapa de Porto Alegre com a divisão por bairros. Em destaque e indicados na legenda, os bairros com maior concentração de condomínios fechados de acordo com Barcellos e Mammarella (2008). Fonte: Mapa disponível em <<http://www.brigadamilitar.rs.gov.br/9bpm/localiza.html>>, acrescido de alterações. Acesso em: 10 out. 2008.

A dispersão dessa tipologia habitacional na cidade depende de seu tamanho: o Programa de Habitação de Interesse Social/Estratégia de Produção da Cidade do PDDU-A de 1999 divide a cidade em três áreas, duas preferenciais para habitação e uma de interesse ambiental. A Área de Ocupação Intensiva (AOI) localiza-se predominantemente nas zonas norte e central da capital, envolvendo também a parte mais adensada da zona sul; a Área de Ocupação Rarefeita (AOR) abrange basicamente a zona sul; e a Área de Interesse Ambiental (AIA) constitui uma grande faixa entre essas duas áreas (ver Figura 3). Na AOI os condomínios não devem exceder o tamanho de um quarteirão (2,25ha ou 4ha, em alguns casos) para não prejudicar a circulação nessa parte da cidade, já mais urbanizada e ocupada. Acima disso, os condomínios devem localizar-se somente na AOR, a fim de garantir uma densidade reduzida nessa região, assegurando a preservação do ambiente natural e evitando a abertura de novas vias que poderiam dar origem a loteamentos e, conseqüentemente, adensamento. Os de pequeno e médio porte (ocupando no máximo uma quadra) podem se

distribuir também no tecido consolidado (BECKER, 2005; UEDA, 2005; UGALDE, 2002)¹⁰. Desta forma, condomínios horizontais de menor porte são difundidos em periferias da zona norte e, sobretudo, nos núcleos urbanos da zona sul (UEDA; NORMANN; ROLIM, 2005). No entanto, há atualmente pelo menos um empreendimento localizado fora da Área de Ocupação Rarefeita que excede o limite de 4ha: Vivenda Ecoville, no limite dos bairros Sarandi e Humaitá (67.000m² de área total), ainda em construção.



(Figura 3) Mapa da Área de Ocupação Intensiva, Área de Ocupação Rarefeita e Área de Interesse Ambiental.

Fonte: PDDU-A de Porto Alegre, disponível em: <http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/spm/usu_doc/mapa_intensiva_e_rarefeita.pdf>. Acesso em: 29 set. 2008.

A limitação do tamanho dos empreendimentos para cada zona é praticamente a única interferência que o poder público exerce na distribuição dos condomínios na capital. Entretanto, de acordo com um funcionário da SPM, não haveria nem mesmo restrições com relação ao porte. Segundo ele, o tamanho e a localização dos condomínios depende apenas do poder de investimento do empreendedor – ou seja, depende da lógica de mercado, e não do órgão público. Isso porque seria melhor “aprovar por critérios, e não por normas rígidas”

¹⁰ Em Áreas de Proteção do Ambiente Natural não há limite para tamanho, uma vez que os empreendimentos aí construídos são alvos de análises diferenciadas, devendo apresentar Estudo de Viabilidade Urbanística e, em alguns casos, Estudo de Impacto Ambiental para a Prefeitura.

(palavras do entrevistado), isto é, analisar caso a caso, em vez de criar uma legislação rigorosa que “engessaria” e impediria o crescimento da cidade. Ainda conforme o entrevistado, o PDDU-A, no caso dos condomínios, observa apenas a Quota Ideal Mínima (QI), que regula o número máximo de economias (habitações) que podem ser construídas em um terreno. Posteriormente, entretanto, o mesmo funcionário afirmou haver, sim, observância de limites máximos de tamanho dos empreendimentos. Além disso, o Plano Diretor determina que os denominados Projetos Especiais – aqueles que envolvem grandes áreas ou mesmo áreas menores que tenham alguma característica especial – devem apresentar um Estudo de Viabilidade Urbanística, a partir do qual se verifica a necessidade também de um Estudo de Impacto Ambiental.

A tendência a direcionar condomínios de grande porte para camadas mais abastadas da população é também observada em Porto Alegre e sua região metropolitana. Entretanto, nos últimos dois anos, e especialmente em 2008, tem-se observado também o surgimento de empreendimentos de grande porte com unidades habitacionais de tamanho mais reduzido e condições de pagamento facilitadas. Em geral, quando há preservação de área verde e equipamentos e conveniências como quadras poliesportivas, piscinas, brinquedoteca, “espaço zen” etc., são condomínios de tipo vertical, o que permite um melhor aproveitamento do espaço. Todavia, há também os de tipo horizontal, usualmente constituídos por sobrados geminados ou em fita para permitir um maior adensamento da área e baratear o custo – por exemplo, o condomínio Parque Ozanan (em Canoas), cujos imóveis saem a partir de R\$ 51 mil. Ou seja, percebe-se que empreendimentos de grande porte estão se popularizando e sendo construídos para classes de rendimentos mais modestos. Matéria do jornal Zero Hora de 27 de abril de 2007 noticiava que as construtoras Goldztein e Cyrella, “reconhecidas por seus imóveis de luxo ou alto padrão”, estavam lançando a marca Living, voltada para famílias com renda mensal entre R\$ 3 mil e R\$ 7 mil. Segundo a notícia, “a proposta é oferecer à classe média os recursos de um condomínio tipo classe A – como piscina, academia, sala de jogos, salões de festas – a preços reduzidos” e a previsão era que a venda desses imóveis seria mais rápida do que a comercialização dos de maior padrão.

Na zona sul de Porto Alegre, se observa uma intensa difusão de condomínios fechados nas antigas áreas rurais da capital. Três dos mais importantes empreendimentos de grande porte – Parque Knorr, Jardim do Sol e Città di Aurora, todos direcionados às classes de alto nível econômico – localizam-se nessa zona, e, importante ressaltar, em bairros não considerados nobres. Próximo à construção do condomínio Città di Aurora, vários outros condomínios horizontais, com projetos menos arrojados, mas ainda direcionados à classe

média-alta, estão sendo implantados. Tal proliferação se deve não apenas à existência de grandes áreas não construídas, mas também ao fato de que em 2000, quando entrou em vigor o PDDU-A de 1999 (o anterior datava de 1979), a área rural que se estendia além da av. Edgar Pires de Castro passou a ser considerada área urbana. Com isso, muitos proprietários de terras nessa região colocaram à venda seus terrenos para não pagar a taxa de IPTU que então passou a ser cobrada (MOREIRA, 2002 apud BECKER, 2005), mais caro que o ITR pago anteriormente¹¹. Logo, percebe-se que essas regiões periféricas são altamente vantajosas para os empreendedores, devido ao grande estoque de terras a custos baixos, à existência de áreas verdes preservadas e ao oferecimento de infra-estrutura básica, e a conseqüente instalação de condomínios fechados nessas áreas expande a ocupação da capital para pontos periféricos (NORMANN; UEDA, 2005).

2.2 Città di Aurora – Porto Alegre Golf Club

O condomínio Città di Aurora é, até o momento, o maior de Porto Alegre em extensão, totalizando 170 hectares (MÜLLER, 2002)¹². Localiza-se no bairro Belém Novo, tendo duas portarias na avenida Juca Batista. Disponibiliza 640 lotes para a construção de residências unifamiliares¹³ distribuídos em 16 loteamentos (denominados *villas* ou *villages*) e 18 lagos, um deles destinado para a prática de esportes náuticos. A Figura 4 apresenta uma vista aérea do condomínio em toda sua extensão.

¹¹ IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano; ITR – Imposto Territorial Rural. Com a “extinção” da área rural em Porto Alegre, os proprietários que comprovarem a existência de atividade agropecuária em seus terrenos recebem da prefeitura um desconto no IPTU para pagarem valor equivalente ao ITR. Assim, o imposto pago pelos produtores rurais da antiga área rural não mudou.

¹² Este é a extensão conforme o *website* do condomínio, um valor aproximado ao encontrado em Barcellos e Mammarella (2008) e Ueda (2005). Em Becker (2005), Normann; Ueda (2005) e Ugalde (2002) encontram-se valores aproximados a 140 ha. É possível que esta extensão menor seja referente à fase em que a segunda etapa do condomínio ainda não havia sido inaugurada.

¹³ Novamente, é difícil encontrar um número preciso: Bolsson (2000 apud BECKER, 2005) e Normann e Ueda (2005) contabilizam em torno de 450 lotes. Em entrevista, o síndico do condomínio afirmou ser em média 600 lotes. A explicação para essa imprecisão pode ser a mesma da imprecisão em relação à extensão.



(Figura 4) Foto aérea do condomínio com o Guaíba ao fundo.

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=442930>. Acesso em: 1 out. 2008.

O Città di Aurora é um condomínio fechado de alto padrão, com imóveis avaliados entre R\$ 500 mil e mais de R\$ 1,5 milhão. Os terrenos têm entre 500m² e 1000m² de área e custam de R\$ 90 mil a R\$ 500 mil. Tais aspectos revelam que o perfil do condomínio contrasta em muito com o do bairro, onde rendimento médio mensal dos responsáveis pelo domicílio é de apenas 4,49 salários mínimos¹⁴. O bairro Belém Novo localiza-se no extremo sul de Porto Alegre, às margens do Guaíba, a aproximadamente 20 km do centro da cidade. Em 2000, contabilizava 13.787 habitantes distribuídos em 2.925 ha, apresentando densidade de 5 hab/ha. Conforme Barcellos e Mammarella (2008), entre 1991 e 2000, o perfil social do bairro ascendeu¹⁵ e a moradia irregular diminuiu, o que sugere estar em curso uma tendência de ocupação mais elitizada e de valorização do solo, transformações concomitantes à implantação de condomínios fechados na região. Pode ser também um indicativo da ocorrência de um processo de gentrificação nessa região, ou seja, de substituição da população de menor renda por outras de renda mais alta, consequência de uma permanente

¹⁴ Dados do Censo/IBGE 2000, disponíveis na página da internet da SPM (<http://www.portoalegre.rs.gov.br>, acesso em 23 set. 2008).

¹⁵ Em 1991, o bairro pertencia ao tipo Popular médio, passando, em 2000, para o tipo Médio heterogêneo. A tipologia utilizada pelas autoras para definir o perfil social do território se baseia em informações sobre o tipo de ocupação exercida, o ramo de atividade e o modo de inserção no mercado de trabalho de indivíduos de 10 anos ou mais encontradas nos Censos Demográficos. A partir disso, foi definida um conjunto de categorias socio-ocupacionais (CATs) – Barcellos e Mammarella (2008).

reestruturação urbana necessária para o crescimento da acumulação de capital (FURTADO, 2003).

O projeto do empreendimento foi lançado em 1998, e, um ano após, a primeira etapa do condomínio já estava pronta para ocupação. Foram duas grandes etapas de implementação: a primeira correspondeu à construção da parte do condomínio com entrada pelo pórtico localizado no número 8000 da avenida Juca Batista. À segunda etapa correspondem o chamado Città di Aurora II, a Villa do Barco (a última a ser lançada, em 2004) e o pórtico de número 9000 da referida avenida (ver foto aérea na Figura 5). Atualmente, a administração é unificada, mas anteriormente cada etapa tinha síndico e conselhos próprios. No entanto, essa divisão em “dois Città di Auras” se dava e dá mais em função da localização das duas partes; o tamanho dos terrenos, as normas para as edificações, as regras de convivência são os mesmos, e os moradores podem circular livremente por todo o condomínio e usufruir igualmente de todos os serviços e conveniências oferecidos.



(Figura 5) Foto aérea mostrando o chamado Città di Aurora II e a Vila do Barco, ainda pouco ocupados (nota: maioria dos terrenos têm a parte de trás desembocando em algum dos lagos).

Fonte: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=442930>. Acesso em: 3 out. 2008.

O condomínio é dividido em 16 loteamentos, com nomes como Villa do Lago, Villa Las Brisas, Villa Canto da Lagoa, Village do Arvoredo (ver mapa na Figura 6). Os terrenos de algumas das *villas* são mais valorizados em função de terem os fundos voltados para algum

dos lagos, mas há diferentes tamanhos de terrenos em praticamente todos os loteamentos. Essa divisão serviria, basicamente, para fins de organização do espaço, porém também tem sua importância no quesito segurança, como será visto adiante.



(Figura 6) Mapa do condomínio Città di Aurora.

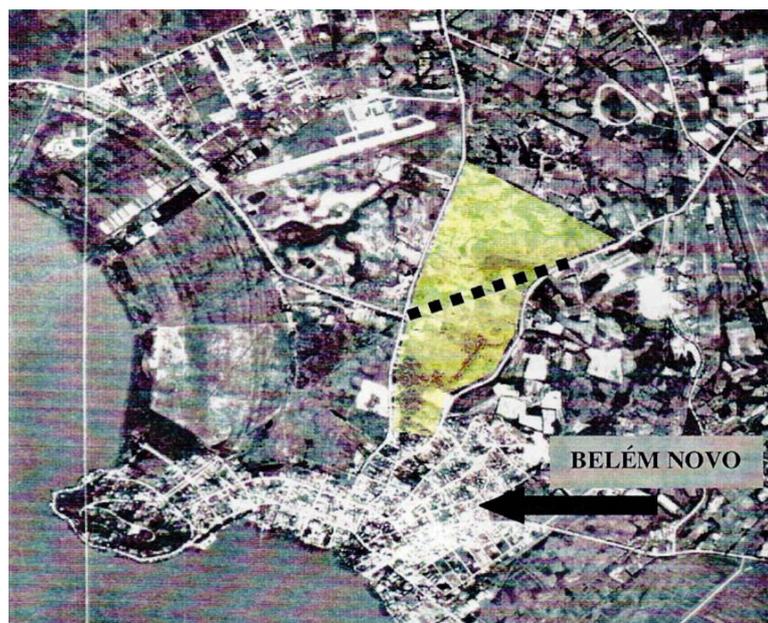
Fonte: *website* do empreendimento. Acesso em: 3 out. 2008.

Os primeiros moradores se instalaram em 2000. Há somente cerca de 180 casas construídas e, segundo o síndico, existe em média 50 residências em fase de construção por ano. Muitos dos terrenos desocupados servem para especulação imobiliária e/ou são propriedade de construtoras e incorporadoras que revendem para os proprietários finais. Atualmente, são comercializadas e anunciadas em *outdoors*, jornais e revistas as moradias do projeto Casas Estilo Città di Aurora, fruto da parceria entre as construtoras CPB Engenharia e Engemetas junto com a Companhia Província de Crédito Imobiliário (responsável pelo financiamento). Embora sejam habitações de plantas pré-definidas, a combinação de 6 tipos de plantas com 4 estilos arquitetônicos – inglês, italiano, uruguaio e americano – resulta em 24 tipos diferentes de construção. Cada planta é destinada a um tamanho de terreno (500m², 680m² ou 1000m²) e são vendidas a partir de R\$ 492 mil com financiamento de até 20 anos.

A aprovação do projeto do Città di Aurora pela prefeitura se deu durante a vigência do antigo Plano Diretor de Porto Alegre (Lei Municipal 43/79), o que, de acordo com Ugalde (2002), acarretou na não exigência de doação de áreas públicas¹⁶. A METROPLAN¹⁷, que

¹⁶ Em entrevista, um funcionário do setor de aprovação de condomínios por unidades autônomas (horizontais) da SPM deixou claro que não há normas para exigência de doação de áreas públicas para empreendimentos localizados na Área de Ocupação Rarefeita de acordo com o PDDU-A atual, apenas na de Ocupação Intensiva.

tem entre suas atribuições analisar e aprovar projetos de parcelamentos do solo, não foi consultada sobre o projeto, o que estaria em desacordo com a legislação estadual. Ainda segundo Ugalde (2002), isso ocorreu, possivelmente, devido ao entendimento equivocado de que condomínios por unidades autônomas não configuram parcelamento do solo, como sugere o atual PDDU-A. Além disso, uma via já projetada pela prefeitura, que cortaria o condomínio ao meio, foi eliminada por ter sido considerada desnecessária à circulação (ver na Figura 7).



(Figura 7) Em amarelo, local onde está implantado o Città di Aurora e, em tracejado, a via projetada eliminada em decorrência da aprovação do condomínio.

Fonte: UGALDE, 2002, p. 101.

2.2.1 “Città di Aurora: único porque é completo”¹⁸

O Città di Aurora foi uma concepção do engenheiro Mário Cesar Terra Lima, proprietário da Mc Terra Lima – Participações e Incorporações, quem idealizou a criação de um condomínio vinculado ao já existente Porto Alegre Golf Club a fim de agregar valor ao projeto e atrair jogadores de golfe, um esporte valorizado e praticado pela “nata” da população. Possivelmente, tal idéia tem inspiração nos *countries* – bastante comuns na Europa e em alguns países da América Latina, como a Argentina –, condomínios fechados caracterizados pelas destacadas instalações esportivas, comumente de pólo ou golfe. O

Isso porque não há nem mesmo interesse, por parte da Prefeitura, em ganhar áreas na AOR, visto que o objetivo é não incentivar o adensamento nessa região, e o terreno ficaria sem uso algum.

¹⁷ Fundação Estadual de Planejamento Metropolitano e Regional do Rio Grande do Sul.

¹⁸ Expressão retirada de um dos anúncios publicitários em vídeo disponíveis no *website* do empreendimento.

condomínio se localiza numa área lindeira ao clube, a qual pertencia à Maiojama Participações (construtora e incorporadora pertencente à família Sirotsky, também proprietária da empresa de comunicação Grupo RBS), onde havia a Clínica Dr. Minuzzi (um spa). Como a Mc Terra Lima não possuía capital suficiente para investir num projeto desse porte, foi firmado uma parceria entre a empresa e a Maiojama. Posteriormente, as duas empresas entraram em conflitos que acabaram parando no tribunal.

Borsdorf (2002) define como condomínios *lifestyle* os empreendimentos de alto nível que dispõem de uma área de golfe ou de *country club*. Seria este o caso do Città di Aurora, cujo grande diferencial é ter um campo de golfe profissional de padrão internacional, com 18 buracos e 66 ha, totalmente integrado ao condomínio, se misturando às casas e lagos. Ao adquirir um lote do condomínio, o comprador automaticamente ganha um título do clube, bastando, para se manter sócio, pagar as mensalidades. Os sócios do clube podem usufruir, além do campo de golfe, de salão de festas, restaurante, piscinas externas e térmicas, quadra de tênis, sala de jogos e prática de esportes náuticos não-motorizados num dos lagos.

O condomínio Città di Aurora foi um dos primeiros de Porto Alegre e Região Metropolitana a contar com serviços e conveniências além das usuais áreas de lazer do tipo *playground*, quadras de esportes, salão de festas, piscinas etc. Além do título do Porto Alegre Golf Club, os condôminos contam com os serviços de *pet shop*, brinquedoteca, salão de beleza e estética, videolocadora, academia de ginástica (franchising de uma empresa multinacional), aulas de tênis e de golfe e van para transporte pela cidade com itinerários pré-definidos – todos pagos. Há também uma pequena unidade de educação infantil do Colégio Farroupilha (duas turmas para atender crianças de 2 a 6 anos, tanto do condomínio como da comunidade em geral), uma sede da Quatrum English Schools e outra da construtora CPB Engenharia (responsável, inclusive, pela construção de casas no Città di Aurora). De uso gratuito, há dois campos de futebol *society*, duas quadras de vôlei de praia, serviço de *concièrge* e um veículo elétrico para transporte dos moradores dentro do condomínio (da residência até o pórtico, por exemplo). Ao lado do condomínio, numa área de 5 ha, foi construído pela Jaymar (*holding* também pertencente a membros da família Sirotsky) o Centro de Equitação e Rédeas Querência, local para abrigar provas, leilões, cursos, lojas e eventos relacionados ao esporte de rédeas. Além disso, é também destacada no *website* a disponibilidade de serviço de internet rápida (ADSL) e de uma UTI móvel para emergências.

A variedade de serviços e equipamentos oferecidos pelo condomínio Città di Aurora está em consonância com a proposta de um “estilo de vida total” de que fala Caldeira (1997). Conforme a autora, “os condomínios fechados tentam ser tão independentes e completos

quanto possível, oferecendo os mais variados equipamentos para uso coletivo, que os transformam em uma espécie de clubes sofisticados” (CALDEIRA, 1997, p. 160), a fim de se apresentar como alternativas à qualidade de vida oferecida pela cidade e seu espaço público. De fato, a imagem que se tem do condomínio é de um lugar em que só é necessário sair para trabalhar, estudar e abastecer a despensa da casa. Como diz a apresentação do condomínio na página inicial de seu *website*, “*Quanto a lazer, esportes e serviços, o CITTÀ DI AURORA oferece opções para todos os gostos. Tudo pertinho de casa*”.

A busca por padrões mínimos de qualidade, com a adição de equipamentos de lazer, serviço e áreas verdes, serve também para encarecer os imóveis e, assim, selecionar economicamente os moradores (NORMANN; UEDA, 2005). Se o primeiro ponto de corte é o valor do imóvel, o segundo é a taxa de condomínio, mais cara tanto mais estrutura o empreendimento oferecer. Em condomínios de alto padrão, pode-se dizer que a busca é por padrões **máximos** de qualidade. No Città di Aurora, a taxa de condomínio é de aproximadamente R\$ 800, mas, somadas outras taxas adicionais e a mensalidade do clube (para aqueles que a mantêm), pode ultrapassar R\$ 1 mil por mês.

O empreendimento tem uma vasta área de preservação ambiental, passeios e canteiros centrais (das vias de circulação interna) gramados, além do campo de golfe que se integra a todo o terreno e o amplo recuo para ajardinamento exigido para as casas. Na seção de fotos do *website* do Città di Aurora, boa parte são imagens dos lagos, da fauna e da flora existente no condomínio (ver Figura 8), o que evidencia que outro grande atrativo comercial é o verde e a beleza do ambiente natural, que também se vincula à possibilidade de um melhor estilo de vida. Apesar do empreendimento se localizar na antiga área rural de Porto Alegre, tendo garantida a presença do verde e de um ambiente preservado, boa parte dessa natureza é “fabricada”, dada a impossibilidade de se fazer um campo de golfe sem interferir na topografia de um terreno e a importância de um paisagismo para se criar um visual esteticamente mais atraente. Nos anúncios publicitários disponíveis no *website* do local, o atrativo natureza aparece repetidas vezes vinculado ao atrativo infra-estrutura, sugerindo que o Città di Aurora é o único lugar em que há uma relação harmônica entre os dois. Frases como “*aqui você vai ter esporte, natureza, serviços, tudo para sua qualidade de vida*” e “*começando a minha caminhada no meio desse monte de verde, já dá para perceber a infra-estrutura do lugar: curso de inglês e padaria*” evidenciam o quão importante é ressaltar que o empreendimento consegue conjugar dois elementos usualmente tidos como antagônicos: ou encontramos lugares que nos inspiram calma e tranquilidade, ou lugares em que temos facilidades de serviços e equipamentos. No Città di Aurora, teríamos os dois.



(Figura 8) Seleção de fotos da galeria de imagens do *website* do Città di Aurora.

Fonte: *website* do empreendimento. Acesso em: 3 out. 2008.

Até pouco tempo, havia o projeto Casa Città di Aurora: o condomínio disponibilizava uma casa, projetada pelo engenheiro e idealizador Terra Lima (no modelo fundante do “estilo Terra Lima”, o qual serve de inspiração para outras habitações no empreendimento), para uma espécie *test-drive*. Os interessados podiam passar um fim de semana nessa aconchegante habitação para experimentar a sensação de viver no local – isso depois de passar por uma criteriosa avaliação para identificar quem realmente poderia fechar negócio. A Città di Aurora Participações Ltda. patrocinava a estadia e também oferecia programas e equipamentos conforme o gosto da família, como churrascos ou bicicletas para as crianças. Uma edição da revista Viver Città di Aurora foi inteiramente dedicada a este projeto, mostrando cada um dos ambientes da residência decorados por sete jovens arquitetos e paisagistas, dicas para a realização de um *open house* e as “*pessoas especiais*” convidadas “*para celebrar em todos os sentidos um fim de semana inesquecível e descobrir outras formas de colorir suas vidas*”¹⁹. Recentemente, a casa destinada a esse projeto foi vendida.

A revista Viver Città di Aurora, publicação de distribuição restrita e gratuita com tiragem de 5.000 exemplares, é outra estratégia de *marketing* do empreendimento. É uma revista recheada de imagens e costuma trazer entrevistas e testemunhos de moradores,

¹⁹ As expressões e orações entre aspas foram retiradas dessa edição da revista.

fotografias de eventos realizados no condomínio e dicas de atividades para a família, de esportes, de gastronomia e de destinos turísticos. Também faz uma intensa propaganda do condomínio e de empresas parceiras ao empreendimento, apresentando os serviços e conveniências oferecidos e seus respectivos horários de funcionamento.

2.2.2 Segurança e mecanismos de controle

Segundo Ueda (2004), os condomínios fechados de alto padrão são fortemente vigiados e geralmente sua entrada apresenta um grande portal para controlar o acesso. Esta é a descrição exata do Città di Aurora: o condomínio é totalmente cercado, conta com **130 funcionários** para realizar segurança 24h e uma grande portaria (ver Figura 9) com controle informatizado de entrada. Há monitoramento por câmeras na portaria e em toda a extensão das cercas.



(Figura 9) Pórtico de entrada do condomínio.

Fonte: *website* do empreendimento. Acesso em: 3 out. 2008.

Chegando no pórtico de entrada, o visitante deve se identificar e informar o motivo da visita. Caso deseje ir até a casa de um condômino, os seguranças da portaria entram em contato com o morador perguntando se este autoriza a entrada. Se permitida a entrada do visitante, ele é convidado a fornecer um documento de identidade para a realização de um cadastro. Feito isso, é tirada uma foto do visitante e anotada a identificação da placa do seu veículo, que também constarão no cadastro, e sua entrada é liberada. O visitante é orientado sobre o caminho que deve percorrer para chegar até a villa e a moradia do condômino designado, enquanto seguranças estrategicamente posicionados no interior do condomínio e já informados da chegada de um visitante evitam que seu automóvel faça um caminho diferente e se dirija para outra villa que não a designada. Isto só é possível porque só há um único

percurso possível do pórtico a qualquer ponto do Città di Aurora, uma vez que as villas não se intercomunicam, ou seja, são fechadas em si (ver Figura 10), tendo um único ponto para entrada e saída de veículos. Assim sendo, qualquer veículo deve andar nas vias principais até acessar a villa à qual se dirige, não sendo possível atravessar uma delas para chegar até outra.



(Figura 10) Recorte do mapa do condomínio ressaltando um exemplo de villa “fechada em si”.

Fonte: *website* do empreendimento. Acesso em: 3 out. 2008.

Este é o procedimento padrão realizado pela segurança, seja o visitante um amigo ou familiar de algum morador, um prestador de serviço, um entregador ou *motoboy*. Para a entrada dos moradores, basta os seguranças observarem a placa do veículo para haver liberação, mas há também sensores para identificação de impressão digital que automaticamente liberam as cancelas. A saída do condomínio também é controlada: qualquer pessoa, até mesmo os moradores, devem esperar a liberação da cancela para passar pela portaria. Possivelmente, assim é feito, através da identificação das placas dos carros, um controle dos visitantes que permanecem no condomínio e os que já saíram. Além disso, para simplificar a entrada de visitantes mais assíduos, os condôminos podem fornecer ao síndico listas com os nomes e as placas dos automóveis de amigos ou familiares para as quais a entrada estaria liberada a qualquer momento, o que elimina a necessidade de autorização de entrada por telefone e de realização de cadastro.

No caso dos entregadores de jornais, farmácias, pizzarias etc. também devem ter cadastro para poderem entrar. Quando algum deles transgride alguma regra, como exceder o limite de velocidade nas vias de circulação interna ou passar por cima de um canteiro, entra numa espécie de “lista negra”: sua entrada é proibida, ele não pode mais realizar entregas no local e a empresa é informada de que deve destinar outro funcionário para cumprir a função. Há um bom número de entregadores nessa condição. Os empregados domésticos dos

condôminos também precisam ter cadastro e fornecer identificação para ter o acesso liberado, porém o único tratamento diferenciado dado a eles é a necessidade do motorista da *van* avisar na portaria quando algum deles está utilizando o serviço para entrar ou sair do condomínio (considerando-se que em alguns condomínios as empregadas domésticas costumam ter seus pertences revistados – Cf. CALDEIRA, 1997; 2000; MOURA, 2003). A entrada de pesquisadores e de entregadores de panfletos promocionais é expressamente proibida.

O condomínio tem algumas partes delimitadas por muros, mas a maior parte, especialmente a frontal, onde de encontram os dois pórticos, é cercada apenas por grades com cercas energizadas, que não impedem a conexão visual entre a área privada e a pública. A privacidade é garantida pela distância que há entre as grades que cercam os limites do condomínio e os lotes das habitações. Assim, é possível visualizar as casas do lado de fora, mas apenas a uma considerável distância. Além do controle realizado na portaria, há vigilância motorizada no interior do condomínio e seguranças a pé, especialmente junto às grades, a fim de observar a movimentação no lado de fora.

Os moradores também devem seguir algumas medidas de segurança, uma vez que o condomínio não se responsabiliza por furtos ou roubos dentro do Città di Aurora. Janelas e portas de carros e casas devem sempre estar fechadas e trancadas e os pertences dos moradores devem ser guardados. Parece não haver multas para esse tipo de “transgressão”: quando um segurança encontra uma casa com uma janela aberta sem que haja ninguém dentro, simplesmente fecha-a e coloca uma faixa para indicar claramente que ela deveria estar trancada. Outra medida de segurança é a proibição de filmagens ou fotografias dentro do Città di Aurora, exceto de sua própria casa; nem mesmo fotografar as áreas de uso comum ou o condomínio do lado de fora dos seus domínios é permitido. Ainda que se possa desconfiar da efetividade dessa proibição, tendo em vista a dificuldade de fiscalização, o síndico garante que os moradores costumam acatar a norma, pois se sentem mais seguros desta forma, evitando a exposição. Apesar disso, é bastante comum a gravação de anúncios publicitários dentro do Città di Aurora, desde que não seja possível identificar o condomínio na propaganda, afora as fotos e imagens utilizadas em materiais de divulgação pelo próprio empreendimento.

2.2.3 Gestão do condomínio e regras de convivência

Desde outubro de 2007, o Città di Aurora é administrado por um funcionário da CushMan & Wakefield, empresa internacional especializada em consultoria e prestação de

serviços ao setor imobiliário. A partir da implantação do projeto até esta data, a gestão ficou a cargo do empreendedor e de moradores, contudo, devido às características particulares do condomínio – notadamente, o porte e número de funcionários –, foi sentida a necessidade de uma administração com maior conhecimento, *expertise* e disponibilidade de tempo, ou seja, um profissional para atuar como síndico. O atual síndico já teve outras duas experiências com administração de condomínios e está no Città di Aurora desde o início de 2008. Na realidade, ele representa fisicamente o verdadeiro administrador do condomínio, um funcionário da empresa que atua desde São Paulo. O síndico que trabalha diretamente no condomínio deve constantemente consultar o síndico-chefe antes de tomar várias decisões (realização de obras, demissão ou contratação de novos funcionários etc.).

O empreendimento possui aproximadamente 250 funcionários dispostos entre segurança, manutenção e administrativo. Entre os funcionários, há uma bióloga, com local e horários fixos de trabalho, para cuidar de questões referentes a licenças ambientais (cortes de vegetação, por exemplo), bem como para orientar a preservação e a manutenção da flora e da fauna. Outro serviço diferenciado é prestado pela *concièrge*, uma espécie de zeladora que presta acessoria em geral aos moradores. Os condôminos recorrem a ela quando precisam de indicações de prestadores de serviços (como jardineiros, babás, eletricitas, organizadores de eventos), saber como adquirir um ingresso para teatro, conseguir entrega de lenha à domicílio no inverno ou quando têm dúvidas sobre o funcionamento do condomínio (por exemplo, como fazer para receber um número grande de pessoas em casa sem precisar autorizar por telefone uma a uma ou o horário de uma reunião de condomínio). Uma vez que não é permitida a entrega de panfletos promocionais e de divulgação aos moradores, como encartes de supermercados, *folders* de restaurantes e pizzarias ou outros estabelecimentos comerciais, jornais de distribuição gratuita, se algum morador precisa saber de algum serviço de entrega disponível para o bairro, recorre à *concièrge*.

A participação dos moradores nas decisões de questões referentes ao Città di Aurora ocorre de forma semelhante a outros condomínios, com reuniões periódicas para consideração de necessidades do local, prestação de contas, aprovação de orçamentos etc. Eventualmente, são formadas comissões de moradores, de acordo com as demandas surgidas. Uma das comissões atuais se destina a analisar os projetos arquitetônicos das habitações a serem construídas, a fim de avaliar a adequação desses com as normas de edificação estabelecidas pelo empreendimento. Outra comissão se destinava ao consentimento de realização de pesquisas no interior do condomínio.

Logo que foi lançado o condomínio, havia plantas pré-definidas para as casas, mas, passado alguns anos, essa condição foi eliminada e, hoje, há apenas normas a serem seguidas nas edificações. Por exemplo, só é permitida a construção de muros baixos ou colocação de cercas vivas nas laterais dos lotes, mas não o cercamento completo. As casas que têm algum lago na parte de trás do terreno podem também colocar telas nos fundos, mas não grades ou muros. Além disso, não é permitida a construção de garagens fechadas, apenas coberturas numa parte do recuo para ajardinamento, devendo os automóveis ficar estacionados em cima do terreno, de frente para as casas. Outros exemplos de exigências são a destinação de um amplo recuo para ajardinamento e as habitações não excederem dois pavimentos.

Ainda que inexista regras rígidas para o estilo das casas do condomínio, a maioria delas se inspira no “estilo Terra Lima”: estilo mais rústico, muitas vezes com detalhes em madeira e tijolos de demolição e pintadas com cores como amarelo ou laranja claro, creme, salmão, podendo ser definido como uma “arquitetura campestre” (BORSODORF, 2002). As casas que destoam deste estilo, em geral, são mais suntuosas, porém, também de gosto duvidoso. Ademais, como os terrenos não são exageradamente amplos, as casas de proporções muito grandiosas costumam não ter uma boa adequação estética. Outro ponto em comum, além do estilo arquitetônico, é a existência de piscinas na grande maioria das habitações, apesar da oferta de piscinas pelo clube.

Afora as normas a serem obedecidas pelos moradores a fim de garantir maior segurança – quais sejam, manter residências e automóveis fechados e não fotografar o condomínio –, as outras normas são semelhantes às encontradas em outros condomínios. Entre elas, estão a proibição de deixar animais de estimação soltos, a observância do horário de silêncio (após as 23h no inverno e 0h30 no verão), os automóveis não ultrapassarem os 30 Km/h nas vias internas do condomínio, realizar brincadeiras e jogos com bola apenas nas quadras de esportes etc. Além disso, há um número máximo de pessoas para receber em casa (em torno de 20 pessoas, entretanto, o síndico não soube informar com precisão), até mesmo em função da falta de lugar para estacionar os carros nas vias; acima disso, deve ser usado o salão de festas do clube.

CAPÍTULO 3

VIVENDO EM SEPARADO

3.1 As tentativas de pesquisa

Dado que o meu “campo” tem como parte de sua própria definição o fechamento e o acesso controlado (MOURA, 2003), desde o momento em que decidi realizar uma pesquisa no Città di Aurora, já sabia que enfrentaria dificuldades para conseguir ser recebida pelos moradores. No entanto, só cogitei tal possibilidade de pesquisa porque sabia que uma conhecida minha era amiga de um residente no condomínio. A primeira tentativa de conseguir um entrevistado e entrar nesse “universo fechado” se deu através dessa conhecida. Em março de 2008, entrei em contato com ela, que me passou o número do telefone celular de seu amigo. Na época, a família desse morador estava já se mudando para outro lugar, mas eu esperava conseguir a indicação de outros condôminos através dele, ou mesmo realizar uma entrevista que abordasse os motivos da mudança de residência. Infelizmente, nunca consegui entrar em contato com essa pessoa pelo número que me foi disponibilizado.

A outra tentativa se deu em meados de abril de 2008, através de um colega que eu sabia ter realizado uma modesta pesquisa no Città di Aurora por intermédio de uma tia distante residente lá. Este colega se colocou à disposição para fazer o que fosse possível, mas já me adiantou que o ideal seria eu contatar diretamente o síndico ou alguém do condomínio e conseguir uma autorização, sem a qual não seria permitido eu entrevistar quaisquer moradores. Me surpreendeu o fato do condomínio já ter estabelecido os procedimentos necessários para autorização de realização de qualquer pesquisa no seu interior, o que me fez pensar que muitos já haviam feito essa tentativa. Esse colega não passou pelo mesmo processo de pedir autorização porque havia feito uma pesquisa “discreta” no empreendimento, o que significa que outros moradores não sabiam que estavam sendo alvos de um estudo para uma disciplina do curso de Ciências Sociais da UFRGS. Seu trabalho de campo consistia mais em observações no local e em obter informações que pudessem ser relevantes a partir de sua tia. Além disso, mesmo esse trabalho sendo em grupo, ele era o único que ia a campo e afirmou que, no decorrer do trabalho, a tia não estava mais tão à vontade com a sua presença, talvez até mais preocupada com a exposição dos outros moradores – mais especificamente, o que eles poderiam falar ou achar dela caso descobrissem a pesquisa – do que com a sua própria exposição. Tais fatos serviram para eu perceber que as dificuldades de ir à campo

seriam muito maiores do que eu esperava, uma vez que haveria um processo formal para a pesquisa ser autorizada, não bastando apenas eu ser apresentada a um morador e receber indicações de possível entrevistados a partir dele, e que, mesmo conhecendo alguém lá dentro (o que não era o meu caso), o processo de pesquisa não corria livremente e sem empecilhos. Este colega tentou entrar em contato com sua tia, mas, no período, ela estava viajando no exterior por tempo indeterminado. Consegui falar apenas com seu primo, que não lhe pareceu muito solícito e avisou que sua mãe pretendia vender o imóvel do Città di Aurora e se mudar para outro país.

Nesse ínterim, eu já estava conversando sobre a pesquisa com o síndico, que foi desde o início bastante solícito. Chegar até ele foi relativamente fácil, pois no *website* do empreendimento são disponibilizados os números de telefone da administração e do setor responsável pelas vendas. O síndico me orientou a enviar-lhe um e-mail explicando a pesquisa (em que consistia, como seria feita, o período de realização, a que se destinava etc.) para que essa proposta fosse apresentada a uma comissão de moradores que avaliaria a pertinência de autorizá-la. Eu deveria aguardar o retorno do síndico via e-mail para saber o resultado, mas ele não sabia me dizer nem mesmo quando esta comissão se reuniria.

Após aguardar cerca de quatro semanas, decidi contatar o síndico por telefone para saber se realmente não havia ainda nenhuma resposta ou ao menos previsão de quando eu poderia obtê-la. O síndico afirmou que a proposta de pesquisa havia sido apresentada por ele numa reunião de condomínio, mas fora de pronto rechaçada com argumentos do tipo “*nós já sabemos onde isso vai dar*” e “*nós não queremos esse tipo de coisa*”. Entretanto, o síndico deixou a questão em aberto ainda, dando a entender que esse era um parecer prévio, pois a comissão ainda não havia avaliado o pedido. Esperei em torno de três semanas uma outra resposta, que não veio. Quando telefonei novamente ao síndico, ele disse que, de fato, aquela resposta era a resposta final, e que a proposta nem havia sido analisada pela comissão. Acredito que ele não tenha dado uma resposta definitiva simplesmente por não querer acabar com as minhas esperanças, e ao mesmo tempo esperando que eu fosse desistir. Nessa conversa, questionei a ele se havia um ponto específico que eles não teriam gostado, se haveria algo que eu pudesse modificar na pesquisa a fim de viabilizar sua realização e se eu não poderia apresentá-la pessoalmente numa outra reunião a fim de acertar diretamente com os moradores as alterações que eles gostariam que eu fizesse e responder a possíveis dúvidas. O síndico foi taxativo, dizendo que não haveria qualquer possibilidade de convencê-los a participar e que não haveria nada que eu pudesse fazer.

Neste telefonema, como que justificando e, de certa forma, me consolando, o síndico me disse que era uma característica marcante dos residentes do Città di Aurora a contrariedade em serem “importunados” com intromissões nas suas vidas pessoais e em seu local de moradia. Disse que não gostam do contato de nenhum tipo de pesquisador e que tampouco gostam de receber propagandas, panfletos publicitários e de ofertas e promoções em casas, preferindo ir atrás do que precisam. O “ir atrás”, na realidade, consiste geralmente em consultar a *concièrge* para que esta vá atrás das informações que necessitam – por exemplo, a indicação de um bom serviço de comida por tele-entrega, de entregadores de gás, de como adquirir entrada para algum evento específico. Não existia, portanto, qualquer chance de eu conseguir fazer os moradores mudarem de idéia, de maneira que não concordariam sequer que eu fosse importuná-los pessoalmente tentando convencê-los a aceitar algo que eles querem passar longe: serem alvos de qualquer observação que possa colocar em risco sua privacidade e segurança.

Depois de cerca de dois meses me decidindo entre mudar a pesquisa ou procurar outras formas de realizá-la, entrei novamente em contato com o síndico questionando a possibilidade de realizar uma pesquisa que enfocasse o condomínio enquanto empreendimento, e não na vivência, percepção ou opiniões dos moradores. A entrevista deveria ser realizada com ele, mas foi preciso que eu enviasse um novo plano de pesquisa por e-mail, explicitando objetivos, fins etc., para que esse fosse encaminhado ao administrador que atua em São Paulo. A proposta de pesquisa foi enviada a esse funcionário, sendo prontamente aceita. Assim consegui a primeira das entrevistas, que ocorreu numa terça-feira pela manhã na sala de trabalho do síndico, no Città di Aurora. Apesar das questões se centrarem no empreendimento – a data de lançamento do projeto, a proposta principal, o conceito, o público-alvo, as tarefas do síndico-administrador, o funcionamento da segurança, o número de funcionários etc. –, elas foram elaboradas de forma a, discretamente, incitar e fomentar relatos sobre as características e a vivência dos moradores. Foi igualmente a única oportunidade que tive de circular no condomínio, conhecer o local, ver as casas, os moradores, a paisagem, o ambiente. Desta forma, foi também possível extrair um bom número de impressões sobre os condôminos.

Houve ainda uma outra tentativa frustrada de conseguir um contato de um morador do condomínio, desta vez através de um amigo de outra conhecida. Tive novamente que elaborar um texto breve com a proposta de pesquisa, que foi repassado via e-mail por essa conhecida ao morador. Passado algum tempo, perguntei a ela sobre quando teria o retorno desse condômino, ao que ela me respondeu que a pesquisa seria apresentada numa reunião de uma

comissão. Dado que era o mesmo processo pelo qual eu já havia passado anteriormente, soube no momento que não seria dessa vez que conseguiria uma entrevista com um morador.

Por fim, houve uma tentativa de sucesso de realizar uma entrevista com um condômino. Descobri que uma amiga era colega de faculdade de um rapaz que morava no Città di Aurora. Ela logo me passou seu contato e eu pude tratar com ele sobre a pesquisa pela internet. Ele desde o início se dispôs a realizar a entrevista e tampouco se importou com o fato dela já ter sido “proibida” pelos outros condôminos. A entrevista ocorreu numa sala reservada da biblioteca de sua faculdade e transcorreu seu problemas, inclusive com o entrevistado se dispondo a indicar outras pessoas para participar e a me convidar para uma nova visita ao Città di Aurora. Alguns obstáculos se colocaram no momento da entrevista pelo fato desse meu entrevistado ser muito jovem, ter apenas 18 anos. Com isso, ficou difícil para ele próprio avaliar as transformações que a mudança para um condomínio localizado na periferia da cidade acarretou na sua rotina e modo de vida, uma vez que a mudança de moradia coincidiu com modificações na sua própria vida: conclusão do Ensino Médio, entrada na faculdade, obtenção da carteira de motorista. Tanto a indicação de outros condôminos a serem entrevistados quanto a visita não ocorreram. Elaborei novamente um e-mail explicando a proposta da pesquisa, que deveria ser repassado pelo meu entrevistado a outros moradores, mas ele não chegou a fazer isso. Tentei ainda entrevistar um de seus pais, mas até o momento de conclusão da pesquisa não havia recebido uma resposta definitiva – a resposta prévia é que provavelmente nenhum dos dois aceitaria.

Essa longa exposição das tentativas de realização de entrevistas com moradores se justifica na medida em que acabou por ser um dado relevante: os moradores do Città di Aurora parecem prezar, acima de tudo, “o direito de não ser incomodado” (CALDEIRA, 2000). Dificuldades de realização de pesquisas com a população de maiores rendimento e com moradores de condomínios fechados são conhecidas, mas não tinha idéia de que a impermeabilidade era tamanha. Pinçon e Pinçon-Charlot (2007) afirmam que a alta burguesia aprecia a discrição sobre seus modos de vida, se colocando à mostra apenas nas ocasiões em que controla – isto é, as que são dignas de estampar as colunas sociais. Ainda que seja um exagero chamar os condôminos do Città di Aurora de alta burguesia (ou, ainda, de ricos ou elite), as considerações dos autores encontram correspondência na realidade aqui investigada, até mesmo porque, de qualquer forma, integram uma camada da população privilegiada em termos de rendimentos e prestígio social.

A título de exemplo, cito a experiência de Moura (2003), que, depois de perceber a dificuldade em acompanhar o cotidiano dos moradores de um condomínio fechado em

Goiânia habitado por famílias provenientes de bairros nobres, decidiu adquirir um imóvel num condomínio vizinho de proporções mais modestas a fim de dar continuidade às suas pesquisas. Mesmo tendo amigos próximos residentes no primeiro condomínio e acesso irrestrito e liberado (por possuir uma senha própria para passar pela portaria), sentia que seu direito de estar ali era constantemente questionado e que o fato de não ser vizinha ou parente restringia seu acesso ao círculo de convivência entre os condôminos, dificultando a apreensão da vida cotidianas deles. Desta forma, o contorno dos muros indicaria aos moradores quem são os vizinhos, aqueles com quem é possível se relacionar.

No caso do Città di Aurora e de minhas tentativas de entrevistas, as ações pareciam ser concertadas e os próprios moradores já sabiam que antes de concordar em participar da pesquisa deviam consultar os outros a fim de não criar constrangimentos – aos outros e a si mesmos, por terem permitido tão “invasão” de um estranho. Não por acaso, o único residente que aceitou participar da pesquisa foi um jovem de 18 anos, mais novo que eu, inclusive. Parece que só assim se quebrou a assimetria de posições sociais que caracteriza a pesquisa da alta burguesia, em que o pesquisador assume uma posição de dominado, o contrário do que costuma ocorrer quando os pesquisados são de contextos sociais inferiores (PINÇON; PINÇON-CHARLOT, 2007). Novamente, vale lembrar que o meio investigado não se caracteriza enquanto alta burguesia, mas a assimetria de posições sociais entre pesquisados e pesquisadora permanecia. Enquanto era apenas uma jovem graduanda tentando obter informações da vida de adultos bem posicionados socialmente, meu acesso era prontamente barrado, sem o menor constrangimento; a partir do momento em que se tratava de uma graduanda tentando realizar sua monografia de conclusão de curso entrevistando um jovem recém ingresso na universidade, a desconfiança cedeu lugar à gentileza.

3.2 Separação e privacidade: premissas para segurança e distinção social

É certo que esse cuidado extremo com a bisbilhotice de desconhecidos tem inúmeras justificativas, sendo a principal delas a segurança e a preocupação em garantir um ambiente de moradia tranquilo, distante da criminalidade – uma vez que essa é justamente um dos motivos primeiros para a escolha em viver em condomínios fechados. Há o receio de que o pesquisador seja alguém tentando levantar informações para utilizar em assaltos – que, teoricamente, deveria ser considerada uma possibilidade remota dentro do condomínio, dado o grande aparato de segurança do empreendimento – ou seqüestros contra os residentes. Trata-se de uma produção de medo em favor de segurança, a qual é um bem gradualmente

adquirível (CABRALES BARAJAS, 2002), devendo ser freqüente e constantemente cultivada e preservada. O simples fato do pesquisador não ser reconhecido como “um de nós” basta para que seja alvo de desconfiança, dado que o inter-reconhecimento proporcionado pela similaridade e homogeneidade sócio-econômica tende a gerar maior sensação de segurança entre condôminos (MOURA, 2003; REIS e LAY, 1996 apud BECKER, 2005). Entretanto, não se pode esquecer um grande anseio por privacidade, que, é de se imaginar, caracteriza uma população que resolve se isolar num ambiente de 1.700.000m² com limites claramente demarcados. A busca por privacidade, mais do que garantir um local de moradia tranqüilo, se relaciona com a busca por distinção, *status*, exclusividade e manutenção de privilégios. Basta falar em Città di Aurora (ou qualquer outro condomínio de projeto grandioso e arrojado) que a grande maioria das pessoas sabe que aquele não é um condomínio qualquer ou para “qualquer um”.

Além disso, esse grande apreço por privacidade não é surpreendente em se tratando de um condomínio de alto padrão localizado num bairro periférico de Porto Alegre, fortemente vigiado, numa região sem ruas, quarteirões e calçadas, onde praticamente só se transita de carro ou de ônibus, podendo-se ver as residências do condomínio apenas de longe. De um lado, o condomínio é delimitado pela av. Juca Batista, nesse trecho se assemelhando mais a uma estrada: uma faixa de asfalto costurada por um pequeno acostamento de chão batido. De outro, tem como vizinha a Vila Chapéu do Sol, também chamada de Vila dos Teletubbies devido à variedade de cores chamativas com que são pintadas as residências. Ou seja, exceto pela parte lindeira à vila, o fato do empreendimento não ser localizado numa zona urbanizada e com grande circulação de pedestres e veículos garante a privacidade almejada pelos condôminos. Entretanto, dado que o condomínio é majoritariamente cercado por grades, e não por muros, não há impedimento na conexão visual entre exterior e interior, o que significa que quem transitar por suas adjacências pode observar a parte interna sem problemas. Entretanto, há motivos para crer que uma observação desinteressada por algum traseunte não passe despercebida pela segurança privada do Città di Aurora.

Como já foi dito, é proibido tirar quaisquer fotografias ou gravar imagens dentro do condomínio, a não ser que delas se possa tirar algum tipo de vantagem: quando se trata de gravações de comerciais, seja para terceiros ou para o próprio condomínio. Parece que os condôminos não se importam de obedecer a essa regra, pois vêem-na como medida de segurança; contudo, é de se desconfiar que jovens com modernos aparelhos de celular equipados com câmeras de alta definição realmente respeitem essa norma e que os seguranças consigam ter total controle sobre essas situações. Porém, como também já foi dito, é

igualmente proibido uma pessoa qualquer tirar uma fotografia ou gravar imagens do condomínio a partir de seu exterior. Ou seja, por algum motivo, o regulamento interno do condomínio prevê regular as ações daqueles que sequer entraram nos seus domínios.

Em outra ocasião, antes de iniciar esta pesquisa, realizei, com a ajuda de uma amiga, filmagens de grades e muros de alguns condomínios fechados da zona sul de Porto Alegre para um vídeo em que eu apresentaria um estudo sobre segregação sócio-espacial. As gravações eram realizadas com uma câmera filmadora na janela do carro, que tinha que trafegar a não mais de 30 km/h ou 40 km/h, e uma delas foi feita no Città di Aurora, antes de eu imaginar a existência de qualquer proibição desse tipo. Na primeira tomada, já era possível ver os seguranças, dispostos ao longo das grades, olhando com atenção a intrigante cena de um carro andando lentamente e filmando o condomínio. Como a primeira tomada não ficou muito satisfatória, optamos por fazer outra. Nessa segunda tomada, os seguranças do condomínio já estavam tentando interceptar o carro. Na ocasião, achei apenas que os vigilantes haviam estranhado o acontecido e quisessem explicações, que esclarecendo os objetivos das filmagens nada de mais aconteceria; de qualquer modo, achamos mais garantido simplesmente partir em retirada.

Esse episódio demonstra que a proibição não se trata de um blefe para manter curiosos à distância. Mas a idéia de que a segurança privada do empreendimento deve impedir também a gravação de qualquer imagem do condomínio mesmo quando esta é realizada do lado de fora, ou seja, na via pública, me é tão absurda que tive que perguntar três vezes ao síndico sobre isso a fim de ter certeza que não havia entendido errado. A primeira vez que tive a confirmação de que o procedimento dos seguranças naquela situação das filmagens estava de acordo com o regulamento do condomínio foi durante a entrevista realizada pessoalmente com o síndico. Meses depois, relendo o relato daquela entrevista, achei que tinha me expressado mal naquele texto e que não era possível tal proibição. Perguntei, então, para o síndico, desta vez por e-mail, se era possível eu tirar algumas fotografias da parte externa do Città di Aurora para ilustrar esse trabalho, ao que ele me respondeu, educadamente, que não poderia me autorizar e que isto estava previsto no regulamento interno. Acreditei ser possível o síndico não haver compreendido a minha pergunta, e resolvi confirmar, reformulando a questão. Sua resposta, desta vez, foi mais direta: *“Vais correr o risco de a segurança te abordar. Temos câmeras em toda extensão da cercas.”*

Esse aspecto expressa uma notável contradição: se a preocupação com a exposição do condomínio é tão grande a ponto do regimento interno tentar controlar até mesmo os atos de não-condôminos na via pública aberta, o ideal seria o condomínio ser murado, evitando,

assim, que seu interior fosse observável para quem está do lado de fora. O que parece estar em questão é um jogo esconde-mostra: a elite busca se isolar, mas, ao mesmo tempo, se mostrar perante o resto de sociedade, e a diferenciação e distinção parecem ser alcançadas com esse duplo movimento de contrários. A exposição da elite se dá nas colunas sociais dos jornais locais, ou, em casos mais extremos (que não ocorrem em Porto Alegre), em manifestações públicas como cartazes e até *outdoors* anunciando refeições de grau, aprovações em vestibular, aniversários, boas-vindas etc. (SOBARZO, 2005). No caso dos moradores do Città di Aurora, essa exposição controlada se dá principalmente por meio da revista Viver Città di Aurora, destinada a divulgar o empreendimento: não só é permitido à revista fotografar o condomínio, como muitos condôminos parecem não se preocupar em aparecer com suas famílias e abrir suas casas para mostrar-se numa publicação com tiragem de 5.000 exemplares. Isso porque a esfera pública é essencial para essas elites alcançarem sua autoafirmação (SOBARZO, 2005), que só é possível mediante o reconhecimento social. Ademais, muros, mais do que grades, tendem a exercer um impacto negativo na aparência, gerando uma paisagem externa percebida como monótona (BECKER, 2005); logo, a utilização de grades, em vez de muros, pode ser uma tentativa de criar uma estética aprazível para quem passa pelo condomínio e, conforme o jogo de esconde-mostra, exibir o paraíso natural que apenas alguns privilegiados têm direito e condições de usufruir.

A condição de isolamento e separação como premissa para segurança (e, como já foi dito, para distinção, *status*, exclusividade e tranquilidade) que o Città di Aurora consegue garantir para seus moradores pode também gerar alguns paradoxos. Um exemplo notável disso é que uma das residências do traficante colombiano Juan Carlos Ramírez Abadía era no condomínio. Apenas dois comentários sobre esse fato me foram feitos: a atual proprietária comprou a casa num leilão, e ficou especialmente abalada quando soube a quem pertencera o imóvel anteriormente (só soube depois da mudança, por intermédio de um vizinho); e os moradores tiveram um certo receio de que o traficante escondesse fortunas dentro da casa e que alguém pudesse tentar invadir o condomínio atrás delas. Abadía provavelmente escolheu uma residência no Città di Aurora devido a essa privacidade, esse alheamento ao ambiente externo que facilitaria seu esconderijo, afora a proximidade com o aeroclube de Belém Novo que facilitava seu deslocamento e até mesmo uma possível fuga, uma vez que a casa estava no nome de seu piloto. Os moradores comentavam que o traficante era um sujeito discreto, que costumava correr no condomínio durante a noite e se limitava apenas a dar um simpático bom dia para seu vizinho. A sua habitação era relativamente simples, nada como uma mansão, mas

o tom forte de azul contrasta com o comportamento e a intenção de seu proprietário de chamar o mínimo de atenção.

Nenhum dos entrevistados comentou a sensação que teve ou que tiveram outros moradores quando souberam desse fato e descobriram que as grades e todo o aparato de segurança não foram suficientes para barrar a entrada, no condomínio, de um dos criminosos mais procurados pela justiça norte-americana. O Città di Aurora (ainda?) não adotou medidas como analisar a ficha policial ou a conta bancária de futuros moradores na intenção de barrar sua entrada no condomínio, fato recorrente em alguns condomínios de elite. Talvez os administradores tenham o cuidado de fazer isso com seus empregados, mas não com os condôminos. Talvez quando o condomínio estiver totalmente implantado os moradores decidam por tomar tal medida de segurança, pois é pouco provável que os empreendedores adotem uma medida antipática como essa antes de ter todos os lotes vendidos. Enfim, por enquanto, os condôminos tratam de afastar pesquisadores ou quaisquer tipos de curiosos sobre sua vida pessoal que possam eventualmente ameaçar sua privacidade e sua segurança.

Uma situação emblemática que ilustra muito bem o apreço dos condôminos pela privacidade (ou a aversão ao que consideram invasão de privacidade) foi protagonizada por um instrutor de pilates, parente de um morador, que decidiu fazer uma enquete com os residentes do condomínio. A intenção era divulgar os seus serviços e averiguar se o condomínio seria de alguma forma um nicho promissor para o seu trabalho, através de perguntas como “Pratica esportes?”, “Conhece o pilates?”, “Já praticou pilates?”, “Teria interesse em praticar pilates?”. Foi o suficiente para muitos condôminos se sentirem invadidos e sua privacidade ameaçada. Não viram aquilo como a tentativa de um profissional tentando sondar e se aproximar de um futuro mercado consumidor, testando possibilidades de investimentos futuros, mas como um estranho querendo saber algo de suas vidas pessoais. Por conta disso, o síndico foi alvo de muitas reclamações de condôminos questionando quem havia dado autorização para a pesquisa e quem estava querendo saber de coisas sobre sua intimidade. Provavelmente, o síndico nem tivesse conhecimento prévio da enquete e nem tenha sido informado da sua realização; entretanto, na época em que fui realizar minha pesquisa, os moradores pareciam já saber da importância de consultar os outros vizinhos a fim de não correr o mesmo risco que o parente do instrutor correu.

Ainda em relação à realização de pesquisas, o síndico afirmou não saber que providências tomaria se pesquisadores de algum órgão público, como o IBGE, quisessem aplicar questionários aos condôminos, pois acredita que, nesse caso, não poderia impedir o acesso. Como ele não é morador do Città di Aurora e está há menos de um ano administrando

o condomínio, ainda não passou por essa situação e não sabe que medidas de segurança adotaria para garantir o controle dos entrevistadores, no sentido de se certificar que estejam realmente apenas realizando uma pesquisa. É possível que sua preocupação de dissipe quando souber que, mesmo sendo obrigatório permitir a realização de pesquisa de órgãos públicos, o comum é esses pesquisadores terem sua entrada barrada na grande maioria dos condomínios fechados, mesmo naqueles de classe média menos abastada. Apesar da obrigatoriedade, os entrevistadores são orientados a não insistir e não raro a proibição de entrada está definida no regimento interno do condomínio, de maneira que boa parte da população não participa de pesquisas como o Censo, na qual deveriam constar dados referente a toda a população brasileira.

3.3 Vivência no Città di Aurora

Devido às dificuldades em realizar o trabalho de campo, tornou-se impossível investigar a fundo o modo de vida dos condôminos e as mudanças no seus estilos de vida e rotinas diárias, algumas das intenções iniciais desta pesquisa. Porém, essas dificuldades não são gratuitas, tendo um conteúdo sociológico importante, relacionado à proteção dos espaços freqüentados por segmentos economicamente privilegiados da população. Com isso, algumas aproximações, inferidas a partir das duas entrevistas realizadas e dos materiais consultados, podem ser feitas.

3.3.1 Composição social

Ao contrário do que esperava encontrar inicialmente, o Città di Aurora não é exatamente um condomínio de alto luxo ou de elite. As casas, apesar de bonitas, amplas, terem jardins bem cuidados e serem na grande maioria equipadas com piscina, não são opulentas mansões. Em geral, as famílias têm uma empregada doméstica e mais de um carro, mas não é comum terem carros de luxo. Há, entre os moradores, grandes empresários e altos funcionários de conhecidas companhias multinacionais, porém são poucos, tanto que são facilmente identificáveis e lembrados pelos outros moradores. O mais seguro é dizer que se trata de uma classe média alta, de uma população com grandes rendimentos e com condições financeiras bem acima da média dos brasileiros, porém seria exagerado chamá-los de ricos.

A família do condômino entrevistado, por exemplo, teve que vender o imóvel onde moravam anteriormente (uma casa num pequeno condomínio horizontal) para poder investir na construção da habitação do Città di Aurora. Outra família teve que se mudar do condomínio por não conseguir equilibrar seu orçamento. De fato, além das despesas para adquirir o imóvel no condomínio, há a despesa mensal com uma considerável mensalidade de condomínio, somada a outras taxas agregadas, além das despesas comuns com água, luz, telefone, transporte etc. Ou seja, há a exigência de um determinado padrão de vida para poder habitar no Città di Aurora, mas isso não significa que ele está acessível apenas para os verdadeiramente ricos. Em inúmeras situações, durante a entrevista, o condômino tratou de desfazer essa imagem de “condomínio para ricos” geralmente associada ao Città di Aurora, enfatizando que há uma idealização do local e um conceito exagerado acerca do nível econômico de seus residentes.

Parece que não houve mesmo a intenção, por parte dos empreendedores, em implantar um condomínio direcionado unicamente para ricos, como demonstram a variação dos tamanhos e preços dos terrenos. O projeto Casas Estilo Città di Aurora é outro exemplo: são habitações com plantas e estilos pré-definidos, o que barateia o custo do imóvel (de acordo com o *marketing* do projeto, são vendidas a partir de R\$ 492 mil) e com amplo prazo para financiamento. A idéia parece ser atingir uma classe mais abastada sem afastar a possibilidade de uma família com rendimentos menos vultosos também morar lá: o importante é atrair compradores, pois um certo patamar de renda já é exigido (devido ao custo com o imóvel, taxas do condomínio, os intensos deslocamentos por automóvel etc.).

No entanto, é evidente existir a intenção, por parte dos moradores, de ostentar um determinado padrão de vida, conforme sugere a desobrigação de construir as casas em plantas pré-estabelecidas pelos empreendedores do condomínio. Tradicionalmente, segundo Caldeira (2000), casas padronizadas, no Brasil, eram construídas para a classe trabalhadora, não sendo, por isso, muito valorizadas. Atualmente, são os condomínios destinados à classe média que costumam ter arquitetura padronizada, a fim de possibilitar preços acessíveis para venda das habitações. Nos condomínios direcionados às camadas mais abastadas, via de regra são somente observadas algumas normas para garantir um certo nível estético nas edificações, permitindo ao comprador imprimir uma aparência individualizada e única à sua habitação. Logo, é provável que o Città di Aurora tenha deixado de exigir uma arquitetura padronizada a fim de atrair mais compradores, dado que é um empreendimento de alto padrão destinado a uma camada alta da população. Por exemplo, o entrevistado afirmou que sua família conheceu o condomínio logo no lançamento, mas como havia exigência de plantas definidas para as

moradias, a família desistiu do lugar, apesar de ter apreciado muito o ambiente. Depois de um tempo, quando essa exigência foi suprimida, a família optou, definitivamente, por comprar um terreno para construir sua casa.

Em relação à prevalência de jovens casais com filhos pequenos, como é geralmente apontado pela literatura (Cf. BECKER, 2005), não foi possível verificar. O síndico afirmou desconhecer pessoas solteiras vivendo lá, mas que não era possível identificar a faixa etária predominante entre casais e filhos.

3.3.2 Satisfação com o *Città di Aurora*

No que se refere às motivações para a escolha de moradia no condomínio, pouca coisa pode ser afirmada. Contudo, um fato relevante é que, apesar do atrativo do ambiente natural, que simboliza toda a qualidade de vida e tranquilidade que o condomínio busca proporcionar, alguns condôminos têm dificuldades para se adaptar ao local. Por exemplo, há moradores que reclamam da sujeira que os passarinhos deixam nos capôs de seus automóveis e do barulho que fazem num sábado pela manhã! As reclamações são, inclusive, dirigidas ao síndico e, especialmente, à bióloga, na esperança de que o problema seja resolvido de alguma forma. Esses casos são exceções, mas indicam que algumas pessoas parecem aspirar a algo que crêem ser o melhor – um estilo de vida superior, respirar ar puro, ter contato com a natureza – mas não sabem viver nesse ambiente “melhor”.

Um ponto notável de insatisfações é, como esperado, a distância do condomínio em relação ao centro e às regiões da cidade mais dotadas de serviços e comércios. Ficou evidente que, apesar do *marketing* apresentar o condomínio como um empreendimento completo e com “*as mais diversas opções de lazer, esportes e serviços*”²⁰, é quase impraticável aos residentes restringir suas atividades, mesmo as de lazer, ao interior do condomínio, até mesmo porque a oferta de lazer dentro do empreendimento é condicionada por um determinado estilo de vida bastante limitado – o estilo de vida saudável e verde, enfocando basicamente atividades físicas. Para deslocamento do condomínio até outros pontos da cidade, os residentes costumam utilizar com regularidade a *van* do condomínio, que, apesar de ter uns poucos itinerários pré-definidos, custa aproximadamente apenas R\$ 3,00 e provavelmente se dirige e transita por zonas usualmente freqüentadas pelos condôminos. O automóvel particular parece ser igualmente bastante utilizado. Ônibus são também utilizados, porém em menor medida; há

²⁰ Expressão retirada de um dos vídeos publicitários disponíveis no *website* do condomínio.

uma parada bem próxima ao pórtico do Città di Aurora, mas fatores como a pouca disponibilidade de linhas e horários se constituem em impecilhos concretos para um uso mais regular. Táxis costumam ser uma alternativa muito cara, mesmo em se tratando de uma classe mais abastada, pois, devido à distância do condomínio em relação a outros núcleos urbanos, praticamente a qualquer lugar que se vá o custo da corrida é elevado.

No entanto, mesmo que exista o problema da distância, ela não parece ter grande influência na satisfação dos moradores pelo condomínio. Mesmo entre os jovens, que é de se esperar que reclamem mais da dificuldade de deslocamento – seja porque não podem ainda dirigir ou porque saídas noturnas costumam ser problemáticas, necessitando geralmente dormir na casa de algum amigo –, parece haver grande satisfação com o local de moradia, como foi observado também em comentários na comunidade do Città di Aurora no *website* de relacionamento Orkut. Em geral, a referência é pelo ambiente agradável, bonito, bem cuidado e seguro. O entrevistado, que citou igualmente estes aspectos, também não se incomoda sobremaneira com a distância, afirmando que “[do centro] até a Tristeza de ônibus dá uns 40 minutos, e é só mais 20 minutos já esta no condomínio, pouca coisa a mais”. Esta declaração expressa uma minimização do transtorno causado pela distância, pois, se é verdade que um ônibus leva apenas uma hora para ir do centro de Porto Alegre até o Belém Novo, é pouco provável que em 20 minutos ele vá do bairro Tristeza até o condomínio.

Quando perguntado sobre o que no condomínio o agradaria em maior medida, o condômino citou a possibilidade de caminhar ou andar de bicicleta à noite ou de madrugada nas noites verão, como às vezes fazia com sua irmã, algo impensável em qualquer outro lugar da cidade. A evidência do elemento segurança nessa declaração, pré-condição para uma maior liberdade (vigiada e restrita a um determinado perímetro), assim como nos reclames publicitários no *website* do Città di Aurora e nas manifestações de seus empreendedores em artigos na imprensa, sugere que a possibilidade de habitar num local livre de criminalidade é uma importante motivação para a escolha da moradia. Os residentes parecem estar muito satisfeitos nesse ponto, tanto é que a proibição de deixar portas e janelas de carros e casas fechadas e trancadas nem sempre acontece, e os vigilantes costumam recolher bicicletas de crianças do condomínio largadas nas ruas. Somente algumas poucas casas, via de regra as pertencentes aos mais ricos moradores, têm fortes aparatos de segurança interna, como alarmes e sensores de movimento.

3.3.3 Dos prós aos contras de viver em segurança

Certamente, o fato de existir queixas em relação ao condomínio não significa que sejam fatores relevantes ou suficientes para gerar insatisfações. Mas alguns pontos que poderíamos classificar como “contras” (em oposição aos “prós” já citados anteriormente) merecem uma análise mais cuidadosa.

Dois aspectos notáveis se referem à segurança. O aparato e as medidas de segurança são bem vistas e apoiadas pelos moradores, mas quando ocorre algum transtorno com eles ou com algum conhecido seu, há uma contraditória revolta, como se certas pessoas devessem ser intocadas pelos inúmeros procedimentos realizados na portaria. Há queixas ao síndico por parte de condôminos que teriam fornecido dados de identificação de determinados familiares que depois foram barrados na portaria e tiveram que passar pelo mesmo processo padrão de identificação – fornecer documento, tirar fotografia, ter a placa do carro anotada e a entrada autorizada pelo morador por telefone. Trata-se de um engano de alguma das partes – ou os dados não foram fornecidos pelo morador, ou não foram repassados para a portaria pelo síndico – mas o fato é que a reação dos residentes seria muitas vezes exageradas, pois o procedimento padrão para entrada não chega a ser demorado ou desagradável.

Outra questão se refere à sensação de segurança pelos moradores: se há indícios de que no interior do condomínio ela é grande, o mesmo não se pode dizer quando os condôminos saem de seus domínios. O entrevistado disse que um dos motivos para não utilizar ônibus com muita frequência foi o receio que alguém pudesse observar sua rotina, os horários em que costumava sair e voltar para a casa, os lugares que frequentava etc. para planejar um assalto ou até mesmo um seqüestro. Também nas raras vezes em que utiliza táxi para retornar à casa evita dizer ao motorista que vá até o Città di Aurora, segundo ele, por prudência; diz para ir em direção à Juca Batista, depois para seguir até o Belém Novo, e somente quando chega próximo ao condomínio indica o ponto preciso em que o taxista deve levá-lo. Essa cautela se vincula à imagem glamourizada que o condômino disse ser errônea ou exageradamente atribuída aos moradores do Città di Aurora, revelando que não teria o mesmo cuidado se morasse em outro lugar. Nesse momento, vê-se que a distinção e o *status* proporcionados pelo isolamento e pelo privilégio de viver num condomínio diferenciado faz com que quem esteja distante social e fisicamente, “de fora”, enxergue os condôminos como pessoas ricas e de muitas posses, o que, por sua vez, pode chamar a atenção de pessoas mal intencionadas. E, aí, pequenas atitudes do dia-a-dia podem sofrer modificações em nome da precaução e devido ao medo de sofrer alguma violência.

3.3.4 Relação público-privado e o *Città di Aurora*

O *Città di Aurora*, por ser um condomínio fechado direcionado para camadas sociais de maior poder aquisitivo, apresenta uma composição social muito contrastante com a população do seu bairro, onde a renda mensal dos chefes de domicílio não chegava a 5 salários mínimos conforme o Censo de 2000. Esse aspecto não é uma surpresa, pois é característico dos condomínios poderem se localizar em quase qualquer parte, independentemente de seus arredores: sua razão de ser é justamente a autonomia e a separação em relação ao meio urbano e ao espaço público aberto. A popularização do automóvel facilita sua localização nas periferias das cidades, muitas vezes tendo como vizinhos favelas ou casas autoconstruídas – o que não é um problema do ponto de vista da segurança, dados os inúmeros aparatos que esses empreendimentos dispõem (BECKER, 2005; CALDEIRA, 1997). Na avenida Juca Batista, há muitos outros condomínios horizontais em implantação, todos destinados para a classe média-alta; nos arredores do condomínio, as habitações são visivelmente de uma população de menor poder aquisitivo, o que demonstra que um processo de elitização na ocupação do solo vem se dando através de residências segregadas fisicamente em relação ao seu entorno.

No que concerne à relação estabelecida pelos condôminos com o exterior, eles parecem não usufruir do que é oferecido pelo núcleo urbano do bairro, o único realmente próximo do *Città di Aurora*, preferindo – e precisando, no caso de trabalho e estudo – freqüentar outros pontos de Porto Alegre, o que significa que devem percorrer grandes distâncias diária ou rotineiramente. O condômino entrevistado disse apenas que costumava realizar passeios de bicicleta até a praça central de Belém Novo ou até a praia do Veludo, mas, afora essas atividades de lazer terem sido abandonadas, eram as únicas que disse realizar no bairro. A escolha do local de moradia também não parece estar condicionada ao bairro a que pertence, o qual só é lembrado enquanto ponto de referência para localização; o ambiente externo do condomínio (e o restante do bairro) é um atrativo apenas devido à presença de vegetação e amenidades naturais característica de uma região pouco urbanizada. Disso conclui-se que o condomínio e seus moradores apresentam uma relativa independência em relação ao bairro que o abriga, mas não à cidade.

Quando da implantação do condomínio, houve um movimento de moradores do bairro contra o projeto nas assembléias destinadas à discussão do então novo Plano Diretor (o de 1999), porém, hoje não há esse tipo de resistência. Os habitantes da região podem se cadastrar junto à *concièrge* para conseguir indicação de empregos dentro do condomínio enquanto

prestadores de serviços, o que pode ser considerado um impacto positivo para a população do bairro. Apesar de não ter sido feita exigência pela Prefeitura quanto à contrapartidas, o Città di Aurora foi responsável pela construção de uma delegacia de polícia (vale ressaltar: construída no “estilo Terra Lima”) e de um centro comunitário para a Vila Chapéu do Sol, além de asfaltamento, calçamento e arborização de vias externas, porém limítrofes, ao empreendimento. Evidentemente, a maioria dessas contrapartidas se revertem, em maior ou menor medida, em ganhos para o condomínio: as vias asfaltadas, calçadas e arborizadas, apesar de externas, são utilizadas pelos condôminos e melhoram a imagem do entorno, que colabora na boa apresentação do Città di Aurora; e, afora a vantagem de ter uma delegacia de polícia próxima ao condomínio, o fato de ter sido construída com recursos dos empreendedores pode configurar uma relação de favorecimento entre o condomínio e polícia.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A revisão da literatura mostrou que inúmeros aspectos se encontram imbricados num importante processo que vem transformando os centros urbanos contemporâneos: a expansão de condomínios fechados. As causas de surgimento desse processo estão relacionadas a transformações de cunho social, político e econômico ocorridas nas últimas décadas; suas conseqüências repercutem tanto no modo de vida de seus residentes como também sobre todo o conjunto da cidade, seja no espaço urbano ou no cotidiano de sua população.

No princípio dessa pesquisa, a curiosidade recaía sobre a percepção e as relações estabelecidas entre moradores do Città di Aurora e a cidade e seus espaços públicos. No entanto, as inúmeras tentativas de adentrar nesse universo foram insuficientes para conseguir aceitação por aqueles que seriam os pesquisados. Com isso, a apreensão de suas vivências e percepções foi em muito prejudicada, permitindo, no máximo, aproximações. E daí que as dificuldades de pesquisa se revelaram, elas próprias, um importante objeto de análise, pois evidenciavam que separação e “proteção” contra o que – ou, mais especificamente, *quem* – vem do exterior são traços marcantes no cotidiano de quem habita o Città di Aurora. A garantia de um ambiente que proporcione segurança e tranquilidade é alcançada a partir de um constante trabalho de se fechar ao máximo para o que está do lado de fora dos limites do condomínio, realizado com o auxílio de um corpo de funcionários, aparatos e procedimentos de segurança e regras distintas daquelas da cidade tradicional. Aos condôminos, é garantido o máximo de despreocupação.

Não obstante tal “isolamento”, as aproximações possíveis sugeriram que a independência dos moradores do Città di Aurora em relação à cidade não era notável, ao contrário do que era esperado inicialmente. O condomínio, por mais completo que pretenda ser, não oferece tudo em termos de serviços e opções de lazer, de modo que seus residentes são quase “obrigados” a sair cotidianamente. Além disso, Porto Alegre não é uma cidade tida como especialmente violenta, de modo que seus habitantes, mesmo aqueles que se preocupam sobremaneira com a segurança, parecem não pretender estabelecer uma relação de total evitamento com o urbano. A relação de evitamento é estabelecida, pelos moradores do Città di Aurora, com o bairro Belém Novo, cujos serviços e equipamentos não parecem ser usufruídos. Isso não chega a ser uma surpresa, uma vez que era já esperado numa comunidade segregada cuja composição social difere extremamente da composição social do seu entorno. Mesmo que no empreendimento não residam apenas ricos, trata-se de uma população privilegiada em termos de rendimentos, o que não ocorre no restante do bairro – exceto, é

claro, nos outros condomínios horizontais que estão construídos e sendo implantados na região. Além disso, a maior parte das obras realizadas pelos empreendedores e residentes do Città di Aurora no bairro, em vez de serem contrapartidas para atenuar ou compensar os impactos do projeto na região, traziam igualmente benefícios para os condôminos. Menos do que a integração do condomínio ao bairro, pareciam visar a garantia de qualidades básicas para as áreas que conformam o entorno do empreendimento.

A distância do Città di Aurora em relação a outros núcleos urbanos – dado que o núcleo urbano mais próximo não é usufruído e freqüentado – não é suficiente para aplacar a satisfação de viver num ambiente diferenciado, seguro, bonito e bem cuidado. No entanto, a boa imagem que é feita do condomínio acaba por se converter em desvantagem no momento em que pequenas atividades do dia-a-dia sofrem alterações devido à glamourização que outros podem fazer dos moradores. Ou seja, o que é um símbolo de *status* pode ser também uma fonte de vulnerabilidade e exposição, trazendo aos residentes do Città di Aurora o medo de ser vistos como alvos preferenciais para crimes como assaltos e seqüestros. O fato de a sensação de liberdade e segurança que é garantida no interior do condomínio não encontrar sua contrapartida no ambiente externo pode levar a nos perguntarmos se a tendência ao fechamento não seria cada vez maior.

A segurança que proporciona liberdade e a possibilidade (ou privilégio) de viver num ambiente longe da criminalidade urbana parecem ser duas das principais motivações para quem escolhe viver no Città di Aurora, como demonstra o cuidado extremo com a segurança. Considerando-se que mais da metade dos funcionários do condomínio atuam na área da vigilância (130 de 250, em valores aproximados fornecidos pelo síndico), percebe-se que os despesas dos condôminos com esse item são notáveis. Entretanto, surgem queixas quando os inúmeros procedimentos de segurança incidem sobre os moradores ou seus amigos e parentes, demonstrando uma paradoxal contrariedade em serem eles ou “os seus” os alvos do controle realizado rotineiramente pela vigilância. Um ambiente controlado é a premissa principal para garantia de segurança e tranquilidade, e controle é um dos principais atrativos dos condomínios fechados em geral. Tanto é que outras fontes de queixas eram os inconvenientes que a presença de animais – mais especificamente, passarinhos – traziam para alguns moradores, na esperança de que, de alguma forma, as atitudes desses fossem também regradas e controladas pelos funcionários. No que concerne à segurança, especificamente, a cidade é vista como insegura porque nela parece prevalecer o caos: heterogeneidade social, mistura, livre acessibilidade, degradação etc; os condomínios, ao contrário, têm medidas e população previstas e limitadas, acesso restrito e controlado e uma população sócio-economicamente

homogênea, “de iguais”. Contudo, um dos pontos principais desse controle é que ele deve ser posto em prática contra os outros, demarcando nitidamente quem são os indesejáveis e quem são os privilegiados, atuando como um símbolo de distinção e *status*. O fato dele se voltar contra os “privilegiados” desbota as fronteiras entre “nós” e “outros”, impondo a indistinção de que os condôminos deveriam e almejam estar livres.

Conclusivamente, ficou evidente que, mais do que independência em relação à cidade, a intenção parecer ser ter um refúgio seguro que proporcione liberdade e qualidade de vida. Adentrando o portão, os moradores do Città di Aurora garantem a si mesmos o direito de não serem importunados em seu lar, o que seria inevitável se residissem na cidade aberta. Esse refúgio fechado e exclusivo, mais do que assegurar privacidade e sossego, proporciona também distinção social e *status*, elementos ambicionados por quem opta pela auto-segregação, ainda que tragam alguns inconvenientes. Pode-se dizer, ainda, que o condomínio em questão se configura, de fato, num mundo à parte: nele, a vida é cuidada e controlada de perto por funcionários e por um regulamento interno destinados a garantir o máximo de tranquilidade aos moradores, que, lá dentro, se relacionam somente entre seus “iguais”. O fato desse mundo ser tão fechado, inacessível para alguns, não deve ser motivo de desmotivar a pesquisa sociológica nesse meio, pois a partir de uma pequena brecha, apenas, foi possível compreender melhor parte desse microcosmo. Se o Città di Aurora não chega a ser um refúgio de ricos (ou apenas de ricos), as dificuldades de realizar a pesquisa demonstram que lá vivem indivíduos tão avessos a terem suas vidas investigadas quanto a alta burguesia ou o que se poderia chamar de elite; pôr em evidência esse campo de análise e produzir conhecimento acerca dele torna-se, assim, um grande desafio que as Ciências Sociais vêm já enfrentando.

Mais do que aspectos internos desse mundo altamente controlado, interessa saber as relações que seus moradores estabelecem com o restante da cidade e em que medida e como suas vidas e escolhas particulares repercutem na sociabilidade urbana. A vida na cidade pode ser norteadas pela busca da livre circulação e acessibilidade, da heterogeneidade criativa a do convívio entre os diferentes grupos sociais. Ou pode ser agenciada pela discriminação e pela segregação que reforçam as desigualdades sociais, conformando um panorama difícil de superar. As classes abastadas, vivendo em separado, habitam ilhas para se separar dos menos privilegiados, adotando e, ao mesmo tempo, reforçando comportamentos amparados em modelos de sociabilidades segmentadas e privatizadas. Elas ocorrem não somente em condomínios fechados, mas também em *shopping centers*, colégios privados, clubes, parques temáticos. As novas relação desses segmentos economicamente importantes com o espaço público desafiam o sentido de vida pública e cidadania.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARCELLOS, Tanya M. de; MAMMARELLA, Rosetta. O Significado dos Condomínios Fechados no Processo de Segregação Espacial das Metrôpoles. In: XXII Encontro Nacional da ANPUR, 2007, Belém. **Anais**. Belém: ANPUR, 2007.

_____. **Padrões sociais de territorialidade e condomínios fechados na Metrópole Gaúcha**. Trabalho apresentado no 4º Encontro de Economia Gaúcha, Porto Alegre, 2008.

BECKER, Débora. **Condomínios horizontais fechados: avaliação de desempenho interno e impacto físico-espacial no espaço urbano**. Porto Alegre: UFRGS, 2005. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano Regional), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa da Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, UFRGS, 2005.

BHERING, Iracema Generoso de Abreu. **Condomínios fechados: os espaços da segregação e as novas configurações do urbano**. Belo Horizonte: UFMG, 2002. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo), Escola de Arquitetura, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2002. (Textos, v. 1).

BORSODORF, Axel. Barrios cerrados en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas. In: CABRALES BARAJAS, Luis Felipe (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara/ Paris: Universidad de Guadalajara/ UNESCO, 2002, p.581-610.

CABRALES BARAJAS, Luis Felipe. Ciudades cerradas, mentes abiertas. In: CABRALES BARAJAS, Luis Felipe (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara/ Paris: Universidad de Guadalajara/ UNESCO, 2002, p.11-16.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos CEBRAP**, São Paulo, n. 47, mar. 1997, p. 155-176.

_____. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Editora 34 Ltda./ Edusp, 2000.

CAMPOS, Roberto Cintra. **Não-lugares: condomínio horizontais fechados em Goiânia (1990-2006)**. Goiânia/ Porto Alegre: UCG/ UFRGS, 2007. Dissertação (Mestrado Interinstitucional em Arquitetura), Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura, UFRGS/ UCG, 2007.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CONDOMÍNIOS fechados mudam os limites urbanos de Porto Alegre. Condomínios fechados – Informe Comercial, Porto Alegre, jul. 2008, p. 2.

FERREIRA, Francisco Barnabé. **Transformações urbanas na cidade de São Carlos: condomínios residenciais fechados e novas formas de sociabilidade.** [S.l.: S. n., 2006?]. Disponível em: <http://www.abep.nepo.unicamp.br/encontro2006/docspdf/ABEP2006_183.pdf>. Acesso em: 30 set. 2008.

FREITAS, José Carlos de. **Da legalidade dos loteamentos fechados.** São Paulo: Centro de Apoio Operacional das Promotorias de Justiça de Habitação e Urbanismo, [2006]. Disponível em: <http://www.mp.sp.gov.br/portal/page/portal/cao_urbanismo_e_meio_ambiente/biblioteca_virtual/bv_artigos/bv_art_urbanismo/>. Acesso em: 13 ago. 2008.

FURTADO, Carlos Ribeiro. **Gentrificação e (re)organização urbana no Brasil: o caso de Porto Alegre (1965-1995).** Porto Alegre: UFRGS, 2003. Tese (Doutorado em Sociologia), Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Programa de Pós-Graduação em Sociologia, UFRGS, 2003.

GLOBAL INVEST; URBAN SYSTEMS BRASIL. **Relatório do Setor Imobiliário de Porto Alegre.** Curitiba, 2004.

HASSE, Fernanda Kipper. **Novas urbanizações e transformações sócio-espaciais: o condomínio horizontal Jardim do Sol.** Porto Alegre: UFRGS, 2006. Monografia (Trabalho de Conclusão do Curso de Geografia). Instituto de Geociências. Departamento de Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2006.

HERMANN, Carla Guimarães. **Breve discussão acerca do uso do espaço urbano: a dicotomização público x privado e a problemática da auto-segregação nas metrópoles brasileiras através dos condomínios exclusivos e dos shopping centers.** Rio de Janeiro: UFRJ, [2004?]. Texto elaborado para a disciplina “Desenvolvimento Urbano e Planejamento Urbano Crítico”, ministrada no Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFRJ.

JANOSCHKA, Michael. Nordelta – ciudad cerrada. El análisis de un nuevo estilo de vida en el gran Buenos Aires. **Scripta Nova.** Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Barcelona, v. VII, n. 146(121), 1 ago. 2003. Disponível em: <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(121\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(121).htm)> Acesso em: 12 ago. 2008.

MOURA, Cristina Patriota de. Vivendo entre Muros: o sonho da Aldeia. In: VELHO, Gilberto e KUSHNIR, Karina. **Pesquisas urbanas: desafios do trabalho antropológico.** Rio de Janeiro: Zahar, 2003, p. 43-54.

MOURA, Cristina Patriota de. **A fortificação preventiva e a urbanidade como perigo.** Série Antropologia, vol. 407, Brasília: DAN/UnB, 2006.

MÜLLER, Andreas. Beverly Hills à brasileira. **Revista Amanhã**, [S.l.], edição 183, nov. 2002. Disponível em: <<http://amanha.terra.com.br/edicoes/183/especial.asp>> Acesso em: 2 jul. 2008.

NORMANN, Tássia Coser; UEDA, Vanda. Caracterizando as novas urbanizações na cidade de Porto Alegre/ BRASIL. In: X Encontro de Geógrafos da América Latina, 2005, São Paulo. **Anais...** São Paulo: Universidade de São Paulo, 2005, p. 10276-10293.

PINÇON, Michel ; PINÇON-CHARLOT, Monique. Sociologia da alta burguesia. **Sociologias**, Porto Alegre, v. 9, n. 189, jul-dez 2007, p. 22-37.

ROITMAN, Sonia. Barrios cerrados y segregación social urbana. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Barcelona, v. VII, n. 146(118), 1 ago. 2003. Disponível em: <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(118).htm)> Acesso em: 23 set. 2008.

SOBARZO, Oscar. A produção do espaço público em Presidente Prudente: reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. In: **I Simpósio Internacional Cidades Médias**. Dinâmica Econômica e Produção do Espaço Urbano, 2005. Presidente Prudente: UNESP, 2005. Disponível em: <http://www.ufrgs.br/labes/publicacoes/artigos/oscar_art.htm> Acesso em: 30 jul. 2008.

SOBARZO, Oscar. Los condomínios horizontales en Presidente Prudente, Brasil. In: CABRALES BARAJAS, Luis Felipe (Org.). **Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas**. Guadalajara/ Paris: Universidad de Guadalajara/ UNESCO, 2002, p. 423-440.

SOUZA, Luis Alberto. Condomínios residenciais e loteamentos “fechados”. **Revista Eletrônica Viver Cidades**. [S.l.], 22 maio 2003. Disponível em: <http://www.vivercidades.org.br/publique222/cgi/cgilua.exe/sys/start.htm?from_info_index=25&inford=512&sid=21>. Acesso em: 24 nov. 2008.

UEDA, Vanda. Porto Alegre: incorporação imobiliária e reestruturação urbana na metrópole meridional do Brasil. In: Congresso Internacional da Brazilian Studies Association - BRASA, 2004, Rio de Janeiro. **BRASA - Brazilian Studies Association**, Rio de Janeiro, 2004.

_____. La utopía burguesa reflejada en la construcción de los condomínios cerrados en la ciudad de Porto Alegre-Brasil. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Barcelona, v. IX, n. 194 (57), 1 ago. 2005. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-57.htm>> Acesso em: 20 mar. 2008.

UEDA, Vanda; NORMANN, Tássia Coser; ROLIM, Rafael Gonçalves. Caracterizando os novos empreendimentos imobiliários e as transformações recentes no espaço urbano de Porto Alegre/ Brasil. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Barcelona, v. IX, n. 194 (12), 1 ago. 2005. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-194-12.htm>>. Acesso em: 3 mar. 2008.

UGALDE, Cláudio Mainieri de. **O parcelamento do solo na Região Metropolitana de Porto Alegre**: efeito das decisões locais na configuração do espaço urbano regional. Porto Alegre: UFRGS, 2002. Dissertação (Mestrado em Urbanismo). Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Programa de Pós Graduação em Planejamento Urbano Regional, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2002.

VERISSIMO, Luis Fernando. **Comédias para se ler na escola**. Rio de Janeiro: Objetiva, 2001.

ZAKABI, Rosana. Viver em condomínio. **Veja On Line**, São Paulo, ano 35, n. 19, edição 1751, p. 19-35, 15 maio 2002. Disponível em: <http://veja.abril.com.br/150502/p_094.html>. Acesso em: 2 jul. 2008.