

Condomínios fechados: reflexões sobre espaços públicos e privados na perspectiva do desenvolvimento local

Gated communities: reflections on public and private spaces from the perspective of local development

DOI:10.34117/bjdv8n4-352

Recebimento dos originais: 21/02/2022

Aceitação para publicação: 31/03/2022

Everton Martins Ferreira

Mestre em Gestão Social, Desenvolvimento Local e Educação

Instituição: Centro Universitário UMA

Endereço: Rua Joaquim Mariano ,362, bairro Santa Lúcia II, Bom Despacho MG

CEP: 35636-294

E-mail: evertonmareng@gmail.com

Alexandra do Nascimento Passos

Doutora em Ciências Sociais

Instituição: Pontifícia Universidade Católica de Minas Gerais

Endereço: Rua Monte Branco 30 apto 101 Nova Suíssa. Belo Horizonte, Minas Gerais

CEP: 30421138

E-mail: alexandranascimento@uol.com.br

RESUMO

O presente estudo tem como objetivo tecer reflexões acerca da proliferação dos condomínios horizontais fechados e os impactos socioespaciais desses empreendimentos nas cidades brasileiras. Para tanto, foram abordados aspectos relativos à segregação urbana, à privatização de espaços públicos, à mobilidade urbana e ao desenvolvimento local. Por meio de uma abordagem qualitativa, que utilizou a fundamentação teórica como método de pesquisa, analisou-se as mudanças no cenário urbano em decorrência dos novos arranjos espaciais constituídos a partir da disseminação dos condomínios. Na perspectiva do desenvolvimento local, tais empreendimentos, ao exacerbar a segregação espacial por meio da privatização dos espaços públicos, contribuem para a deterioração da vida urbana, limitando o direito à cidade.

Palavras-chave: construção civil, saberes de prudência, segurança no trabalho, desenvolvimento local.

ABSTRACT

The present study aims to reflect on the proliferation of closed horizontal condominiums and the socio-spatial impacts of these projects in Brazilian cities. To this end, aspects related to urban segregation, privatization of public spaces, urban mobility and local development were addressed. Through a qualitative approach, which used theoretical foundations as a research method, the changes in the urban scenario were analyzed as a result of the new spatial arrangements constituted from the dissemination of condominiums. From the perspective of local development, such projects, by exacerbating spatial segregation through the privatization of public spaces, contribute to the deterioration of urban life, limiting the right to the city.

Keywords: civil construction, prudence knowledge, occupational safety, local development.

1 INTRODUÇÃO

A proliferação de condomínios fechados é um fenômeno que há algum tempo vem se apresentando como tendência do modelo de urbanização brasileira. Segundo Breitbach (2009), no início do século XX, quando se iniciou o processo de urbanização estimulado pela industrialização, as cidades não contavam com infraestrutura suficiente para abrigar o elevado contingente populacional que para elas se direcionava em busca de trabalho. A proliferação de sub-habitações, notadamente em áreas periféricas, foi, desde o início do processo de urbanização brasileiro, estimulado, em grande medida, pela ausência de políticas públicas que contemplassem as necessidades de moradia das classes trabalhadoras. Assim, o crescimento desordenado das cidades, ditado por projetos que buscavam ordenar as áreas centrais, em larga medida, determinou a ocupação das periferias. Como desdobramento, as disparidades nas condições de vida e acesso aos serviços públicos – saneamento básico, educação, saúde, infraestrutura – ficaram cada vez mais evidentes na estruturação dos novos tecido urbanos, e se tornaram uma característica do processo de urbanização brasileira.

As cidades, espaços de vitalidade, sofrem cotidianamente, constantes mudanças. Estas, são reflexo das relações estabelecidas entre os grupos sociais e o espaço. Na cidade existem áreas em constante transformação quanto ao uso e a forma. Essas mudanças são produzidas a partir dos agentes públicos e privados que moldam o espaço urbano de acordo com seus interesses políticos, de mercado e também pela própria concepção de “lugar de morar”, que é produzida culturalmente (NASCIMENTO, 2004). Mediante tais processos, uma nova forma de morar surgiu no Brasil a partir da década de 1980: os condomínios fechados horizontais, que trouxeram consigo novas questões sociais e desafios para o entendimento da complexidade urbana (BREITBACH, 2009). Ao tratar das formas de apropriação do espaço intraurbano pelas diferentes camadas sociais, cristalizadas nos anos 1990, Villaça (2007, p. 152) identificou estratégias de convivência e segregação “[...] forjadas no contexto de maior proximidade dos diferentes grupos sociais [...]”, das sucessivas crises econômicas e da escalada da violência urbana, que induziram o (re)aparecimento de novas “muralhas urbanas” - como os condomínios fechados com muros altos, muitas vezes sem permeabilidade visual.

A propagação da adoção dessa forma de morar é, grande parte das vezes, justificada pelo convívio próximo da natureza, pela violência crescente nas grandes cidades e pela busca por segurança. Desde o surgimento, esses empreendimentos se tornaram objeto de discussão em diversas áreas de conhecimento. De acordo com Bauman (2009), os condomínios fechados representam isolamento e distância da cidade, uma vez que exacerbam a separação de pessoas consideradas indesejáveis ao convívio cotidiano. Nesse sentido, os condomínios fechados não conseguem estabelecer uma verdadeira vida urbana, modificando os estilos de vida e negando os princípios de uma vida urbana democrática, de coletividade, convivência e sociabilidade. Assim,

os condomínios fechados têm alterado a dinâmica socioespacial e com ele tem-se introduzido espaços de uso privado, modificando a forma tradicional de morar e acirrando disparidades sociais, onde no decorrer da história da humanidade, a moradia sempre representou a condição socioeconômica do morador. Assim, a aparência e a suntuosidade de uma residência revelam o status social e o poder econômico do indivíduo, de forma que morar em um condomínio fechado, além de outras questões relevantes, atinge o ápice do status social (*sic*) (RAMALHÃO, 2015, p. 07).

Residir em um condomínio fechado se tornou, ao longo dos anos, uma opção preferencial para aqueles que podem optar por esses espaços. Dentre as justificativas pela escolha desse tipo de moradia são citadas a segurança privada uma vez que são dotados de portaria que funciona durante 24 horas. Os funcionários, por meio da exigência da identificação daqueles que adentram o espaço e auxílio de outros sistemas de monitoramento, exercem o controle de entrada e saída; outra justificativa é a infraestrutura completa oferecida aos moradores. Os condomínios fechados possuem área de lazer e convívio que, segundo os moradores, proporciona conforto, exclusividade e qualidade de vida. A opção por esse tipo de moradia justifica-se também pela possibilidade de fazer parte de uma comunidade. Nesses espaços, o discurso publicitário, os moradores vivenciam experiências de convívio coletivo e, em função disso, desenvolvem um “senso de coletividade”: os moradores, segundo as peças publicitárias veiculadas pelo mercado imobiliário, estabelecem laços de amizade por meio de um convívio mais próximo. Cabe destacar também, o conforto proporcionado pela existência de uma administração geral, responsável pela solução de todos os problemas técnicos e serviços gerais. Contudo, ainda que para os moradores e para o mercado imobiliário esses empreendimentos sejam exaltados como lugares preferenciais de moradia, cabe pensar

no impacto dos condomínios fechados na exacerbação da segregação urbana, no direito à cidade e no desenvolvimento local.

Não obstante, é possível observar que nas regiões nas quais esses empreendimentos são implementados, são realizadas grandes melhorias na infraestrutura, não somente em relação a acessos, mas também à instalação de equipamentos urbanos, serviços, comércio. Essas transformações permitem observar os contrastes existentes em relação ao entorno, principalmente naqueles condomínios localizados próximos às áreas centrais das cidades. Dito de outro modo, as benfeitorias executadas nos espaços contíguos aos condomínios, bem como a ampliação das vias públicas que a eles dão acesso, possuem relação direta com a sua implantação. Aqueles que residiam em períodos anteriores ao surgimento dos empreendimentos não seriam, grande parte das vezes, contemplados com obras infra estruturais daquele porte.

O presente trabalho tem como objetivo analisar a proliferação dos condomínios horizontais na perspectiva do desenvolvimento local. Para tanto, buscou-se analisar a origem e a consolidação desses empreendimentos nas cidades de médio e grande porte, a opção dos moradores por esse tipo de moradia bem como seus impactos no traçado urbano. Acredita-se que as intervenções nas cidades devem ser pensadas tomando como premissa o direito à cidade, que compreende, dentre outros aspectos, o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, ao transporte, aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer.

2 REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1 CONDOMÍNIOS FECHADOS: OS LIMITES DA (I)LEGALIDADE

No Brasil, os condomínios horizontais fechados surgiram na década de 1970, voltados, inicialmente, para a classe média em ascensão. Para atrair compradores para esse tipo de empreendimento imobiliário, o mercado imobiliário difundiu a imagem desses novos espaços como “novas cidades em contraposição às “velhas cidades”, mal administradas, limitadas em relação à qualidade de vida. A boa administração – exercida por um síndico ou uma administradora – dessas “cidades” oferecem segurança, infraestrutura completa de lazer, tratamento paisagístico, convívio com a natureza, homogeneidade social, distinção em relação aos demais cidadãos entre outros benefícios. A década de 1980 foi caracterizada pelo *boom* da construção civil em todo o território e, nesse contexto, tem início a expansão dos condomínios horizontais fechados em várias cidades brasileiras (BARROS, 2012).

A proliferação dos condomínios fechados horizontais caracterizado por residências unifamiliares cercadas por muros e sistemas de segurança com controle de entrada e saída de pessoas – é um fenômeno crescente no cenário urbano brasileiro, uma forma de morar. Segundo Barros (2012), os condomínios horizontais fechados podem ser definidos como:

Um conjunto de moradias horizontais, sob forma de residências unifamiliares, podendo ou não haver comércio e serviços em suas mediações, acesso restrito e privado de seus moradores. Possuem como característica físico-espacial a presença de barreiras físicas que os rodeiam, além de acesso único e restrito passível de autorização prévia, com sistema de segurança pessoal e eletrônico, e seus moradores são expostos a regras de convívio social (BARROS, 2012, p. 19).

Os condomínios horizontais produzem espaços internos privados que apresentam semelhanças com o espaço público urbano, sendo compostos por vias de circulação, praças e, em alguns casos, comércio e serviços e até mesmo arremedos de bairros. No entanto, diferentemente das cidades tradicionais, tais espaços podem ser frequentados apenas por um grupo restrito. Barbiero (2015) afirma que a opção pela moradia nos condomínios fechados ocorreu, inicialmente, em função da segurança que propiciam. Entre as justificativas para a escolha, figura como protagonista o aumento nos índices de criminalidade. O crescimento das empresas de segurança privada e dos equipamentos de segurança justificados pelo medo da população em relação às cidades também favoreceu a proliferação desse tipo de moradia.

De acordo com Nascimento (2006), os condomínios fechados são tema constante de discussão no campo das ciências sociais no que diz respeito às questões da privatização dos espaços públicos, autoss segregação das elites e crescimento do uso da segurança privada como forma de restringir o acesso a essas áreas. Segundo a autora, essas questões afetam as sociedades contemporâneas, não se restringindo, portanto, à vida nos condomínios fechados, que, “apesar de se constituírem em uma nova opção de moradia e modo de vida de setores médios a altos, colocam em discussão questões de ordem social, política, econômica e administrativa mais amplas” (NASCIMENTO, 2006, p. 24). É possível observar que

residir em condomínio fechado é alcançar, além de segurança, conforto e privacidade, um alto *status* social, fato que pode explicar a proliferação desse modelo de empreendimento imobiliário. Esse fenômeno parece ser resultante da melhoria do padrão de vida de determinadas classes sociais e ainda pode ser influenciado pelo crescente índice de violência nas cidades brasileiras. Por outro lado, as cidades médias vêm apresentando alterações em suas estruturas

sócioespaciais, fato que tem chamado a atenção de muitos pesquisadores que, em suas análises, tentam decifrar os componentes sociais, políticos e econômicos responsáveis por essas novas configurações (ESTEVEZ; NOGUEIRA, 2013, p. 24)

No que diz respeito à legislação urbanística, os condomínios horizontais não estão explicitamente previstos em lei federal. A Lei do Parcelamento do Solo Urbano determina que a expansão urbana se dê exclusivamente sobre a forma de loteamento e “cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo Plano Diretor ou lei municipal para a zona em que se situe” (BRASIL, 1979, art. 2º, §§1º).

Mesmo com previsão nas leis municipais, do ponto de vista jurídico brasileiro, o “condomínio fechado” se apresenta como ilegal, pois não se trata de um condomínio, já que todos os lotes estão individualizados, e as áreas comuns, na verdade, não são comuns e sim públicas, por decorrer de loteamento, o qual não pode ser fechado, por contrariar a Lei 6.766/79, que regula o parcelamento do solo urbano (MELGAÇO, 2012, p. 37).

Assim, áreas consideradas pelos moradores dos “condomínios fechados” como áreas comuns são, na verdade, áreas públicas. Ao se registrar o loteamento, essas áreas devem estar definidas no projeto, que automaticamente passam ao domínio do município, nos termos do art. 22 da lei 6.766/79. Dessa forma, os “pseudocondomínios” nada mais são do que loteamentos, regidos pela Lei nº 6.766/79, que têm seu perímetro murado, ao que se acrescentam a instalação de guaritas e a contratação de vigias para controlar o acesso ao loteamento (LIMA, 2009). A Lei de Condomínios em Edificações e Incorporações Imobiliárias e o Código Civil, no capítulo relativo ao “condomínio edilício”, admitem somente unidades autônomas constituídas por edificações ou partes de edificações (art. 1º da Lei 4.591/1964 - BRASIL, 1964 - e art. 1.331 da Lei 10.406/2002 - BRASIL, 2002).

Sendo o parcelamento do solo para loteamentos e condomínios oneroso para a municipalidade, a provisão de infraestrutura e serviços urbanos em função da expansão urbana deve ter uma contrapartida. Esta, segundo a legislação deve GARANTIR A função social DA PROPRIEDADE. Para TANTO, uma atividade que objetiva o lucro também DEVE BENEFICIAR, além do loteador, a coletividade. Dessa forma, devem ser repassados, percentual do total da gleba para a municipalidade. Essa exigência era, de acordo com a Lei nº 6.766/79, no mínimo DE 35% DA GLEBA. Após a sua alteração em 1999, ficou a cargo do município a determinação deste percentual, QUE DEVE SER vinculado à densidade de ocupação. Nos "pseudocondomínios", o que ocorre é que as

áreas que deveriam ser destinadas ao município para serem usufruídas pela coletividade encontram-se em seu interior e até mesmo INEXISTENTES, constituindo, de qualquer forma, burla à Lei nº 6.766/79 (*sic*) (LIMA, 2009). No que tange os aspectos legais,

em termos imediatos, falar em “ilegalidade”, “irregularidade” e “informalidade” (no contexto em questão) nos remete a uma dimensão, por assim dizer, *formal*: algo está ilegal em face de *leis* ou *normas*. Esse é o componente *jurídico-formal* da ilegalidade, que, no entanto, tem por trás de si um outro, de natureza *substantiva*: ou seja, aquelas situações, referentes à organização espacial, que, em virtude de seus aspectos negativos (de um ponto de vista “funcional”, no que diz respeito à salubridade, etc.) justificam ou justificaram que fossem recusados e tratados como indesejáveis. A ilegalidade tem, pois, dois componentes (a *ilegalidade substantiva* e a *ilegalidade jurídico-formal*), e distingui-los não tem somente uma utilidade acadêmica, mas também prática. Sabe-se que é comum no Brasil a existência de várias ilegalidades que fogem à “ordem urbana” legalmente consentida e normatizada por meio de normas jurídicas. No contexto de um debate verdadeiramente democrático, aquilo que deveria constituir a “ordem socioespacial” aceitável e desejável constituiria objeto de discussão por parte do corpo de cidadãos como um todo. Não é isso que, por definição, ocorre nas democracias representativas, em especial em um país como o Brasil (LIMA, 2009, p. 4).

Dito de outra forma, estados e municípios estão autorizados somente a estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento do solo municipal, para adequá-lo ao previsto na legislação federal e às características regionais e locais (Lei 6.766/1979, art. 1º, parágrafo único). Desse modo, segundo ESTEVES; NOGUEIRA (2013), os condomínios também são objetos de leis federais, pois, quando o município, por intermédio de lei municipal, altera o regime jurídico original do loteamento, delineado por lei federal, invade a competência legislativa que é privativa da União. Os municípios (SILVEIRA, 2010, p. 25 *apud* ESTEVES; NOGUEIRA, 2013, p. 28) não podem autorizar loteamentos condominiais, uma vez que estes são fechados por ato do loteador ou de uma associação de moradores, o que é ilegal. Assim, loteamentos fechados juridicamente não existem pois não há legislação que os ampare. Tais espaços constituem uma distorção e uma deformação de duas instituições jurídicas: do aproveitamento condominial de espaço e do loteamento ou do desmembramento. Desse modo, os municípios não podem autorizar essa forma de loteamento condominial sendo, qualquer lei municipal que preveja ou regule sua implantação contamina o ato de aprovação de flagrante ilegalidade, porque o Município não tem competência legislativa em matéria de condomínio (SILVEIRA, 2010, p. 25 *apud* ESTEVES; NOGUEIRA, 2013, p. 29). No entanto, cabe admitir que

não é incomum, no Brasil, que administradores públicos se proponham a “regularizar” quadros socioespaciais ilegais (por exemplo, típicos das periferias urbanas, com seus loteamentos irregulares) por meio de expedientes puramente formais, sem que se intervenha na modificação ou adaptação do substrato espacial material. Com isso, atendendo-se a imperativos de ordem político-eleitoral, intervém-se no fenômeno sem alterar a substância, supervalorizando a aparência em detrimento da essência. Nesses casos, interessantemente, em um momento as famílias estão “do lado de fora da lei” e, no momento seguinte, são postas “dentro da lei”, sem que nada de significativo tenha se passado no que concerne às suas condições de vida e moradia. As normas jurídicas, geralmente, vêm apenas legitimar uma situação que já está ocorrendo e até mesmo apresenta-se consolidada, contudo, nem sempre essa regularização significa estar compatível com um desenvolvimento equilibrado e justo para as cidades. A legitimação pode ocorrer na contramão da justiça social, boicotando um planejamento urbano que garanta a melhoria da qualidade de vida de todos os cidadãos (LIMA, 2009, p. 5).

Segundo o Estatuto da cidade – Lei Federal, de nº 10.257/2001, o Plano Diretor é o instrumento básico para orientar a política de desenvolvimento e de ordenamento da expansão urbana do município, devendo ser elaborado pela prefeitura com a participação da câmara municipal e da sociedade civil, buscando garantir o atendimento das necessidades da cidade e a qualidade de vida; promover a preservação e restauração dos sistemas ambientais; favorecer a regularização fundiária; e consolidar os princípios da reforma urbana. O Plano Diretor deve resultar de um processo político, dinâmico e participativo que mobiliza o conjunto da sociedade, todos os segmentos sociais, para discutir e estabelecer um pacto sobre o projeto de desenvolvimento do município. É o Plano Diretor que tem que informar qual é a destinação de cada área no território do município (MELGAÇO, 2012).

Grande parte dos municípios que elaboraram ou revisaram seus planos diretores à luz do Estatuto da Cidade fazem menção aos condomínios fechados, propondo a definição de regras específicas para a aprovação de loteamentos na forma de condomínios fechados, “em consonância com a legislação federal e resguardando os interesses coletivos e as possibilidades de expansão física do município e extensão do sistema viário arterial” (NOVA SERRANA, 2007). O que se observa nas cidades brasileiras, porém, é a apropriação da legislação urbanística e elaboração de planos diretores em favorecimento do capital privado e do mercado imobiliário, criando cenários cada vez mais excludentes e segregadores. O resultado é, muitas vezes, a degradação ambiental e a ocupação do solo de maneira adensada e desequilibrada.

O artigo 50 da Lei 6.690 de 1998 define que: “o condomínio horizontal não pode prejudicar o acesso público à circulação de vias de circulação ao longo de todo o perímetro do condomínio horizontal ou de parte dele, visando não prejudicar a circulação

viária local” (ZACCHI, 2012, p. 98). O motivo é que as vias de circulação, conforme definição de “coisa pública” supracitada, constituem um espaço público, devendo, pois, ter acesso livre. Becker (2005) comenta que os condomínios horizontais fechados vêm modificando as relações no meio urbano, ocasionando uma série de impactos, tanto de natureza social, econômica, física e política, e mudando a ordem espacial, organizacional e institucional das cidades modernas.

O fechamento arbitrário configura indevida privatização do espaço público em detrimento da coletividade, além de afrontar a sociabilidade, impactar e modificar o desenho da cidade, contrariando a necessidade de planejamento e de articulação dos planos urbanísticos com os planos setoriais e, principalmente, o plano de mobilidade urbana. No entanto, mesmo diante da ilegalidade desse tipo de empreendimento observa-se, cada vez mais, a proliferação dos condomínios fechados nas cidades brasileiras não. Estes não se restringem somente às grandes metrópoles como no surgimento dessa “nova forma de morar”, pois já ocupam grandes parcelas do tecido urbano das cidades de médio porte.

Juristas têm procurado um meio-termo. Reconhecem a legalidade dos municípios legislarem sobre o fechamento dos loteamentos, mas asseguram o acesso às áreas públicas a qualquer cidadão, desde que se identifiquem, o que se constitui um paradoxo: se as vias de acesso e demais áreas não privativas deveriam, de acordo com a lei, ser abertas a todas as pessoas, moradoras ou não desses espaços, não faz sentido exigir identificação e impedir o acesso ou circulação de pessoas. Ressalta-se, portanto, a importância de fazer valer as leis e a construção de políticas públicas que contemplem as necessidades e os interesses da coletividade, promovendo o exercício da cidadania e garantindo a todos o direito aos espaços públicos que lhes competem.

Gomes (2010, p. 153) afirma que, no Brasil, a concepção de “coisa pública se confunde, em grande medida, com algo de baixa qualidade ou de uso exclusivo das camadas populares”, e que, de certa forma, “[...] a mesma desvalorização ocorre com o espaço público, uma vez que o acesso é livre, e a frequência majoritária é composta, em geral, de elementos oriundos [das] camadas populares”. Em contrapartida, é possível observar condomínios fechados que não se destinam exclusivamente às classes mais abastadas. Alguns são criados em regiões periféricas ou contam com infraestrutura mínima, sendo destinados às classes sociais menos favorecidas que desejam adquirir *status* social ou melhoria na qualidade de vida (CORRÊA, 2011). Ainda assim, nota-se

discrepância e supõe-se que a existência desses condomínios nada mais configura que a tentativa de camuflar tal protecionismo.

3 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: ESPAÇOS PÚBLICOS E DIREITO À CIDADE

Segundo Corrêa (2011), os proprietários dos meios de produção e os proprietários fundiários são grandes consumidores de espaço. São eles que impulsionam o aumento dos preços dos imóveis, resultante do aumento do preço da terra, atingindo os salários dos trabalhadores, que passam a visar aumento de seus vencimentos. Estes assumem o papel de promotores imobiliários e, juntamente com o Estado, promovem uma infraestrutura para valorização dessas áreas, que adquirem o status de não serem socialmente periféricas. Já em áreas periféricas com o mínimo de amenidades, criam os loteamentos populares, com o mínimo de infraestrutura, buscando atender às camadas populares com baixo poder aquisitivo. Nesse sentido, a atuação dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a sociedade capitalista.

O espaço não é neutro, ao contrário, está carregado pela intencionalidade de políticas que o tornam instrumento para a manipulação de classes (LEFEBVRE, 2016). Rodrigues (2013, p. 150), tomando como referência Lefebvre (2016), ressalta que, em se tratando de espaço urbano, os condomínios fechados compõem uma segregação socioespacial baseada na propriedade privada da terra com a incorporação da mercadoria segurança. Lefebvre (2016) relata que o direito à cidade significa o direito dos cidadãos-cidadinos e dos grupos que eles estabelecem (sobre a base das relações sociais) de figurar sobre todas as redes e circuitos de comunicação, de informação, de trocas. Segundo Harvey (2012, p. 73-89), o direito à cidade é:

O direito de mudar a nós mesmos, mudando a cidade. Além disso, é um direito coletivo e não individual, já que essa transformação depende do exercício de um poder coletivo para remodelar os processos de urbanização. A liberdade de fazer e refazer as nossas cidades e a nós mesmos é, a meu ver, um dos nossos direitos humanos mais preciosos e ao mesmo tempo mais negligenciados.

Segundo Carlos (2014, p. 475), a cidade deve ser vista:

Como produto social, lugar da vida humana, condição da reprodução, envolve dois planos: o individual (que se revela, em sua plenitude, no ato de habitar) e o coletivo (plano da realização da sociedade), como história. Assim, ao focar

a prática em suas múltiplas dimensões, o movimento do pensamento vai na direção do concreto, da prática urbana real com as contradições vividas.

Nesse sentido, a gestão e o planejamento urbanos devem garantir o direito à cidade. O planejamento urbano, fundamental na construção de espaços urbanos democráticos deve ser fruto de um processo de construção coletiva, tendo como pressuposto o direito à cidade. O planejamento urbano, desde que participativo e que contemple as necessidades de todos aqueles que vivenciam a cidade, devem se constituir instrumentos de inclusão.

Segundo Santos (2017, p. 34), os condomínios talvez sejam “a maior ameaça já enfrentada pelas cidades brasileiras em matéria de segregação e desagregação urbana”. Segundo Caldeira (1997) os condomínios são espaços demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos que conferem *status* a quem se isola e acredita estar protegido contra a violência e demais problemas cotidianos. Entretanto, a autora adverte que a violência e outros problemas não podem ser os únicos motivos de quem opta por morar em condomínios fechados: eles conferem “*status* (sic), criam diferenças sociais e reforçam a distância e desigualdades sociais” (CALDEIRA, 1997, p. 259), indo de encontro ao direito à cidade como processo coletivo de apropriação desigual, ocasionando a privatização do espaço público, da segurança e da infraestrutura básica e, conseqüentemente, os processos de isolamento e aparente “autonomização” em relação à cidade (MOYSÉS; BERNARDES, 2005).

A implantação de um condomínio fechado produz grandes impactos no espaço urbano e produz efeitos que não se reduzem ao seu entorno imediato. Ao se implantar tais empreendimentos, principalmente em áreas centrais e já adensadas, erguem-se muros que fazem com que salte aos olhos a distinção entre o espaço produzido intramuros e o seu entorno. Assim, é possível afirmar que os impactos desses empreendimentos não se restringem à exclusão explicitada por meio do fechamento dos espaços, mas também à circulação das pessoas, acessibilidade, qualidade de vida na cidade entre outros aspectos. Nesse sentido, cabe abordar a contradição inerente entre o fenômeno crescente da disseminação dos condomínios fechados e o desenvolvimento local, já que a ação segregadora desses empreendimentos desnuda a face da desigualdade social expressa no espaço das cidades brasileiras. A desigualdade se observa não somente na distinção de acesso aos bens de consumo, mas na interdição da participação de todos os cidadãos na definição da política urbana entre outros aspectos.

Nesse contexto, o conceito de revalorização do espaço local assume relevância visto que, como apregoa Breitbach (2009), reflete sobre a própria concepção de desenvolvimento que não se restringe apenas ao crescimento econômico. Até meados dos anos 1970, o entendimento acerca do desenvolvimento estava relacionado apenas às questões econômicas, atrelada à geração de emprego e renda, desconsiderando as características locais. Dessa forma, o “local” era mero suporte, receptáculo das ações propostas exteriormente.

Em contrapartida a essa concepção, principalmente a partir dos anos 1980, perspectivas mais amplas no que tange ao desenvolvimento pressupõem a construção de “um desenvolvimento humano e social, que implica a participação de todos os atores da sociedade civil e do tecido socioeconômico local como condição indispensável para a sustentabilidade do desenvolvimento” (SENHORAS, 2007, p. 6). O desenvolvimento local tem como princípio a valorização da dimensão local, a ênfase de suas particularidades e a valorização daquilo que cada uma tem de peculiar em relação a outras, como, por exemplo, na busca de vantagens comparativas para uma inserção favorável na economia. A compreensão do desenvolvimento em sentido mais amplo extrapola as questões econômicas atribuindo aos seus beneficiários, os atores locais, a responsabilidade de desenhar e pôr em marcha estratégias sustentáveis de inclusão social (SENHORAS, 2007).

No mundo globalizado, onde os espaços estão mais do que nunca interligados, torna-se difícil conceber um sistema produtivo local baseado exclusivamente em produção e consumo locais. É justamente na relação com o todo que a região faz valer suas peculiaridades, que podem ser transformadas em vantagens comparativas. Souza (2015) adverte que o desenvolvimento que só traz malefícios não se trata de “benefícios”. Este deve colaborar para a melhoria da qualidade de vida dos moradores de determinadas localidades. É preciso estar atento aos espaços de articulações e implementação das ações voltadas para o desenvolvimento, buscando sempre sustentabilidade e inclusão social, articulando-as com os interesses e necessidades locais. Assim, de acordo com o autor, apenas o desenvolvimento econômico não significa que todos serão contemplados (SOUZA, 2015).

Nesse sentido, refletir sobre as cidades brasileiras à luz do desenvolvimento local implica reconhecer no traçado das cidades brasileiras a materialização cada vez mais exacerbada da desigualdade social. Nelas, uma pequena parcela da sociedade pode optar pelo isolamento social entre muros, em espaços homogêneos dotados de infraestrutura,

segurança e lazer. De um lado, os grupos menos favorecidos ocupam, desde o início dos processos de urbanização, áreas dotadas de precárias (ou nenhuma) condições de infraestrutura e desinteressantes para o mercado imobiliário. De outro lado, os residenciais voltados para a elite. Os espaços públicos abrigam a vida social urbana. A supressão desses espaços constitui a negação do sentido do urbano: a sociabilidade, a mobilidade, a apropriação, o pertencimento a cidadania, enfim, o direito à cidade. Dessa forma, as condomínios exacerbam o sentimento de pertencer; não um pertencer ao urbano em geral, e sim a um grupo em contraponto a outros.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No presente estudo destaca-se o fenômeno da proliferação dos condomínios horizontais fechados, que ocupam relevante parcela do tecido urbano das cidades e remodelam suas paisagens. Nas últimas décadas, não raro têm surgido empreendimentos imobiliários que alavancaram a disseminação dos condomínios nas cidades de médio porte. Essa disseminação provoca, entre outros questionamentos, impactos sobre a mobilidade urbana. Os fluxos de tráfego, a acessibilidade e a fruição do espaço urbano são afetados, além de serem identificadas alterações nos padrões de expansão do tecido urbano. Observa-se também impactos sobre a densidade construtiva e demográfica, sendo estas consequências perceptíveis em cidades onde estão presentes em maior número. Por apresentar restrições de acesso e redução das áreas verdes, afetam ainda as áreas de proteção ambiental preexistentes e alterando o clima urbano e as paisagens. A crescente expansão dessa forma de morar exagera a segregação espacial que fragmenta o espaço urbano e permite observar de forma ainda mais evidente, a exclusão social que caracteriza a urbanização brasileira desde sua origem.

Tendo seu surgimento justificado, dentre outros aspectos, pelo aumento da violência, os condomínios horizontais se constituem “invenções” do mercado imobiliário na busca de atrair novos compradores. Estes, adquirem não apenas um lugar para morar, mas o sonho de uma vida tranquila, confortável e segura: os condomínios oferecem a possibilidade de viver em um espaço exclusivo, selecionado, homogêneo, distante dos problemas das “antigas cidades”.

Os condomínios horizontais podem ser comparados aos espaços “vips”, tão usuais na sociedade atual. São como ilhas de privilégios e *status*, que, por não serem acessíveis à maioria da população, escancaram ainda mais a desigualdade social materializada nos

espaços urbanos. Nesse sentido, refletir acerca da expansão dos condomínios fechados nas cidades brasileiras é, antes de tudo, promover um debate sobre o direito à cidade.

REFERÊNCIAS

BARBIERO, A.A. **Condomínios fechados: a origem e evolução do fenômeno urbano.** IPIU, Instituto de Pesquisa e Inovação em Urbanismo. 2015. Disponível em: <<http://ipiu.org.br/condominios-fechados-a-origem-e-evolucao-do-fenomeno-urbano/>>. Acesso em: 7 maio 2020.

BARROS, I.M.B. **Caracterização dos condomínios horizontais fechados de classe média sob a ótica do transporte: um estudo de caso no Distrito Federal.** Dissertação (Mestrado em Transportes - Engenharia Civil e Ambiental) - Universidade de Brasília, DF.

BAUMAN, Z. **Confiança e medo na cidade.** Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 2009.

BECKER, D. **Condomínios horizontais fechados: avaliação de desempenho interno e impacto físico-espacial no espaço urbano.** 2005. 240 f. Dissertação (Mestrado em Percepção e Avaliação Ambiental) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre 2005.

BHERING, I.G.A. **Plano de reabilitação de áreas urbana central de Ribeirão das Neves.** 2010.

BRASIL. Ministério da Justiça. **Código Civil**, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/CCivil_03/leis/2002/L10406.htm>. Acesso em: 26 mar. 2020.

BRASIL. Presidência da República. **Constituição Federal de 1988.** Brasília: Casa Civil.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.** Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília: Presidência da República.

BRASIL. Presidência da República. **Lei nº 4.591**, de 16 de dezembro de 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/16766.htm>. Acesso em: 15 jan. 2018.

BREITBACH, A.C.M. Indústria da construção civil: a retomada. **Revista Indicadores**, n. 37, n. 2, 2009.

CALDEIRA, T.P.R. Enclaves fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos CEBRAP**, 1997.

CAMARA, R.P.; MOSCARELLI, F. O planejamento urbano como instrumento para cidades inteligentes. 2016. *In*: 5º SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE CONSTRUÇÕES SUSTENTÁVEIS - SICS, Porto Alegre. **Anais...**, 2016. Disponível em: <https://www.imed.edu.br/Uploads/5_SICS_paper_105.pdf>. Acesso em: 7 maio 2020.

CARLOS, A.F.A. O poder do corpo no espaço público: o urbano como privação e o direito à cidade. **GEOUSP – Espaço e Tempo São Paulo**, v. 18, n. 2, p. 472-486, 2014.

CORRÊA, R.L. **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios.** São Paulo: Contexto, 2011.

ERPEN, D.A.R.; PAIVA, J.P.L.; MEZZARI, M.P. Condomínio horizontal de lotes: Edificação de Livre Escolha do Condômino, **Revista Consultor Jurídico**, 29 de novembro de 2018.

ESTEVES, M. A. V.; NOGUEIRA, M. (2013). A proliferação e a consolidação de condomínios fechados: um estudo de caso em uma cidade média - Divinópolis (MG). *Revista Geografias*, 23–39. Disponível em: <https://doi.org/10.35699/2237-549X.13350>

GOMES, P.C.C. **A condição urbana: ensaios da geopolítica da cidade.** 3. ed., Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2010.

GUIMARÃES NETO, L. Itinerário de Celso Furtado até formação econômica do Brasil. *In: ARAÚJO, T.P.; WERNECK, S.T.; MACAMBIRA, J. (Org.). 50 anos de formação econômica do Brasil: ensaios sobre a obra clássica de Celso Furtado.* Rio de Janeiro: IPEA, 2009.

HARVEY, D. **O direito à cidade.** Tradução de Jair Pinheiro. *New Left Review*, n. 53, p. 73-89, 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. IBGE. 2017. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1> Acesso em: 10 de fev. de 2020.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** São Paulo: Nebli, 2016.

LIMA, D. Do medo da violência à “condominarização” das cidades brasileiras: sobre as consequências socioespaciais da modificação da legislação federal de parcelamento do solo urbano. 2009. *In: XIII ENCONTRO DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL*, Florianópolis. *Anais...*, 2009.

MARQUES, F. **Planejamento urbano.** Aulas do Departamento de Construção Civil, Universidade Regional do Cariri (URCA), Crato, 2015. Disponível em: http://wiki.urca.br/dcc/lib/exe/fetch.php?media=microsoft_powerpoint_-_aula_01.pdf. Acesso em: 7 maio 2020. MARR ENGENHARIA. Disponível em <http://www.marr.com.br/> Acesso em: 3 maio 2020.

MELGAÇO, L. **Securização urbana: da psicoesfera do medo à tecnoesfera da segurança.** 2012. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade de São Paulo e Universidade de Paris 1 – Panthéon Sorbonne. 2012.

MOYSÉS, A.; BERNARDES, G.D.A. Segregação urbana e desigualdade social em Goiânia: estado, mercado imobiliário e dinâmica socioespacial. *In: MOYSÉS, A. (ed.). Cidade, segregação urbana e planejamento.* Goiânia: UCG, 2005, p. 173- 2004.

NASCIMENTO, A. Do Vila D’El Rey ao Alphaville: novos cenários, velhas distinções nos condomínios fechados do eixo sul da região metropolitana. *In: COSTA, H.S.;*

NOHARA, I.P. **Direito Administrativo**. 6. ed., São Paulo: Atlas, 2016.

NOVA SERRANA. **Lei complementar 1.930 de 2007**: Plano Diretor. Institui o Plano Diretor do município de Nova Serrana-Minas Gerais, nos termos do art. 182 da Constituição Federal, da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 - Estatuto da Cidade e da Lei Orgânica do Município. Disponível em: [https://www.novaserrana.mg.gov.br/publicos/05_arquivos _1220171722370.pdf](https://www.novaserrana.mg.gov.br/publicos/05_arquivos/_1220171722370.pdf). Acesso em: 20 mar.2021.

RAMALHÃO, L.C. **Os condomínios fechados e sua configuração no espaço urbano: o caso de Divinópolis, MG**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – Universidade Federal de Viçosa, 2015. Disponível em: <https://www.locus.ufv.br/handle/123456789/7642> Acesso em: 19 mar.2021.

RODRIGUES, A.M. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. *In*: VASCOCELOS, P.A.; CORRÊA, R.L.; PINTAUDI, S.M. (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013.

RODRIGUES, M.G. Zona de fronteira: a expansão urbana recente na zona sul de Belo Horizonte *In*: FERNANDES, E.; RUGANI, J.M. (Orgs.). **Cidade, memória e legislação: a preservação do patrimônio na perspectiva do direito urbanístico**. Belo Horizonte: IAB-MG, 2002.

SANTOS, C. N. F. dos. **Sementes Urbanas**. *In*: FERREIRA DOS SANTOS, Carlos Nelson (Coletânea organizada por Maria de Lourdes Pinto Machado Costas e Maria Lais Pereira da Silva). Sementes urbanas 1. Niterói/RJ: Eduff, 2017.

SENHORAS, E.M. Caminhos bifurcados do desenvolvimento local: as boas práticas de gestão pública das cidades entre a competição e a solidariedade. *Revista Brasileira de Gestão e Desenvolvimento Regional*, São Paulo, v. 3, n. 2, p. 3-26, ago. 2007. Disponível em: <https://works.bepress.com/eloi/18/>.

SILVA, J.A. **Direito Urbanístico Brasileiro**. São Paulo: Malheiros, 8. ed., 2018.

SOUZA, M.L. Proteção ambiental para quem? a instrumentalização da ecologia contra o direito à moradia. **Mercator**, Fortaleza, v. 14, n. 4, Número Especial, p. 25-44, dez. 2015.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intraurbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2007.

ZACCHI, R.C. **O papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados**: Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo) – UENF, Campos dos Goytacazes/RJ (1980-2011).