



Condomínios Horizontais Fechados: segregação do espaço social

Profa. Me. Cintia Rodrigues de Oliveira Medeiros
Universidade Federal de Uberlândia
Faculdade Politécnica de Uberlândia

Prof. Dr. Valdir Machado Valadão Júnior
Universidade Federal de Uberlândia

Alessandra Paulina Ferreira
Faculdade Politécnica de Uberlândia

RESUMO

O tema segregação espacial e social tem recebido substancial interesse por pesquisadores de vários campos do conhecimento. Apesar disso, encontram-se lacunas nos estudos que tratam da temática, especificamente nas relações entre excluídos e inseridos e os espaços que ocupam. Este estudo tem como objetivo conhecer as expectativas dos moradores de um condomínio horizontal fechado, verificando como eles criam um universo simbólico distante da realidade concreta da cidade. Nesse sentido, se propôs a identificar o que é qualidade de vida na concepção desses moradores e conhecer os conceitos e referências que fundamentam a criação de um novo modelo de morar. A título de ilustração, foi realizado um estudo de caso em um condomínio horizontal fechado caracterizado pelo elevado padrão de vida dos moradores. A discussão indica que a produção do espaço como fonte de poder não é uma tendência recente; o domínio do espaço sempre foi utilizado para segregar classes sociais.

Palavras-chave: Produção do espaço. Diferenciação. Exclusão social.



1. INTRODUÇÃO

“A cidade é rodeada por uma alta e espessa muralha de pedra, enxameada de torres e fortes. Um fosso seco, profundo e largo, cheio de sebes e silvados, rodeia por três lados a muralha da cidade. O quarto lado tem por fosso o próprio rio. As ruas são atraentes e foram convenientemente dispostas e orientadas, quer para as necessidades de transporte, quer como proteção contra o vento. As casas são belas e bem construídas, formando duas vilas contínuas ao longo das casas, cuja largura é de vinte pés. Nas traseiras das casas, e entre elas, existem vastos jardins. Cada casa tem duas portas, uma para a rua e outra para o jardim. Estas portas não têm fechadura ou cadeado, bastando um leve empurrão para as abrir ou fechar.”

Thomas More, A Utopia.

As transformações econômico-sociais e tecnológicas que o mundo contemporâneo presencia têm causado impactos em diversos campos, desde mudanças no modo de produção e organização do trabalho até aquelas que dizem respeito à reorganização do espaço. Tais transformações são multifacetadas, dicotômicas e, seus efeitos, desiguais: progressiva segregação espacial, separação e exclusão.

Como Bauman (1999) destaca, as conseqüências sociais do processo de globalização estão relacionadas com a polarização, e não com a homogeneização da condição humana. Nesse mesmo sentido, Ribeiro (2003) aponta que o impacto da globalização acentuou a segregação residencial na medida em que ideais liberais determinaram os rumos das políticas públicas, promovendo a privatização dos serviços públicos e aumentando a desigualdade no acesso a esses serviços.

No espaço urbano, assim como no campo da produção e do trabalho, também se evidenciam transformações que colocam em cena a formação de um novo sistema social que distancia grupos sociais distintos. Uma dessas alterações no espaço urbano é a crescente presença dos condomínios horizontais fechados, evidenciada no cenário das grandes cidades brasileiras, a partir da década de 1980. A propagação desse tipo de moradia



teve início, em parte, devido às ameaças sofridas pela população urbana de maior poder aquisitivo que, na tentativa de se proteger, ergueu muros altos, instalou grades e sistemas de alarme. Porém, tais dispositivos, ao mesmo tempo, não se mostraram suficientes para satisfazer o desejo de fazer parte do rol dos privilegiados que podem morar isolados e protegidos, convivendo com uma vizinhança homogênea, desfrutando prazerosamente de equipamentos sofisticados e de uma infra-estrutura idealizada por todo cidadão (CALDEIRA, 2000).

Esse modelo de morar caracteriza um novo padrão de segregação espacial e desigualdade social, substituindo o padrão dicotômico centro-rico / periferia-pobre, onde todos conviviam, por outro padrão, periferia-rica, estruturada, segura na qual convivem apenas aqueles que têm capacidade (recursos) para consumi-la..

Este estudo tem como objetivo conhecer as expectativas dos moradores de um condomínio horizontal fechado, verificando como eles criam um universo simbólico distante da realidade concreta da cidade. Nesse sentido, se propôs a identificar o que é qualidade de vida na concepção desses moradores e conhecer os conceitos e referências que fundamentam a criação de um novo modelo de morar.

A premissa básica do estudo é que esse modelo de moradia está dissociado da realidade da cidade, na medida em que se cria uma realidade de um espaço privilegiado em que um grupo social distinto define códigos e convenções de uso, constituindo, de certa forma, uma cultura do morar.

2 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS: UM SISTEMA CULTURAL, SISTEMA SIMBÓLICO E SISTEMA IMAGINÁRIO

A consolidação da sociedade urbana permitiu a reprodução do sistema econômico predominante e, ao mesmo tempo, gerou e multiplicou os problemas enfrentados em uma cidade, como o crescimento desordenado, problemas ambientais e estéticos, dentre outros. Gottidiener (1990), ao associar as novas formas espaciais ao pós-fordismo, ressalta que as



idades norte-americanas, desde os anos 1970, evidenciam os contrastes entre ricos e pobres. Segundo o autor, a reestruturação pós-fordista e a contínua expansão da economia urbana fez com que surgissem novas formas de vida residencial dentro da cidade, como resposta às tendências de polarização urbana de classes sociais e raciais.

Os problemas da sociedade moderna associados ao processo de urbanização intenso decorrente do avanço tecnológico são cada vez mais numerosos e complexos, demandando um conjunto de programas e ações para melhorar as condições de vida urbana. Porém, essa melhoria não aconteceu. O planejamento das cidades, de uma forma geral, como analisa Costa (2001), configura-se como progressista, cuja corrente é obcecada pela modernidade, devendo a paisagem configurar os avanços técnico-científicos em equipamentos e uso de materiais, aumentando a exclusão e a polarização.

As explicações de Giddens (1991) sobre a modernidade consideram que as pessoas vivem em circunstâncias nas quais instituições organizam os aspectos principais da vida cotidiana, o que se constitui em uma descontinuidade entre as instituições sociais modernas das tradicionais. Harvey (2000) explora, também, o espaço e o tempo como categorias básicas da existência humana. Nas culturas pré-modernas o senso de espaço, seja geográfico ou social, é estreito e, dessa forma, o meio local é, segundo Giddens (1991), o lugar em que as relações sociais se entrelaçam, ao contrário da modernidade, em que a distância tempo-espaço não garante a solidez das relações sociais.

Se na Antiguidade os guetos eram formados para garantir um espaço de exclusão dos marginalizados - prostitutas, leprosos, operários, etc. - hoje esta relação se apresenta de forma inversa. A sociedade moderna, como consequência das políticas públicas de proteção, se segregou em guetos de “alto luxo”, os condomínios. Neles, promovem-se e constituem-se como espaço social em que a atualização humana ocorre por intermédio do convívio com pessoas de mesma classe social, mesma capacidade de consumo, renda e que possuem as mesmas inquietações em relação à segurança, à qualidade de vida, à infraestrutura, à privacidade.



A sociedade moderna, como Giddens (1991) apresenta, separa o indivíduo e a cosmologia religiosa em benefício de um sistema social autoproduzido, o que, para Touraine (1999), significa o afastamento definitivo da idéia de Sujeito, porquanto o modernismo é um anti-humanismo. Ao expressar sua crítica à modernidade, Touraine (1999, p.28) afirma que a rejeição de todo princípio moral, que é a própria eliminação do sujeito, “criou um vazio que é preenchido pela idéia de sociedade, [...]. O homem é apenas um cidadão. A caridade torna-se solidariedade, a consciência passa a ser o respeito às leis”. Nesse sentido, a sociedade é produzida pelo progresso do conhecimento.

A definição de espaço segundo o modelo cartesiano tem sido substituída por um modelo sócio-espacial no qual o espaço não pode ser compreendido sem referência às práticas sociais. Castells (2002, p.500) admite que o espaço “é um produto material em relação a outros produtos materiais – inclusive as pessoas – as quais se envolvem em relações sociais [historicamente] determinadas que dão ao espaço uma forma, uma função e um sentido social”. Para esse autor, a nossa sociedade é sustentada por fluxos que expressam os processos dominantes na vida política, econômica e simbólica. Castells (2002) propõe, então, a idéia de que existe uma nova forma espacial: o espaço de fluxos, cuja definição é “a organização material das práticas sociais de tempo compartilhado que funcionam por meio de fluxos”. Desse modo, as práticas sociais dominantes estão imbricadas nas estruturas sociais dominantes que, por sua vez, desempenham papel fundamental na produção das práticas sociais e da consciência social.

Nesse mesmo sentido, Berger e Luckmann (2001, p.35) afirmam que as instituições controlam a conduta humana na medida em que estabelecem e definem padrões de comportamento. Para esses autores, “a vida cotidiana apresenta-se como uma realidade interpretada pelos homens e subjetivamente dotada de sentido para eles na medida em que forma um mundo coerente”. Dessa forma, o mundo da vida cotidiana origina-se no pensamento e na ação de indivíduos comuns, na medida em que esses a tomam como uma realidade certa para guiar sua conduta.



As relações sociais são transformadas e reproduzidas nas práticas espaciais da sociedade que, como Harvey (2000) chama a atenção, são sutis e complexas. A mudança social é, segundo esse autor, apreendida pela história dos usos ideológicos que podem ser dados à concepção de espaço e de tempo. A complexidade e sutileza de que Harvey (2000) fala é explicada pelas dimensões das práticas espaciais identificadas na obra de Lefebvre, quais sejam: a) as práticas espaciais materiais (o espaço vivido - fluxos, interações físicas e materiais que garantem a produção e a reprodução social); b) as representações do espaço (espaço percebido, signos e significados, códigos e conhecimentos); e c) os espaços de representação (espaço imaginado – invenções mentais, discursos espaciais, planos utópicos, paisagens imaginárias, espaços simbólicos, ambientes particulares construídos que imaginam novos sentidos ou possibilidades para práticas espaciais).

A essas dimensões, Harvey (2000) acrescenta outras quatro: a) acessibilidade e distanciamento (a distância é tanto uma barreira como uma defesa contra a interação humana); b) a apropriação do espaço (a maneira pela qual o espaço é ocupado por objetos, atividades, indivíduos, classes ou outros grupos sociais); c) o domínio do espaço (como os indivíduos ou grupos poderosos dominam a organização e a produção do espaço mediante recursos legais ou extralegais); e d) a produção do espaço (como novos sistemas são produzidos e como surgem novas modalidades de representação). A matriz construída pelo autor considerando os dois conjuntos de dimensões de práticas espaciais, revela relações ricas para a análise de como o espaço é produzido em função das relações sócio-espaciais e de poder.

O espaço revela no conteúdo de suas formas, as mesmas contradições que o produzem e que, por sua vez, geram as condições de reprodução das relações sociais. Nesse sentido, o espaço é, ao mesmo tempo, um efeito e uma causa. O surgimento de espaços particulares criados dentro das cidades para reproduzir esquemas duradouros das condições desejáveis pelo indivíduo está associado à idéia de que o domínio do espaço é uma fonte de poder social na e sobre a vida cotidiana.



Castells (2002) explica que uma das dimensões do espaço de fluxos refere-se à organização espacial das elites gerenciais dominantes ou à manifestação espacial da elite informacional. Para o autor, a lógica espacial dominante é a lógica dos interesses dominantes em nossa sociedade, concebida, decidida e implementada por atores sociais que têm exigências específicas. Uma delas é a própria sustentação da estrutura de dominação que tem, no espaço, um mecanismo para formar sua sociedade e “constituir comunidades simbolicamente segregadas, protegidas atrás da própria barreira material dos preços dos imóveis” (CASTELLS, 2002, P.505).

Tais espaços particulares, se considerados como sistemas sociais, são, também, da mesma forma que Enriquez (1997, p.28) compreende o significado de organização, ao mesmo tempo, um sistema cultural, um sistema simbólico e um sistema imaginário. Para esse autor, uma organização cria um “certo tipo de cultura ao estabelecer um sistema de valores, um modelo de orientação e um modo de socialização”, da mesma forma que cria símbolos unificadores que todos os membros compartilham, e também o faz em relação ao imaginário ilusório que corresponde “à formação, pela organização, de uma imagem global de si própria, que é sempre de sedução e segurança”.

Embora Enriquez (1997) não faça nenhuma alusão ao espaço urbano enquanto organização, a perspectiva de analisar a cidade como organização foi acenada por Fischer (1997, p.14) ao afirmar que “cidades e organizações têm os mesmos traços distintos de complexidade, diversidade, contradição e ambigüidade.” Essa autora considera a cidade uma megaorganização e, como tal, “um conjunto múltiplo de ação coletiva, elaborada em muitas dimensões, plena de significados, construtora de identidades e identificações” e que complementada pelas idéias de Enriquez (1997) também acabam por criar um sistema simbólico e imaginário ilusório.

Nessa concepção, a cidade não se identifica unicamente pelo espaço geográfico, definido em termos físicos, mas é, também, determinado por experiências, processos e relações, assim como o é um condomínio horizontal fechado. As características desse tipo de moradia sugerem, além da segurança, uma forma antiga de apropriação do espaço, que é



o uso do espaço coletivo dos condomínios como antes se usavam as calçadas, as ruas e as áreas públicas da cidade, como analisa Caldeira (2000, p.211): “Sobrepostas ao padrão centro-periferia, as transformações recentes estão gerando espaços nos quais os diferentes grupos sociais estão muitas vezes próximos, mas estão separados por muros e tecnologias de segurança, e tendem a não circular ou interagir em áreas comuns”. Para a autora, constituem-se em instrumentos que fortalecem o novo padrão de segregação espacial, e que denomina de “enclaves fortificados”, os “espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho”. Nas considerações de Caldeira (2000, p.211), a principal justificativa para esse novo padrão é o medo do crime violento. Entretanto, “esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os ‘ marginalizados’ e os sem-teto.”

Sobre a segregação espacial, Castells (2002) considera que ela ocorre tanto em termos de localização diferenciada quanto pelo controle da segurança de certos espaços destinados tão somente à elite. A fragmentação sócio-espacial, segundo o autor, decorre do isolamento de várias camadas sociais que constituem-se, na verdade, em reflexos das hierarquias socioespaciais simbólicas. Segundo esse autor, “no limite, quando surgem as tensões, e as cidades decaem, as elites se refugiam entre os muros das comunidades fechadas [...]” (CASTELLS, 2002, p.506), reforçando a idéia de que o espaço social é constituído de um mosaico de áreas socialmente homogêneas e parcialmente segregadas de áreas vizinhas.

Elias e Scotson (2000) descreveram a diferença e a desigualdade social como relações entre estabelecidos e *outsiders*. Os autores realizaram uma pesquisa em um povoado inglês que tinha por núcleo um bairro antigo e, em seu entorno, dois bairros formados posteriormente. As constatações do estudo revelaram uma clara divisão entre um grupo estabelecido desde longa data (os estabelecidos) e um grupo mais novos de residentes (os *outsiders*). O primeiro grupo colocava barreiras contra o segundo e os estigmatizava como humanamente inferiores, na medida em que se consideravam mais poderosos. Segundo os autores, esta é a auto-imagem normal dos grupos que, “em termos



de seu diferencial de poder, são seguramente superiores a outros grupos interdependentes” (ELIAS e SCOTSON, 2000, p.19).

Uma das tendências da distinção cultural das elites, apontadas por Castells (2002), refere-se ao fato de que essas criam um estilo de vida cosmopolita, não local; projetando formas espaciais na tentativa de unificar o seu ambiente simbólico em âmbito mundial. Assim, constroem um espaço segregado no mundo com símbolos de uma cultura não local, reforçando um estilo de vida cada vez mais homogêneo, desde o projeto arquitetônico até mesmo os costumes, práticas esportivas e outros artefatos.

O conceito de mobilidade social, entendido como o deslocamento das pessoas de uma classe social para outra, é ampliado por Elias e Scotson (2000) quando estes observam que quando as pessoas mudam de uma classe social para outra, invariavelmente mudam de espaço (ou de bairro, ou de comunidade). Quando isso acontece, as relações entre “os estabelecidos” e “os *outsiders*” revelam que os segundos, empenham-se em elevar-se do *status* inferior que lhes é atribuído, enquanto que, os primeiros, procuram preservar o *status* superior.

A pesquisa de Elias e Scotson (2000), assim como as práticas espaciais, especificamente a dimensão domínio e controle do espaço da qual Harvey (2000) menciona, são ilustradas pelos muros que se interpõem entre a vida cotidiana da cidade e a dos condomínios horizontais fechados; ainda que as aspirações dos moradores de ambos os lados sejam semelhantes em relação ao “viver bem”, o ambiente socialmente construído no espaço intra-muros é, substancialmente, mais qualitativo.

3 QUALIDADE DE VIDA: QUESTÕES CONCEITUAIS E ANALÍTICAS

A qualidade de vida tornou-se tema comum em várias áreas, debatido sob diversas perspectivas, assumindo significados simples como “viver bem” até aqueles definidos por um conjunto de indicadores e fórmulas complexas. Desde o final da década de 1960, o conceito tem recebido novos significados, passando a ser utilizado para designar aspectos



intangíveis da vida humana. Inicialmente, estas novas perspectivas conceituais originaram experiências de mensuração de qualidade de vida por meio de indicadores sociais que avaliam as condições de vida. Mais tarde, tais indicadores seguiram a lógica das aspirações e objetivos das pessoas, levando ao desenvolvimento de medidas para avaliar os aspectos psicológicos da qualidade de vida (satisfação/insatisfação, felicidade/infelicidade), situação em que bem-estar social passou a ser essencial.

Segundo Forattini (1991, p.75), a qualidade de vida, em sua essência, pode ser traduzida pela satisfação em viver. No entanto, Silva (1997, p.197), ao discutir os aspectos conceituais, afirma que são muitos os obstáculos para se alcançar a conceituação precisa do que vem a ser qualidade de vida, devido ao seu caráter subjetivo e individual: “o conceito de qualidade de vida é socialmente difuso, pois sua interpretação parte de uma visão essencialmente subjetiva, política e ética, exprimindo juízos de valor”.

Hörnquist (1982), distanciando-se dos argumentos de Silva (1997), define a qualidade de vida como um grau de satisfação atingido, em diversas áreas: física, psicológica, social, de atuação, material e estrutural. A qualidade de vida entendida como o somatório de fatores decorrentes da interação entre a sociedade e ambiente, trata-se, na concepção de Foratini (1991), de estratégias adaptativas elaboradas por indivíduos e/ou comunidades objetivando enfrentar situações presentes e/ou futuras em diferentes áreas.

Diferente de Foratini (1991) e Hörnquist (1982), Silva (1997, p.197) sugere que a qualidade de vida tem caráter relativo e, portanto, depende da “valorização de horizontes desejáveis para os grupos sociais”. Segundo esse último autor, o conceito é de tal complexidade que a sua existência implica em igualar ou distinguir categorias sociais na medida em que introduz pressupostos para comparação.

A mensuração de qualidade de vida ainda não logrou aceitação universal, isso porque inclui necessidades extremamente heterogêneas. De forma geral, as medidas encontradas para definir o que seja qualidade de vida, têm considerado características objetivas e subjetivas. As medidas objetivas fundamentam-se em indicadores concretos, a exemplo da taxa de desemprego e a densidade habitacional. Quanto às subjetivas, decorrem



do uso de indicadores abstratos, baseados em informações colhidas diretamente dos indivíduos que compõem a população em estudo.

Segundo Moreira (2000, p.100), a busca pela melhoria da qualidade de vida é uma procura incessante do ser humano. Ao afirmar isto, a autora parte da tese de que uma das características fundamentais da nossa espécie – o que provavelmente nos diferencia dos demais animais – além de nossa capacidade teleológica em relação ao trabalho, é a eterna necessidade de querer “viver bem”, de constantemente vislumbrar novas condições para melhoria do cotidiano, de tentar superar as condições mais adversas por outras um tanto melhores.

Desta forma, a busca por uma definição meramente quantitativa, pautada apenas em indicadores pré-estabelecidos (como por exemplo: renda, grau de instrução, condições de moradia, etc.), mostra-se insuficiente, pois omite dados importantes referentes às percepções, julgamentos e valores que cada um dos indivíduos possui em relação ao termo "qualidade".

Moreira (2000) reforça a idéia de que o que determina a qualidade de vida seja a condição histórica e social. Ao julgar quais seriam os elementos indicadores de uma boa qualidade de vida a resposta dada por determinada pessoa, indiscutivelmente, virá impregnada por estes fatores sociais e históricos, embora nem sempre conscientes e explicitados.

Diante desse quadro de referência, evidenciam-se três categorias para análise da qualidade de vida, que, de forma alguma são excludentes. A primeira, diz respeito aos aspectos materiais (necessidades humanas básicas) e imateriais (ambiente e cultura). A segunda, refere-se aos aspectos individuais (condições econômicas, pessoais e familiares do indivíduo) e coletivos (serviços básicos e os serviços públicos); e, a terceira, estão relacionados aos aspectos objetivos (de natureza quantitativa) e subjetivos (percepção do indivíduo).



Para esse estudo, a qualidade de vida dos moradores do condomínio pesquisado será analisada mediante os aspectos imateriais, coletivos e subjetivos que servirão para alcançar os propósitos anteriormente definidos.

4 METODOLOGIA

Nesse estudo, o problema de pesquisa é: como os moradores de um condomínio horizontal fechado percebem a qualidade de vida nesse tipo de moradia? Toma-se como ponto de partida as suas expectativas quanto à qualidade de vida proposta pelo conceito do lugar.

O estudo foi realizado num condomínio horizontal fechado, situado na região leste do município de Uberlândia-MG, setor residencial nobre e próximo à região central da cidade, caracterizado pelo elevado padrão de vida dos moradores. Atualmente o condomínio tem 48 residências ocupadas, 23 lotes em obras e vários lotes ainda à venda.

O universo da pesquisa são os moradores do condomínio que perfazem o total de 180 pessoas, distribuídas em 48 famílias. Para que o estudo fosse possível, optou-se pela utilização de uma amostra intencional, não probabilística, na qual cada uma das famílias foi representada por, no mínimo, 1 membro que participou da decisão em mudar-se para o local. O número de respondentes apresenta caráter representativo. A coleta de dados foi feita *in loco* e a determinação da amostra foi representativa, perfazendo 80% do total das famílias, sendo julgada suficiente para apoiar as considerações finais.

Os procedimentos para coleta de dados iniciaram-se com uma entrevista não estruturada com a responsável pela administração do condomínio com o objetivo de conhecer a dinâmica desse tipo de organização e negociar a entrada no ambiente do grupo considerado para investigação. Em seguida, procedeu-se a entrevistas, por telefone, com 18 moradores, de 18 famílias diferentes, para conhecer as suas expectativas com essa opção de moradia. As perguntas foram elaboradas com o objetivo de conhecer as expectativas dos



moradores que determinaram a sua opção em mudar-se para um condomínio horizontal fechado.

A análise das respostas permitiu o delineamento das expectativas dos moradores do condomínio em cinco perspectivas consideradas para definir, nesse estudo, qualidade de vida urbana: segurança, privacidade, regras e padrões de conduta, integração social, gestão que foram utilizadas para estruturar um questionário modelo escala do tipo Likert, com 30 afirmativas. A aplicação da escala foi realizada entregando-se o instrumento para os moradores, em suas residências, explicando os objetivos da pesquisa, fornecendo as instruções para preenchimento e agendando a data e horário em que seriam recolhidos os instrumentos. Nessa fase da pesquisa participaram 64 pessoas, das 48 famílias diferentes, sendo que cada família foi representada por, no mínimo, 1 pessoa.. Todos os questionários foram devolvidos procedendo-se, então, à tabulação e análise dos dados.

Os resultados, apresentados na seqüência, apresentam os limites inerentes aos estudos de caso (YIN, 2000). Como tentativa de minimizar estes limites foram utilizadas múltiplas fontes para coleta de dados.

5 RESULTADOS

O condomínio é constituído de casas bem planejadas, com arquitetura moderna, se seguindo um padrão uniforme. A área de lazer é espaçosa, com quadras poli esportivas, *playground*, quiosque e pista de corrida. Toda a infra-estrutura oferecida pelo condomínio visa à prática de esportes, a integração entre moradores, a segurança e o bem estar. Oferece uma série de vantagens para os moradores, como TV a cabo com canal exclusivo que permite identificar quem circula pelo condomínio e na portaria.

Em relação ao uso do espaço, as obras são regidas pelo Código de Obras, elaborado pelos moradores em conformidade com as Leis Federais, Estaduais e Municipais para projetos e obras, com a finalidade de assegurar o uso apropriado dos imóveis por seus proprietários, visando melhores condições de vida e convívio social, bem como inibir



qualquer desvalorização patrimonial que venha a lesar os interesses da comunidade, e ainda proporcionar harmonia urbana do residencial, e evitar interferências desagradáveis à vizinhança.

Quanto à segurança, o condomínio possui cerca eletrificada, circuito interno de TV, ronda eletrônica, vigilância armada e portaria 24 horas. Além desses dispositivos, uma empresa especializada em segurança faz todo o controle de entrada e saída de veículos e pedestres. Em relação aos empregados domésticos das residências, o Departamento de Segurança do Condomínio faz consultas periódicas junto aos órgãos competentes para verificar se a pessoa tem ficha criminal e/ou qualquer outro tipo de restrição. O resultado desta triagem permitirá ou não o acesso desta(s) pessoa(s) às dependências do residencial. Este levantamento é feito quando o morador vai contratar um funcionário (doméstica ou babá) ou algum funcionário para trabalhar em obra/reforma, visto que o morador assume total responsabilidade sobre a presença desta pessoa dentro do condomínio.

Outro sistema de segurança utilizado é o cartão com *chip* eletrônico, meio pelo qual os moradores têm acesso ao condomínio, sem precisar ser abordado para que a cancela (portão eletrônico) seja levantada.

Quanto às normas de comportamento, são regidos pelo Regimento Interno, também criado pelos próprios moradores. O comportamento dos moradores que mais tem gerado reclamações junto à gestão do condomínio é o excesso de velocidade dos veículos que transitam nas vias internas. Não menos comum, são as reclamações devido aos animais domésticos, principalmente cachorros, que em momentos de descuido, invadem a garagem dos vizinhos e também as obras.

Outra rotina que têm ocasionado reclamações por parte dos moradores é o trabalho nas obras, nos finais de semana ou feriados, gerando desconforto a alguns moradores em função do barulho. O não cumprimento das normas internas acarreta na aplicação de notificação e, em caso de reincidência, na aplicação de multas.



Com vistas à participação de todos nos processos de melhorias, é disponibilizado como canal de comunicação entre os moradores e a gestão do condomínio, trata-se de um livro de “Sugestões e Reclamações” que fica na portaria do condomínio, a disposição dos moradores, para eventuais registros.

Os moradores do condomínio pesquisado têm alto poder aquisitivo, são proprietários ou executivos de grandes empresas, juízes e profissionais liberais. O perfil dos respondentes do questionário escala revela que a maioria (57,58%) está na faixa etária de 51 a 60 anos e 36,36%, na faixa de 31 a 40 anos. Quanto ao tempo de residência no condomínio, a maioria (37,69%) reside entre 2 e 3 anos, 26,65% reside há mais de 3 anos e, apenas 11,56% há menos de um ano.

As respostas obtidas por meio dos questionários foram categorizadas de acordo com os indicadores identificados na primeira fase da pesquisa: segurança, privacidade, regras e padrões de conduta, integração social, gestão. Quanto à segurança, a maioria dos moradores, 93%, consideram-se totalmente seguros dentro do condomínio, o que lhes permite tranquilidade absoluta. Uma das afirmativas, “morar no condomínio garante segurança”, obteve a concordância de 97% dos moradores, o que reforça as premissas desse estudo que estão relacionadas com a construção de ambientes para reproduzir condições desejáveis pelo indivíduo.

Em relação à privacidade e integração social, configura-se a dicotomia público x privado. A maioria dos moradores (95%) consideram que constituem-se em um grupo social homogêneo, com o mesmo perfil social e valorizam as práticas de integração social promovidas pela gestora do condomínio. Entretanto, apesar de o condomínio garantir: segurança, socialização e integração entre os de mesma classe, em determinados momentos estas garantias vão de encontro com a necessidade de privacidade.

Os padrões de conduta requeridos pelo grupo de moradores são atendidos. A maioria (99%) considera que as regras não são severas e tampouco devem ser flexíveis. Tal é a importância dada ao cumprimento das regras que não houve manifestação nenhuma



contrária ao excesso de regras ou resistência à imposição de regras e normas de comportamento.

Na categoria denominada gestão considerou-se aspectos relacionados com os serviços de infra-estrutura e de mediação de conflitos entre os moradores. A maioria (99%) das respostas converge para uma satisfação geral com a gestão do condomínio, em todos os aspectos. A gestão foi apontada como um indicador que contribui para o bem-estar dos moradores na medida em que todas as demandas são atendidas e, também, o fato de os moradores sentirem-se à vontade para fazer as solicitações necessárias à gestão, funciona como um mediador entre os moradores, servindo como um anteparo às situações de confronto.

De uma forma geral e de acordo com a análise dos indicadores propostos no presente estudo, entende-se que os moradores são atendidos nas três categorias: aspectos materiais (infra-estrutura) e imateriais (regras de convivência); individuais (privacidade) e coletivos (integração social); objetivos (espaço físico) e subjetivos (espaço percebido).

Esses indicadores sinalizam que os moradores deste condomínio horizontal fechado produziram uma realidade diferente daquela atrás dos muros. Conforme exposto na revisão conceitual de qualidade de vida, o indivíduo procura viver em condições, materiais ou não, satisfatórias (FORATTINI, 1991; SILVA, 1997; HORNQUIST, 1982; BARBOSA, 1996). A qualidade de vida concebida como o viver em condições que atendam as expectativas pessoais, depende dos valores atribuídos pelo grupo social em questão. No caso desse estudo, o grupo social pesquisado revelou perceber um alto nível de qualidade de vida na medida em que suas expectativas são atendidas.

Os indicadores de qualidade de vida utilizados no estudo, por se tratar de espaços físicos, referem-se à qualidade de vida urbana. Se comparados à qualidade de vida urbana além dos muros do condomínio, evidencia-se uma desigualdade, contribuindo para reforçar a segregação social que caracteriza a sociedade moderna.

A matriz elaborada por Harvey (2000) explica esse tipo de moradia como uma nova modalidade de representação. O condomínio horizontal fechado é, de fato, “um ambiente



particular construído que imaginam novos sentidos”, ou seja, um espaço de representação, ao mesmo tempo em que se constitui em uma representação do espaço em que novos discursos artísticos e arquitetônicos são produzidos para segregar, não os estabelecidos, mas os *insiders* e *outsiders*.

Os condomínios horizontais fechados revelam-se como espaços sociais produzidos objetiva (práticas espaciais materiais) e subjetivamente (representações do espaço e espaços de representação), tanto de forma coletiva quanto individual. As práticas espaciais materiais (espaço vivido) dos condomínios horizontais fechados são, utilizando-se as formulações de Harvey (2000), materializadas pelos muros que os separam dos espaços públicos, produzindo, assim, um espaço exclusivo para um grupo social específico.

Ainda retomando a matriz de Harvey (2000) sobre dimensões das práticas espaciais, os condomínios horizontais fechados representam espaços proibidos para aqueles que não pertencem ao grupo social, na medida em que se constitui em um espaço percebido, com signos e significados (projeto arquitetônico, fachada, guaritas) legitimados por discursos centrados na segurança, tranqüilidade e qualidade de vida. Essa realidade, de fato, constitui-se em um espaço imaginado; para muitos, um espaço do desejo.

A produção do espaço como fonte de poder não é uma tendência recente; o domínio do espaço sempre foi utilizado para segregar classes sociais. Os modos de representação do espaço sim, são diferentes. Os indicadores de qualidade de vida dos moradores do condomínio refletem um estilo de vida que não está ao alcance de qualquer cidadão. Essa foi a medida encontrada para revelar as contradições entre o espaço público e o outro, que é público, mas privado. Portanto, na verdade, o discurso da qualidade de vida como justificativa para a construção desse espaço encobre sua real finalidade: construir espaços em áreas privadas, que deveriam ser públicos, para aqueles que possuem capacidade para pagá-los. No entanto, mesmo dentro desses grupos existem contradições em virtude da “falta” de privacidade e da necessidade de um gestor mediando as negociações.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

A complexidade, a ambigüidade e as incertezas são palavras de ordem para caracterizar a sociedade moderna. Uma época de transição, de transformação, em que o projeto da modernidade, se não foi cumprido em excesso, foi insuficiente para o enfrentamento dos problemas que assolam a humanidade.

As sociedades humanas sempre foram reconhecidas pela desigualdade entre grupos e indivíduos, embora o conhecimento sobre elas ainda não tenha alcançado um patamar em que se possa esclarecer as causas dos diferenciais de poder. Entretanto, a forte associação entre problemas de liberdade e de poder é, inequivocamente, revelada nos estudos que envolvem a compreensão entre as relações de grupos diferentes. A relação estabelecidos-*outsiders*, configurada por Elias e Scotson (2000) possui convergência com a discussão ora apresentada, na medida em que revela a exclusão de um grupo das chances de ter uma melhor qualidade de vida. Mesmo dentro do condomínio, a relação também é revelada na autovalorização (dos moradores antigos) percebida como resultado da desvalorização de uma outra pessoa do grupo (novos residentes).

No caso dos condomínios horizontais fechados, ocorre uma privatização do espaço público na medida em que há o fechamento para os espaços públicos adjacentes e para o seu entorno. Ao entrar no condomínio, retomando a declaração de Berger e Luckmann (2001) de que “a vida cotidiana apresenta-se como uma realidade interpretada pelos homens e subjetivamente dotada de sentido para eles na medida em que forma um mundo coerente”, os moradores vêem a coerência entre o que desejam e o que encontram. Esta posição autoriza os moradores a designarem-na de realidade dominante, excluindo toda e qualquer parte da cidade que não condiz com aquela realidade.

A manifestação espacial dos interesses dominantes, da qual fala Castells (2002), ocorre, também, na forma dos condomínios horizontais fechados quando estes criam um estilo de vida que não é local, mas transcende as fronteiras regionais e nacionais. Ao equipar o condomínio de forma semelhante aos costumes da elite mundial, os estabelecidos



projetam um estilo de vida que reforça o ambiente simbólico da elite mundial. Estabelecem, assim, fronteiras com outros espaços cuja arquitetura e conteúdo são determinados pelo poder e a riqueza que se tem ou não.

A segregação espacial ocorrida na metade do século XX, quando as classes alta e média concentravam-se nos bairros mais centrais (gozando de infra-estrutura adequada) e as classes mais baixas foram deslocadas para áreas periféricas precárias, não é muito diferente desse novo modelo de moradia que já não se importa com o seu entorno, já que, como no teatro, “a transição entre as realidades é marcada pelo levantamento e pela descida do pano” (BERGER e LUCKMANN, 2001, p.43). Quando os portões se abrem, o morador é transportado de um mundo para outro, com seus próprios significados.

REFERÊNCIAS

- BARBOSA, Sonia Regina da Cal Seixas. (1996), *Qualidade de Vida e suas metáforas. Uma reflexão sócio-ambiental*. Tese de Doutorado. Universidade Estadual de Campinas.
- BERGER, P.L.; LUCKMANN, T. (2001), *A Construção Social da Realidade*. Petrópolis: Vozes.
- BAUMAN, Z. (1999), *Globalização: As conseqüências humanas*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. (2000), *Cidade de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo*. São Paulo: Edusp.
- CASTELLS, Manuel. (2002), *A Sociedade em Rede. A era da informação: economia, sociedade e cultura*. Vol.1, 6.ed. São Paulo: Terra e Paz.
- COSTA, Lucemeire da Silva. “A Gênese e Evolução do Urbanismo Moderno e a Produção da Cidade: algumas reflexões”. *Caminhos de Geografia*. IG/ UFU, v.4, n.2, jun.2001.
- ELIAS, Norbert; SCOTSON, John L. (2000), *Os Estabelecidos e os outsiders. Sociologia das relações de poder a partir de uma pequena comunidade*. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Editor.



ENRIQUEZ, Eugène. (1997), Como Estudar as Organizações Locais. In: In: FISCHER, Tânia (org). Gestão Contemporânea. Cidades estratégicas e organizações locais. Rio de Janeiro: Editora da Fundação Getulio Vargas, p.27-36.

FISCHER, Tânia. (1997), Gestão Contemporânea, Cidades Estratégicas: Aprendendo com Fragmentos e Reconfigurações do Local. In: FISCHER, Tânia (org). Gestão Contemporânea. Cidades estratégicas e organizações locais. Rio de Janeiro: Editora da Fundação Getulio Vargas, p.13-23.

FORATTINI, Oswaldo Paulo. “Qualidade de vida e o meio urbano. A cidade de São Paulo, Brasil”. Revista Saúde Pública, São Paulo, 25: p.75-86, 1991.

GIDDENS, Anthony. (1991) As conseqüências da modernidade. São Paulo: UNESP.

GOTTDIENER, Mark. (1990), A teoria da crise e a reestruturação sócio-espacial: o caso dos Estados Unidos. In: VALADARES, Licia; PRETECEILLE, Edmond. (coord).

Reestruturação Urbana. Tendências e Desafios. São Paulo: Nobel.

HARVEY, David. (2000), Condição Pós-Moderna. São Paulo: Edições Loyola.

HORNQUIST, J.O. (1982), The concept of quality of life. Scand. J.Soc. Med, 57-61.

MOREIRA, Marilda Maria da Silva. (2000), Trabalho, Qualidade de Vida e Envelhecimento. Dissertação de mestrado. Fundação Oswaldo Cruz.

RIBEIRO, Luiz César Queiroz. (1997), Dos cortiços aos condomínios fechados. As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, IPPUR/ FASE.

SANTOS, Denise Mônaco dos. (2002) Atrás dos muros: unidades habitacionais em condomínios horizontais fechados. Dissertação de Mestrado. São Carlos: EESC-USP.

SILVA, Paulo R. Guimarães da. (1997), Qualidade de Vida no Meio Urbano: aspectos conceituais e metodológicos numa aproximação da problemática ambiental na gestão local. In: FISCHER, Tânia (org). Gestão Contemporânea. Cidades estratégicas e organizações locais. Rio de Janeiro: Editora da Fundação Getulio Vargas, p.197-207.

TOURAINÉ, Alain. (1999), Crítica da Modernidade. 6.ed. Petrópolis: Vozes.



YIN, R. K. Estudo de caso – Planejamento e Métodos.(2001), Tradução: Daniel Grassi. 2. ed., Porto Alegre: Bookman.