

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES – UCAM  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO  
DE CIDADES  
CURSO DE MESTRADO EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO DE  
CIDADES

Viviane Rangel Ribeiro Manhães

“CIDADES DENTRO DA CIDADE”?  
A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM  
CAMPOS DOS GOYTACAZES

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ  
Fevereiro de 2017

UNIVERSIDADE CANDIDO MENDES – UCAM  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO  
DE CIDADES  
CURSO DE MESTRADO EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO DE  
CIDADES

Viviane Rangel Ribeiro Manhães

“CIDADES DENTRO DA CIDADE”?  
A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM  
CAMPOS DOS GOYTACAZES

Dissertação apresentada ao programa de pós-graduação em  
Planejamento Regional e Gestão de Cidades da Universidade  
Cândido Mendes – Campos/RJ, para obtenção do GRAU DE  
MESTRE EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO DE  
CIDADES.

Orientadora: Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda, DSc.

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ  
Fevereiro de 2017

## FICHA CATALOGRÁFICA

M277c Manhães, Viviane Rangel Ribeiro.

“Cidades dentro da cidade”? A expansão dos condomínios horizontais fechados em Campos dos Goytacazes./ Viviane Rangel Ribeiro Manhães.– 2017.

130 f. il.

Orientadora: Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda.

Dissertação de Mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades– Universidade Candido Mendes – Campos. Campos dos Goytacazes, RJ, 2017.

Bibliografia: f 119-126.

1. Planejamento urbano – gestão de cidades. 2. Condomínios horizontais fechados. 3. Segregação socioespacial. 4. Espaço urbano. 5. Expansão urbana. 6. Malha urbana. 6. Especulação imobiliária. I: Universidade Candido Mendes – Campos. II. Título.

CDU: 711.4/6 (1-21)(815.3C)

VIVIANE RANGEL RIBEIRO MANHÃES

**“CIDADES DENTRO DA CIDADE”?  
A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM  
CAMPOS DOS GOYTACAZES**

Dissertação apresentada ao programa de pós-graduação em Planejamento Regional e Gestão de Cidades da Universidade Cândido Mendes – Campos/RJ, para obtenção do GRAU DE MESTRE EM PLANEJAMENTO REGIONAL E GESTÃO DE CIDADES.

Aprovado em: 22 de fevereiro de 2017.

**BANCA EXAMINADORA**

---

Prof<sup>ª</sup>. Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda, D.Sc. – Orientadora  
Universidade Cândido Mendes

---

Prof. Valdir Junio dos Santos, D.Sc.  
Universidade Cândido Mendes

---

Prof<sup>ª</sup>. Margarida Maria Mussa Tavares Gomes, D.Sc.  
Instituto Federal Fluminense

CAMPOS DOS GOYTACAZES, RJ  
2017

Dedico este trabalho à minha Família. Aos meus pais que com carinho, sabedoria e amor tornaram-me a pessoa que sou; a minha irmã e meu cunhado que são exemplos de dedicação na área acadêmica e de pesquisa; ao meu amado marido Nelson, que muito mais que amor, me deu sua paciência e compreensão, e a minha maior razão de alegria, minha amada filha Maria Valentina e a todos que fazem a busca por uma cidade melhor e mais justa, valer a pena.

## **AGRADECIMENTOS**

Gratidão é um sentimento de reconhecimento, uma emoção por saber que não estamos sozinhos neste mundo e que existem aqueles que se importam conosco. É também reconhecer que as ações de outros influenciaram positivamente nossa vida e nosso trabalho. Eu agradeço a todos que de alguma forma estiveram comigo nesta caminhada.

Por isso, primeiramente agradeço a Deus que esteve presente comigo nesta caminhada, em todo momento, me dando forças quando achava que não conseguiria chegar até o fim.

Aos meus pais Carlos e Lucia, minha irmã Karla e meu cunhado Shimoda, pelo incentivo, pelo carinho e amor, dispensados a mim a cada momento.

Aos meus amigos e colegas de profissão, meus eternos professores, meus queridos arquitetos, em especial a Silvana Castro, José Luis Maciel Puglia, Margarida Mussa Tavares Gomes, José Manoel, João Carlos Coutinho, Ronaldo Araújo, que sempre acreditaram em mim, que foram exemplos de profissionais competentes e éticos. Vocês despertaram em mim um olhar diferenciado sobre a cidade e a busca incessante por uma cidade melhor e mais justa.

A toda equipe, professores, funcionários do curso de Mestrado da UCAM por proporcionarem este ambiente de harmonia onde o conhecimento ultrapassa a sala de aula.

Aos meus amigos mestrandos que são mais do que amigos, são irmãos, não de sangue, mas de alma. Amigos que ficarão para toda vida e nunca esquecerei os momentos que passamos juntos, do carinho, do incentivo, do abraço, das risadas, dos choros. Afinal somos um time, o “Barcelona”, onde todos tiveram um papel fundamental para esta conquista. Amizade esta que se fortaleceu nas

aulas, nos cafezinhos, na fazenda. Neste time nunca houve disputa. Ao contrário, sempre houve doação. Doação de conhecimento, de tempo, de ajuda, de sorrisos, de carinho, de palavras de incentivo. Vocês são demais! Obrigada. Amo vocês.

A todos os entrevistados, que com boa vontade e paciência, permitiram minha entrada em suas casas, com uma enxurrada de perguntas.

As minhas amigas muito amadas Carolina Manhães e Paula Aguirre, que me ajudaram nas entrevistas. Obrigada pelo tempo que vocês disponibilizaram para me ajudar. Amo vocês!

A minha professora e orientadora Ana Paula Serpa Nogueira de Arruda por me guiar nesta jornada em um clima de amizade e dedicação. Você foi essencial para o entendimento de muitas questões relacionadas à cidade e para a realização dessa dissertação. Obrigada por ter acreditado neste trabalho!

Ao professor Valdir Junio que aceitou o meu convite em participar da banca e enriquecer meu trabalho com seus conhecimentos. Toda minha gratidão por sua atenção e carinho.

Aos funcionários da Secretaria de Obra de Campos dos Goytacazes, em especial a D<sup>a</sup> Marli, que procurou para mim, com toda paciência do mundo, as plantas de aprovação dos condomínios horizontais fechados em Campos. Sem os dados fornecidos pela Secretaria de Obras, esta dissertação não existiria.

Aos meus grandes amigos que compreenderam que minhas ausências tinham sempre um motivo justo.

À razão da minha vida, minha filha, Maria Valentina, pelo carinho, beijinhos, abraços, dedicados a mim nestes dois anos de mestrado. Por você, para você todas as coisas. Amo-te minha filha querida.

E por último, não sem querer, ao meu marido Nelson, que tem sido o meu companheiro de sonhos, realizações, angústias, alegrias e conquistas. O meu grande incentivador. Não chegaria aqui sem você. Obrigada por acreditar sempre em mim. Amo você! Aproveite, a dissertação também é sua!

Aos autores, que não conheci pessoalmente, mas que foram meus companheiros diários, em especial Caldeira, Castells, Correa, Gottdiener, Harvey, Lefebvre, Lojkine, Ribeiro, Sposito, Villaça e muitos outros.

As grades do condomínio são para trazer proteção, mas também trazem a dúvida se é você quem está nessa prisão.

O Rappa (música Minha Alma)

## RESUMO

### “CIDADES DENTRO DA CIDADE”? A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES

Os condomínios horizontais fechados constituem um fenômeno urbano que vem se espalhando por várias cidades brasileiras, em especial nas cidades médias. A proliferação desses condomínios horizontais fechados vem modificando a configuração espacial da cidade de Campos dos Goytacazes, levando a uma maior segregação socioespacial e fragmentação da cidade. Assim, nesta dissertação analisamos como se deu a expansão urbana da cidade e os principais impactos sociais e espaciais ocorridas na configuração do espaço urbano de Campos dos Goytacazes, com a consolidação dos condomínios horizontais fechados. Além disso, buscamos compreender as principais motivações que levaram os entrevistados a optarem por este novo padrão de moradia e, a partir das entrevistas realizadas, mostrar que parte das premissas relativas aos condomínios horizontais fechados não são absolutas. A metodologia adotada consistiu em estratégias e técnicas de coleta de dados qualitativos, estes primários e secundários, realizados por meio de levantamento da espacialidade desses condomínios na malha urbana, plantas, mapas, entrevistas semi-estruturadas com ex-gestores e com os moradores de condomínios residenciais da cidade, em especial o Residencial Athenas Park e por fim, levantamento bibliográfico como suporte técnico-conceitual. Os resultados da pesquisa apontam que, com a decadência do setor sucroalcooleiro na cidade de Campos a partir da década de 1980, as terras para cultivo de cana de açúcar tornaram-se ociosas ocasionando uma rápida expansão urbana em direção a estas terras, abrindo margem para especulação imobiliária, o que levou a valorização dessas terras e a transformação de antigas áreas rurais em áreas urbanas. Os condomínios horizontais fechados encontram-se nestas áreas valorizadas e de expansão, representando uma nova opção de moradia para as classes média e alta. As entrevistas realizadas com os moradores do Residencial Athenas demonstraram que a busca por qualidade de vida e o exclusivismo de classe, aliados ainda às grandes áreas verdes e de lazer, e o *status* social foram as principais razões que os motivaram habitar neste condomínio.

**PALAVRAS-CHAVE:** Condomínios horizontais fechados. Segregação socioespacial. Espaço urbano. Expansão urbana. Malha urbana. Especulação imobiliária. Campos dos Goytacazes (RJ).

## **ABSTRACT**

### **“CITIES IN CITY?” THE EXPANSION OF GATED COMMUNITIES IN CAMPOS DOS GOYTACAZES**

Gated communities are an urban phenomenon that has been spreading for several Brazilian cities, especially in medium cities. The proliferation of these gated communities changing the spatial configuration of the city of Campos, leading to greater socio-spatial segregation and fragmentation of the city. Thus, this thesis analyzed how was the urban sprawl of the city and the main social and spatial impacts occurred in the urban space configuration Campos dos Goytacazes, with the consolidation of gated communities. In addition, we seek to understand the main reasons that led respondents to opt for this new standard of living and, from the interviews show that some of the assumptions related to gated communities are not absolute. The methodology consisted of strategies and qualitative data collection techniques, these primary and secondary, conducted by survey of spatiality of these condominiums in the urban, plans, maps, semi-structured interviews with former managers and residents of residential condominiums in the city, in particular the Residencial Athenas Park and finally, literature as technical and conceptual support. The results of the research indicate that, with the decline of the sugar-alcohol sector in the city of Campos since the 1980s, sugarcane cultivation lands became idle, causing a rapid urban expansion towards these lands, making room for real estate speculation, which led to the appreciation of these lands and the transformation of old rural areas into urban areas. Gated communities are in these valued and expanding areas, representing a new housing option for the middle and upper classes. The interviews with residents of the Residencial Athenas demonstrated that the search for quality of life and class exclusiveness, allied to large green and leisure areas, and social status were the main reasons that motivated them to live in this condominium.

**KEYWORDS:** Gated communities. Socio-spatial segregation. Urban space. Urban sprawl. Urban area. Real estate speculation. Campos dos Goytacazes (RJ).

## LISTA DE FIGURAS E TABELAS

<b>Figura 1.</b>	Localização de Campos dos Goytacazes (RJ).	21
<b>Figura 2.</b>	Localização dos condomínios horizontais fechados, Campos dos Goytacazes-RJ (I)	22
<b>Figura 3.</b>	Localização dos condomínios horizontais fechados em áreas periféricas e rurais.	23
<b>Figura 4.</b>	Foto aérea dos condomínios na Rua Aires de Souza, Parque Rodoviário.	23
<b>Figura 5.</b>	Perspectiva da portaria do condomínio Athenas Park.	24
<b>Figura 6.</b>	Localização dos CHFs em áreas periféricas: antigas áreas rurais.	50
<b>Figura 7.</b>	Localização dos condomínios horizontais fechados, Campos dos Goytacazes-RJ. (II).	64
<b>Figura 8.</b>	Localização dos condomínios horizontais fechados em Campos dos Goytacazes-RJ: expansão em áreas periféricas.	66
<b>Figura 9.</b>	Foto aérea do Parque Rodoviário.	80
<b>Figura 10.</b>	Foto aérea do Condomínio Athenas.	81
<b>Figura 11.</b>	Foto do Lago no Condomínio Athenas, ao fundo quiosque e quadras.	82
<b>Figura 12.</b>	O verde utilizado na propaganda do condomínio.	85
<b>Figura 13.</b>	O lazer utilizado na propaganda do condomínio.	85
<b>Figura 14.</b>	O verde sendo utilizado no nome do condomínio.	85
<b>Figura 15.</b>	A natureza: sinônimo de felicidade.	85
<b>Figura 16.</b>	Área verde e de lazer do Condomínio Damha em Campos dos Goytacazes.	86
<b>Figura 17.</b>	Qualidade de vida usada como proppaganda.	90
<b>Figura 18.</b>	As Modernas Tecnologias Utilizadas como Atrativos para Condomínios.	96

<b>Figura 19.</b>	O Luxo dos Condomínios: desde a entrada até o padrão do Projeto de Arquitetura das Casas e a Guarita com Carros Luxuosos.	97
<b>Figura 20.</b>	Empreendimento Alphaville, portaria, Campos dos Goytacazes.	97
<b>Figura 21.</b>	Novos conceitos sendo utilizados pelo setor de propaganda imobiliária	98
<b>Figura 22.</b>	Foto dos Altos Muros: Condomínio Residencial Athenas Park	101
<b>Figura 23.</b>	Foto dos Altos Muros: Condomínio Residencial Athenas Park (I).	103
<b>Figura 24.</b>	Foto dos Altos Muros: Condomínio Residencial Athenas Park.(II)	103
<b>Figura 25.</b>	Foto dos Altos Muros e Guarita: Condomínio Residencial Athenas Park.	103
<b>Figura 26.</b>	Fachada do presídio de Mongaguá, litoral de São Paulo.	104
<b>Figura 27.</b>	Distância da área central e das áreas periféricas.	107
<b>Figura 28.</b>	Interior do Condomínio Royal Boulevard, com o centro da cidade ao fundo.	107
<b>Figura 29.</b>	Empreendimento Royal Boulevard, em Campos dos Goytacazes.	108
<b>Figura 30.</b>	Empreendimentos Damha I e II, em Campos dos Goytacazes.	108
<b>Figura 31.</b>	Empreendimento Alphaville em Campos dos Goytacazes, possível área do complexo urbanístico Alphaville, localizado entre Goytacazes e Donana.	108
<b>Figura 32.</b>	Empreendimento Alphaville em Campos dos Goytacazes.	108
<b>Figura 33.</b>	Anúncio do Condomínio Alphaville, em Campos dos Goyatacazes.	109
<b>Figura 34.</b>	Empreendimento Alphaville em Jaundaí-SP: dDemonstrando que os condomínios não podem estar perto, nem longe dos Centros das Cidades e apontando o que têm próxiom a esses Empreendimentos.	114
<b>Tabela 1.</b>	Relação de condomínios horizontais fechados em Campos dos Goytacazes-RJ.	63

## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

CHF. Condomínio Horizontal Fechado

CIDAC. Centro de Informações e Dados de Campos dos Goytacazes.

## SUMÁRIO

<b>1.</b>	<b>INTRODUÇÃO</b>	16
1.1.	CONTEXTO	16
1.2.	METODOLOGIA	20
<b>1.2.1.</b>	<b>Área de Estudo</b>	20
<b>1.2.2.</b>	<b>Da coleta de Dados</b>	24
1.2.2.1.	Coleta de Dados Primários	24
1.2.2.2.	Coleta de Dados Secundários	26
1.2.2.3.	Da Interpretação de Dados	26
<b>2.</b>	<b>REFERENCIAL TEÓRICO</b>	27
2.1.	A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	27
<b>2.1.1.</b>	<b>O Papel do Estado na Produção do Espaço Urbano e na Privatização dos Espaços Públicos.</b>	31
2.2.	OS CONDOMÍNIOS PRIVADOS COMO UM MECANISMO DE SEGREGAÇÃO SÓCIOESPACIAL.	35
<b>2.2.1.</b>	<b>O Discurso do Medo para Justificar a Segregação Socioespacial.</b>	39
2.3.	O HISTÓRICO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E A FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL.	44
<b>3.</b>	<b>OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES.</b>	49
3.1.	A LÓGICA DO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA E A FORMAÇÃO DE ESPAÇOS PERIURBANOS.	49
3.2.	O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES.	53
3.3.	A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES E AS PRINCIPAIS TRANSFORMAÇÕES URBANAS.	58

3.4.	OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E A LEGISLAÇÃO FEDERAL.	68
3.5.	OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS SOB A ÓTICA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL E A PERCEPÇÃO DOS GESTORES PÚBLICOS SOBRE A IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS.	72
4.	<b>ESTUDO DE CASO: O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATHENAS PARK E AS NOVAS PREMISSAS QUE PERMEIAM ESTE TIPO DE MORADIA.</b>	77
4.1.	QUALIDADE DE VIDA: ÁREAS VERDES E DE LAZER.	84
4.2.	EXCLUSIVISMO DE CLASSE: RELAÇÕES DE VIZINHANÇA E STATUS SOCIAL.	90
4.3.	O FATOR SEGURANÇA.	98
4.4.	AS RELAÇÕES COM O ENTORNO E COM A CIDADE.	102
5.	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.</b>	116
6.	<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.</b>	119
	<b>APÊNDICE A: ROTEIRO DE ENTREVISTA REALIZADO JUNTO AOS GESTORES PÚBLICOS.</b>	127
	<b>APÊNDICE B: ROTEIRO DE ENTREVISTA REALIZADO JUNTO AOS MORADORES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATHENAS.</b>	128

## 1. INTRODUÇÃO

### 1.1. CONTEXTO

Este trabalho tem por objetivo analisar o crescimento dos condomínios horizontais fechados nas cidades médias, em especial na cidade de Campos dos Goytacazes, que parecem constituir uma nova e crescente forma de segregação sócio-espacial. Para este fim, tentaremos compreender as principais motivações que levaram parte da população – classe média e alta – a optarem por morar em condomínios horizontais fechados. Cumpre, ainda, uma identificação da espacialização dos condomínios horizontais fechados na malha urbana da cidade, indicando os principais impactos socioespaciais ocasionados na mesma.

A cidade de Campos dos Goytacazes parece ser um exemplo emblemático da problemática que constitui esta dissertação ao possuir - espalhados em sua malha urbana – condomínios residenciais de diversos tipos: empreendimentos voltados para a classe alta, que se destacam pela diferenciação e exclusivismo; residenciais voltados para classe média baixa, grande parte empreendidos por construtoras nacionais (Tenda, MRV, PDG entre outras); e condomínios de habitação popular, edificados pelo poder público, como os do Morar Feliz, por exemplo. Esta configuração determina a existência de mecanismos que impedem determinados atores sociais de participarem da vida urbana em sua plenitude, o que acaba por representar sérios danos ao exercício da cidadania e à apropriação da cidade (ARRUDA, 2014).

Especialmente no caso dos condomínios horizontais fechados de médio e alto padrão temos a conformação de um processo de “autossegregação”, na qual a

qualidade de vida e o exclusivismo de classe parecem ser fatores determinantes no momento da escolha de se morar em um condomínio horizontal fechado, aliados ainda à presença de áreas verdes, de lazer e o *status* social. Neste contexto, o modelo de uma cidade composta por muros – “verdadeiros enclaves” nas palavras de Caldeira (2000), que comprometem a mobilidade urbana e estimulam a segregação social – deve ser motivo de preocupação da sociedade.

As transformações econômicas, sociais e tecnológicas que o mundo atual presencia têm causado impactos em diversos campos, principalmente aquelas que dizem respeito à reorganização do espaço. Muitas foram as mudanças ocorridas no arranjo das cidades podendo exemplificar a perda da superioridade das atividades industriais, a transição do sistema fordista para o sistema de acumulação flexível, processo este que acarretou mudanças nas relações de trabalho e nas condições de vida dos trabalhadores, como o aumento do desemprego, da informalidade e da precarização das relações sociais; e as modificações do papel do Estado influenciando nos modos e nas estratégias dos agentes econômicos sobre as cidades e regiões (IVO, 2012).

A partir da década de 1980, a propagação de condomínios fechados - enclaves fortificados, na percepção de Caldeira (1997) - vem criando um novo modelo de segregação espacial, transformando a estrutura das cidades e a qualidade da vida pública. De acordo com a autora, “enclaves fortificados são espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer ou trabalho” (CALDEIRA, 1997, p. 303). Estes enclaves originam cidades fragmentadas onde o direito de ir e vir é drasticamente reduzido, principalmente nos espaços que deveriam ser públicos. Conseqüentemente, a participação dos cidadãos na vida pública e o caráter público dos espaços vêm sendo modificados, tendo em vista o direito da sociedade em participar da construção e reconstrução da malha urbana, de forma a atender melhor as necessidades da população em busca do bem-estar da coletividade. Esse modelo de morar é caracterizado por um novo padrão de segregação espacial e social.

Além disso, os enclaves fortificados representam uma nova forma de moradia para as classes de maior poder econômico, conferindo qualidade de vida, exclusivismo de classe no qual leva o morador a ter *status* social, gerando um

processo que conflui em distâncias sociais, ratificando as diferenças e desigualdades sociais entre as classes. Ao analisarmos as propagandas imobiliárias podemos observar o estilo de vida que é criado para as classes média e alta e os elementos que constituem os padrões de diferenciação social em vigor na sociedade atual. Em outras palavras, eles repetidamente expressam a segregação social como um valor.

No caso de Campos dos Goytacazes, o poder público tem sido pouco atuante frente à expansão dos condomínios horizontais fechados. Certamente porque pesa o fator da obtenção de receitas como, por exemplo, o IPTU, quando da transformação de áreas rurais em urbanas. Desta forma, a malha urbana da cidade foi intensamente modificada para suportar a implantação desses empreendimentos (ZACCHI, 2012).

Assim, primeiramente, o presente trabalho trará os diferentes conceitos, abordagens e interpretações sobre a produção e reprodução do espaço de autores importantes para as ciências sociais, com destaque para Lojkine (1997), Lefebvre (2000), Castells (2000), Correa (2003), Harvey (2005) e Gottdiener (2010).

Ainda nesta etapa, trazemos as contribuições conceituais para o entendimento do processo de constituição do urbano, dos agentes que atuam na reprodução de relações sociais e na produção do espaço urbano. Sendo assim, as abordagens existentes em torno da teoria do espaço são importantes para compreendermos como o espaço urbano é constituído em Campos dos Goytacazes e qual é o papel do Estado neste processo.

Outra questão importante é a análise do processo de segregação urbana trazida sob o olhar de diversos autores, tais como Castells (2000), Villaça (2001), Correa (2003). No que tange a restrição dos espaços de encontro e convívio, trabalharemos Lefébvre (1999), Ribeiro (1997), Caldeira (2000). Dentro deste contexto, Lefébvre (1999, p. 20) destaca o conceito de “destruição da urbanidade”, vista como “... encontros, confrontos das diferenças, conhecimentos e reconhecimentos recíprocos dos modos de viver, dos ‘padrões’ que coexistem na cidade”. A cidade perde uma de suas características fundamentais: lugar de convivência.

Assim, de acordo com Caldeira (2000), a segregação socioespacial é uma característica intrínseca das cidades estando pautada na diferenciação social e na separação, revelando os princípios que estruturam a vida da sociedade e indicam como os grupos sociais se inter-relacionam na cidade.

Ultrapassando ao padrão centro x periferia, as transformações recentes nas cidades criam espaços em que grupos sociais estão próximos fisicamente, mas estão separados por guaritas, muros e sistemas modernos de segurança, não havendo interação em áreas comuns, não existindo o contato e o encontro entre grupos e classes sociais diferentes.

Merece análise ainda, a implantação dos condomínios horizontais fechados sob a ótica da legislação federal e da legislação urbanística municipal de Campos dos Goytacazes, por meio da Lei de Parcelamento, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras.

Por fim, conforme Ribeiro (1997), novos espaços e empreendimentos vão se desenvolver, como os condomínios horizontais fechados, responsáveis por um novo modelo de morar, pela produção do que ele chama de uma verdadeira “antacidade”. Assim, necessário se faz, entender as motivações que levam uma parcela da população, classe média e alta, a optar por mudar-se e viver neste novo padrão de morar.

Neste sentido, o trabalho foi dividido em quatro capítulos: no primeiro capítulo apresentamos os procedimentos metodológicos que orientaram o estudo. No segundo capítulo apresentamos as reflexões teóricas acerca da produção do espaço, o papel do Estado neste processo, os condomínios como mecanismo de segregação socioespacial, o “discurso do medo” para justificar essa segregação, a história e o significado dos condomínios horizontais fechados no processo de segregação socioespacial e a expansão dos condomínios horizontais fechados nas cidades médias. No terceiro capítulo refletimos sobre o processo de urbanização de Campos dos Goytacazes, a espacialização dos condomínios horizontais fechados na cidade, e as principais transformações socioespaciais na malha urbana. Além disso, analisamos esses empreendimentos sob a ótica da legislação federal e municipal. No quarto capítulo, realizamos nosso trabalho de campo, onde foram aplicados

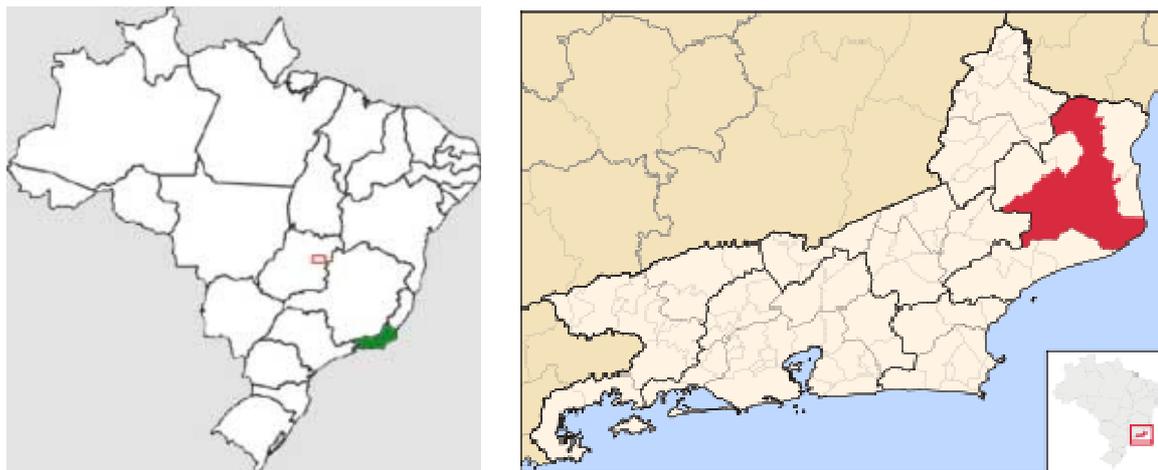
questionários qualitativos, com perguntas semi-estruturadas, e analisamos as motivações e perfis dos moradores do Condomínio Residencial Athenas Park demonstrando que parte das premissas relativas aos condomínios fechados não são absolutas e estão pautadas na qualidade de vida e no exclusivismo de classe, aliados ainda à presença de áreas verdes, de lazer e o *status* social. Apresentamos ainda algumas estratégias de propaganda imobiliária, os quais buscam comercializar mais do que uma moradia, “um novo estilo de vida”, e a relação dos condomínios com o entorno e a cidade. Ao final, apresentamos as considerações finais do estudo.

## 1.2. METODOLOGIA

A inquietação inicial que deu origem a esse trabalho veio da observação do grande número de lançamentos de condomínios horizontais fechados em Campos dos Goytacazes-RJ nas últimas décadas e as razões que levaram uma grande parcela da população – de médio e alto *status* social – a optarem por esta nova forma de morar. Condomínios esses cada vez maiores em sua extensão o que parece acarretar maior segregação socioespacial. Dessa forma, apresentamos neste capítulo, o percurso e os procedimentos metodológicos que orientaram o estudo. O trabalho constou de estratégias e técnicas de coleta de dados qualitativos, estes primários e secundários.

### 1.2.1. Área de Estudo

Campos dos Goytacazes (Figura 1) é um município do interior do estado do Rio de Janeiro, no Brasil. De acordo como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, possui uma população de 487.186 habitantes, é a mais populosa cidade do interior do estado e o município com a maior extensão territorial do estado, ocupando uma área de 4.826,696 quilômetros quadrados. Segundo o IBGE, Campos dos Goytacazes tinha em 2013, o sétimo maior PIB do Brasil (CENSO, 2010).



**Figura 1:** Localização de Campos dos Goytacazes (RJ)<sup>1</sup>  
Fonte: Campos dos Goytacazes (Município) (2016).

Ao final dos anos de 1980, o município de Campos dos Goytacazes, tinha uma grande quantidade de terras voltadas para o cultivo de cana de açúcar e uma agroindústria açucareira expressiva. Porém, a elevação de São Paulo como maior produtor nacional, seus altos níveis de produtividade, além da expansão da área cultivada no Nordeste do país, aliados à falta de modernização do setor sucroalcooleiro campista, fizeram com que a região passasse a ser coadjuvante no contexto nacional e, conseqüentemente, muitas usinas fecharam, atingido a economia da região Norte Fluminense. A descoberta do petróleo na bacia de Campos nos anos 1970 e a construção do Porto do Açu contribuíram para a recuperação da região (ZACCHI, 2012).

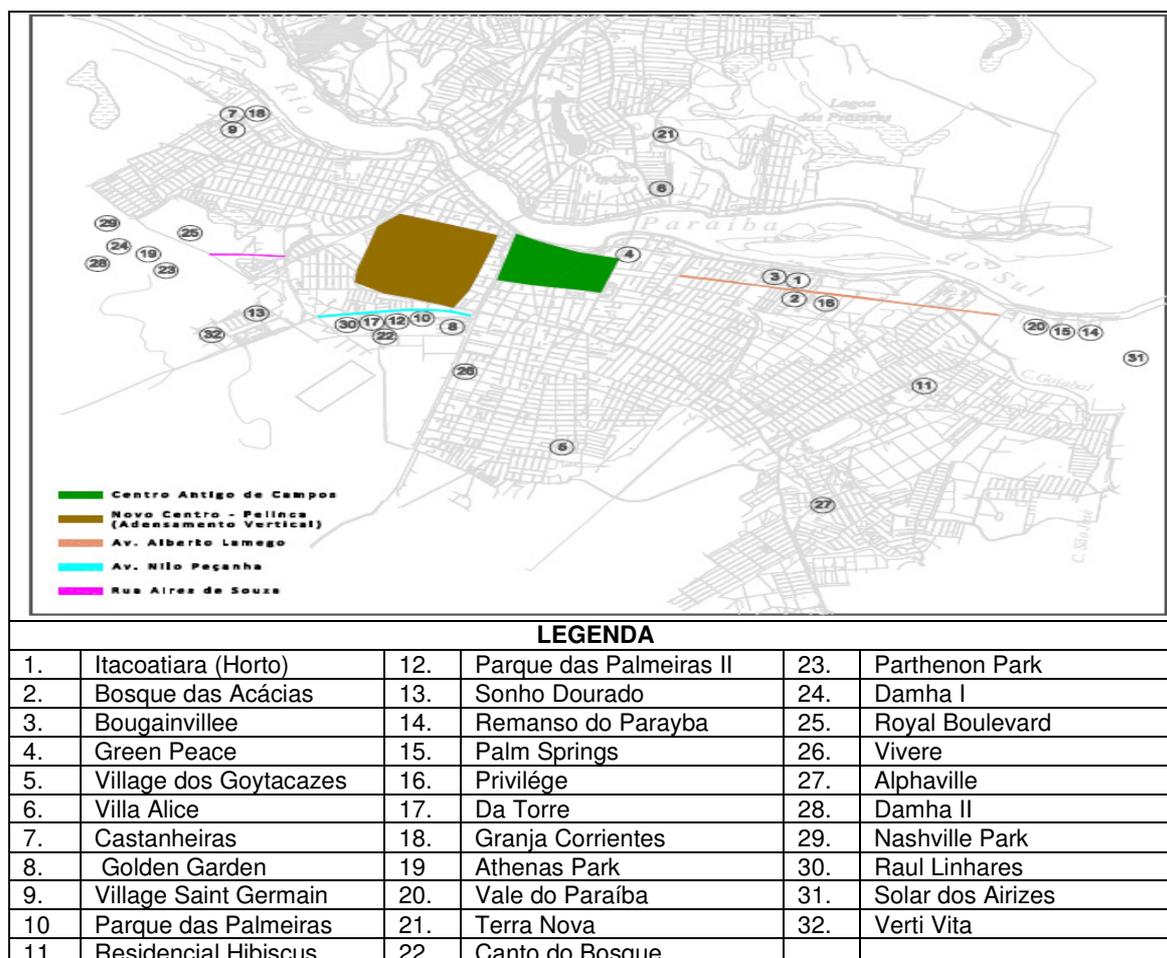
Com o avanço do sistema capitalista, aliado à queda na produtividade e o fechamento de muitas usinas, as terras que serviam para plantio da cana de açúcar ficaram inativas. Verificou-se assim, uma rápida expansão urbana em direção a estas terras, abrindo margem para especulação imobiliária, acarretando uma grande valorização e a transformação de antigas áreas rurais em áreas urbanas. (ZACCHI, 2012). Os condomínios horizontais fechados encontram-se nestas áreas valorizadas e de expansão, representando uma nova opção de moradia para as camadas de médio e alto poder econômico. Provavelmente porque o uso da terra permite aos

---

<sup>1</sup> Disponível em: < <http://www.campos.rj.gov.br/> >. Acesso em: 15 abr. 2016

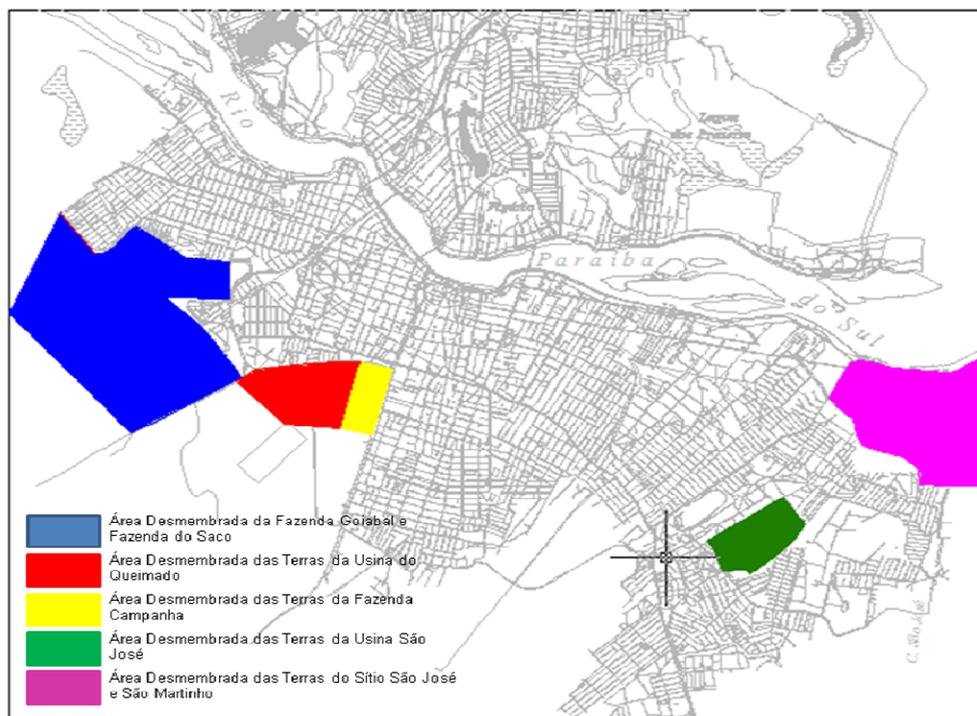
agentes envolvidos no processo obterem ganhos importantes nos investimentos que realizam na cidade.

As Figuras 2 e 3 mostram a espacialização dos condomínios horizontais fechados em áreas periféricas das cidades, mais especificamente em terras que eram de plantio de cana de açúcar, ou seja, terras rurais e que hoje são áreas urbanas e valorizadas pelo seguimento imobiliário. E as Figuras 04 e 05 a seguir, mostram esses novos grandes empreendimentos, em especial o Condomínio Residencial Athenas Park, objeto de estudo da presente dissertação, na qual a entrevista com os moradores mostrou que parte das premissas relativas aos condomínios horizontais fechados não são absolutas.

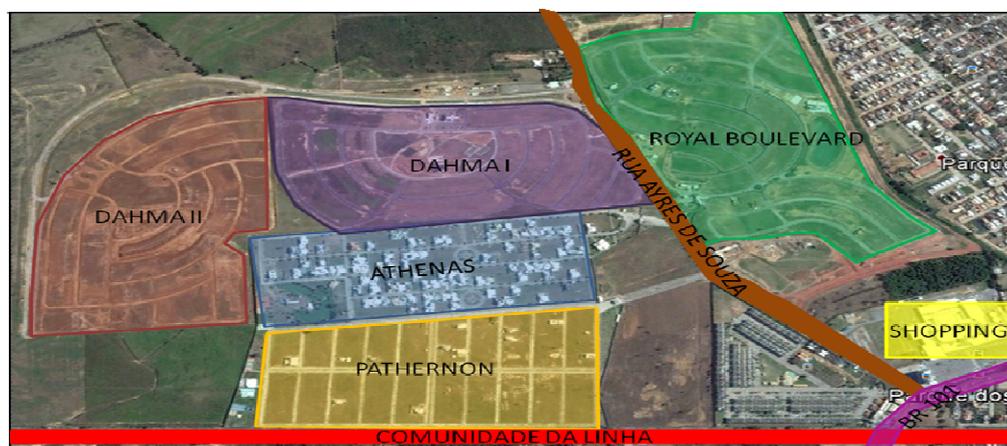


**Figura 2:** Localização dos condomínios horizontais fechados, Campos dos Goytacazes-RJ (I)<sup>2</sup>  
 Fonte: Campos dos Goytacazes (Município) (2016).

<sup>2</sup> Mapa obtido no setor de arquivo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes, adaptado por Viviane Rangel Ribeiro Manhães.



**Figura 3:** Localização dos condomínios horizontais fechados, Campos dos Goytacazes-RJ<sup>3</sup>  
 Fonte: Adaptado pela Autora ((2016) com dados fornecidos por Campos dos Goytacazes (Município (2016)).



**Figura 4:** Foto aérea dos condomínios na Rua Aires de Souza, Parque Rodoviário.  
 Fonte: Adaptado pela Autora ((2016) Google Earth<sup>4</sup> (2016)).

<sup>3</sup> Mapa obtido no setor de arquivo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes, adaptado por Viviane Rangel Ribeiro Manhães.

<sup>4</sup> Disponível em: <<http://www.gosur.com/map/?q=Earth&gclid=CKjQ26vIhNQCFYkJKQodqaoLXQ>>. Acesso em: 20 mar. 2016.



**Figura 5:** Perspectiva da portaria do Condomínio Athenas Park  
Fonte: Adaptado pela autora<sup>5</sup>

### 1.2.1. Da coleta de dados

A pesquisa constou de estratégias e técnicas de coleta de dados qualitativos, sendo estes primários e secundários.

#### 1.2.1.1. Coleta de dados primários

Com relação à coleta de dados qualitativos primários foi feito levantamento da espacialidade dos condomínios horizontais fechados de médio e alto padrão na malha urbana de Campos dos Goytacazes, e de como esses empreendimentos têm sido responsáveis pela transformação do uso do solo, levando ao aparecimento de novos vetores de expansão valorizados na cidade. Para tanto, foi feita pesquisa documental (plantas, mapas) na Secretaria de Obras de Campos dos Goytacazes, com o objetivo de verificar a relação entre a localização dos condomínios e a expansão urbana da cidade.

---

<sup>5</sup> Retirado do Book do Condomínio Athenas Park Residence.

Além disso, foram realizadas entrevistas semi-estruturadas com ex-gestores públicos, das Secretarias de Obras e Planejamento, para compreensão de como se dá a aprovação, a expansão dos condomínios horizontais fechados em Campos dos Goytacazes, o papel do Município, dos proprietários de terras, dos agentes imobiliários, como indutores desse processo.

Em outro momento, foram realizadas entrevistas semi-estruturadas com os moradores do Condomínio Residencial Athenas Park, com o objetivo de conhecer as motivações e expectativas que os levaram a optar em mudar-se para um condomínio horizontal fechado. Foram feitas 10 entrevistas no condomínio Athenas. A escolha dos moradores foi feita de forma aleatória, através de sorteio.

Ainda dentro desta estratégia, foram feitas entrevistas semi-estruturadas com moradores de condomínios horizontais fechados mais antigos, menores, muitos deles com áreas verdes e de lazer muito reduzidas quando comparados aos condomínios atuais. Foram feitas: 2 entrevistas no Condomínio Bougainvillee, 2 entrevistas no Condomínio Golden Garden, 1 entrevista no Condomínio Raul Linhares. A escolha dos moradores nestes condomínios não foi feita de forma aleatória. Eles foram indicados pelos moradores do Condomínio Residencial Athenas, por relação de amizade e afinidade. A pesquisadora aproveitou a confraternização de entrega do condomínio Alphaville para realizar entrevistas com os moradores ali presentes. No condomínio Alphaville foram realizadas 4 entrevistas.

O objetivo das entrevistas no condomínio Athenas foi analisar o perfil socioeconômico, preferências habitacionais, relação de vizinhança intra-muros, relação de vizinhança extra-muros, relação com o bairro, o entorno, infraestrutura, relação com a cidade e as novas premissas que permeiam esse tipo de moradia. A escolha pelos condomínios mais antigos foi fazer uma comparação e verificar se os discursos por morar nesses condomínios são os mesmos nos dias atuais.

Fizemos uma análise e comparação das entrevistas realizadas nestes condomínios e constatamos que as motivações dos moradores do Condomínio Residencial Athenas são diferentes das motivações dos moradores dos condomínios antigos, demonstrando que as razões e motivações vêm se alterando no decorrer dos anos.

Além disso, a escolha pelo condomínio Residencial Athenas Park foi pela pesquisadora ter ciência que a grande parte dos moradores deste condomínio é formada de pessoas pertencentes à mesma classe profissional e social, o que daria indícios de morar entre iguais, de morar entre pessoas da mesma classe social (exclusivismo de classe), o que restou comprovado por meio das entrevistas realizadas.

Todos os entrevistados foram informados dos objetivos da pesquisa e todos autorizaram a gravação das entrevistas. Cada entrevista durou em média uma hora e vinte minutos.

#### 1.2.1.2. Coleta de dados secundários

Com relação à coleta de dados secundários foram realizadas pesquisas bibliográficas em livros, periódicos, trabalhos publicados em eventos, documental e com o uso da internet.

#### 1.2.2.3. Da interpretação de dados

As entrevistas foram transcritas na íntegra e realizada análise das falas de cada entrevistado, garantindo a integridade de cada um. Todos os dados foram interpretados com base nos conceitos dos autores apontados neste trabalho.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Para entendermos o espaço urbano, faz-se necessário analisar a dinâmica de produção e crescimento da cidade por meio das transformações no processo de urbanização. Claramente, é essencial compreender os elementos que configuram a produção do espaço urbano e sua estruturação, levando-se em conta o processo de reprodução do capital, da sociedade e do cotidiano. Além disso, entender os conceitos de diversos autores sobre a teoria do espaço urbano é de suma importância para entendermos como o espaço urbano de Campos dos Goytacazes foi estabelecido.

Para compreensão e análise do processo de (re) produção do espaço urbano faz-se necessário abordar alguns aspectos, dentre eles a configuração espacial da cidade; os diversos agentes que atuam na configuração do espaço urbano; o processo de urbanização; a valorização do solo urbano; a dinâmica de desenvolvimento do sistema capitalista na cidade, levando-se em consideração a inserção da cidade no contexto mundial.

Lefebvre (2008) aponta quatro hipóteses que fazem parte do pensamento sobre o espaço. Na primeira o espaço aparece de forma pura, ou seja, o espaço é

essência. Elimina-se o tempo histórico. É o lugar dos números e das proporções. Na segunda hipótese, o espaço é o resultado dos mecanismos da divisão do trabalho,

um produto histórico, isto é, que cumpre uma função. A terceira hipótese o autor considera o espaço um meio, instrumento, mediação. O espaço é um instrumento político controlável do Estado ou de uma classe dominante, mas que também realiza uma função, a da reprodução da força de trabalho pelo consumo. Neste contexto, as cidades seriam unidades de consumo vinculadas às unidades de produção. A quarta hipótese, mais defendida pelo autor: “o espaço não é o lugar da produção das

coisas, mas da re-produção das relações sociais” (LEFEBVRE, 2008, p. 48). E essa reprodução inclui a do espaço urbano, dos espaços públicos, de lazer, dos espaços do cotidiano. Nesta última hipótese, o espaço não é um objeto, nem uma mercadoria, nem um instrumento.

A teoria da produção do espaço identifica três períodos da produção: primeiro, a produção material; segundo, a produção de conhecimento; e, terceiro, a produção de significados. Isso torna claro que o foco da teoria de Lefebvre (2008, p. 48) “o espaço é para ser entendido em um sentido ativo como uma intrincada rede de relações que é produzida e reproduzida continuamente”. Assim, de acordo com as contribuições de Lefebvre (2008) podemos apontar para uma nova problemática do capitalismo: a re-produção das relações de produção.

Desse modo, conforme Lopes Júnior (2010, p. 115) “o espaço urbano, fragmentado, articulado e caracterizado por diferentes formas de uso da terra, é uma forma espacial produto de diferentes dinâmicas urbanas”. O autor ainda entende a dinâmica espacial afirmando que o espaço possui “sistemas de objetos” e “sistemas de ações” que se articulam de diferentes formas.

De acordo com a dinâmica de acumulação do capital, que em sua natureza já envolve a sua necessidade de reprodução e um processo permanente de transformação, como também os próprios conflitos de classe, pode-se dizer que o espaço urbano é um “produto social”, conforme podemos verificar na fala de Santos:

O espaço constitui uma realidade objetiva, um produto social em permanente processo de transformação. O espaço impõe sua própria realidade; por isso a sociedade não pode operar fora dele. [...] A sociedade só pode ser definida através do espaço, já que o espaço é o resultado da produção, uma decorrência de sua história - mais precisamente, da história

dos processos produtivos impostos ao espaço pela sociedade. (SANTOS, 1994, p. 49)

Por sua vez, Castells (2000) analisa o espaço por meio de sua estrutura social, através de três sistemas: sistema econômico, sistema político e sistema ideológico e por meio também das práticas sociais. Para Castells (2000), o sistema econômico é o sistema principal da estrutura social, tendo em vista pertencermos a uma sociedade fundamentada no sistema capitalista de produção, no qual seria a base para entendermos a teoria da organização do espaço. O autor ainda indica dois elementos essenciais nesse processo de organização do espaço: os meios de produção e a força de trabalho. Assim vemos: “[...]. *Numa sociedade que tem o modo de produção capitalista como dominante, o sistema econômico é o sistema dominante da estrutura social e, por conseguinte, o elemento produção está na base da organização do espaço [...]*”. (CASTELLS, 2000, p. 203)

Harvey (2005) busca compreender a relação entre o processo de desenvolvimento capitalista e a produção e reprodução do espaço e diz que o espaço urbano, a morfologia urbana podem ser explicados a partir da compreensão da acumulação de capital e a luta de classe. Para o autor a cidade é vista como uma fonte de acumulação de capital para o sistema capitalista. O autor entende que o urbano é o ambiente construído onde se tem a dinâmica do investimento de capital, do capital intervencionista, transformando o espaço em mercadoria, através da ação do Estado. A cidade é, neste contexto, uma mercadoria valiosa para o sistema.

De acordo Lopes Júnior (2010, p. 110), “o espaço é produzido pela sociedade por meio do trabalho e é devido a essa relação que se pode falar em produção social do espaço”. Dessa forma, a sociedade se organiza e se reorganiza modificando a natureza e produzindo e reproduzindo o espaço, ou seja:

Ao se considerar a organização do espaço como produto social, está se enfatizando que se trata de fato de relações socioespaciais, portanto, o estudo sobre organização do espaço remete a discussão para a problemática social, ou seja, para a dialética socioespacial. (LOPES JÚNIOR, 2010, p. 110)

Para Correa (2003, p. 11) “o espaço é reflexo da sociedade, além de ser um produto social, nele são criados referenciais”. Para o autor, o espaço também é um “campo de lutas”. Assim para o autor:

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço. (CORREA, 2003, p.11)

O espaço se produz e reproduz em um processo constante e dinâmico. Além disso, o papel dos agentes sociais – os proprietários do meio de produção, os proprietários de terra, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos – têm impacto sobre esta produção considerando que seus interesses, influem diretamente na forma espacial urbana, não de forma neutra, mas refletindo o interesse dominante de um dos agentes (CORREA, 2003).

Temos, com isto, a configuração de um espaço urbano fragmentado, segregado, com diferenças sociais visíveis e concretas. Um exemplo disto são as áreas residenciais segregadas, de luxo ou extremamente pobres, que vão dos condomínios residenciais fechados, até as favelas e conjuntos populares (LOPES JÚNIOR, 2010).

Portanto, nota-se que a lógica do capital acaba influenciando os agentes sociais no constante processo de reorganização espacial, modificando o espaço urbano, num constante dinamismo, que é característica do sistema capitalista (LOPES JÚNIOR, 2010).

Em sua obra, Harvey (1980) identifica ainda, dentro dessa lógica do capitalismo, que o capital intervém na forma, na produção e reprodução do espaço urbano por meio de ações do Estado e que este desempenha um papel direto na produção do espaço. Sobre o papel do Estado na produção do espaço urbano, veremos com maior detalhe no item a seguir.

### **2.1.1. O Papel do Estado na Produção do Espaço Urbano e na Privatização dos Espaços Públicos**

Neste subitem, analisaremos o papel do Estado na privatização dos espaços públicos partindo de um olhar sobre a expansão dos condomínios horizontais fechados nas cidades, fortificados por muros, modernos dispositivos de segurança e de distinção de classes, vetores esses utilizados como estratégias de propaganda e venda por grandes e influentes incorporadoras, determinando um novo estilo de vida e normas de convívio entre os iguais, no espaço privado. Para Caldeira (2000), nesta cidade idealizada, os condomínios são vistos como “desqualificadores dos espaços públicos”.

Dessa forma é que pretendemos nesta parte do trabalho, atentar sobre como a propriedade da terra e a apropriação privada dos espaços públicos são elementos fundamentais da segregação produzida pelos condomínios horizontais fechados e o papel do Estado na privatização desses espaços. E para vender esta mercadoria utiliza-se não só o discurso da segurança, mas também a qualidade de vida e o exclusivismo, da vivência entre iguais, do *status* social, das grandes áreas verdes e de lazer.

Harvey (2005) apresenta o papel do Estado nas sociedades capitalistas demonstrando sua submissão ao modo de produção capitalista. A garantia do direito de propriedade privada dos meios de produção e da força de trabalho, o cumprimento de contratos, mecanismos de acumulação, entre outros, estão dentro do campo de ação do Estado capitalista. Ainda de acordo com este autor, o Estado origina-se da contradição entre os interesses particulares e os coletivos. Claramente, o Estado acaba por exercer seu poder em interesse de uma elite econômica, porém afirmando que suas ações são para o bem da coletividade.

Para Lefebvre (1999) o Estado não pode ser abreviado apenas a interesses econômicos, isto é, o Estado deve agir, no interesse do capital. Gottdiener (2010) admite que o Estado capitalista desempenha um papel direto na produção do espaço, não apenas por uma atitude passiva, ou de omissão. Ao contrário, ele também compactua como agente especulativo, articulando interesses privados quando os mesmos são lucrativos para a sua manutenção.

De acordo com Correa (2003), o espaço urbano é resultado da atuação de vários agentes, entre eles os “proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, os promotores imobiliários, os proprietários fundiários, o Estado e os grupos sociais excluídos” (CORREA, 2003, p. 12).

Como bem qualifica David Harvey (2005) essas interferências não dizem respeito apenas ao direito dos cidadãos à cidade, mas também ao direito de participar da construção e reconstrução da mesma, de forma a atender melhor as necessidades da população em busca do bem-estar da coletividade, e não somente de uma parte da sociedade.

Uma das formas de fragmentação e segregação urbana que mais se expandiram nos últimos anos foram os condomínios horizontais fechados. A partir da década de 1970, temos o crescimento desses empreendimentos que, como em boa parte da literatura, podem ser entendidos como uma forma de segregação socioespacial e como um produto imobiliário, baseados na propriedade privada da terra e com incorporação da segurança como mercadoria (CALDEIRA, 2000).

Os condomínios horizontais fechados produziram uma nova configuração urbana, modificando o espaço urbano nos lugares onde são implantados, criando lugares segregados tanto espacial quanto socialmente. De acordo com Raposo (2008, p.10): “[...] *Recortados fisicamente no espaço, fornecidos de origem com moldura e distância, esteticizados, apresentam-se à vista como genuína paisagem, como lugares física e simbolicamente à parte [...]*”.

Os condomínios horizontais fechados na realidade são verdadeiros simulacros, ou seja, são “universos estranhamente semelhantes ao original” (BAUDRILLARD, 1991, apud IVO, 2012, p. 133). Igualmente à Idade Média, onde as cidades eram protegidas por muros, “os condomínios horizontais fechados são áreas fortificadas, que recriam um universo perfeito de bem-estar e qualidade de vida, comercializado pelas grandes incorporadoras para as classes média e alta” (IVO, 2012, p. 133). O que podemos confirmar com os argumentos de Santos (1994):

Projetou-se e criou-se um novo espaço. Não foi colocado à venda só o terreno, mas um novo estilo de vida, uma maneira de morar, a valorização do verde, o contato com a natureza, a segurança intramuros, deixando-se para trás a poluição, a violência, o corre-corre, a desordem urbana. O condomínio fechado surgiu como uma nova concepção de morar numa cidade marcada pela insegurança. (p. 277)

O discurso da insegurança urbana sempre pareceu ser a primeira das causas pela procura desses condomínios murados. Há uma falsa sensação de que nestes lugares a paz, a tranquilidade, harmonia e a segurança são completas. No fim, como aponta Ivo (2012) os dispositivos de segurança - propagandeados por estes condomínios - aliados à oferta do mercado imobiliário, acabam por redefinir a sociabilidade urbana, criando novas formas de segregação espacial e social por meio da restrição dos espaços de convívio e encontro, como já apontado por Lefebvre (2001).

De acordo com Ivo:

O sentimento de insegurança nos grandes centros urbanos tem levado as classes médias e altas a buscarem espaços protegidos, oferecidos pelo mercado imobiliário como garantia de tranquilidade, harmonia e bem estar. Essa tensão social permanente e o sentimento de insegurança ensejam a formação de “simulacros” de cidades (cidades idealizadas) que desafiam a utopia do espaço público e político das cidades. Nesse sentido, o setor imobiliário explora a experiência urbana filtrada pela segurança como produto de mercado. A “cidade idealizada” é tematizada na estratégia de marketing e venda de um novo “estilo de vida”, expresso em padrões diferenciais de espaço, consumo e hábitos das classes sociais de renda mais elevada. (IVO, 2012, p.134)

E ainda:

Esse padrão de homogeneização arquitetônica no meio urbano tem sido designado por alguns autores como processos de macdonização, disneyficação e espetacularização, para ressaltar os principais marcadores do planejamento estratégico das cidades “empreendedoras” e competitivas, articulando segurança, moradia, cultura e mercado, na sua estruturação morfológica. Os “sonhos de consumo” de grupos sociais economicamente em vantagem exemplificam os lugares criados *para solucionar o medo do que é diverso*. (IVO, 2012, p.134)

Os condomínios horizontais fechados parecem negar qualquer relação com a pluralidade, com a diversidade, com o coletivo. Vale notar que, para Lefebvre (2001),

ao contrário do discurso feito pelos condomínios, a vida urbana é feita de encontros, desencontros, confrontações com aquele que é diferente, conhecimentos e reconhecimentos recíprocos dos modos de viver, dos espaços públicos e da coletividade.

Os “de fora” dos muros são considerados os excluídos e a cidade deixa de ser um lugar de troca de diversidade. Os habitantes “de dentro” dos muros se reconhecem como iguais e podem caminhar sem qualquer tipo de preocupação, de medo ou insegurança, usufruindo dos benefícios oferecidos pelos condomínios, como suas áreas verdes e de lazer, sem receios e sem ameaças visíveis.

Dessa forma, esses condomínios controlam esse novo estilo de vida, por modernos sistemas de segurança que passam a ditar regras de conduta onde os comportamentos dos moradores são vigiados 24 horas por dia, gerando novas relações sociais. Assim, alguns se refugiam nos lugares de “felicidade controlada”, que se encontram à venda pelo setor imobiliário. “A cidade real, composta de cidadãos livres e iguais em direito, passa a representar o lugar da violência sendo banido das vivências humanas por grupos de padrão econômico mais elevado” (IVO, 2012, p. 137).

Ao permitir que esses empreendimentos se instalem nas cidades, ao permitir que áreas públicas tais como praças, jardins, ruas, calçadas fiquem confinadas intramuros, ao permitir que esses empreendimentos cerceiem o direito de ir e vir dos cidadãos, o Estado fica refém do setor imobiliário e é conivente com a segregação socioespacial. O Estado não entrega apenas os espaços públicos, mas também a segurança que é a sua obrigação constitucional. De acordo com Harvey (2005) o Estado é um dos agentes centrais para o funcionamento do sistema capitalista e a produção e reprodução do espaço não ocorre de forma neutra.

De acordo com o artigo 21, inciso XX e artigo 170 da Constituição Federal (1988) é dever do Estado garantir o bem-estar dos seus habitantes promovendo políticas de desenvolvimento urbano com o objetivo de ordenar e garantir o desenvolvimento da função social da cidade e da propriedade (BRASIL, 1988). Observa-se que o Estado, quando entrega a segurança nas mãos do setor privado,

não cumpre seu dever constitucional, pois não está promovendo o bem-estar de seus habitantes.

O Estado perde o papel de ordenador na medida em que – dentro destes muros – são estabelecidas regras próprias de gestão, por meio de suas convenções e normas. Cada condomínio possui legislações, regras e normas próprias, que devem ser seguidas por seus moradores. Não há qualquer comprometimento e/ou interação desses regulamentos internos com o entorno e a cidade (OLIVEIRA E RODRIGUES, 2001).

## 2.2. OS CONDOMÍNIOS PRIVADOS COMO UM MECANISMO DE SEGREGAÇÃO SÓCIOESPACIAL

A análise da segregação espacial nas cidades tem sido tema dos estudos urbanos desde o início do século XX. Desde então, vários profissionais de diversas áreas vêm tentando entender o fenômeno da segregação e de que forma ela se manifesta nas cidades.

Desde a década de 1970 novos estudos apontam para um novo modelo de segregação – a autosegregação – na qual determinada classe social elege morar em áreas separadas do entorno por meio de muros e modernos sistemas de segurança que são os condomínios horizontais fechados<sup>6</sup>.

A realidade estudada em Campos dos Goytacazes permitiu entender a segregação residencial como importante elemento estruturador do espaço intra-urbano (VILLAÇA, 2001) da cidade, que juntamente com a especulação imobiliária, é responsável pela produção do espaço, cuja lógica é o que Lefebvre (1999) chama de “homogeneização/ fragmentação/hierarquização”<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Condomínios Horizontais Fechados “são áreas residenciais com acesso restrito, onde os espaços públicos são normalmente privatizados” (BLAKELY & SNYDER 1995, p. 4), conforme será explicado mais adiante.

<sup>7</sup> Segundo Botelho (2007), para Lefebvre, homogeneização são os elementos, repetitivos, que estruturam o espaço, tais como: aeroportos, vias, rodovias, etc., gerando um constante tédio. A fragmentação o espaço é partido, separado, segregado por funções específicas: trabalho, moradia, lazeres, transportes, produção, consumo. Além disso, os espaços fragmentados passam por hierarquização, como por exemplo, os espaços nobres e vulgares, espaços residenciais e espaços industriais, etc.

Carlos (2007, p. 111) afirma que “o ato de morar revela o modo como o processo de segregação se realiza espacialmente”. Nesse sentido, a “segregação socioespacial é produto do embate entre a produção social da cidade e sua apropriação privada mediada pela propriedade privada da terra” (RODRIGUES, 2016, 162).

Villaça (2001) afirma que as cidades brasileiras se conformaram por meio de um processo de segregação socioespacial, uma vez que a classe de maior poder aquisitivo, garantiu seu acesso à cidade concentrando-se em setores da cidade para o qual buscam atrair investimentos públicos e privados.

Em muitas cidades, como em Campos dos Goytacazes, a segregação vem ganhando novos formatos e o mesmo espaço abriga grupos sociais muito diferentes. Mesmo que a distância entre esses grupos seja atenuada, não significa que haja menos segregação; pelo contrário, a segregação é aumentada, em muito, pela fragmentação social e pelas disparidades socioespaciais (SANTOS, 2013; ARRUDA, 2014), “pois embora a distância física entre imóveis luxuosos e ocupações/favelas esteja cada vez menor, a distância social se aprofunda com os muros (materiais e imateriais)” (SANTOS, 2013, p. 53). Podemos observar nitidamente essa ocorrência na cidade de Campos, onde alguns dos mais luxuosos condomínios horizontais fechados foram construídos ao lado de favelas, como é o caso, por exemplo, do Condomínio Residencial Athenas construído ao lado da favela da Linha e o do Condomínio Bougainville construído ao lado da favela do Matadouro.

Segundo Marcuse (2004):

A segregação implica em divisão, que pode ser cultural, funcional ou por diferença no status hierárquico: (1) Divisão Cultural – realiza-se através da língua, da religião, das características étnicas, estilo arquitetônico, por país ou nacionalidade; (2) Divisão Funcional – é resultado da lógica econômica, resultando na divisão entre bairros residenciais e comerciais, áreas rurais e indústrias. Ela pressupõe a divisão do espaço pela função exercida para cada atividade; (3) Divisão por Diferença no Status Hierárquico – reflete e reproduz as relações de poder *na cidade*. (MARCUSE, 2004 *apud* SANTOS, 2013, p. 54).

De acordo com Correa (2003), o primeiro modelo de segregação foi proposto por Kohl em 1841, segundo o qual a cidade estava dividida em anéis concêntricos,

onde a classe de poder econômico mais elevado morava no centro e os pobres na periferia. Com o surgimento da Escola de Chicago, os pobres passaram a habitar o centro deteriorado com o objetivo de atenuar as distâncias do trabalho, enquanto as elites habitavam as periferias em busca do contato com a natureza, almejando uma melhor qualidade de vida e segurança. Nos dois modelos acima, os mais ricos excluía os mais humildes economicamente.

Diante da crítica desses dois modelos Hoyt propôs o modelo setorial, “segundo o qual a segregação seguia o padrão de setores a partir do centro, sendo o setor de amenidades ocupado pela classe de alta renda, circundado pela classe média, enquanto a classe pobre localizava-se diametralmente oposta” (SANTOS, 2013, p. 55). De acordo com a mesma autora, a partir de 1970, a segregação passou a ser analisada com base nas relações de classes sociais, do modo de produção e da produção social do espaço.

Nesse contexto, o Estado passa a ter papel fundamental na formação de um espaço urbano segregado, levando-nos a pensar que o setor privado não poderia funcionar sem a permissão do Estado. Em tese, o Estado tem o poder de permitir ou proibir o fenômeno da segregação (BOTELHO, 2007).

Os textos de Harvey (1980), Lojkine (1997) e Castells (2000), enfatizam o papel do Estado como agente social da estruturação urbana. O Estado como representante dos interesses das classes dominantes possuiria um papel central na divisão do espaço da cidade. Para Castells (2000), a segregação é “a tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade social interna e com intensa disparidade social entre elas, compreendida não só em termos de diferença, como também de hierarquia” (CASTELLS, 2000, p. 210).

No dizer de Lojkine (1997), a segregação pode ser distinguida em três tipos de segregação urbana:

- (1). Uma oposição entre o centro, onde o preço do solo é o mais alto, e a periferia [...].
- (2). Uma separação crescente entre as zonas e moradia reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular.
- (3). Um esfacelamento generalizado das “funções urbanas”, disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas. (LOJKINE, 1997, p. 167)

Ainda de acordo com Lojkin (1997), é possível apontar e distinguir ainda dois tipos de segregação: a “voluntária” ou autosegregação, na qual o indivíduo ou uma classe de indivíduos busca, por iniciativa própria, localizar-se próximo a outras pessoas de sua classe (caso dos condomínios horizontais fechados), e a “involuntária” em que as pessoas são segregadas contra a sua vontade, por falta de opção (que é o caso da remoção de pessoas para casas populares distantes da cidade, sem qualquer tipo de infraestrutura).

Nas décadas de 1960 e 1980, o modelo centro x periferia prevaleceu nas cidades brasileiras. No entanto, a partir da década de 1990, observamos o surgimento de um novo padrão de moradia nas cidades brasileiras: o padrão fragmentado, caracterizado pela proximidade física e distanciamento social – os condomínios horizontais fechados – que são áreas separadas do entorno onde estão localizados por altos muros, guaritas e sofisticados sistemas de segurança (SANTOS, 2013). No Brasil o trabalho de Caldeira (2000) sobre os enclaves fortificados é uma importante referência no tema e ela destaca três padrões de segregação na cidade de São Paulo:

O primeiro estendeu-se do final do século XIX até os anos de 1940, sendo caracterizado pela cidade concentrada em torno de seu núcleo central, com maior proximidade entre ricos e pobres. O segundo, de 1940 a 1980, o padrão centro-periferia assinala um novo modo de segregação, baseado no aumento das distâncias físicas e sociais entre as classes, com maior dispersão entre si, por meio do qual os mais pobres cada vez mais são “expulsos” para a periferia subequipada. O período após 1980 caracteriza-se pela maior proximidade espacial entre as classes sociais, mas separados por muros e tecnologias de segurança, com a maior dispersão da classe alta pela periferia. É o que chamo de enclaves fortificados. (CALDEIRA, 2000, p. 211)

Caldeira (2000, p. 303), ao tratar das contradições do espaço citadino, afirma que é preciso entender que ele é permeado por “[...] desigualdades sociais e segregação espacial, e seus espaços são apropriados de maneiras bastante diferentes por diversos grupos, dependendo de sua posição social e poder [...]”. Para a autora, “a segregação é uma característica intrínseca da cidade”, e atualmente o processo de segregação tem gerado novas tipologias de segregação podendo citar como exemplo, os condomínios horizontais fechados, que requerem novas formas de enfrentamento pelo Estado e sociedade, por meio de legislações que normatizem

esses empreendimentos, visando o bem-estar da coletividade e de uma maior participação da sociedade na construção e reconstrução da cidade.

A cidade representa um espaço de produção social em constante processo de modificação das relações sociais, no entanto, contrária à classe menos favorecida, que busca ter acesso aos direitos sociais e a melhores condições de vida. De acordo com Caldeira (2000), essa contradição é intrínseca da cidade e acarreta maiores desigualdades sociais.

De acordo com Mota (2008) essa contradição é intrínseca da cidade e também do sistema capitalista, onde existe o contraste entre a produção da desigualdade social e a riqueza das forças produtivas. Portanto, o sistema capitalista acaba impedindo que as classes menos favorecidas encontrem seu espaço na cidade, uma vez que retira deles a possibilidade de trabalho não conseguindo garantir sua própria reprodução social.

O direito à cidade, defendido por Lefebvre (2001), confunde-se com o próprio direito à vida, sendo necessária a garantia de cidadania a todos os habitantes das cidades. O autor aponta para a necessidade de humanização, do direito à liberdade, do direito de todos os cidadãos, de participar mais ativamente dos processos de produção e reprodução do espaço urbano.

### **2.2.1. O discurso do medo para justificar a segregação socioespacial**

De acordo com Pechman (2014), para compreender o crescente processo de segregação social e espacial visto hoje nas cidades é importante considerar três elementos – “cidade, convivência (sociabilidade/urbanidade) e violência” –, “entendendo que para ter clareza sobre o dilema da intolerância/violência urbana, é fundamental compreender como a cidade vem perdendo seu sentido como esfera pública, lócus do convívio, espaço da urbanidade” (PECHMAN, 2014, p. 19).

Ainda segundo Pechman (2014):

Trata-se de entender o que na cidade fracassa e a torna incapaz de redistribuir o capital simbólico acumulado ao longo de tanto tempo, pondo em xeque sua própria capacidade de atualização do pacto urbano. Quanto menos a cidade exprime seu poder urbano, [...] poder de produzir relações, de obrigar à negociação, de acolher o conflito [...] mais ela deixa de fazer sentido como referência inspiradora à atualização das formas de convivialidade. Quanto menos convivialidade, tanto menos urbanidade. Tanto menos urbanidade, quanto mais violência. Eis aí uma forma de poder fundamental, a de construir uma esfera pública, ponto de partida de toda experiência social, invenção social, urbanidade e sociabilidade. Eis a única forma de conter a violência, de enquadrar o seu fluxo, de limitar sua força. (PECHMAN, 2014, p.20)

Contudo, para o autor, temos presenciado que a cidade tem perdido os valores mínimos que uma sociedade precisa para se manter: a cooperação, a solidariedade, o reconhecimento do outro, o respeito, o direito à vida, lugar de convívio. O próprio pacto urbano enfraquece diante aos novos arranjos da cidade, uma vez que não se possibilita o diálogo para resolver os novos conflitos. Antes há o silenciamento pela violência. Ignoram-se os problemas, evitam-se os embates em busca de uma falsa pacificação da sociedade, estimulando a violência (PECHMAN, 2014).

Ortega (2000), conclui que:

O enfraquecimento da cidade seria consequência do desejo de segurança e conforto, remetendo a sociabilidade para aqueles ditos iguais e para a família, excluindo o mundo "inóspito e estranho". Quanto mais o outro é evitado, silenciado e colocado à margem, maior é a violência e conseqüentemente maior a sensação de insegurança, resultando num afastamento ainda maior entre os indivíduos. Por conseguinte, surge a cidadela, ou a cidade fortificada, onde há uma tentativa de criar no interior dos muros uma cópia do mundo externo, somente para os iguais, longe dos problemas da cidade real, tendo o de "fora" que permanecer do lado externo dos muros para que a paz e harmonia reinem. Em contrapartida, essa cidade fortificada, ainda dependa dos serviços dos de "fora" dos muros, bem como necessitam consumir o que a cidade real oferece. (FRANCISCO ORTEGA, 2000, apud PECHMAN, 2014, p. 22)

O fenômeno acima explicitado é corroborado por Ivo (2012) quando afirma que:

Os espaços autosssegregados e autorregulados recriam e vendem a falsa utopia de uma 'comunidade entre iguais', afastada da maioria, na forma de um urbanisme affinitaire (urbanismo de afinidades), como qualifica Donzelot (1999). As criações temáticas de uma urbanidade utópica e a construção de espaços para iguais avançam na constituição de estruturas de circulação 'seguras' [...] que conectam as 'ilhas de iguais' – passarelas, túneis, estradas privatizadas, galerias subterrâneas, centros comerciais, etc. – que foram justificados inicialmente pelas baixas temperaturas e variações climáticas em cidades como Minneapolis e Montreal. (IVO, 2012, p.135).

Mas que:

Na prática, essas estruturas possibilitam o controle dos transeuntes, a seleção de quem transita e dos que podem ter acesso, transformando-se em uma rede elitizada de controle que nega e produz a 'não vivência' da cidade plural, diversificada, e a utopia de 'fazer sociedade', no dizer de Donzelot (1999). Para os segmentos usuários desses vetores, é possível mover-se, circular, ir e vir, sem o risco das ruas. Por consequência, a cidade real torna-se o lugar dos 'excluídos' e da exclusão, lócus das vidas humanas não incorporadas às novas formas produtivas ou de consumo urbano contemporâneo. (IVO, 2012, p.135)

Nesse contexto surgem novas formas de morar, novos empreendimentos residenciais exclusivos – os condomínios horizontais fechados – para aqueles que possuem o mesmo padrão social, para aqueles que podem pagar, onde tudo é controlado e fiscalizado por modernos sistemas de segurança e onde as normas de condutas são preestabelecidas pelas normas e convenções internas do condomínio.

Ivo (2012) nos apresenta:

A perda de liberdade e o controle não se limitam aos espaços abertos e comuns, mas influenciam e se estendem também à esfera da intimidade, da vida privada, estabelecendo condutas e 'estilos de vida' desejáveis. [...] 'Estilos de vida', como reflexo da disneyficação da sociedade, quando a própria vida transforma-se em tema, espetáculo e produto para a venda. [...] Surgem, então, novas categorias de morar: 'um clube em casa'; 'vida de interior na capital'; 'condomínio-clube'; 'elegância revolucionária'; 'recanto na agitação', etc. (IVO, 2012, p.135)

A legitimação deste processo é feita através de estratégias de propaganda e vendas, elementos estes fundamentais para a criação do desejo de consumo da população. De acordo com Rodrigues (2016, p. 149) "o medo e a segurança estão sendo utilizados para justificar a segregação socioespacial com a produção dos

condomínios horizontais fechados” e o setor imobiliário aproveita da oportunidade, da sensibilidade dos cidadãos e vende o produto segurança com o argumento de que ficarão seguros.

O outro é sempre violento, e dele temos medo. Geralmente, o outro é o pobre a quem sempre rotulamos com algo ou alguma coisa que irá denegrir a sua imagem. “Um medo dos semelhantes contra os quais se colocam muros, portões, grades de ferro, câmeras de segurança privada e muitas outras formas que separam os “bons” dos “maus”” (RODRIGUES, 2016, p.151). O setor privado divulga a ideia de que a violência, a criminalidade, a hostilidade, a intolerância estão do lado de fora dos muros. Afirmam que os condomínios trazem segurança para aqueles que podem pagar. O setor privado traz para si a ideia de serem os promotores da segurança, o que deveria ser dever do Estado, atribuído pela Constituição Federal.

Como diz Caldeira, “grupos que se sentem ameaçados com a ordem social que toma corpo nas cidades contemporâneas constroem enclaves fortificados para sua residência, trabalho, lazer e consumo” (CALDEIRA, 2000, p. 9).

As cidades estão cada vez mais unidas ao medo, e podemos observar que os modernos sistemas de segurança se espalham por toda cidade, aumentando o sentimento de insegurança por toda parte, como bem ratificam: “[...]. *Os mecanismos de tranca para automóveis, os sistemas de segurança, a popularização dos gated communities; a vigilância crescente dos locais públicos, para não falar dos contínuos alertas de perigo por parte dos meios de comunicação [...]*”. . (BAUMAN, 2009, p. 40)

Aquele que não pertence à mesma classe social é considerado o outro, o violento, dele devemos ter medo, nos proteger e vivermos separados. Tanto é assim, que os condomínios horizontais fechados são exemplo de uma nova forma de segregação socioespacial, no qual viver intramuros nega a cidade, nega a troca de experiências com aquele que é diferente em relação a sua classe social. Porém é interessante notar que “embora os que se fechem intramuros neguem a troca com os semelhantes, eles não estão enclausurados. Saem de seus refúgios, quando assim bem o entenderem” (RODRIGUES, 2016, p.151). Diferentemente ocorre com os de fora dos muros que têm sua liberdade de ir e vir tolhida por grandes e altos muros e guardas, além dos modernos aparatos de segurança.

Esses empreendimentos vêm adquirindo extensões cada vez maiores, ocupando áreas imensas dentro das cidades, criando verdadeiros enclaves urbanos no dizer de Caldeira (1997). Para os de dentro os problemas da cidade só são percebidos, quando estes deixam o condomínio e precisam utilizar, consumir, por algum motivo, à “cidade real”. Já para os de fora tais problemas são sentidos diariamente, sendo majorados cada vez mais com a criação destes novos enclaves fortificados.

Para acessar esses condomínios os muros constituem um obstáculo real, compondo em uma nova forma de segregação socioespacial, garantindo que o setor privado tome em suas mãos um poder dever que pertence ao Estado que é o dever de garantir segurança a toda a população. No caso dos condomínios, o setor privado protege, ou pelo menos tenta proteger, o morador do medo de circular fora desses empreendimentos. Essa autonomia do setor imobiliário, afirma Oliveira e Rodrigues (2001), que em se tratando de condomínios fechados,

A faculdade do Estado do Dever sobre o controle de uso da terra, competência restituída aos municípios sob a tutela da Constituição Federal de 1988, observa aqui uma das mais graves condições restritivas de gestão, asseverando a autonomia do setor imobiliário sobre o ordenamento de desenho urbano, sobre a minimização de espaços públicos e do controle do Estado sobre bens e serviços. (p.45).

Neste contexto, o Estado perde sua função de ordenador – garantia essa constitucional – quando permite que a segurança fique nas mãos do setor privado. E dentro desses empreendimentos fixam-se regras e normas próprias de convivência, não sofrendo influências da cidade, das pessoas e do mundo extramuros (RODRIGUES, 2016). D’Ottaviano (2008) chama a atenção para o discurso da segurança no qual é o fator mais vendido e apontado quando se trata de condomínios fechados, nos países subdesenvolvidos. Porém, a referida autora, aponta em seu trabalho, que estudos recentes, abrem outras hipóteses para a análise deste fenômeno e que este não ocorre somente em países que tiverem seu desenvolvimento tardio, mas também em cidades desenvolvidas. Assim é que, para Blakely e Snyder (1997) e Low (2003) (*apud* D’OTTAVIANO, 2008, p. 4) apontam que “os condomínios fechados têm se tornado uma forma de morar cada vez mais

presente mesmo em países desenvolvidos e, a princípio, com pouca desigualdade social”.

Seguindo este pensamento, o capítulo IV deste trabalho, trará as novas premissas que permeiam esse tipo de moradia nos dias atuais, no qual demonstrará que não só a segurança é apontada como o principal motivo para a escolha em morar em condomínios horizontais fechados.

### **2.3. O HISTÓRICO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E A FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL**

Nos séculos XIX e início do XX, a urbanização das cidades brasileiras seguiu modelos europeus. Em 1840, as cidades europeias sofreram influências das reformas urbanas feitas por Haussmann em Paris. Neste período foi implantado o primeiro bairro burguês, segregado, – para a elite parisiense – ainda dentro da malha urbana e a população de baixa renda, que morava na área central da cidade, teve suas casas demolidas e foi forçada a se mudar para áreas periféricas da cidade, junto com a indústria e seus operários. (FISHMAN, 2002, *apud* D’OTTAVIANO, 2008).

Na Inglaterra, no final do século XVIII, surgem os primeiros subúrbios. De acordo com D’Ottaviano (2008, p. 37), o surgimento do subúrbio “significou uma importante transformação na cidade que até então possuía valores urbanos vigentes tais como: centro e periferia, separação dos locais de trabalho e moradia”, criando novas formas de espaço urbano.

A partir de 1920, ocorre uma mudança para o modelo norte-americano, com a expansão das áreas periféricas e o crescimento do uso de automóveis.

Até então eram nos subúrbios que moravam as pessoas mais pobres e agora esse local passa a ser moradia das pessoas com maior poder aquisitivo. As atividades industriais e o grande comércio também foram excluídos dessas áreas. Segundo Fishman (2002, p. 25 *apud* D’OTTAVIANO, 2008, p. 38), “o subúrbio deveria possuir características construtivas e de desenho urbano que o diferenciasses tanto da cidade quanto do campo”.

Os subúrbios foram estabelecidos aos arredores das cidades – franjas – onde geralmente as terras eram baratas e era fácil acessá-las por carruagens. Logo depois, essas terras foram transformadas em áreas urbanas com grande valor de mercado. Surgia um novo estilo de morar, um novo estilo de vida. Essas novas áreas eram um ótimo investimento para aqueles que possuíam um poder econômico mais elevado. Vale ressaltar, que essas terras, que antes eram acessadas por carruagens, abriram caminho para o crescimento e consolidação do automóvel. Nos dias atuais, os condomínios horizontais fechados também se encontram em áreas periféricas das cidades, no entanto o acesso a essas áreas é facilitado pela ampliação e construção de novas vias e pelo uso frequente do automóvel (D'Ottaviano, 2008).

No caso americano, há uma característica diferente das outras cidades, o uso intensivo da propaganda, no qual se vende o ideal norte-americano de habitação. De acordo com a D'Ottaviano (2008, p. 44), “os subúrbios passam então a serem zonas residenciais valorizadas, onde pessoas com alto poder aquisitivo escolhem viver em “bairros-jardim”, caracterizados pela segregação de classes e por moradias isoladas”.

A mesma autora ainda observa que, o “discurso do medo e da segurança não esteve ligado à formação de bairros residenciais homogêneos nos Estados Unidos, mas sim a uma cultura, desenvolvida ao longo do final do século XIX e do século XX” (D'OTTAVIANO, 2008, p. 51).

Duas características são representativas dos condomínios norte-americanos: as residências são construídas pelos próprios incorporadores imobiliários, mantendo uma padronização entre as construções, e quase não há a existência de muros nesses condomínios. Diferentemente ocorre nas cidades brasileiras, na qual, geralmente, as construções das residências são feitas individualmente pelos futuros moradores, respeitando apenas as normas e convenções internas de cada condomínio, e todos os empreendimentos são murados. No caso brasileiro, a arquitetura individualizada é um elemento que demonstra *status* e diferenciação social.

Neste contexto, Ribeiro (1997) aponta que a globalização tem contribuído para transformações ocorridas no espaço das cidades: mudanças nas políticas públicas; privatização de serviços; desigualdade de acesso a equipamentos públicos reforçam a desigualdade na organização do espaço público. Como consequência, surgem bairros exclusivos para a camada superior enquanto a classe inferior é deslocada para outros bairros, geralmente, para áreas periféricas.

No caso brasileiro, observamos na década de 1980 o *boom* da construção civil em todo território, e a expansão dos condomínios horizontais fechados em várias cidades brasileiras. Estes empreendimentos causaram impactos significativos na estrutura urbana das cidades, principalmente na malha urbana e apontaram para novos vetores de expansão. A garantia de qualidade de vida e exclusividade, além de grandes áreas verdes e de lazer, também pode estar associada ao aumento dessa nova tipologia residencial.

Como forma de exemplificação, na cidade de Campos dos Goytacazes, de 1980 até 2014, vem crescendo o número de condomínios horizontais fechados com características bastante diversas: vão desde pequenos condomínios com até 14 casas unifamiliares, até grandes glebas com mais de 500 lotes residenciais. Essas últimas são entendidas como urbanizações fechadas, verdadeiros enclaves fortificados, para segmentos de média à alta classe, possuindo uma relativa autonomia com relação aos serviços oferecidos pela cidade. Todos esses empreendimentos são murados e muitos desses condomínios já possuem em seu interior serviços de comércio para atender aos moradores de dentro do condomínio. Ampliando a escala de observação, vários condomínios fechados localizados nas grandes metrópoles já oferecem aos seus moradores serviços de escola, *shopping centers*, comércio, trabalho e lazer em um mesmo lugar: dentro dos condomínios. Ou seja, os moradores não precisam nem acessar a cidade para poder usufruir de seus serviços.

Outra questão que chama atenção são os investimentos em infraestrutura quando comparado os investimentos privados que são feitos dentro dos condomínios. Os condomínios horizontais fechados promovem a privatização dos serviços públicos no sentido de que quando se trata de investimentos públicos em infraestrutura estes são bastante acanhados quando relacionados aos investimentos

privados que são feitos nas áreas internas dos condomínios horizontais fechados. Vale destacar uma da grande contradição observada quando se fala em condomínios horizontais fechados: as infraestruturas básicas – rede de água, rede de esgoto, luz – são oferecidos pelo setor privado para os de dentro do condomínio, enquanto, muitas vezes, populações inteiras, pertencentes a uma classe social menos favorecida, moradores de uma vida inteira na região na qual estão localizados esses empreendimentos, sofrem com a escassez dessas infraestruturas e o descaso da Administração Pública.

Podemos observar também, na cidade de Campos dos Goytacazes, que esses novos empreendimentos estão sendo implantados em áreas que eram rurais e foram transformadas em urbanas, alterando a morfologia da cidade. De acordo com Sabatini, et al (2004):

A construção de condomínios horizontais fechados para classes médias e altas fora das áreas tradicionais de concentração dessas classes é talvez a mais notória e extensa alteração na estrutura interna das cidades. [...] Cercas eletrificadas e guardas armados são formas violentas de privatização do espaço público que contrastam com o entorno imediato, especialmente quando a vizinhança é pobre [...]. Rodovias e anéis rodoviários novos e renovados têm alterado a condição de acessibilidade das cidades, permitindo gerar extensas áreas de mercado e, conseqüentemente, permitindo certa dispersão desses mega-projetos. (p. 69)

De acordo com estudos realizados por Sabatini (2004), os condomínios horizontais fechados têm um papel fundamental na consolidação de um novo padrão de segregação residencial, ou seja, da passagem do padrão centro-periferia para um padrão fractal.<sup>8</sup> Assim podemos observar que, no século XX havia uma concentração da classe alta no centro e que com as mudanças econômicas ocorridas em 1980 e a expansão do setor imobiliário, essa classe se dispersa para

---

<sup>8</sup> Na primeira metade do século XXI, podemos observar uma reorganização espacial das cidades em escalas diferentes, com o surgimento de uma urbanização mais espraiada, fragmentada e desconexa. Apesar das novas formas urbanas (fragmentadas, dispersas, extensivas, difusas, reticulares, fractais), a redefinição do conceito de centro-periferia é importante para entendermos o fenômeno urbano na atualidade, principalmente quando falamos de cidades capitalistas onde o capital tende a se concentrar, reproduzindo desigualdades em escalas cada vez maiores. “Um ponto importante diz respeito ao fato de que a fractalização torna a periferia mais dispersa e fragmentada sobre o espaço metropolitano. Pode-se falar em um contínuo esgarçamento do tecido urbano sobre as áreas periféricas, o que faz com que a cidade se estenda sobre o território de uma forma diferente do que o observado até então. A fractalização do urbano não acaba com a noção de centro e periferia, mas essa dimensão se estabelece num nível diferente do anterior: centro e periferia se realizam por intermédio da fractalização”. (CANETTIERI, 2015, p. 25-39).

as áreas periféricas, principalmente, por conta dos inúmeros lançamentos de condomínios fechados nas áreas afastadas das cidades.

Estudando o caso de Campos dos Goytacazes, podemos identificar que alguns espaços são fragmentados em parte ou simplesmente não se conectam mais, que é caso dos condomínios horizontais fechados e os lugares onde estão inseridos na cidade. Eles formam enormes paredões que fracionam ruas, avenidas e às vezes bairros inteiros, prejudicando a mobilidade e a convivência entre as pessoas.

Assim, com base na literatura existente, podemos concluir que esses novos empreendimentos – os condomínios horizontais fechados – possuem as seguintes características: ocupam enormes áreas, geralmente localizados em áreas periféricas das cidades, oferecem áreas de lazer e proximidade com a natureza, privatização de espaços públicos, o que traz um sentimento de exclusividade e *status* social, e a separação com o mundo lá fora, com a diversidade social e cultural, tendo como figura principal a utilização dos muros e dos sistemas modernos de segurança.

No capítulo a seguir, veremos o processo de expansão urbana, o processo de urbanização em Campos dos Goytacazes, como se expandiram os condomínios horizontais fechados na cidade e contemplaremos a legislação federal e municipal que regulamenta a ocupação do solo e como essas legislações têm sido aplicadas nos condomínios horizontais fechados implantados na cidade de Campos dos Goytacazes.

### **3. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES**

#### **3.1. A LÓGICA DO PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA E A FORMAÇÃO DOS ESPAÇOS PERIURBANOS**

Inicialmente é importante compreender o processo de expansão urbana ocorrida na cidade de Campos dos Goytacazes, entendendo como ela se expande para áreas que a princípio eram consideradas rurais (ZACCHI, 2012), verificando de que maneira o Estado estimula as ocupações nessas áreas e de que forma elas são transformadas em áreas urbanas. De acordo com LEFEBVRE (1999, p. 15), “o tecido urbano se prolifera, estende-se, corrói os resíduos da vida agrária”.

O crescimento das cidades foi dando origem a um processo contínuo de expansão da malha urbana, de forma difusa, acarretando diversos reflexos sobre a estruturação das cidades. Ressalvamos o que acontece em Campos dos Goytacazes, onde os condomínios horizontais fechados se expandiram sobre antigas áreas rurais, de uma forma dispersa.

Como se pode observar na Figura 06 abaixo, os condomínios horizontais fechados estão localizados em áreas que eram utilizadas para o cultivo de cana de açúcar, ou seja, rurais e muitas delas pertenciam aos próprios proprietários das Usinas, configurando um limite tênue entre rural/urbano.



**Figura 6:** Localização dos CHFs em áreas periféricas – antigas áreas rurais  
 Fonte: Adaptado pela Autora ((2016) com dados fornecidos por Campos dos Goytacazes (Município)(2016))<sup>9</sup>.

É grande a pressão do capital especulativo sobre as áreas da cidade que ainda não foram parceladas, nas quais geralmente, são áreas de reserva ou de expansão, que serão transformadas, posteriormente, em loteamentos para a classe de baixa renda ou condomínios horizontais fechados para classe de alto *status* social e grande poder econômico.

De acordo com Sposito (2007) a expansão urbana para áreas inativas ocorre por três razões principais: pela disponibilidade de solo, pelo avanço do sistema viário e pelo interesse dos proprietários de terras e incorporadores urbanos. Esses agentes apresentam projetos magníficos e grandiosos com o suposto intuito de estar contribuindo para o desenvolvimento urbano.

Esses projetos devem obedecer à legislação do local onde serão instalados e mesmo quando isso não ocorre, iniciativas privadas são tomadas para que ele seja aprovado independentemente da legislação vigente ou da ausência da mesma. De acordo com entrevista realizada no dia 25/07/16, com a ex-secretária Municipal de Planejamento, Coordenação e Controle Geral de Campos dos Goytacazes, além de

---

<sup>9</sup> Mapa obtido no setor de arquivo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes, adaptado por Viviane Rangel Ribeiro Manhães

outras funções exercidas na administração pública da cidade nos anos de 1993 a 2008, que chamaremos neste trabalho de gestora 01, disse que:

A Lei de Parcelamento do Solo, Lei 7.975/08, em seu art. 4º, § 1º, dispõe que: “só serão admitidos como condomínios urbanísticos os que forem integrados à edificação [...]”. No entanto, muitos são os condomínios aprovados que não atendem a esse requisito. A aprovação é feita utilizando-se os mesmo parâmetros de loteamentos ou condomínios urbanísticos integrados à edificação. Não há qualquer tipo de regulamentação legal. A legislação por suas falhas ou pela própria dinâmica da cidade deveria estar sendo revista regularmente, e essa adequação, necessária, evitaria possíveis problemas. No entanto, não vejo isso acontecer.

Da mesma forma, em outra entrevista realizada no dia 22/07/16, com gestor público que foi Subsecretário de Planejamento, Subsecretário de Obras além de outras funções também exercidas na máquina pública, que chamaremos de gestor 02, informou que:

Olha, existe aí uma sobreposição de situações. À medida que a Prefeitura foi tentando organizar essas situações (dos condomínios), ela foi se complicando cada vez mais. Como não existe em Campos um setor da Prefeitura dedicado único e exclusivamente ao planejamento urbano isso ficou tudo misturado. Então o que acontece é um lobby muito grande dos grandes empreendedores, grandes empresas de incorporação, de loteamento, que acabam de alguma forma, influenciando dentro do modo como a Prefeitura vai operar nessa permissão de implantação desses condomínios. Eu acho que o que acontece dentro de Campos um absurdo! Os efeitos que teremos disso aí serão sentidos nos próximos 20/30 anos, conforme a cidade for se expandindo. A legislação é completamente desatualizada. Se você perguntar na Prefeitura qual o modelo de parcelamento urbano que você vai adotar, não há previsão, não há qualquer estudo para implantação desses condomínios, não há qualquer estudo do que será feito daqui para frente.

Assim, podemos observar nas falas acima, que não existe qualquer legislação que regularize esse tipo de empreendimento e nem tão pouco normas, leis e estudos prévios das áreas onde estes condomínios serão implantados. Como esses condomínios são instalados em áreas que eram rurais e foram transformadas em urbanas, não existem leis que regulamentem essas novas áreas, colaborando para um maior espraiamento urbano e descontinuidades territoriais. Assim, a distinção do que é campo e do que é urbano torna-se cada vez mais difícil, os limites não são mais evidentes, podendo-se, no dizer de Sposito (2007) admitir então que essas

novas áreas são cidade-campo. Dentro desse contexto, a autora trabalha com o conceito de formação de um *continuum* cidade-campo, mas que, porém não há o desaparecimento da cidade e do campo como formas espaciais distintas. O que existe é um estreitamento das relações sociais entre esses espaços e os limites tornam-se difíceis de precisar, surgindo um novo modo de viver, onde características da cidade e do campo estão presentes (SPOSITO, 2007). Dentro desse contexto, Rua (2005) acolhe a ideia da existência de “urbanidades no rural”. E na cidade de Campos dos Goytacazes, podemos observar manifestações urbanas nas terras que serviam para plantio da cana de açúcar, mas sem perder sua característica rural.

Essas novas áreas, que possuem características tanto de área urbana como de área rural, vão se espraiando para as áreas que eram de cultivo da cana de açúcar e que se encontram inativas. Essas terras, geralmente, estão localizadas próximas a importantes vias e equipamentos comunitários, transformando-se em áreas de grande valor comercial para o setor imobiliário e de grandes vantagens para os proprietários de terra. A Administração Pública aparece como agente facilitador do setor imobiliário. Admitimos, assim, que as ações do Estado não são neutras, e que essas ações acabam privilegiando a classe de maior poder econômico.

De acordo com Sposito (2007), fica a cargo dos proprietários fundiários e/ou incorporadores imobiliários tomarem as medidas necessárias à transformação de terras rurais em terras urbanas, parecendo clara a participação da Administração Pública para aprovação desses empreendimentos, uma vez que aumentará suas arrecadações, por meio, por exemplo, do IPTU. Assim é que:

O processo de expansão urbana difusa torna tênue a separação entre a cidade e o campo, porque há que se considerar que a cidade cresce em sua demanda por solo, transformando a terra rural em terra urbana. As terras que estiverem mais próximas da cidade já constituída (concentrada) são as mais propensas a serem parceladas, e podem, por esta razão, ser objeto de iniciativas de especulação, sobretudo por pressão dos proprietários das mesmas, resultando no processo de extensão da malha da cidade. (SPOSITO, 2007, p. 6)

Como exemplificação da rentabilidade auferida pela Administração Pública, pelos proprietários de terras e pelo setor imobiliário quando da transformação de

terra rural em terra urbana, essa mudança de destinação da terra, gera uma receita líquida e certa anualmente de IPTU. Podemos citar o condomínio horizontal fechado do Alphaville, na cidade de Campos dos Goytacazes, onde o mesmo possui 597 lotes residenciais, com metragens variadas, e valor médio de IPTU de R\$ 400,00 anuais, o que daria somente neste empreendimento, uma receita anual de R\$ 238.000,00 (duzentos e trinta e oito mil reais) para os cofres públicos, levando em consideração somente este condomínio e que este valor refere-se à fase inicial do empreendimento (apenas os terrenos), que posteriormente terá casas edificadas e o imposto será cobrado pelo valor venal do imóvel, o que acarretará acréscimo considerável nos valores percebidos pela Administração Pública. Considerando os outros 32 condomínios horizontais existentes em Campos, esse exemplo nos possibilita refletir sobre as razões para que até hoje não tenha ocorrido modificação na legislação e do porquê de empreendimentos cada vez maiores.

A seguir, apresentaremos contribuições teóricas sobre o processo de urbanização em Campos dos Goytacazes e os principais atores envolvidos na ocupação e transformação do solo urbano. Contemplaremos a legislação federal e municipal que regulamenta a ocupação do solo e como a lei tem sido aplicada nos condomínios horizontais fechados implantados na cidade.

### 3.2. O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO EM CAMPOS DOS GOYTACAZES

Por ser o maior município das Regiões Norte e Noroeste Fluminense, Campos dos Goytacazes ocupa um papel de grande relevância para o desenvolvimento do interior do estado do Rio de Janeiro. É uma cidade importante para analisarmos a produção do espaço a partir da lógica de expansão da malha urbana sobre áreas rurais, pois tem seu processo histórico estreitamente relacionado ao desenvolvimento do setor sucroalcooleiro, o qual passa a sofrer modificações a partir da década de 1980, com a falência desse setor. Neste capítulo, analisaremos aspectos importantes no processo de urbanização de Campos, os principais planos urbanísticos, o papel do Estado e de como essas operações contribuíram para a urbanização da cidade.

A formação histórica e econômica do Município de Campos dos Goytacazes está associada às grandes propriedades rurais nas mãos de uma minoria, a utilização de mão de obra escrava e ao plantio de cana-de-açúcar. A cana-de-açúcar foi uma atividade consolidada em Campos dos Goytacazes, sendo responsável pela geração de riqueza durante muitas décadas, intervindo na ordem econômica, política e social da região. O setor sucroalcooleiro foi importante na constituição do espaço urbano da cidade (FARIA, 2001),( FARIA, 2005); (ZACCHI, 2012).

O setor do açúcar foi importante para geração de riqueza na cidade até a década de 1980, porém, com a ascensão de outros estados na produção da cana de açúcar, aliados à falta de modernização do setor sucroalcooleiro campista e com o avanço do capitalismo na cidade, o desenvolvimento de Campos se acelerou acabando com as grandes fazendas. Depois disso, houve a construção das estradas e das ferrovias, que foi de grande importância para o setor econômico, e as cidades cresciam na direção de seus trilhos (D'OLIVEIRA, 1999); (FARIA, 2001), (FARIA, 2005); (CARNEIRO, 2006); (OLIVEIRA, 2012).

Para a ordenação dos espaços comuns e normatização do comportamento dos cidadãos, é criado em 1842 um Código de Posturas, indicando normas de construção e um plano de arruamento. Este código serviu como pano de fundo para as propostas higienistas que viriam no Plano de Saturnino de Brito. A cidade de Campos passa por momentos de impactos urbanos tendo em vista as mudanças econômicas e tecnológicas trazidas pelo desenvolvimento do parque industrial sucroalcooleiro. Para tanto, um novo Código de Posturas é editado em 1874, e novos itens são contemplados: ruas, estradas, salubridade, comércio, cemitério, moralidade, e etc. (D'OLIVEIRA, 1999); (CARNEIRO, 2006).

Depois disso, a cidade de Campos dos Goytacazes também foi palco de importantes planos urbanísticos destacando-se: o Plano de Saturnino de Brito de 1902, o Plano de Urbanização dos irmãos Coimbra Bueno, em 1944, e o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos, de 1979.

Em 1902, a cidade de Campos dos Goytacazes ganha o primeiro plano de intervenção urbana o projeto sanitário do engenheiro Saturnino de Brito, onde de acordo com Faria (2001) e Faria (2005), se destacam as principais propostas: o

plano de expansão, o levantamento da planta e o esboço, de projetos de arruamentos para Guarulhos (hoje subdistrito Guarus) e as intervenções realizadas no centro urbano de Campos, sem contar das medidas de higiene propostas.

As intervenções urbanísticas no Plano de Saturnino de Brito destinavam-se à urbanização e embelezamento da área central da cidade, o que acarretou em uma grande valorização dessa área. Além disso, previa o saneamento da cidade, levando em consideração os critérios de saúde e higiene, com o desafio de erradicar as doenças endêmicas. As áreas periféricas não foram contempladas neste Plano, ficando desvalorizadas pela falta de investimentos públicos, bem como a população menos favorecida foi deixada de lado, havendo o surgimento então, das primeiras favelas na cidade (D'OLIVEIRA, 1999); (FARIA, 2001), (FARIA, 2005); (CARNEIRO, 2006).

Ao longo de toda a primeira metade do século XX, a cidade de Campos sente uma desarticulação entre a estrutura urbana e o seu planejamento, estabelecendo um desequilíbrio entre centro e periferia. A cidade necessitava de uma solução urbanística (FARIA, 2001, FARIA, 2005).

Assim é que, em 1944, o prefeito Salo Brand contrata os irmãos Coimbra Bueno para realizar um novo plano urbanístico: o Plano de Urbanização, Remodelação, Extensão e Embelezamento ou o chamado Plano Urbanístico de 1944. De acordo com Faria (2001), e Faria (2005) este plano urbanístico continha um estudo mais detalhado sobre a situação urbana de Campos e apesar de não ter sido colocado em prática na sua totalidade, serviu como base para os governos subsequentes.

Este Plano possuía uma visão higienista, geográfica e histórica de Campos. Almejava-se uma nova ordem urbana. Ele determinava a abertura de novas avenidas, alargamento das vias existentes, obras de pavimentação das ruas, buscava ordenar o crescimento da cidade de modo a conferir ao espaço urbano um crescimento harmônico, previa a extensão da rede de água e esgoto para a periferia, além disso, parques e jardins são renovados e outros implantados. Algumas das propostas do Plano foram executadas ao longo dos anos por diversas administrações municipais, outras não foram executadas e outras mais vêm sendo

executadas até os dias de hoje (D'OLIVEIRA, 1999); (FARIA, 2001), (FARIA, 2005); (CARNEIRO, 2006).

Com a crise econômica que estava por vir, em 1979 surge o Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC), elaborado na gestão de Raul David Linhares Correa. Tratava-se principalmente do crescimento da cidade sobre áreas rurais (nota-se que neste momento já ocorre o declínio do setor sucroalcooleiro, e as terras que eram utilizadas para o plantio de cana de açúcar tornam-se ociosas); o zoneamento urbano, normatizando e direcionando as áreas para as quais a cidade deveria crescer, de acordo com os interesses das elites fundiárias locais; proposta de promover o crescimento econômico, baseado na expansão do setor industrial, já previsto no Plano de Urbanização de 1944. (FARIA, 2001), (FARIA, 2005); (CARNEIRO, 2006); (ZACCHI, 2012).

De acordo com o texto legal do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUC):

O setor primário, a monocultora canavieira entra em processo de franca decadência sofrendo interferência de outros estados, com a perda de mercado e a compra por grandes grupos do Nordeste. O setor industrial apresenta uma série de fatores que contribuíam para a sua pequena participação na geração de riquezas para o município, dentre elas: inexistência de matérias-primas, carência de infra-estrutura, principalmente energética, bastante precária até há bem poucos anos; distância relativa maior ao centro consumidor metropolitano; inexistência de porto marítimo e precariedade da rede de transporte, até bem pouco tempo. Mais recentemente, a região tem sofrido concorrência no processo de industrialização do vizinho Estado do Espírito Santo. (PDUC, 1979, p. 16)

Assim:

Somente a elaboração e execução de um programa de impacto econômico, de caráter especial, onde projetos selecionados sejam implantados dentro de um espírito de integração, pode produzir o efeito de restabelecer em Campos o processo de desenvolvimento econômico. (PDUC, 1979, p. 19-20)

A elaboração do Plano foi uma tentativa de conter a ocupação sem controle do solo urbano, tendo em vista o crescimento do número de favelas e de loteamentos clandestinos, diante da vinda de trabalhadores rurais para a cidade.

O Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (1979), não se tratava de um plano de desenvolvimento econômico e sim de um conjunto de leis que tinha como objetivo a racionalização da ocupação do espaço urbano de Campos e das suas áreas de expansão, e ainda, estabelecia critérios para as políticas urbanas. Assim previa a definição de áreas para a expansão da cidade; o estabelecimento de normas e padrões para a localização dos diversos usos e atividades nas diferentes zonas urbanas; o controle do parcelamento do solo; as condições de higiene, salubridade e estética que as edificações deveriam atender (FARIA, 2001), (FARIA, 2005); (CARNEIRO, 2006).

Vale salientar que antes do plano, a cidade não apresentava um sentido de expansão e sim vários vetores de crescimento. Porém, o poder executivo, começa a perceber o crescimento da cidade para as antigas áreas das usinas, tanto que:

A valorização das terras de exploração agroindustrial e a redução do ritmo de crescimento da economia regional tem impedido, até o momento, o parcelamento das grandes propriedades. Entretanto, qualquer mudança desse estado atual poderá induzir o parcelamento das grandes áreas periféricas e próximas ao centro, oferecendo novos sentidos na expansão e no processo de ocupação atual. (PDUC, 1979, p. 39-40)

Conforme Zacchi (2012):

Torna-se evidente que desde fins da década de 1970 emergem interesses em parcelar as grandes glebas de fazendas produtoras de cana-de-açúcar próximas ao núcleo da “cidade concentrada” de Campos. Isso representaria ganhos significativos tanto para os proprietários fundiários como para o poder público municipal: a conversão de terras rurais em urbanas representa, para os proprietários fundiários e promotores imobiliários, a possibilidade de desenvolver projetos de loteamentos na área e de aferir lucros maiores sobre o parcelamento destas terras e, para a municipalidade, a oportunidade de aumentar a arrecadação municipal através do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). (p.72).

Assim, nota-se que a ocupação do solo urbano em Campos dos Goytacazes vinha ocorrendo à revelia das leis urbanísticas vigentes, o que se percebe ocorrer até os dias atuais com a implantação dos condomínios horizontais fechados sem qualquer regulamentação.

Na sequência do PDUC (1979) foram publicados o Plano Diretor; as Leis de Parcelamento do Solo; a Lei de Uso, Ocupação e Zoneamento do solo e o Código de Obras do Município, e suas reformulações.

Desta forma, no item seguinte trazemos discussões sobre a implantação dos condomínios fechados em Campos dos Goytacazes, destacando as principais transformações urbanas ocorridas na cidade com a chegada desses empreendimentos e a atuação de diversos atores na implantação dessa nova tipologia habitacional.

### 3.3. A EXPANSÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS EM CAMPOS DOS GOYTACAZES E AS PRINCIPAIS TRANSFORMAÇÕES URBANAS

Os condomínios horizontais fechados são configurações espaciais do processo de urbanização brasileira que datam da segunda metade do século XIX, todavia, sua expansão é recente, considerando que estes espaços urbanos passaram por um rápido processo de urbanização após a década de 1970 no Brasil, culminando, com isso, na intensificação desses novos padrões de moradia.

Nos períodos anteriores a 1980, era notório o ritmo de crescimento acelerado nas metrópoles brasileiras, mas depois se observou que o ritmo das cidades médias tornou-se mais intenso.

Essa convergência pode ser compreendida à luz das transformações econômicas, culturais, políticas e sociais ocorridas nas cidades referentes à globalização, a menor presença do Estado na esfera da regulação, à reestruturação econômica no Brasil, principalmente, com a passagem do sistema fordista de produção ao sistema flexível de produção, onde a separação das áreas de comando das áreas de produção industrial tem sido o principal fator que gera a desconcentração territorial da população, ainda que se mantenha a centralização de capitais e de gestão econômica nas grandes metrópoles (IVO, 2012). Esses fatores redefiniram os papéis das cidades médias e os estudos têm demonstrado a tendência de crescimento mais acelerado das cidades médias, de um modo geral (SPÓSITO, 2007).

Neste contexto, as cidades médias<sup>10</sup> passaram a exercer novos papéis no cenário urbano brasileiro e passaram a vivenciar novas formas de expansão urbana que até então somente ocorriam nas metrópoles. Uma modalidade de moradia que vem se tornando comum nas grandes e médias cidades brasileiras são os condomínios horizontais fechados (SPOSITO, 2007).

Os condomínios horizontais fechados em cidades médias, como por exemplo, na cidade de Campos dos Goytacazes, foco deste estudo, apresentam especificidades com relação aos condomínios nas grandes metrópoles:

O preço mais baixo das terras disponíveis ainda não loteadas é, a nosso ver, uma das especificidades da produção do espaço urbano em cidades de porte médio. Esse fator possibilita que a implantação dos loteamentos urbanos fechados de grande porte ocorra muito próxima ou mesmo na área urbana já constituída, fazendo com os “enclaves”, [...], sejam muitas vezes internos aos tecidos urbanos. Diferentemente, do que se observa nas metrópoles, é possível se ter acesso aos loteamentos fechados, nessas cidades, sem que sejam necessários grandes percursos e tempos de deslocamentos diários entre o local de moradia e os locais onde se realizam as outras dimensões de existência social. (SPOSITO, 2007, p. 182 e 192)

Levando em consideração os apontamentos feitos acima por Sposito (2007), o desenvolvimento dessa pesquisa permitiu a verificação de algumas das particularidades apontadas pela autora relativas à implantação desses condomínios na cidade de Campos dos Goytacazes. A primeira especificidade que podemos citar refere-se ao preço das terras urbanas. Campos dos Goytacazes é uma cidade de porte médio onde a oferta de terras é muito grande devido às áreas que serviam para plantação de cana de açúcar e que hoje se encontram ociosas. Além disso, o preço das terras disponíveis é mais barato quando comparado ao valor das terras localizadas nas áreas centrais, o que leva a população de média e alta classe a investirem nessas áreas. Esse fator explica porque esses novos tipos de empreendimentos estão em maior número nas cidades do interior.

---

<sup>10</sup> É necessário estabelecer a diferença entre as noções cidade média e cidade de porte médio. O tamanho demográfico é suficiente para dotar a noção de cidade de porte médio. Já as cidades médias se destacam pelos papéis por elas desempenhados no âmbito econômico, regional e também a articulação entre os níveis interurbano e intraurbano. Outros critérios são utilizados para classificar as cidades médias, a saber: características funcionais, centralidade, papel de ligação entre centros locais e globais, grau de urbanização, centralidade e qualidade de vida urbana (SILVA, 2013).

Uma segunda especificidade citada pela autora refere-se ao tempo de deslocamento dos condomínios às áreas centrais da cidade. Mesmo estando localizados nas áreas periféricas, como se trata de uma cidade de porte médio, as extensões territoriais são menores e os sistemas viários menos densamente utilizados quando comparados às cidades metropolitanas. Além disso, mesmo localizados em áreas periféricas, esses condomínios encontram-se ao lado de importantes vias que facilitam o processo de mobilidade (SPOSITO, 2007). No capítulo IV desse trabalho, iremos verificar que essa especificidade é bem presente nas falas dos moradores dos condomínios.

De acordo com Sposito (2007), um terceiro aspecto a ser considerado é que nas cidades de porte médio, os diferentes agentes sociais, podem se conhecer e por muitas vezes frequentarem os mesmos ambientes ou até mesmo, ser moradores desses empreendimentos, o que pode levar à modificação da legislação existente em prol dos interesses privados, principalmente, quando falamos em aprovação e implantação desses condomínios sem qualquer legislação que os regularize. Essa característica nos dá uma base para pensarmos na forma em que os condomínios são aprovados na cidade de Campos dos Goytacazes, o que restará comprovado mais adiante.

Interessante salientar também, que a periferia sempre foi relacionada a adjetivos como pobreza, carência, precariedade. Em contrapartida, o centro era o local de moradia das pessoas mais abastadas residirem, das casas mais luxuosas, do local que possuía infraestrutura, para atender as necessidades das famílias tradicionais. Porém, o que observamos nos dias atuais, é uma inversão de lugares, onde a classe média e alta se muda para a periferia e a classe mais humilde habita os centros das cidades que já não são mais dotados de tanta excelência, e sim de abandono pelo Estado e pela sociedade, ou são obrigatoriamente expulsos para lugares ainda mais distantes. Sposito (2004, p. 114) expõe que no processo de reestruturação cria-se à “periferia de *status*”, que seria um tipo de autosegregação, na qual “as classes privilegiadas residem em condomínios fechados e distantes do centro da cidade, visando se isolarem do convívio com o diferente e com a diferença, ao mesmo tempo em que procura se resguardar contra a violência”.

Neste contexto se insere a cidade média de Campos dos Goytacazes que vem passando por profundas transformações em sua malha urbana, refletidas em novos conteúdos sociais e econômicos, assim como em novos padrões de moradias, por exemplo, os condomínios horizontais fechados.

Por ser o maior município das Regiões Norte e Noroeste Fluminense, Campos dos Goytacazes ocupa um papel de grande relevância para o desenvolvimento do interior do estado do Rio de Janeiro. Foi uma importante cidade no setor sucroalcooleiro até o final da década de 1980 e depois no setor petrolífero, que sustenta não só a condição de vida de diversos munícipes, mas também a administração pública municipal que, por sua vez, recebe uma arrecadação vultosa dos chamados royalties<sup>11</sup> e participação especial<sup>12</sup> da exploração do petróleo da chamada Bacia de Campos.

O crescimento do mercado imobiliário em Campos dos Goytacazes viveu um grande boom nos últimos anos, principalmente nos anos 2000, impulsionado principalmente pela economia do petróleo, com as novas descobertas do pré-sal e a instalação do complexo logístico do Porto do Açu. Somente nos anos 2000, tivemos em Campos dos Goytacazes o lançamento de 17 empreendimentos da tipologia de condomínio horizontal fechado.

Apesar de vivermos atualmente em um período de crise econômica no Brasil, muitos empreendimentos residenciais, - de classe média e alto padrão - lançados nos últimos anos, ainda se encontram em fase de obras, mostrando que pelo menos para este padrão de empreendimento ainda são feitos investimentos.

A modalidade que mais se destacou nos novos empreendimentos foi a dos condomínios horizontais fechados, por conta do tamanho de suas glebas, da quantidade de terrenos oferecidos e pela privatização do espaço público da cidade.

---

<sup>11</sup> Os royalties são a compensação financeira, além da tributação regular, relativo à extração de recursos minerais não renováveis, tendo o objetivo de garantir o caráter intergeracional da tributação, garantindo que os recursos oriundos de tais atividades continuem beneficiando as futuras gerações mesmo após o esgotamento da atividade em si. (KLINTOWITZ, 2016).

<sup>12</sup> Participações Especiais é a tributação exclusiva do setor de petróleo que consiste na tributação adicional sobre aqueles poços que atingem níveis excepcionais de produção. (KLINTOWITZ, 2016).

Do ponto de vista legal, condomínio fechado inexistente de acordo com a legislação de parcelamento do solo da cidade de Campos dos Goytacazes (Lei nº 7.975/2008) segundo a qual o parcelamento do solo urbano deve ser feito na forma de loteamento e de desmembramento, com a obrigatoriedade de oferecimento de circulação, equipamentos urbanos e comunitários e espaços livres para o uso público. Apesar dessa determinação legal, as fórmulas condominiais são cada vez mais comuns na cidade de Campos dos Goytacazes, modificando o traçado da malha urbana, criando verdadeiros enclaves na cidade. Sobre o aspecto legal, iremos tratar com maior profundidade mais adiante.

De acordo com o levantamento realizado, Campos dos Goytacazes possui 32 condomínios horizontais fechados, no período compreendido entre 1981 a 2014, com um total de mais de 5.154 lotes, chamando atenção à concentração deles em determinadas ruas ou avenidas e o tamanho das áreas para os novos empreendimentos, conforme demonstra a Tabela 1 e a Figura 7:

**Tabela 1:** Relação de condomínios horizontais fechados, Campos dos Goytacazes-RJ<sup>13</sup>

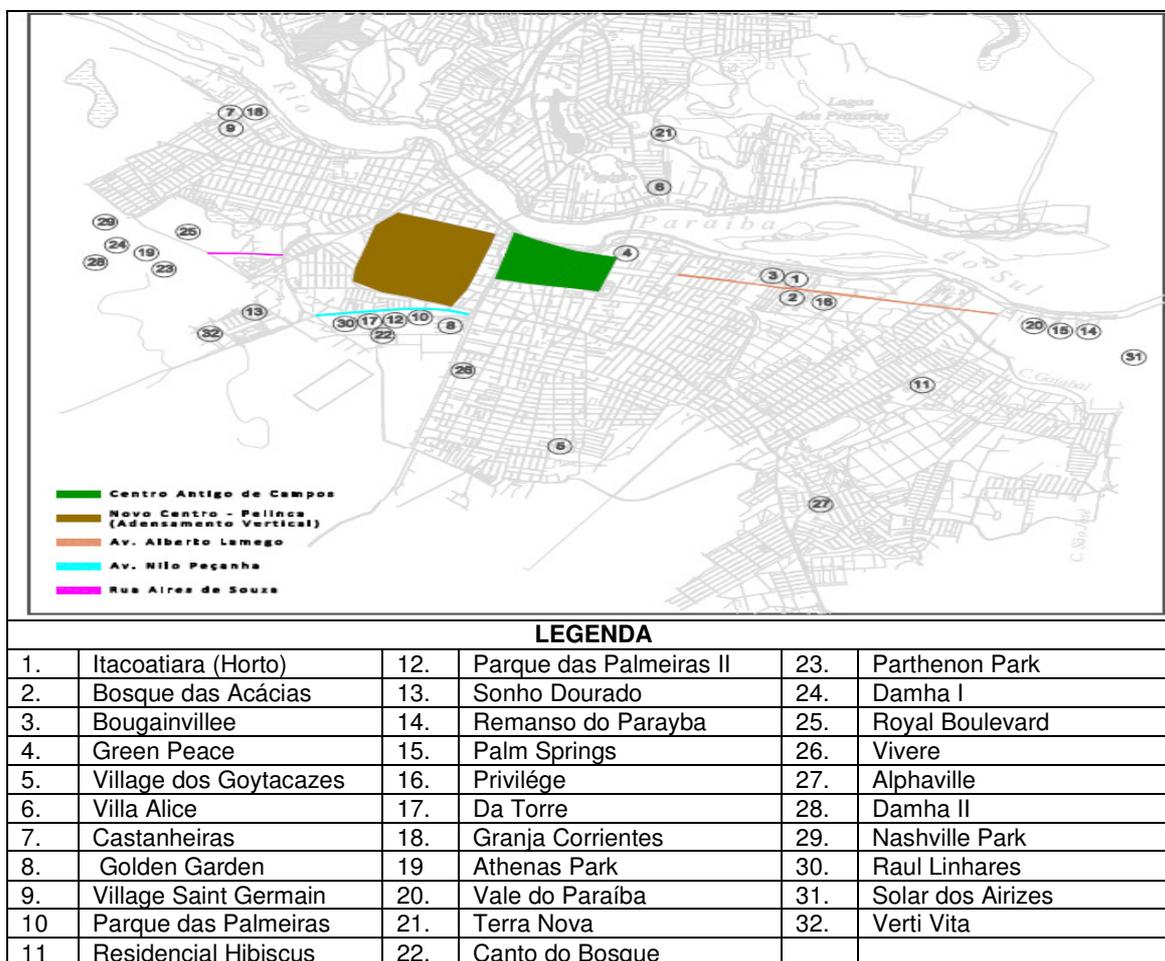
CONDOMÍNIO	ANO	LOCALIZAÇÃO	Á. TOTAL	Nº LOTES	Á. TOTAL DE LOTES	Á. VERDE / LAZER
Itacoatiara	1981	Av. Alberto Lamego	23.691,10	80	13.545,00	2.646,65
Bosque das Acácias	1986	Av. Alberto Lamego	45.534,00	89	29.548,60	ND
Bougainvillee	1987	Av. Alberto Lamego	93.090,92	151	62.721,89	8.233,00
Green Peace	1988	R. dos Goitacazes	7.458,00	14	5.928,85	0
Village dos Goytacazes	1990	R. dos Goitacazes	56.128,00	94	36.712,54	6.265,91
Villa Alice	1993	Av. Sen. José Carlos Pereira Pinto	33.366,52	46	ND	9.484,89
Castanheiras	1995	Av. Pres.Vargas	ND	125	35.845,25	4.582,80
Golden Garden	1995	Av. Nilo Peçanha	89.336,95	124	59.146,74	12.704,37
Village Saint Germain	1995	Av. Pres.Vargas	ND	117	ND	4.360,50
Parque das Palmeiras	1997	Av. Nilo Peçanha	8.968,06	15	6.845,37	665,95
Res. Hibiscus	1998	Av. Pres.Kennedy	23.443,33	71	14.734,00	3.690,24
Parque das Palmeiras II	2001	Av. Nilo Peçanha	12.252,60	18	8.306,00	1.670,00
Sonho Dourado	2001	Av. Nilo Peçanha	140.489,00	227	85.750,25	13.542,00
Remanso do Parayba	2003	Rod. BR 356	96.291,02	58	85.921,39	10.369,63
Palm Springs	2004	Rod. BR 356	98.736,00	93	58.568,16	49.070,25
Privilège	2004	Av. Alberto Lamego	178.584,77	211	109.004,62	28.752,49
Da Torre	2005	Av. Nilo Peçanha	15.946,00	20	10.729,65	2.697,92
Granja Corrientes	2005	Av. Pres. Vargas	165.778,15	182	103.617,03	31.456,87
Athenas Park	2007	R. Aires de Souza	274.713,51	244	146.400,00	85.455,00
Vale do Paraíba	2007	Rod. BR 356	146.684,55	151	84.329,48	23.262,88
Terra Nova	2008	Estrada Santa Rosa	136.637,47	468	66.057,23	29.227,66
Canto do Bosque	2010	R. Victor J. Aguiar	13.828,90	18	9.611,70	1.922,34
Parthenon Park	2010	R. Aires de Souza	308.734,64	434	186.259,93	34.583,62
Damha I	2013	R. Aires de Souza	349.275,96	446	185.805,73	74.826,57
Royal Boulevard	2013	R. Aires de Souza	450.562,79	525	253.346,44	94.302,79
Vivere	2013	Av. José Alves de Azevedo	12.097,35	53	8.618,54	773,22
Alphaville	2014	Av. Lourival M. Beda	443.482,00	592	265.230,30	48.410,65
Damha II	2014	R. Aires de Souza	394.232,96	488	209.304,20	72.956,27

**Fonte:** Elaborado pela Autora ((2016) com dados fornecidos por Campos dos Goytacazes (Município<sup>14</sup>)).

<sup>13</sup> Observações: (1) Dados obtidos no setor de arquivo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes; (2). ND = Dados não disponíveis para consulta; (3). Os condomínios Nashville Park(a), Raul Linhares(b), Solar dos Airizes(c) e Verti Vita (d) não estão listados na tabela devido aos seguintes motivos: (3.1.1). Considerado como área rural. Informações não disponíveis; (3.1.2). Dados não existentes na Secretaria de Obras e Urbanismo; (3.1.3.). Empreendimento em fase de divulgação e aprovação; (3.1.4.). Dados não encontrados na Secretaria de Obras e Urbanismo

<sup>14</sup> Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes, por Viviane Rangel Ribeiro Manhães

condomínios horizontais fechados não são absolutas.



**Figura 7:** Localização dos condomínios horizontais fechados, Campos dos Goytacazes-RJ. (II)<sup>15</sup>  
 Fonte: Campos dos Goytacazes (Município) (2016).

Conforme podemos observar, nos anos 1980 houve uma concentração de condomínios na Avenida Alberto Lamego, local que à época era considerado deserto e pouco habitado, hoje está localizado nessa Avenida a Universidade Estadual do Norte Fluminense-UENF, implantada ali desde 1991, a UENF é a mais importante instituição pública do interior do estado, possui conceituados programas de pós-graduação o que atrai estudantes de todas as regiões do Brasil, e que obviamente, pretendem morar próximo a ela, com isso essa Avenida passou a concentrar um

<sup>15</sup> Mapa obtido no setor de arquivo da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo da Prefeitura de Campos dos Goytacazes, adaptado por Viviane Rangel Ribeiro Manhães.

conjunto de equipamentos como bares, restaurantes, supermercados, academias de ginástica e os mais diversos tipos de estabelecimentos comerciais.

Nos anos 1990, a Avenida Nilo Peçanha passa a atrair os principais investimentos. Hoje nessa avenida está instalado um supermercado da rede mundial Walmart assim como a maior e mais bem equipada academia de ginástica da cidade e outros empreendimentos.

A partir de 2007, a Rua Aires de Souza passa a ser o foco dos empreendimentos, também conhecida como Estrada das Palmeiras, no Parque Rodoviário, onde existem aproximadamente oito condomínios fechados: uns já concluídos e ocupados e outros ainda na fase de implantação. A Rua Aires de Souza margeia a lateral do Shopping Boulevard (o primeiro shopping de grande porte implantado na cidade em abril de 2011) e constitui-se como principal via de acesso a tais condomínios, sendo praticamente fechada, não ligando a área a outros bairros, como por exemplo, o Parque Esplanada e o Parque Julião Nogueira, separados apenas pelo Canal do Saco.

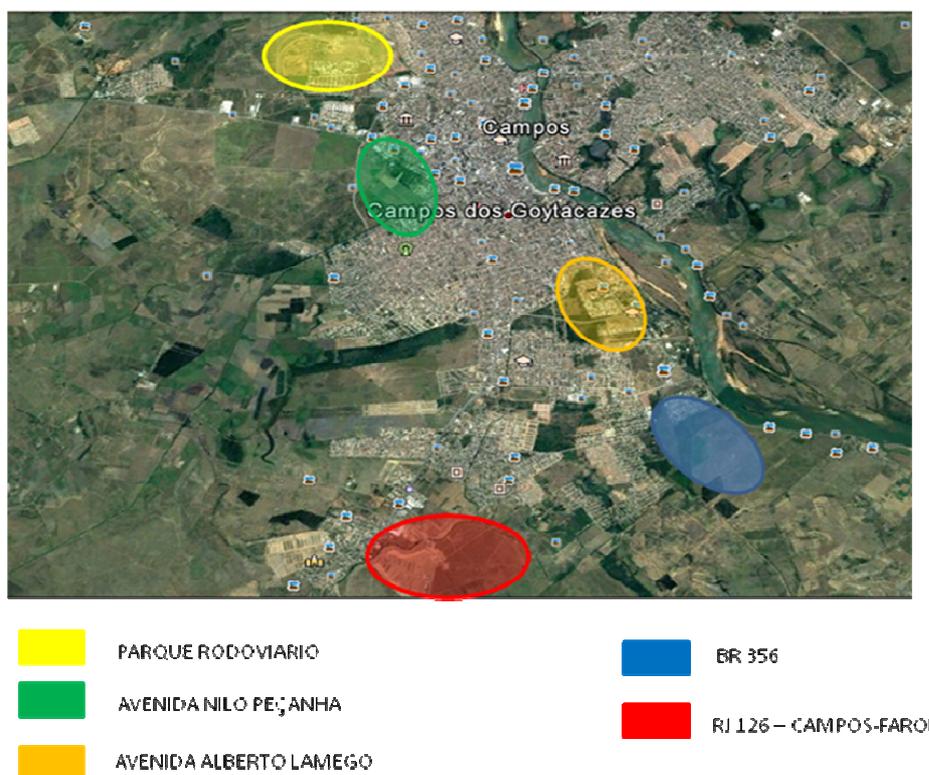
Ao mesmo tempo, neste mesmo local, vem sendo realizada a remoção de moradores da favela Margem da Linha, sendo os mesmos transferidos para conjunto popular Morar Feliz. Este conjunto foi construído pela prefeitura, e estudos demonstraram inúmeros problemas sociais, econômicos e de segurança decorrentes de sua implementação (ARRUDA, 2014).

De acordo com Caldeira (2000), no caso de Campos dos Goytacazes, não assusta a proximidade de alguns residenciais privados com áreas de favelas, formando verdadeiros “enclaves fortificados”, uma vez que esses residenciais possuem um sofisticado sistema de segurança, com altos muros, porteiros, guaritas, e cercas eletrificadas, encontrando-se, os moradores, protegidos daqueles que, embora haja proximidade geográfica, mantêm-se a distância social.

Neste contexto, observa-se, nos últimos anos, a chegada à cidade de empreendedoras “urbanizadoras” para camadas de médio e alto poder aquisitivo, tais como “Alphaville” e “Damha”, além de construtoras nacionais de empreendimentos de classe média, tais como “ARCO”, “MRV” e “TENDA”. Em contrapartida, há a iniciativa municipal, constituída pelo programa habitacional Morar

Feliz, em favor das camadas populares, “socialmente vulneráveis”, fazendo da gestão municipal um importante agente modelador do território urbano, reforçando, em última análise, as áreas periféricas. Assim como, passiva ao pouco regular a edificação destes condomínios horizontais, o que acaba por acentuar a fragmentação urbana existente em Campos (ARRUDA, 2014).

Como podemos observar na Figura 8, a localização desses condomínios é estrategicamente pensada no sentido de promover a expansão da malha urbana e a valorização e especulação imobiliária.



**Figura 8:** Localização dos condomínios horizontais fechados em Campos dos Goytacazes-RJ: expansão em áreas periféricas

Fonte: Adaptado pela Autora ((2016) com dados obtidos no Google Earth<sup>16</sup>(2016)).

Os empreendimentos geralmente usam como atrativos os serviços, equipamentos e benefícios inerentes a cada condomínio e os serviços oferecidos no entorno onde esses empreendimentos estarão localizados, como por exemplo, a presença de *shopping centers*, supermercados, escolas, hospitais e vias de acesso

16

Disponível

em:

<[http://www.gosur.com/map/?q=Satellite%20Map%20Google%20Earth&gclid=CPP\\_nffVhNQCFcQJkQodFKELyw](http://www.gosur.com/map/?q=Satellite%20Map%20Google%20Earth&gclid=CPP_nffVhNQCFcQJkQodFKELyw)>. Acesso em: 20 mar. 2016..

a esses serviços. Outro aspecto relevante é o aumento do número de condomínios horizontais fechados cada vez maiores, diante da grande quantidade de oferta de terras que eram rurais e se transformaram em urbanas, acarretando uma maior segregação socioespacial na cidade. Por muitas vezes, temos a fragmentação de bairros inteiros por conta do tamanho desses condomínios, por serem construídos lado a lado e murados. Temos ainda o surgimento de novas centralidades que acabam reconfigurando a periferia da cidade.

Além disso, no caso dos condomínios horizontais fechados de alto padrão, percebe-se que há o surgimento de novos anseios de moradia que parecem ir além da busca por segurança (MELGAÇO, 2012). Outros motivos têm levado os compradores a escolherem morar em condomínios fechados podendo citar como exemplo a qualidade de vida, as áreas verdes e de lazer, a exclusividade, o *status* social, o que vem modificando a tipologia desses empreendimentos e a propaganda que se faz em torno deles.

Apesar de não se tratar de um fato novo, o que se observa são as mudanças na organização da malha urbana das cidades e nos seus espaços. Os espaços públicos da cidade sofrem uma transformação profunda em decorrência de diversos fatores. Andrade (2002) relaciona, de uma forma geral, quais são as mudanças observadas nas cidades. Estes aspectos também são observados na cidade de Campos dos Goytacazes, diante da implantação dos condomínios horizontais fechados. Segue abaixo as mudanças observadas e elencadas por Andrade (2002), as quais também são notadas na cidade de Campos dos Goytacazes:

- (1). Aumento real da violência e da criminalidade em alguns lugares, e da intolerância social em outros;
- (2). Deslocamento das áreas centrais ou a criação de novas centralidades;
- (3). Demanda por privacidade e individualidade e conseqüentemente a valorização dos espaços públicos o que acarreta a diminuição da frequência às ruas e aos centros tradicionais das cidades e o aumento da frequência aos espaços semipúblicos como os shoppings centers;
- (4). Ocupação dos espaços públicos das áreas centrais das cidades por atividades informais, como camelôs;
- (5). Projetos de renovação urbana em áreas centrais e/ou históricas da cidade procurando atrair para esses espaços as classes médias e gerando o processo de "gentrification"<sup>17</sup>;
- (6). Aumento da mobilidade de parcelas das classes

---

<sup>17</sup> Chama-se gentrificação a valorização de determinado bairro ou região. É o processo de revitalização dos espaços urbanos, são as melhorias físicas ou materiais típicos de áreas nobres. O espaço urbano transforma-se, adquirindo novo significado, sobretudo em função da grande valorização e do enobrecimento de uma área antes

médias e altas devido à abertura de novas vias, popularização do automóvel e das tecnologias de comunicação que facilitaram a vida em condomínios fechados e distantes das áreas centrais. (ANDRADE, 2012, p. 3)

Nas últimas décadas, a proliferação de enclaves fortificados vem criando um novo modelo de segregação espacial que transforma a qualidade da vida pública, gerando cidades cada vez mais fragmentadas, onde as pessoas não têm acesso aos espaços públicos, não atendendo ao princípio básico de livre circulação. (CALDEIRA, 2000).

Esses empreendimentos não promovem uma cidade para todos, ao invés disso, os condomínios horizontais fechados têm servido como instrumento urbanístico para a construção de uma cidade para poucos, para aqueles que podem pagar. (MELGAÇO, 2012).

Quando se trata de condomínio horizontal fechado, podemos observar a existência de contradição entre a legislação e o uso concreto do território. A esse respeito, Sarmiento Filho (2009, p. 10) destaca que “é justamente na seara do direito urbanístico que se revela um dos maiores abismos entre a norma e o fato ou, mais especificamente, entre a cidade real e a cidade legal”. A simples existência de leis de ordenamento territorial não é garantia que ela será aplicada na prática (MELGAÇO, 2012). Veremos essa questão no item a seguir.

### 3.4. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS E A LEGISLAÇÃO FEDERAL

Ao observarmos a configuração urbana das cidades brasileiras, podemos verificar a expansão dos condomínios horizontais fechados. Primeiramente, faz-se necessário conceituar os condomínios horizontais fechados, e diferenciá-los dos loteamentos e loteamentos fechados.

O loteamento e desmembramento são as principais tipologias de parcelamento do solo urbano. A lei federal define que o parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento de glebas. Todos

---

considerada periférica. Há um aumento do custo de vida, expulsando os moradores tradicionais (IVO, 2012; BIDOU-ZACHARIASSEN, 2006; WACQUANT, 2010).

os parcelamentos de solo devem incluir vias, áreas livres e de lazer, e estas devem ser públicas.

A Lei Federal 6.766/1979<sup>18</sup> que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos, em seu Art. 2º, § 1º diz que: “[...]. *considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes [...]*”.

O artigo 4º da Lei 6.766/1979 determina que sejam cumpridos alguns requisitos urbanísticos para o loteamento e estabelece ainda normas e critérios para o projeto de loteamento. No loteamento aparece a figura do lote e cada unidade/lote, se torna uma área autônoma, desvinculada da área original.

Ainda no artigo 4º da referida Lei, o inciso IV nos informa que nos loteamentos, as ruas e as avenidas deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizar-se com a topografia local e os equipamentos de uso coletivo, e o § 2º diz que as praças, os equipamentos públicos de educação, saúde, cultura e lazer, são considerados áreas de uso institucional e são entregues, pelo loteador, à municipalidade. Portanto, são áreas onde o acesso não pode ser restringido, devem ser livres à circulação. Não podem existir muros ou guaritas dificultando ou proibindo o acesso da população. Assim, a presença de muros ou guaritas não é admitida, ou seja, o acesso deve ser irrestrito. Dessa forma, e de acordo com a legislação, loteamento é o parcelamento de terra em lotes, sendo necessária a abertura ou prolongamento de ruas públicas para os quais tenham testada. Ou seja, todas as vias abertas a partir da implementação do loteamento são vias públicas, pertencentes à coletividade.

O condomínio horizontal fechado, por outro lado, é o conjunto residencial composto de casas, cercados geralmente por muros, com acesso controlado por

---

<sup>18</sup> Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. § 1º - Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes. § 2º- considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes. (Lei 6.766/1979).

meio de guaritas e modernos sistemas de segurança, e cujos moradores dividem equipamentos comunitários, tais como áreas de lazer, áreas verdes, ruas e calçadas. De acordo com o art. 3º, da Lei Federal nº 4.591/1964, essas áreas comuns pertencem a todos os condôminos, não sendo permitida a divisão ou alienação dessas áreas, e nem a utilização exclusiva por qualquer morador do condomínio.

Ao adquirir uma unidade nos condomínios horizontais fechados, adquire-se uma cota e o direito de utilizar os espaços coletivos, como áreas de lazer, praças, academias, quadras, piscinas, áreas verdes. Na figura dos condomínios fechados as ruas e calçadas, pertencem aos moradores dos condomínios ficando à mercê de cada condomínio a manutenção dessas áreas, ou seja, a iluminação interna do condomínio, a manutenção de ruas e calçadas, o recolhimento de lixo, a segurança, são alguns exemplos das responsabilidades adquiridas por esses novos empreendimentos.

Já o loteamento fechado é uma tipologia que surgiu entre o condomínio horizontal fechado e o loteamento, não sendo normatizado por legislação. O que ocorre hoje é que certos municípios autorizam o fechamento de determinadas ruas ou bairros, e após o fechamento, passa a ser de responsabilidade dos moradores a manutenção dessas áreas. Muitos municípios permitem o fechamento dessas ruas como forma de economizar para os cofres públicos, uma vez que a responsabilidade e manutenção dessas áreas passam a ser dos moradores.

De acordo com o artigo 30, incisos I e VIII da Constituição Federal de 1988, os Municípios são competentes para legislar sobre assuntos do município e promover o ordenamento, planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação territorial do solo urbano. Apesar do texto legal da nossa Carta Magna conferir certa autonomia aos municípios, isso não quer dizer que ele tenha que criar legislações que vão de encontro à legislação federal, utilizando o discurso do medo e da segurança. E se não existe legislação federal que contemple a figura do loteamento fechado, os municípios não deveriam permitir a criação de tipologias habitacionais que existem com o intuito de beneficiar alguns em detrimento de muitos.

Assim, a falta de legislação específica e até mesmo a ausência de fiscalização, favorece a manipulação das ações da municipalidade pelos agentes interessados na promoção dessas tipologias habitacionais, que no caso desse trabalho são os condomínios horizontais fechados (MELGAÇO, 2012).

A modificação da legislação para que esta favoreça o setor privado, tem sido uma prática constante nos dias atuais. Mesmo que a legislação federal venha a se tornar favorável a essas figuras habitacionais, isso não diminuirá os impactos que os fechamentos trazem à coletividade urbana, pois para cada implantação desses empreendimentos deveria existir um estudo prévio, um estudo de impacto, realizado por uma equipe técnica, onde o bem maior deveria ser o bem estar da coletividade.

São notáveis as transformações e impactos que os condomínios horizontais fechados trazem à morfologia da cidade, à mobilidade urbana e ao sistema viário das cidades. De acordo com Melgaço (2012), esses empreendimentos criam novas áreas, aumentando a concentração de pessoas e de circulação nos locais onde estão implantados. Além disso, esses empreendimentos contemplam uma determinada classe social – de alto poder econômico, onde é crescente a utilização do carro para acesso ao centro da cidade, uma vez que esses condomínios estão localizados em áreas periféricas e o transporte público é precário. Ainda dentro desse contexto, os condomínios fechados bloqueiam algumas vias públicas, acarretando, conseqüentemente, a sobrecarga de outras. Não há continuidade com as vias existentes e por muitas vezes acaba-se segregando bairros inteiros para implementação desses empreendimentos. Projetos de construção ou ampliação de vias, já previstos em legislação, são suspensos por conta dos condomínios.

Isso fica claro na entrevista realizada em 25/07/17, com a ex-secretária Municipal de Planejamento, Coordenação e Controle Geral de Campos dos Goytacazes, além de outras funções exercidas na Administração pública da Cidade nos anos de 1993 a 2008, que chamaremos nesse trabalho de gestora 01:

Quando não há cuidado maior na análise dos projetos a serem aprovados, há um impacto urbano. Um exemplo é a não consideração do Plano de Urbanização ou Plano Diretor vigentes, onde é previsto um novo traçado que representa a expansão da cidade. Desta forma, a abertura ou expansão de uma via projetada é dificultada a partir do fechamento de uma parcela do

território, por aprovação do poder executivo. Há muitos cancelamentos por conta de interesses maiores, como os condomínios horizontais fechados.

De acordo com Melgaço (2012, p. 98) “em benefício de alguns poucos moradores, a interrupção de vias públicas traz consequências que vão muito além dos limites do bairro, gerando prejuízos para o conjunto da população”. No caso dos condomínios localizados ao lado do Shopping Boulevard na cidade de Campos dos Goytacazes, diariamente podem ser vistos engarrafamentos no período da manhã e especialmente no final da tarde nos horários de início e término das aulas escolares.

No item a seguir, iremos entender de que forma esses condomínios são implantados na cidade de Campos dos Goytacazes sob a ótica da legislação urbanística e a percepção dos gestores públicos sobre esses empreendimentos.

### 3.5. OS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS SOB A ÓTICA DA LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA MUNICIPAL E A PERCEPÇÃO DOS GESTORES PÚBLICOS SOBRE A IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS

Primeiramente, importante apresentar a legislação municipal que regulamenta a construção e implantação dos condomínios horizontais fechados na cidade de Campos dos Goytacazes.

A Lei 7.975/2008, de Parcelamento do Solo, de Campos dos Goytacazes, em seu art. 2º, inciso XIV, trata apenas de condomínio urbanístico integrado à edificação definindo-o: “[...] *como modalidade de condomínio em que a construção das edificações nos lotes é feita pelo empreendedor, concomitante à implantação das obras de urbanização [...]*”.

Dentro ainda desse contexto, o artigo 4º da lei 7.975/2008, diz que o parcelamento do solo poderá ser feito mediante parcelamento, desmembramento ou condomínio urbanístico. O § 1º dispõe que “só serão admitidos como condomínios urbanísticos os que forem integrados à edificação...”. No entanto, muitos são os condomínios aprovados que não atendem a esse requisito. Neste tipo de modalidade – condomínio urbanístico – as moradias seguem um padrão e são executadas pelo próprio loteador. Diferentemente ocorre com os condomínios

horizontais fechados no qual o proprietário comercializa apenas o terreno, deixando a cargo de cada novo proprietário o projeto individual de suas casas. Verificamos assim, que para essa tipologia de moradia não há qualquer respaldo legal.

Em pesquisa realizada por Zacchi (2012, p. 96), em Campos verificou a existência de apenas dois condomínios que seguem o padrão integrado à edificação: “o condomínio Verti Vita e o condomínio Terra Nova”. De acordo com a autora, “nestes empreendimentos o construtor assumiu a edificação padronizada das moradias realizando também a implantação da infraestrutura e a urbanização do terreno”.

Para a regulamentação dos condomínios horizontais fechados em Campos é utilizada a Lei de Parcelamento do Solo de 1998 (Lei de Parcelamento do Solo nº 6.690/1998). Com a pesquisa observamos que a legislação vigente, a de 2008, não trata de condomínios horizontais fechados, não estando adequada as necessidades e a realidade da cidade nos dias atuais.

Os condomínios horizontais fechados surgiram na década de 80 e a lei vigente é de 2008. Logo, podemos observar, que a lei não contemplou essa tipologia de moradia e até hoje não houve qualquer revisão da legislação neste sentido.

Isso fica claro no trecho da entrevista realizada com a gestora 01:

Não há qualquer tipo de regulamentação legal. A legislação por suas falhas ou pela própria dinâmica da cidade deveria estar sendo revista regularmente, e essa adequação, necessária, evitaria possíveis problemas. No entanto, não vejo isso acontecer.

Em outra entrevista realizada com ex-gestor público que foi Subsecretário de Planejamento, Subsecretário de Obras além de outras funções também exercidas na máquina pública, que chamaremos de gestor 02, informou que: *“A legislação na cidade de Campos é completamente desatualizada. Não há qualquer estudo para implantação desses condomínios, não há qualquer estudo do que será feito daqui para frente”*.

Desta forma, podemos observar nas falas acima, que não existe qualquer legislação que regularize esse tipo de moradia.

De acordo com Zacchi (2012, p.98), 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”.

O que não ocorre em Campos dos Goytacazes. De acordo com a entrevista realizada com a gestora 01:

O que percebo nas áreas que estão inseridos os condomínios, é que se formam guetos, e estes impedem a continuidade do sistema viário, funcionando como muros que separam a cidade, visto que são vários condomínios vizinhos, não havendo espaço algum vazio entre eles [...] há muitos cancelamentos de projetos por conta de interesses maiores, como o caso dos condomínios.

Dessa forma, quando analisamos os condomínios que estão inseridos no Parque Rodoviário em Campos dos Goytacazes, ao lado do Shopping Boulevard, verificamos que o artigo 50 da lei 6.690/98, não tem sido cumprido considerando que esses empreendimentos formam um enorme “paredão”, impedindo a abertura de ruas e acessos públicos entre eles, prejudicando a circulação e inclusive, impedindo a ligação do Parque Rodoviário ao Parque Julião Nogueira, Parque Leopoldina e Parque Esplanada. Além desse exemplo podemos citar também o “paredão” formado pelos condomínios na Avenida Nilo Peçanha, onde impediu também a execução do prolongamento da Avenida Princesa Isabel até a Avenida Nilo Peçanha, proposta esta contida no Plano Urbanístico de 1944.

Os condomínios horizontais fechados não foram contemplados quando da elaboração e aprovação do Plano Diretor em 2008. Vale ressaltar a questão do Plano Diretor Participativo. Diante dos impactos espaciais e sociais causados por este tipo de empreendimento, a população deveria participar e opinar sobre a sua implementação na cidade e quais as contrapartidas que deveriam ser exigidas por parte da Administração Pública, uma vez que as mudanças na estrutura das cidades, os impactos na mobilidade urbana e a segregação social, afetam diretamente a população mais carente.

De acordo com o gestor 02:

O poder público acaba sendo um instrumento da especulação imobiliária. A favela da Linha está sendo removida paulatinamente para poder expandir os interesses imobiliários que quer fazer novos empreendimentos ali. A favela da Linha atrapalha esse tipo de empreendimento de ocupação urbana. Aí você pega os moradores da favela da Linha e joga lá onde ninguém vê, por exemplo, no Morar Feliz, onde não tem nada, sem qualquer infraestrutura. O que é uma covardia fazer isso com as pessoas.

Dessa forma, o Plano Diretor é a principal lei que trata da organização e ocupação do território do município. No Estatuto da Cidade, o Plano Diretor é resultado 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 desse jeito que se forma a cidadania. Portanto, é o Plano Diretor que tem que informar qual é a destinação de cada área no território do município. A ocupação de todas as áreas deverá considerar o bem estar coletivo, de todos os habitantes do município, e não de uma parcela da população, a que possui maior poder econômico. E quando se fala em reestruturação da malha urbana, toda a população deveria participar desse processo, para que todos tivessem acesso à terra, à moradia, mitigando a desigualdade social, a dualidade existente entre a cidade formal e informal, a cidade urbanizada e a precária, a incluída e a excluída dos direitos de cidadania. Infelizmente, isso não ocorre na maioria dos municípios brasileiros. Temos a legislação e ela não é colocada em prática, porque muitas vezes o Plano Diretor é realizado sem a participação da população e sem conhecer as necessidades da cidade. Eles são, muitas vezes, cópias de outros planos. Além disso, observamos os interesses privados sendo sobrepostos aos interesses da coletividade.

Assim é que, de acordo com entrevista realizada com o gestor 02:

Existe a questão de interesse de grupos empresariais que não vão permitir que a Prefeitura negue esse tipo de ocupação do espaço urbano, de valorização dos imóveis, de especulação imobiliária. Estamos vivendo uma situação em que a população está refém dos grupos empresariais, do setor privado, do setor imobiliário.

Dessa forma, percebe-se que a legislação urbanística municipal está completamente defasada em se tratando de regulamentação dos novos projetos de

condomínios horizontais fechados, atendendo somente os interesses dos particulares e promotores imobiliários.

Os condomínios horizontais fechados têm sido associados à qualidade de vida e a segurança. Ao longo das últimas duas décadas, esse quadro mudou e hoje, os condomínios horizontais fechados possuem novas características tais como: o tamanho dos empreendimentos, o valor mais barato da terra por estarem localizadas em áreas periféricas, o exclusivismo de classe, o *status* social, as grandes porções de áreas verdes e de lazer são premissas que permeiam esse novo tipo de moradia. A seguir traremos análises das entrevistas realizadas com os moradores de alguns condomínios horizontais em Campos dos Goytacazes sobre essas novas premissas que permeiam este tipo de moradia nos dias atuais, a visão dos moradores dos condomínios com relação ao entorno e a cidade, bem como o papel da propaganda imobiliária na difusão da tipologia habitacional dos condomínios fechados na cidade de Campos dos Goytacazes.

#### **4. ESTUDO DE CASO: O CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATHENAS PARK E AS NOVAS PREMISSAS QUE PERMEIAM ESSE TIPO DE MORADIA**

Espaços residenciais fechados, chamados condomínios, representam uma tipologia habitacional em expansão em todo mundo. Um dos maiores motivos, descrito na literatura, que fomenta essa expansão é a questão da segurança nas cidades. Contudo, nos últimos anos, outros fatores têm sido relatados na literatura como a busca pela qualidade de vida, pelo exclusivismo de classe, aliados à existência de generosos espaços verdes e de lazer. Os objetivos deste capítulo foram compreender e identificar se nos dias atuais existem – também no caso de Campos dos Goytacazes – outras premissas que permeiam esse tipo de moradia, assim como as razões que levam uma grande parcela da população, média e alta, a optarem em morar em condomínios horizontais fechados. Dentro ainda desse contexto, analisamos o discurso feito pela propaganda imobiliária para vender essa nova tipologia de moradia e se esse discurso foi modificado, no decorrer do tempo, para atender as novas necessidades de consumo da classe média e alta.

A pesquisa foi desenvolvida no Condomínio Residencial Athenas Park, na cidade de Campos dos Goytacazes, tendo a princípio uma questão instigante: quais motivos levaram uma grande parcela de determinada classe profissional e social a escolher morar no condomínio Athenas. Assim, a pesquisa foi desenvolvida com os moradores do condomínio Athenas por meio de entrevista semi-estruturadas. Além disso, para compreender se houve mudança ao longo dos anos nas razões que levam as classes média e alta, a optarem por essa nova forma de moradia, foram realizadas entrevistas com moradores de condomínios mais antigos (que foram implantados nas décadas de 1980 e 1990).

Nesse sentido, 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.

Desse modo, as entrevistas foram estruturadas em três blocos:

- (1). Perfil sócio-econômico;
- (2). As razões que motivaram os moradores a escolher morar no condomínio;
- (3). Percepção dos moradores do condomínio em relação aos vizinhos intramuros, com o bairro e a cidade.

Além disso, fizemos uma análise das propagandas imobiliárias e verificamos como o discurso utilizado por elas foi alterado com o passar do tempo, tendo em vista também, a mudança percebida no desejo e no consumo das classes média e alta.

A análise das respostas das entrevistas realizadas permitiu o delineamento das expectativas dos moradores do condomínio Athenas, ao se mudarem para o mesmo, em dois grandes blocos: qualidade de vida, que na percepção dos moradores é entendida por meio da existência de áreas verdes e de lazer dentro do condomínio, e exclusivismo de classe, onde morar entre pessoas pertencentes à mesma classe profissional e social é importante conferindo certo *status* social. A questão da segurança não foi mencionada pelos moradores do condomínio Athenas como um fator determinante para a mudança a não ser quando perguntada sobre ela. Um adendo importante a se fazer é que, a questão da segurança não é mais uma questão exclusiva das classes média e alta, mas também da classe baixa, uma vez que podemos observar na cidade vários conjuntos habitacionais cercados por muros e aparatos de segurança.

Nesse contexto, a segurança também não é mais um elemento primordial exclusivo para se morar em condomínios, outros elementos parecem definir um novo conceito de exclusividade como a busca por lugares próximos a natureza, o contato com o verde, com o lazer, com animais, com elementos que se relacionam a uma ruralidade. Essa volta à ruralidade, ao bucolismo do campo, a busca por uma

ruralidade no urbano, parece ser a “qualidade” de vida desejada pelas classes média e alta apontadas nesse estudo.

A busca por um lugar que proporcione boa qualidade de vida parece ser, atualmente, a principal razão que leva famílias de alto padrão econômico migrarem para as regiões periféricas, nos condomínios horizontais fechados, como elencados neste trabalho. Longe dos problemas urbanos das áreas centrais e privatizando os espaços livres comuns, os condomínios prometem uma série de benefícios aos seus moradores, e tais benfeitorias são divulgadas através da imagem de um ambiente perfeito que lembra o paraíso terreno, ou seja, o Éden (IVO, 2012).

Como estratégia de circunscrição do bairro no qual está localizado o condomínio Athenas, foi feito levantamento nos mapas fornecidos pela Prefeitura de Campos dos Goytacazes e também pelo CIDAC<sup>19</sup>. Porém, não obtivemos sucesso, uma vez que o Bairro onde está localizado o condomínio, não possui limites definidos pela Prefeitura. Para se chegar a um mapeamento do bairro onde está localizado o condomínio Athenas, foi levado em consideração o CEP de correspondência no qual considera aquela área como Parque Rodoviário.

O condomínio Athenas está localizado no Parque Rodoviário, em uma área periférica da cidade de Campos dos Goytacazes, em terras que pertenciam a Fazenda do Saco, nas quais eram utilizadas para o plantio de cana de açúcar. Com a transformação dessa área rural em urbana, e como elas se localizavam bem próximas a uma importante via de acesso, a BR 101, foi feito o desmembramento das terras da fazenda, e juntamente com os interesses dos setores privado e imobiliário, foi realizado o lançamento de vários condomínios horizontais fechados no bairro.

Neste bairro está localizada a Favela Margem da Linha, uma área que nos últimos anos tem sofrido constantes tentativas de reassentamento por parte da prefeitura de Campos dos Goytacazes. Em verdade, parte das famílias do local já foi removida para conjuntos habitacionais do Morar Feliz, um programa municipal. Outra parte resiste à remoção, alegando que a mesma é fruto da especulação imobiliária

---

<sup>19</sup> CIDAC: Centro de Informações e Dados de Campos dos Goytacazes, acessado em janeiro de 2017.

pela qual o local vem passando em virtude da expansão habitacional do mesmo e da localização do Shopping Boulevard. É nessa arena em que assenta um processo complexo de reconfiguração urbana – no qual o urbano, o solo e a localização são materializados como mercadoria em meio à lógica capitalista. Se por um lado moradores de elevado poder aquisitivo tem buscado condomínios de alto padrão no bairro, na busca por estas qualidades; por outro, moradores da favela têm sido removidos, destituídos de suas moradias de décadas.

A Figura 9 deixa bem clara a localização do Parque Rodoviário em área periférica da cidade.



**Figura 9:** Foto aérea do Parque Rodoviário

Fonte: Adaptado pela Autora ((2016) com dados obtidos pelo Google Earth<sup>20</sup> (2016))

Podemos observar na Figura 9, que apesar do condomínio Athenas localizar-se em área periférica, essa periferia não é tão distante do novo centro que é o Bairro Pelinca. Ressaltamos, ainda, os inúmeros serviços que são oferecidos bem

20

Disponível

em:

<<http://www.gosur.com/map/?q=Maps%20Satellite%20Google%20Earth&gclid=COeijLvahNQCFVYEkQodlisLTQ>>. Acesso em: 20 maio 2016.

próximos ao condomínio: o Shopping Boulevard; a Rodoviária; a rede de hipermercado Walmart; o Shopping 28 de Março; a Prefeitura de Campos dos Goytacazes, além dos serviços bancários, médicos e comerciais oferecidos na Avenida Pelinca.

O Athenas Park Residence é um condomínio horizontal fechado, possuindo uma área total de 274.713,51 m<sup>2</sup>, com 244 lotes de 20x30m, ruas largas e arborizadas, e com uma extensa área verde e de lazer, possuindo um grande lago, cercado por animais tais como: patos, gansos, coelhos, peru, galinhas, etc., pomar, praças, playground, academia, pistas de caminhada, quiosques e quadras, perfazendo um total de 85.455,00m<sup>2</sup> de área verde e de lazer. Atualmente, o perfil socioeconômico do morador típico desse condomínio é o casal jovem, entre 30 a 40 anos, com filhos, em situação econômica consolidada, pertencentes à mesma classe social, e grande parte dos moradores também pertence à mesma classe profissional, que procuravam um lugar para morar mais próximo da natureza com o custo menor do que morar no centro da cidade por conta dos altos preços dos imóveis.

A Figura 10 nos mostra uma visão do condomínio Athenas, a localização de áreas verdes, áreas de lazer e pomar. O condomínio é cercado por altos muros e possui guaritas ao longo de sua extensão. O acesso é feito pela entrada principal, também por meio de guarita, com modernos sistemas de segurança e seguranças.



**Figura 10:** Foto aérea do Condomínio Athenas

Fonte: Adaptado pela Autora ((2016) com dados obtidos pelo Google Earth<sup>21</sup> (2016))

<sup>21</sup>

Disponível

em:

<[http://www.gosur.com/map/?q=Maps%20Satellite%20Google%20Earth&gclid=CJGK6LPbhNQCfCeBkQod\\_PY Cvw](http://www.gosur.com/map/?q=Maps%20Satellite%20Google%20Earth&gclid=CJGK6LPbhNQCfCeBkQod_PY Cvw)>. Acesso em: 20 maio 2016.

Se por um lado, a violência, poluição, congestionamento configuram o imaginário das grandes cidades; por outro, pode-se observar que a construção de uma imagem oposta é sugerida pelos condomínios horizontais fechados: a calma, o silêncio, o ar puro, o som dos passarinhos, as ruas largas e arborizadas, nos remete ao bucolismo do campo. A imagem vendida pelos condomínios horizontais fechados pertenceria ao ideal urbano, e por isso afirmamos assemelharem-se à imagem do paraíso terreno, de um lugar perfeito, sem máculas, sem problemas (IVO, 2012).

Podemos perceber na figura 11, que esse ar rural e bucólico é percebido quando olhamos para o lago, para os animais, para a área verde.



**Figura 11:** Foto do Lago no Condomínio Athenas, ao fundo quiosque e quadras.  
Fonte: Elaborada pela Autora (2016).

Podemos relacionar a Figura 11 com as falas de alguns moradores, quando relatam esse desejo de morar em um lugar mais calmo e tranquilo, perto da natureza, onde podem praticar hábitos esquecidos nas grandes cidades, no entanto muitos deles fazem parte do cotidiano das pessoas que moram no campo. Assim vejamos:

**(I). Morador 1 do Athenas:** *“O pomar do condomínio foi feito pelo meu pai. Ele adora plantar árvores frutíferas. E ele cuida delas”.*

**(II). Morador 6 do Athenas:** *“O meu marido vai ao lago pescar”.*

**(III). Morador 7 do Athenas:** *“Tem o grupo da pesca. Eu adoro pescar”.*

Assim, se acredita que estes condomínios assemelham-se às cidades ideais, as cidades sonhadas e idealizadas, aquelas cidades que se aproximam da perfeição (IVO, 2012), embora não haja como separá-los do restante da cidade. Parecem ser os problemas urbanos que levam o aumento do número de condomínios fechados pela cidade. Esses condomínios parecem tentar construir uma cidade ideal removendo os defeitos da cidade real indo de encontro ao entendimento de Lefebvre (2001) no qual os condomínios horizontais fechados parecem negar qualquer relação com a pluralidade, com a diversidade, com o coletivo. Vale notar que, para Lefebvre (2001), ao contrário do discurso feito pelos condomínios, a vida urbana é feita de encontros, desencontros, confrontações com aquele que é diferente, conhecimentos e reconhecimentos recíprocos dos modos de viver, dos espaços públicos e da coletividade.

As entrevistas realizadas junto aos moradores do condomínio Athenas, permitiu compreender os motivos atuais que levam as classes média e alta a escolher o condomínio em questão, e a partir daí entender a percepção dos moradores com seus vizinhos intramuros, o bairro e a cidade. A pesquisa não visou quantificações nem generalizações, pois o objetivo é analisar o contexto e individualidade de cada depoimento, no entanto, podem-se identificar temas comuns entre os moradores.

A análise das respostas dos entrevistados permitiu o delineamento das expectativas dos moradores do condomínio Athenas em duas perspectivas: 1- Qualidade de Vida: áreas verdes e de lazer; 2 - Exclusivismo de Classe: relações de vizinhança e *status* social.

Antes, porém, de adentrarmos nas perspectivas dos moradores, vale ressaltar que ficou claro nas entrevistas, que morar em condomínio, mesmo que localizado em áreas periféricas da cidade, é relativamente mais barato do que morar nas áreas centrais, onde o preço dos imóveis é por vezes irreal e esse valor é multiplicado, em muito, quando se fala do Bairro Pelinca (área nobre de Campos dos Goytacazes). Dessa forma, é mais vantajoso investir nessas áreas, até porque, para muitos, a expectativa é de valorização dos locais onde se encontram os condomínios. Assim vejamos nas falas dos moradores:

**(I). Morador 1 do Athenas:** *“O motivo para se mudar para o Athenas foi, primeiramente, a oportunidade de comprar um terreno barato, valia a pena comprar”.*

**(II). Morador 2 do Athenas:** *“Compramos o terreno sem nada, no chão. Só tinha a maquete pronta. O terreno era muito barato. Era uma oportunidade”.*

**(III). Morador 7 do Athenas:** *“A manutenção desse condomínio, a taxa de condomínio é bem barata. Pago muito pouco pelo condomínio. Pago muito menos do que eu pagava quando morava em apartamento. E a área de lazer é excelente. No meu apartamento não tinha”.*

Dessa forma, podemos observar que os terrenos em áreas periféricas são relativamente mais baratos do que as terras localizadas no centro da cidade. Até porque, a disponibilidade de terras é muito maior nas áreas distantes do centro. E a cidade de Campos dos Goytacazes tem uma característica peculiar: a grande quantidade de terras que serviam para plantio de cana de açúcar e se tornaram ociosas tendo em vista o declínio do setor sucroalcooleiro, o que propiciou a transformação das terras rurais em urbanas, proporcionando uma grande expansão urbana para essas áreas, juntamente com os interesses de grupos privados e o setor imobiliário e, ainda, com o aval do Estado. Assim, embora não se localize nas áreas nobres, como na Pelinca, por exemplo, mantém-se o *status*, uma vez que são condomínios exclusivos e de elevado padrão, pensados para classe média e alta.

#### 4.1. QUALIDADE DE VIDA: ÁREAS VERDES E DE LAZER

Um dos itens que mais se destacou nas entrevistas foi à busca pela “qualidade de vida”, que se expressa no anseio por áreas verdes e de lazer. Todos os moradores entrevistados apontaram como um dos principais motivos para escolha do condomínio Athenas a existência de generosas áreas verdes e de lazer. Este desejo já foi captado pelo setor de propaganda que vai se remodelando de acordo com as pesquisas de mercado que identificam os novos anseios e necessidades das classes mais abastadas.

As ilustrações e imagens utilizadas em panfletos, folders e demais materiais publicitários, apelam e remetem-se ao desejo de morar perto da natureza, conforme demonstram as Figuras 11, 12, 13, 14 e 15.



**Figura 12.** O verde utilizado na propaganda do condomínio.  
Fonte: Recanto dos Ipês bela Vista de Goiás – GO<sup>22</sup>



**Figura 13.** O lazer utilizado na propaganda do condomínio.  
Fonte: Condomínio Residencial Villa Verde<sup>23</sup>



**Figura 14.** O verde sendo utilizado no nome do condomínio.  
Fonte: Condomínio Green Park Taubaté<sup>24</sup>



**Figura 15.** A natureza: sinônimo de felicidade.  
Fonte: Condomínio Terra Viva<sup>25</sup>

<sup>22</sup> Disponível em: < [www.localizaimoveis.com.br](http://www.localizaimoveis.com.br)>. Acesso em: 25 jan. 2017.

<sup>23</sup> Disponível em: < <https://www.centroesteconstrutora.com.br/>>. Acesso em: 25 jan. 2017.

<sup>24</sup> Disponível em: < [www.greenparktaubate.com.br](http://www.greenparktaubate.com.br)>. Acesso em: 25 jan. 2017.

<sup>25</sup> Disponível em: < <http://www.wsc.com.br/noticias/paraiba/construtora+valenca+costa+lanca+condominio+de+luxo+em+aldeia-115667>>. Acesso em: 25 jan. 2017.



**Figura 16:** Área verde e de lazer do Condomínio Damha em Campos dos Goytacazes  
Fonte: Damha Urbanizadora<sup>26</sup>

As imagens acima demonstram que a busca pela qualidade de vida materializa-se na existência de áreas verdes e de lazer dentro desses empreendimentos ao mesmo tempo, em que, revela que as estratégias do mercado coadunam com o valor dado pelos moradores entrevistados a esses fatores. Assim é que, observamos a importância dessas perspectivas nas falas dos moradores do condomínio Athenas:

**(I). Morador 1 do Athenas:** *Nós nos mudamos para o Condomínio Athenas porque minha família sentiu necessidade de uma casa mais confortável, em um condomínio com mais espaço, com área verde e de lazer, já que o anterior não tinha”.*

**(II). Morador 3 do Athenas:** *“A área de lazer e o verde foram as coisas que mais chamaram minha atenção e da minha família. O lago, o parquinho, as quadras, a academia são atrativos muito importantes na hora de escolher o local para se morar. E o Athenas tem isso tudo”.*

**(III). Morador 4 do Athenas**

*Queria morar em uma chácara. Vim conhecer o condomínio Athenas e me apaixonei pela área verde e de lazer que tem lá nos fundos. A vida simples sempre me encantou. Sou natureba. Gosto de bicho, gosto de planta. Gosto de rua larga. E encontrei tudo isso dentro do condomínio. Fico contemplando a natureza, os animais*

---

<sup>26</sup> Disponível em: < <http://www.damha.com.br/> >. Acesso em: 25 jan. 2017.

**(IV). Morador 5 do Athenas:**

Gostei do estilo do condomínio. Da área de lazer, da área verde, do pomar, das ruas largas e arborizadas. A área de lazer parece um parque. Não tem cara de clube. Tem animais. Levo minha filha lá e ela fica desnorteadada. Isso é uma delícia. Não teria isso em uma casa qualquer

Como já mencionado anteriormente, o condomínio Athenas, mesmo estando localizado em área periférica da cidade, o acesso aos serviços não se configura como empecilho ou dificuldade para os moradores, tendo em vista sua proximidade com o bairro Pelinca.

Interessante notar que nas entrevistas os moradores demonstraram que estão dispostos a enfrentar um trânsito bastante pesado em horário de *rush*, em troca de morar em um local onde a natureza está presente, justificando a preferência por este lugar ao restante da cidade:

**(I). Morador 1 do Athenas:**

Todos adoram voltar para casa. No Athenas tem tanta opção de lazer que as crianças não querem nem viajar. Querem ficar brincando com as outras do que viajarem sozinhas. O lazer que tem aqui é a maior diferença entre um condomínio e outro.

**(II). Morador 2 do Athenas: “**

O condomínio é longe do centro da cidade. Perdemos muito tempo no trânsito. O acesso também é muito ruim por causa da BR. Mas a gente acostuma. Sabe os horários certos para sair e chegar do condomínio. Mas vale à pena morar no Athenas. A gente tem tudo de lazer, muita área verde, um lago imenso, quadras de todas as modalidades, bichos de tudo o que você imagina. A gente tem tudo o que a cidade não tem. No final de semana podemos ficar no condomínio, pois a cada momento temos uma coisa para fazer.

**(III). Morador 4 do Athenas**

Dependo muito mais de carro hoje. A localização do condomínio é distante das atividades das quais já fazíamos. Temos um carro apenas. Mas vamos ter que comprar mais dois. Mas quando venho para casa é uma delícia. O verde, os bichos, até mesmo os insetos, são maravilhosos para mim

De acordo com as falas dos moradores, as atividades cotidianas demandam constante deslocamento sendo este realizado por meio do uso de carros. E, por não contar com um sistema público de transporte eficiente, é grande a utilização de automóveis particulares pelos membros da família. Mesmo sendo fundamental a propriedade do carro para esses deslocamentos, os moradores do condomínio Athenas se adaptaram a um novo ritmo de vida, planejam-se para que nada falte quando retornam para suas casas e mesmo com a dificuldade de locomoção acreditam valer muito à pena morar em um lugar rodeado pela natureza, tranquilo e calmo, sem os burburinhos da cidade.

Um ponto que não pode ser deixado de lado é quando a morador 02 diz: “a gente tem tudo o que a cidade não tem”. Essa frase demonstra negação à cidade como organismo de sociabilidade, resultante de espaços cuja configuração que é voltada para dentro dos condomínios e abrigam uma classe homogênea. São espaços que afirmam o valor do que é privado, em contrapartida, negam o que é público, o que é coletivo nas cidades. O condomínio fechado é uma tipologia de moradia contrária à noção de cidade enquanto bem público, como lugar da heterogeneidade, lugar do conflito e do convívio. No entanto, necessitam dos serviços oferecidos na cidade.

Outra questão que nos chama a atenção, é o desejo por espaços, atividades e elementos rurais. A busca por esses elementos confirmam o anseio por uma vida mais rural o que lhes proporcionará uma melhor qualidade de vida.

Outra expectativa repetidamente apontada pelos moradores foi a qualidade de vida. Morar em um lugar no qual proporcione tranquilidade, bem estar, ar puro, afastamento do estresse diário da cidade, o contato com o verde em um ambiente bucólico foram elementos apontados pelos entrevistados como sendo qualidade de vida. No entanto, não temos um conceito definido e formatado na literatura do que seja qualidade de vida (MEDEIROS, 2008), haja vista seu caráter subjetivo e individual.

Apesar da ausência de um conceito definido, elencaremos a seguir as várias nuances desse tema de acordo com o ponto de vista de cada morador.

Assim, em um primeiro momento, a qualidade de vida está relacionada com a funcionalidade do lugar, e aparece nas entrevistas pela comodidade de ter vários equipamentos, possibilidade de diversas atividades, em um mesmo local, sem a necessidade de deslocamentos, o que conflita com o princípio da sociabilidade urbana.

***(I). Morador 2 do Athenas:***

Mudei-me para o condomínio porque aqui tem uma qualidade de vida boa. Você pode fazer caminhada, ir a academia, pode ir ao lago pescar, respirar ar puro. Tudo é tranquilo. Não preciso sair do condomínio. Tudo é muito bom aqui. O verde, o lago, as árvores, os animais. Isso é qualidade de vida. Mudou para melhor a qualidade de vida da minha família. Mudou positivamente.

***(II). Morador 3 do Athenas: “***

Como tínhamos dois filhos, optamos por morar em condomínio porque a qualidade de vida é muito melhor. Tem tudo dentro do condomínio: área de lazer, área verde, parquinho, podemos caminhar. Morar aqui é ter uma qualidade de vida muito melhor.

Analisando ainda as falas acima, podemos identificar qualidade de vida com a busca por uma ruralidade, em uma construção imaginária de que no campo a qualidade de vida é melhor.

Em um segundo momento, a qualidade de vida diz respeito ao espaço construído, aparecendo com elementos do “viver bem”, ou seja, passa pela construção subjetiva do “morar bem” (MEDEIROS, 2008). O estilo do condomínio, o padrão construtivo das casas, as ruas largas, indicam a necessidade de morar entre iguais, eliminando qualquer elemento de diferenciação social.

***(I). Morador 5 do Athenas:***

Gostei do estilo do condomínio. Da área de lazer, da área verde, dos estilos das casas, das ruas largas. Tudo é muito organizado. Todos os lotes são do mesmo tamanho. As casas têm um mesmo padrão. Tudo é maravilhoso. A qualidade de vida é muito melhor aqui dentro.

Podemos observar na figura 17, que a qualidade de vida está relacionada também à prática de esportes, lazer, segurança e convívio social.



**Figura 17:** A qualidade de vida utilizada como propaganda  
**Fonte:** SFGR Urbanismo<sup>27</sup>

#### 4.2. EXCLUSIVISMO DE CLASSE: RELAÇÕES DE VIZINHANÇA E *STATUS* SOCIAL

Os indicadores de qualidade de vida dos moradores do condomínio Athenas refletem um estilo de vida que não está ao alcance de qualquer cidadão, - somente daqueles que podem pagar altos preços – evidenciando-se a desigualdade dos que estão fora dos muros, contribuindo para reforçar a segregação social da sociedade em que vivemos. Assim, de acordo com Medeiros (2008), o discurso da qualidade de vida como justificativa para a construção desses espaços fechados, pode encobrir uma de suas reais finalidades: construir espaços exclusivos em áreas privatizadas, que deveriam ser públicas, para aqueles que possuem condições de pagar por eles.

<sup>27</sup> Disponível em: < <http://fgr.com.br/> >. Acesso em: 26 jan. 2017.

Dessa forma, outro fator apontado pelos moradores como uma das principais justificativas por preferirem o condomínio Athenas, foi morar entre pessoas da mesma classe social e profissional – o exclusivismo de classe. Interessante observar, que os moradores possuem uma situação econômica bem definida, além disso, uma grande parte dos moradores é formada por médicos que se conhecem dos hospitais ou das clínicas nos quais trabalham. Por meio das entrevistas realizadas, identificamos que morar em um lugar que ofereça um excelente convívio social é decisivo no momento de escolher em qual condomínio morar. Vejamos:

**(I). Morador 1 do Athenas:**

No Residencial Athenas tem um monte de médicos. Quando você precisa de um médico é só você ligar para um. A gente brinca que aqui no condomínio tinha que ter uma plaquinha, em frente de cada casa, informando que nesta casa mora o oftalmologista tal, o ortopedista tal, o neurologista tal, o cardiologista tal, o pediatra tal, a gente resolve tudo aqui dentro.

**(II). Morador 2 do Athenas:** *“Muitos vêm morar aqui por indicação, vai um indicando para o outro. Aqui tem muitos médicos que vão indicando um para o outro”*

**(III). Morador 3 do Athenas:**

Na época visitamos o Athenas e outros condomínios. Mas como meu marido conhecia alguns médicos que já moravam no Athenas, optamos por esse condomínio. O amigo do meu marido dizia assim: vamos lá conhecer o condomínio; lá tem tudo. Além dos conhecidos de profissão do meu marido já morarem aqui, a área de lazer nos chamou a atenção. E a localização não é ruim.

**(IV). Morador 5 do Athenas:**

Outra questão que influenciou a vir morar aqui é que meu marido tem amigos de profissão que moram aqui. Eles falavam assim: você tem que comprar lá. Eu acho muito importante morar em um lugar em que você sabe quem é seu vizinho, o que ele faz. Principalmente para mim, que vim de outra cidade.

Nas falas, restou claro, que escolher o local de moradia por amizade ou indicação é fator que demonstra seleção dos moradores, não indicando interação social entre eles. Saber quem é meu vizinho, o que ele faz, onde trabalha e sua condição social são mecanismos apenas seletivos. E apesar da proximidade física entre eles, muitas vezes não há relação de vizinhança, de intimidade.

As relações sociais são estreitadas nos locais comuns ou coletivos como os parquinhos, a academia, as quadras, o lago, onde se formam grupos que interagem socialmente, podendo citar como exemplo: o grupo de pesca, o grupo das quadras, o grupo da academia, etc. Porém aqueles que não frequentam ou não participam das atividades fornecidas pelo condomínio, vivem uma vida sem intimidade, uma vida individualizada onde os sentimentos de exclusivismo e individualismo são bastante evidentes. Assim:

***(I). Morador 1 do Athenas:***

Uma das coisas que sentimos falta quando nos mudamos para o Athenas foi essa convivência, essa relação que tínhamos com os outros vizinhos. Por ser um condomínio maior, a gente acaba não tendo tanta interação como no outro que eram somente de 14 casas. A gente não conhece todo mundo. As relações são fortalecidas na academia, no parquinho, nas quadras, acaba que a gente se torna mais próximo das pessoas que frequentam os mesmos espaços.

***(II). Morador 2 do Athenas:*** *“Meus amigos são as pessoas que frequentam a academia. Não tenho como pedir açúcar ao meu vizinho. Até porque ainda não tenho vizinho. Não tem casa construída ao lado da minha”.*

***(III). Morador 3 do Athenas***

Todo mundo aqui trabalha. Ninguém tem muito tempo. Não é uma relação de viver muito um na casa do outro. Os vínculos de amizade acabam se formando nos lugares de encontro. Os vínculos mais fortes se formam nestes lugares. A minha vizinha mesmo. Nos tornamos mais próximas depois que passei a frequentar a academia.

***(IV). Morador 4 do Athenas***

Aqui você está rodeado de vizinhos, mas parece que está sozinho no mundo. Ninguém se vê e ninguém perturba. Como eu não frequento as áreas comuns do condomínio mantém-se certa distância. Percebe-se uma aglomeração de pessoas e ao mesmo tempo um distanciamento.

**(V). Morador 5 do Athenas:** *“As relações se tornam mais íntimas nos espaços comuns”.*

**(VI). Morador 7 do Athenas**

Os vizinhos são excelentes, porém a relação de vizinhança é mais fria, mais distante, comparados aos outros lugares em que morei. Os meus familiares moram no Parque Tamandaré, em casa de face para rua. Eu acho que a relação é muito mais próxima do que aqui no condomínio. Apesar de morarmos em um mesmo condomínio, a relação é distante.

Chamamos atenção nas entrevistas dos moradores para o fato de que as relações sociais são dificultadas tendo em vista trabalharem fora de casa e pelo tamanho do condomínio. É uma tendência lançarem empreendimentos cada vez maiores. Em Campos dos Goytacazes, temos condomínios que vão de 14 casas até 592 lotes, o que é facilitado pela quantidade de terras localizadas nas bordas da cidade, que serviam para plantio de cana de açúcar e que foram transformadas em áreas urbanas.

Dessa forma, surgem novos empreendimentos residenciais exclusivos para aqueles “ditos iguais”, seja na categoria profissional, seja quanto ao poder aquisitivo, com garantias de uma vida tranquila, sem a interferência e a ameaça daquelas que não fazem parte deste grupo. De acordo com as falas dos moradores, morar ao lado de alguém que pertence à mesma classe social e ao mesmo grupo profissional, mostrou-se ser um fator essencial na escolha de morar no condomínio Athenas. Esse processo seletivo, de escolher com quem se quer morar, também é uma forma de manter a segurança dentro do condomínio, pois esta não se limita apenas à violência e o crime da cidade, mas também ao cuidado com os filhos e com a família.

Ressaltamos que, os condomínios horizontais fechados promovem uma imagem de viver em comunidade, de se estreitar as relações de vizinhança, remetendo-se mais uma vez aos hábitos rurais, onde geralmente, o convívio entre os

moradores é mais próximo, mais intimista. Porém, encontramos aqui um dos antagonismos dos condomínios fechados, uma vez que essa relação de amizade e intimidade não ocorre. Para os moradores é importante saber quem é seu vizinho, mas na maioria das vezes não sabem o nome do morador ao lado de suas casas, não havendo o resgate da convivência entre famílias, fomentando o sentimento de exclusivismo e individualismo entre os moradores desses espaços.

Outro fator apontado nas falas dos entrevistados é que o condomínio proporciona *status* social uma vez que valoriza a privatização dos espaços de lazer, das áreas verdes que circundam os condomínios, a segurança privada, as modernas tecnologias e infraestruturas, o projeto de arquitetura, transformando-os em elementos que proporcionam distinção social (DACANAL, 2005). Interessante observar, que até mesmo o portal de entrada desses condomínios corrobora para um “novo conceito de morar”, onde a arquitetura é símbolo de distinção social. Os grandes portais, os suntuosos jardins e até mesmo o nome dado às esses condomínios (Athenas, Royal Boulevard, Pathernon, etc.), remetem-se a lugares majestosos, imponentes, o que também confere *status* social aos seus moradores.

**(I). Morador 1 do Athenas:** “A entrada do condomínio vai mudar. Fizeram um novo projeto. A entrada tem que ficar no mesmo nível da dos outros condomínios. Temos que manter um padrão, o mesmo status”.

**(II). Morador 4 do Athenas:** “As pessoas aqui do condomínio gostam de morar entre pessoas com o mesmo poder aquisitivo, os que possuem o mesmo padrão de moradia. Talvez por isso tenham tantos médicos. Têm juízes, promotores, advogados também. Isso confere certo status”.

**(II). Morador 7 do Athenas:** “Para mim, morar em condomínio, dá certo status social. Tudo aqui obedece a um padrão. As casas são bonitas. Tem muito equipamento de lazer e área verde”.

Poder usufruir desses benefícios de forma exclusiva confere *status* social aos seus moradores. Os entrevistados sentem-se privilegiados socialmente por habitarem no condomínio Athenas. Quanto mais equipamentos de lazer e mais áreas verdes, maior o conforto proporcionado pelo condomínio, visto como mais luxuoso (DACANAL, 2005). Além disso, nas falas dos moradores fica clara a

importância de um belo projeto de arquitetura, a luxuosidade das casas, a importância de ser ter uma casa de dois andares, de ter jardim e manter um padrão de beleza. O impacto de uma bela casa na vida dos moradores é tanta que se chega a falar:

**(II). Morador 4 do Athenas:**

Além disso, o tamanho do terreno é muito bom. Me proporcionou ter uma casa totalmente térrea, confortável e funcional. Eu não me importo se alguém se incomoda por eu ter uma casa térrea. Porque uma casa de dois andares gera muito status. Mas eu não me importo. Fiz uma casa para mim e para minha família usufruir. Uma casa que viesse ao encontro de nossas necessidades

Os projetos residenciais para condomínios fechados devem seguir as normas internas do condomínio e também o Código de Obras da Prefeitura do local na qual será construída. Muitos condomínios já não permitem a construção de casas térreas, com o discurso de que o condomínio deverá manter um padrão de casas para que não haja desvalorização do condomínio, sem contar a metragem mínima exigida de construção, ou seja, não podem existir “casinhas”. As normas internas do condomínio Athenas permitem a existência de casas térreas, desde que repete a metragem mínima, porém, percebemos que isso traz algum desconforto aos moradores.

As modernas tecnologias oferecidas pelos condomínios também são fatores que conferem *status* social. Podemos observar na Figura 18 que os anúncios imobiliários chamam a atenção para o privilégio de se morar em um condomínio que assegure elevado padrão de qualidade construtiva e de infraestrutura.

## Qualidade construtiva

Alphaville coloca em prática a expertise adquirida ao longo de sua história, com conceitos obrigatórios que asseguram o elevado padrão da marca.



**Figura 18:** As modernas tecnologias utilizadas como atrativos para os condomínios  
Fonte: Alphaville Urbanismo<sup>28</sup> (2017).

Fazemos um adendo aqui, para lembrar que, a maioria dos condomínios está localizada em áreas periféricas da cidade, as quais não possuem infraestrutura básica. Essa infraestrutura alcança os condomínios, mas não chega a contemplar, por vezes, os moradores do entorno.

O condomínio Athenas foi lançado no ano de 2007, em uma área que era rural e fora transformada em urbana. Nessa época, próximo a ele, só existia o condomínio vertical Recanto das Palmeiras, o Condomínio Rural Nashville e a Favela Margem da Linha. A infraestrutura foi trazida para dentro do condomínio, para aqueles que podiam pagar por elas. O acesso ao condomínio era bastante precário e não existiam serviços no entorno do condomínio.

Entre 2010 a 2014, ocorreu o lançamento de mais cinco condomínios horizontais fechados naquela área que são: o Pathernon em 2010; Damha I e Royal Boulevard em 2013; Damha II em 2014. Em 2011, tendo em vista a ascensão da região, o Boulevard Shopping Campos é inaugurado trazendo grandes marcas ainda não instaladas na cidade. A localização do shopping foi estratégica para atender aos atuais e futuros moradores dos condomínios.

<sup>28</sup> Disponível em: <[http://www.alphaville.com.br/empreendimento/alphagoytacazes?utm\\_medium=google-cpc&utm\\_campaign=ad\\_s\\_rem\\_campos\\_2017\\_brand\\_raio\\_100\\_km\\_rj&gclid=C1zG8r-NhtQCFQgHkQodrQANcA](http://www.alphaville.com.br/empreendimento/alphagoytacazes?utm_medium=google-cpc&utm_campaign=ad_s_rem_campos_2017_brand_raio_100_km_rj&gclid=C1zG8r-NhtQCFQgHkQodrQANcA)>. Acesso em: 25 jan 2017.

Importante ressaltar que, até o presente momento, pouca coisa mudou. O acesso ao condomínio ainda é bastante difícil. Os serviços melhoraram um pouco em virtude da presença do Shopping Boulevard e da existência de um centro de compras no Recanto das Palmeiras. Os serviços que ainda não são oferecidos ali, os moradores buscam no Bairro Pelinca. Destacamos a falta de transporte público eficiente e a falta de infraestrutura externa aos condomínios. Muitas vezes, moradores dessa periferia não têm acesso aos serviços de infraestrutura básica, como é o caso dos moradores da Favela da Margem da Linha, fomentando ainda mais a segregação.

Considerando ainda o contexto de *status* social, a tipologia habitacional dos condomínios fechados incentiva a dependência do carro para acessar outros espaços da cidade, dada a localização da maioria dos condomínios em regiões periféricas (MACEDO, 2001). Com isso, imagens e ilustrações de carros luxuosos adentrando ao condomínio são muito comuns, como podemos observar nas Figuras 19 e 20 e 21.



**Figura 19.** O luxo dos condomínios, desde a entrada até o padrão do projeto de arquitetura das casas e a guarita com carros luxuosos.  
Fonte: Condomínio Jardim Botânico<sup>29</sup> (2017).



**Figura 20.** Imagem da portaria do Condomínio Damha em Campos dos Goytacazes.  
Fonte: Urbanizadora Damha<sup>30</sup> (2017).

<sup>29</sup> Disponível em: < [www.condominiojardimbotanico.com.br](http://www.condominiojardimbotanico.com.br) >. Acesso em: 25 jan 2017.

<sup>30</sup> Disponível em: < <http://www.damha.com.br/> >. Acesso em: 25 jan 2017.



**Figura 21.** Empreendimento Alphaville, portaria, em Campos dos Goytacazes.  
Fonte: Incorporadora Alphaville<sup>31</sup> (2017).

Dessa forma, a construção de símbolos de *status* e de padrões de diferenciação social aumentam as distâncias sociais, acarretando em uma maior segregação. Portanto, de acordo com Dacanal (2005), o *status* social parece corresponder à satisfação do morador em poder usufruir de vários benefícios em um único lugar, juntamente com uma classe social que considera ser superior ao restante da população.

#### 4.3. O FATOR SEGURANÇA

De acordo com as entrevistas realizadas, percebe-se uma mudança no perfil das necessidades dos moradores do condomínio Athenas, que vai da segurança ao morar entre iguais, o exclusivismo de classe, rodeado de áreas verdes e de lazer, além de todos os benefícios que esse condomínio pode oferecer proporcionando uma melhor qualidade de vida aos moradores. Percebe-se que houve uma mudança na literatura clássica existente sobre condomínios horizontais fechados e uma abertura para outros fatores que vão além da segurança como ponto fundamental. E essa mudança pode ser corroborada por trabalhos de autores como Andrade (2002) e Melgaço (2012).

Nesse trabalho, não identificamos a temática – segurança – nos depoimentos dos moradores entrevistados. Em nenhum momento das entrevistas foi apontada a

---

<sup>31</sup> Disponível em: < <http://www.alphaville.com.br/> >. Acesso em: 25 jan 2017.

segurança como uma das razões para escolherem o condomínio Athenas como moradia. Todos os entrevistados disseram que as razões foram o lazer, a área verde, a qualidade de vida, o exclusivismo de classe/relações de vizinhança e *status* social. O que nos levar a pensar, que no decorrer dos anos, as razões que permeiam este tipo de moradia (condomínios horizontais fechados) foram alteradas. Tanto que, atualmente, a propaganda imobiliária dá ênfase nas razões apontadas pelos moradores. Interessante destacar, que ao final das entrevistas, quando perguntado sobre o fator segurança, um dos entrevistados disse o seguinte:

***(I). Morador 7 do Athenas:*** “*Não estamos seguros em lugar algum. Nem dentro do condomínio*”.

Percebe-se na fala do entrevistado que, a insegurança é um elemento comum a todas as classes sociais, o “discurso” do medo, da violência urbana. A segurança deixou de ser um elemento de exclusividade. Mesmo com oferta de modernos sistemas de segurança, guaritas e altos muros, os condomínios não podem garanti-la.

Dentro ainda desse contexto, os relatos dos moradores entrevistados demonstraram que morar em casa de face para rua nunca foi problema para eles. O que buscavam era o contato com a natureza, o lazer, a tranquilidade, a qualidade de vida. Vejamos os relatos:

***(I). Morador 4 do Athenas***

Moramos no Parque Tarcísio Miranda por 20 anos. O local é excelente. O bairro tem tudo e é próximo de tudo. O acesso é muito bom. Lá eu dependia menos de carro do que aqui no condomínio. Os vizinhos eram ótimos e tínhamos um contato muito grande com eles. Minha casa tinha dois andares. Precisávamos de uma casa mais funcional. Fizemos uma casa térrea aqui no condomínio.

***(I). Morador 6 do Athenas***

Sempre morei em casa de face para rua e era muito bom. Em Campos a gente morou em uma casa no Parque São Caetano onde eu fiquei até casar. E meus pais moram lá até hoje. O bairro sempre foi ótimo, os vizinhos excelentes, além de possuir muita infraestrutura. Era bem próximo

ao centro. Sempre brincávamos na rua de pique, andávamos de bicicleta. Era muito bom.

Diferentemente ocorreu, quando entrevistamos moradores de condomínios mais antigos na cidade de Campos dos Goytacazes, tais como: o Bougainville, o Golden Garden e no Raul Linhares, onde o fator violência foi a principal razão que os levaram a morar em condomínio. Estes condomínios foram construídos nas décadas de 1980 e 1990. Têm como características possuírem áreas menores do que os condomínios lançados recentemente, além disso, as áreas de lazer e verde se resumem muitas vezes em uma praça. Vale ressaltar que nessa época, a segurança era um elemento de exclusividade e *status*, alcançando somente aqueles que podiam pagar por ela. Quando perguntados quais foram às razões que os levaram a morar em um condomínio horizontal fechado, eles responderam:

**(I). Morador 1 do Athenas:** *“Morávamos em uma casa no Parque Califórnia. Optamos por sair de lá porque fomos assaltados três vezes. O último assalto foi com arma de fogo. Então, optamos por vir morar aqui por causa da violência”.*

**(II). Morador 1 do Golden Garden:**

Antes eu morava em um apartamento onde fui assaltada e não tinha área de lazer. E o condomínio me proporcionou isso. Há 14 anos moro em um condomínio onde construí minha casa alicerçada na segurança que esse espaço poderia oferecer a minha família e na possibilidade de proporcionar ao meu filho, com 5 anos à época, um ambiente agradável, onde ele pudesse brincar na rua, com outras crianças.

**(III). Morador 1 do Raul Linhares:** *“Mudamos para cá em busca de segurança. Além disso, é um condomínio pequeno. Todos se conhecem. Acho que isso favorece a segurança”.*

Assim, podemos observar que as razões que permeiam os condomínios horizontais fechados foram modificadas no decorrer dos anos. Novas necessidades foram aparecendo. Evidentemente, não estamos afirmando que o fator segurança não seja uma razão importante quando se fala em condomínio residencial fechado. Estamos dizendo que o discurso em torno dos condomínios foi alterado surgindo hoje, outras necessidades, como morar mais próximo da natureza, longe do barulho

e da poluição que assolam a cidade, ter serviços exclusivos como esportes e lazer, morar com pessoas que possuem o mesmo padrão social e cultural. Percebe-se que a busca por qualidade de vida está associada à ruralidade, ao bucolismo presente no campo, e essas características são elementos importantes quando se opta em morar em um condomínio fechado segundo nosso estudo de caso.

As propagandas imobiliárias já captaram essas novas necessidades e na figura 22, podemos verificar novos conceitos sendo utilizados por grandes urbanizadoras e incorporadoras:



**Figura 22.** Novos conceitos sendo utilizados pelo setor de propaganda imobiliária.  
Fonte: Urbanizadora Damha<sup>32</sup> (2017).

### ***(I). Urbanizadora Damha:***

A Damha Urbanizadora, uma das empresas líderes no segmento de loteamentos e condomínios horizontais fechados no Brasil, lançou no início desse ano a primeira grande campanha institucional de sua história. Criada pela Agência WE, de São Paulo, a campanha, que teve como ponto de partida uma análise sobre as ações da Damha em seu segmento de atuação para a criação do conceito-chave, encontrou na palavra “respeito” a tradução, de maneira objetiva, de tudo o que a empresa pratica na realização de seus empreendimentos ao longo de seus 35 anos. A realização de projetos com os mais altos padrões construtivos, a preocupação com o meio ambiente e a sustentabilidade dos residenciais, a

<sup>32</sup> Disponível em: < <http://www.damha.com.br/> >. Acesso em: 26 jan 2017.

valorização das estéticas arquitetônicas e paisagísticas de cada empreendimento e a garantia das mesmas através de rigorosas normas construtivas, a busca por alternativas que ofereçam o mais alto padrão de qualidade de vida aos moradores, e a disponibilidade de um amplo leque de canais de relacionamento com os públicos os quais a empresa se envolve. Esses são apenas alguns dos diferenciais que a Damha oferece ao mercado, e serviram de base para criar o melhor conceito de urbanismo do Brasil<sup>33</sup>.

As informações contidas na matéria têm a função de mostrar as novas tendências recomendadas pelo mercado imobiliário, que são na realidade os objetos de desejo das classes de maior poder econômico. Projetos com altos padrões construtivos, suntuosos projetos de arquitetura e paisagismo, infraestrutura, alta qualidade de vida, são conceitos utilizados pelo mercado imobiliário, mas que estão presentes nas falas dos entrevistados do condomínio Athenas. Nota-se a fragmentação do espaço, no qual ele é produzido e transformado em mercadoria, atribuindo novas lógicas para sua apropriação.

#### 4.4. AS RELAÇÕES COM O ENTORNO E COM A CIDADE

Os condomínios vieram para preencher algumas das novas necessidades do momento atual, que são a qualidade de vida e o exclusivismo de classe, aliados ainda ao verde, ao lazer, ao individualismo e ao *status* social. Afloram o desejo de se morar em um lugar perfeito, longe dos problemas reais da cidade. Os condomínios simulam essa cidade. A moradia dá lugar ao investimento e o morador passa a ser consumidor. As classes mais abastadas se apropriam desse produto exclusivo que são os condomínios, desencadeando em uma segregação ainda maior, pois como é um produto exclusivo, tendem a se separar da cidade e do convívio com o outro por meio de seus altos muros e de seus modernos sistemas de segurança. A sociabilidade se empobrece e a rua passa a ser lugar de passagem, negando assim, a cidade real. Os condomínios são vendidos como “cidades dentro da cidade”. (GOMES, 2006). A solução proposta, viver dentro dos muros, é muitas vezes o agravamento dos problemas dos quais a cidade não se dispõe a resolver.

---

<sup>33</sup> Disponível em: < <http://www.damha.com.br/> >. Acesso em: 26 jan 2017.

Dentro do contexto de se isolar da cidade e do convívio com o outro, a figura que melhor representa os condomínios são os altos muros que contornam a propriedade, conforme podemos observar nas Figuras 23,24 e 25. Eles delimitam as áreas privadas do condomínio das áreas públicas.



**Figura 23.** Foto dos Altos Muros: Condomínio Residencial Athenas Park (I).  
Fonte: Elaborado pela Autora (2017).



**Figura 24** Foto dos Altos Muros: Condomínio Residencial Athenas Park (II).  
Fonte: Elaborado pela Autora (2017).



**Figura 25.** Foto dos Altos Muros e Guarita: Condomínio Residencial Athenas Park (I).  
Fonte: Elaborado pela Autora (2017).

Nas Figuras 23, 24 e 25, o muro, o portal de entrada e a guarita são do Condomínio Residencial Athenas Park, que é o objeto de estudo do presente trabalho.

No entanto, a Figura 26, é a fachada do presídio de Mongaguá, localizado no litoral de São Paulo.<sup>34</sup> Interessante observar, que as imagens são bastante semelhantes. O formato do muro, sua altura e comprimento, a utilização de concertinas e guaritas em toda sua extensão, nos remete às características que nos fazem lembrar-se de um presídio. A única diferença fica por conta da função: “enquanto no primeiro caso a arquitetura visa impedir a entrada de quem está do lado de fora, no segundo, pretende impedir a saída dos que estão do lado de dentro” (MELGAÇO, 2012, p. 83).



**Figura 26.** Fachada do presídio de Mongaguá, litoral de São Paulo.  
Fonte: G1<sup>35</sup> (2017).

Nas entrevistas com os moradores do condomínio Athenas, foi perguntado qual era a percepção que eles tinham dos muros do condomínio, e se a existência de muros os privava de contato com o bairro e com os vizinhos do entorno. E eles disseram:

**(I). Morador 2 do Athenas:** *“Não me sinto separada da cidade. Para mim, a existência de muros, não muda nada”.*

---

<sup>34</sup> Panoptismo é uma característica importante na sociedade capitalista, através do qual os indivíduos são vigiados, punidos e normatizados. De acordo com Foucault (2012), em sua obra *Vigiar e Punir*, o panoptismo é um dispositivo utilizado na constituição de uma sociedade disciplinar, onde o indivíduo é transformado em função de certas normas. Nesse contexto, a figura do condomínio fechado, tem como característica o constante vigiar, no qual seus moradores são controlados e vigiados 24 horas por dia, por seus modernos sistemas de segurança e por normas próprias, fazendo alusão à figura do panóptico.

<sup>35</sup> Disponível em: < [www.g1.globo.com](http://www.g1.globo.com) >. Acesso em: 26 jan 2017.

**(II). Morador 3 do Athenas:** *“Eu acho que os muros separam sim. Ele tem essa função. Separar os de dentro do condomínio dos de fora. Acaba que os moradores acabam ficando mais aqui dentro do condomínio. Não transitamos no bairro. Não existe isso”.*

**(III). Morador 4 do Athenas:** *“Não conhecemos ninguém do bairro. Os muros acabam isolando um pouco a gente. O condomínio é um bairro dentro de outro bairro. Eu não vejo ninguém na rua. Dá até medo quando a gente sai à noite, pois é muro de ponta a ponta”.*

**(IV). Morador 5 do Athenas:** *“Não acho que os muros nos separam da cidade, do bairro. Eu morava em um apartamento e os vizinhos não se conheciam. Não conheço os vizinhos porque não tenho contato com o bairro”.*

Percebe-se nas falas acima uma divisão na percepção dos moradores quando se fala dos muros que separam o condomínio do entorno onde ele está localizado. E identificamos certa indiferença quando se fala no bairro onde está inserido o condomínio. Para uma grande parte dos entrevistados, o muro não modifica a ausência de contato que eles têm com o bairro, considerado pelos mesmos como um espaço de pobreza e de falta de infraestrutura. Podemos identificar isso nas falas:

**(I). Morador 1 do Athenas:** *“Não sei muito sobre o bairro. O bairro é indiferente para mim. Eu e os outros moradores não olhamos muito para ele. A Administração Pública também não faz nada por ele. As ruas só pioram, não têm iluminação. Não têm limpeza frequente”.*

**(II). Morador 2 do Athenas:** *“Não conheço nada do bairro. Nem os vizinhos. Só conheço os vizinhos de dentro do condomínio. O bairro não tem casas de frente para rua. Não tenho relação com o bairro”.*

**(III). Morador 3 do Athenas:**

Não tenho nenhum tipo de relação com o bairro. Só consumo alguma coisa no shopping aqui do lado ou ali no centrinho de compras que tem no Recanto das Palmeiras. Só sei que o bairro tem essa buraqueira, não tem calçada, não tem transporte coletivo. Minha mãe diz assim: vocês tinham que ir à Prefeitura, cobrar mais, pedir para reformar essa rua. Porque o

bairro está crescendo. Aqui na entrada da rua, que dá acesso aos condomínios, está abandonada, tem muito lixo. Mas a gente acaba não fazendo nada. Se acostuma.

**(IV). Morador 4 do Athenas:** *“Não tenho nenhuma relação com o bairro”.*

Interessante observar que, com muros ou sem muros, há uma completa falta de interesse dos moradores em conhecer o bairro, em desbravar o entorno e identificar os serviços que podem ser oferecidos por ele. Nenhum dos entrevistados na pesquisa mostrou ter alguma relação com o bairro. Os altos muros acabam fomentando essa separação com o bairro e seu entorno, mesmo quando não percebido pelos moradores. Chamamos atenção para o fato de que o condomínio Athenas está localizado em uma área, e melhor especificando, em uma rua cuja formação é somente de condomínios dispostos um ao lado do outro, sem qualquer casa de face para a rua, o que dificulta o processo de conhecimento do bairro. Além disso, os serviços consumidos pelos moradores, também são oferecidos dentro de muros, ou seja, dentro dos muros do Shopping Boulevard ou dentro dos muros do centro de compras do Recanto das Palmeiras, o que leva a uma maior segregação social.

Mesmo assim, a opção pelos condomínios tem sido uma tendência cada vez mais constante em Campos dos Goytacazes. Até a década de 1970 não existia em Campos dos Goytacazes nenhum condomínio horizontal fechado e era muito pequeno o número de favelas. Em 30 anos a cidade sofreu transformações em sua estrutura urbana o que refletiu em sua paisagem.

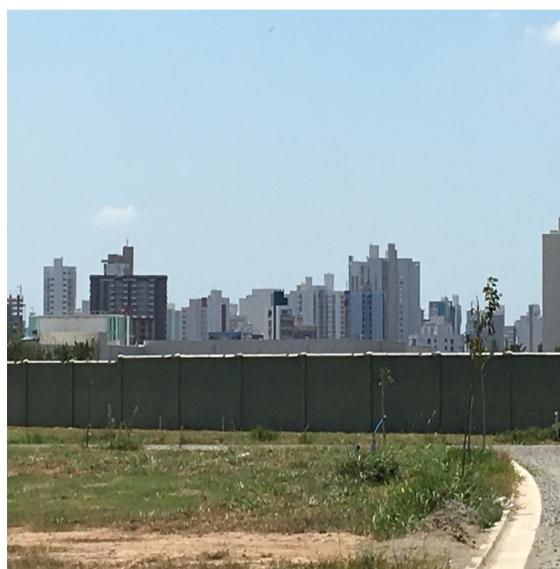
Na cidade de Campos dos Goytacazes, é possível identificar três formas principais de condomínios residenciais: os verticais, com torres de edifícios e área de lazer coletivo, localizado mais nas áreas centrais; os horizontais de pequeno porte, que foram os construídos nas décadas de 1980 e 1990, normalmente sem muitas áreas comuns ou nenhuma, que é o caso, por exemplo, do Condomínio Green Peace; e os grandes complexos urbanísticos, como é o caso dos Condomínios Residencial Athenas Park, do Royal Boulevard, Damha I e II, Alphaville, que são empreendimentos com grandes dimensões, com enormes áreas de lazer e verde, chegando alguns deles à quase 600 lotes.

Como já mencionado anteriormente, a cidade de Campos dos Goytacazes tem uma característica importante, na qual terras que serviam para plantio de cana de açúcar tornaram-se ociosas devido ao declínio do setor sucroalcooleiro e foram transformadas em urbanas. São grandes glebas de terras localizadas no entorno da cidade, cujo valor de mercado é relativamente mais barato quando comparado às terras centrais. Além disso, o desejo das classes mais abastadas em morar entre iguais, de usufruir de benefícios nos quais podem pagar, longe dos problemas da cidade e da diversidade social, foram motivos suficientes para migrarem para áreas afastadas da cidade. Assim, esses condomínios horizontais fechados localizam-se em áreas periféricas, conforme podemos observar nas Figuras 27 e 28, demonstrando a distância entre os condomínios e o centro da cidade.



**Figura 27.** Distância da área central e das áreas periféricas.

Fonte: Urbanizadora Damha <sup>36</sup> (2017).



**Figura 28.** Interior do Condomínio Royal Boulevard, com o centro da cidade ao fundo.

Fonte: Elaborado pela Autora (2017).

As Figuras 29, 30, 31 e 32 a seguir evidenciam as grandes dimensões desses empreendimentos, ratificando mais uma vez, suas localizações nas áreas periféricas da cidade.

<sup>36</sup> Disponível em: < <http://www.damha.com.br/> >. Acesso em: 25 jan 2017.



**Figura 29.** Empreendimento Royal Boulevard: em Campos dos Goytacazes.  
Fonte: Construtora Escalla<sup>37</sup> (2017).



**Figura 28.** Empreendimentos Damha I e II, em Campos dos Goytacazes.  
Fonte: Urbanizadora Damha<sup>38</sup> (2017).



**Figura 30.** Empreendimento Alphaville, em Campos dos Goytacazes, possível área do complexo urbanístico Alphaville, localizado entre Goytacazes e Donana.  
Fonte: Jornal Folha da Manhã<sup>39</sup> (2017).



**Figura 31** Empreendimento Alphaville, em Campos dos Goytacazes.  
Fonte: Alphaville Urbanismo<sup>40</sup> (2017).

Interessante notar, o anseio por uma cidade ideal e exclusiva, que é captado pelo setor privado, sendo transformada em objetos de desejo, traduzido em formas de propagandas para alcançar o ideal imaginário das classes média e alta. A Figura 33 é sobre a primeira parte do Condomínio Alphaville, na cidade de Campos dos

<sup>37</sup> Disponível em: < <http://www.escallaconstrucoes.com.br/> >. Acesso em: 25 jan 2017.

<sup>38</sup> Disponível em: < <http://www.damha.com.br/> >. Acesso em: 25 jan 2017.

<sup>39</sup> Disponível em: < <http://www.folha1.com.br/> >. Acesso em: 25 jan 2017.

<sup>40</sup> Disponível em: < <http://www.alphaville.com.br/> >. Acesso em: 25 jan 2017.

Goytacazes, entregue em setembro de 2016, e na qual tem rumores que há a previsão de pelo menos mais quatro condomínios para serem lançados da mesma incorporadora, transformando-se em um grande complexo urbanístico. Podemos observar que a propaganda faz referência ao condomínio como se ele fosse uma cidade, tanto que o chama de Cidade Alpha Campos.



**Figura 33.** Anúncio do Condomínio Alphaville, em Campos dos Goytacazes.  
Fonte: Alphaville Urbanismo<sup>41</sup> (2017).

A imagem que se projeta é a de uma cidade ideal, um lugar sem os problemas urbanos, remetendo-se ao apelo de segurança e o contato com a natureza, além do desejo de exclusividade, o que fica bastante evidente nas falas dos futuros moradores do condomínio Alphaville onde consideram o condomínio uma cidade. Podemos até compreender essa cidade como imaginária, porém os efeitos dela na cidade real são concretos e sentidos por toda a sociedade. Assim:

**(I). Morador 1 do Alphaville:** *“Vou me mudar para uma cidade com mais segurança. Não entra ninguém estranho aqui. Temos uma guarita com seguranças e catracas. As crianças andam pelas ruas, brincam, andam de bicicleta”.*

---

<sup>41</sup> Disponível em: < <http://www.alphaville.com.br/> >. Acesso em: 25 jan 2017.

**(II). Morador 2 do Alphaville:** *“A gente vai vir para uma cidade com mais verde e natureza. Olhe ao redor! Só tem vegetação e passarinhos. O verde circunda todo condomínio”.*

**(III). Morador 3 do Alphaville:** *“Vou me mudar para uma cidade melhor. Tenho tudo perto: piscina, academia, quadras. Tudo aqui dentro”.*

Considerando as falas dos moradores, a cidade é vista e entendida para eles como sinônimo de serviços, negando a sociabilidade urbana. Parece um enclausuramento de uma classe social. A noção de cidade como *lócus* de convívio não aparece nas falas dos moradores. E esse é o ideal difundido pelas propagandas, quanto maior a quantidade de benefícios oferecidos dentro do condomínio, melhor será a “cidade”. O ideal não seria resolver os problemas urbanos, mas sim criar uma cidade separada e exclusiva para as classes média e alta, consolidando o individualismo e o exclusivismo nessa tipologia de morar (MELGAÇO, 2012).

Além de estar localizados em áreas periféricas da cidade, por muitas vezes esses empreendimentos são construídos ao lado, ou muito próximos de bairros populares, favelas e ocupações. O condomínio Athenas está localizado ao lado da Favela Margem da Linha, comunidade essa que se encontra estabelecida há mais de 30 anos no local. O contraste entre o luxo das casas do condomínio e as carências de infraestruturas e de moradias ao redor criam uma situação de conflito e de antagonismo social, como se observa nas falas dos moradores:

**(I). Morador 1 do Athenas:**

Aqui do lado do condomínio existe a Favela da Linha. Eles nunca fizeram nada. Até existem pessoas que trabalham aqui no condomínio que são da favela. Eu não tenho nada contra. Mas existem moradores aqui do condomínio que não gostam da favela. À noite têm uns usuários de drogas. Mas nunca tivemos problemas. Eu acho que os condomínios é um dos motivos para retirada da Favela da Linha. Eu acho que o centro está se expandindo para essa região. E incomoda a favela estar localizada no centro.

**(II). Morador 3 do Athenas:**

Quando tem uma favela ao lado de nossa moradia, a gente fica pensando: será que tem alguma pessoa perigosa? Um dia mesmo eu pensei em ir ao supermercado do shopping de bicicleta. Desisti. Fiquei com medo. Voltei para casa e peguei o carro. Você tem medo. A tendência é pessoas perigosas irem morar em locais mais humildes, como a favela. Eu não sou preconceituosa, mas tenho medo.

Nas entrevistas realizadas podemos identificar o estigma que é formado em torno da favela, como se todas as pessoas de índole ruim morassem nesses lugares. O perigo e o medo são sempre iminentes. Esquece-se que uma grande parte dos moradores de comunidades carentes, são trabalhadores, estudantes, pais e mães, que enfrentam a falta de infraestrutura, que percorrem quilômetros de distância para prover o pão de cada dia, que muitas vezes crianças não frequentam escolas por falta de transporte público eficiente, e que moram em moradias precárias, pois não conseguem pagar o preço da terra. Morar ao lado de uma favela, acaba contribuindo para a falta de contato com o bairro onde o discurso do medo e do desconhecido prevalece.

Além disso, os condomínios horizontais fechados podem contribuir para retirada da população mais carente do entorno desses empreendimentos luxuosos, uma vez que podem acarretar em desvalorização dos condomínios ou do próprio bairro. Os moradores da favela são retirados de suas casas e colocados em lugares mais distantes ainda da cidade – segregação involuntária. Ser vizinho de uma favela é motivo de preocupação de alguns moradores.

**(I). Morador 7 do Athenas:** *“Minha preocupação era desse bairro se transformar em favela. Acho isso muito complicado. Quando há diferentes classes sociais no bairro pode trazer insegurança. E acho que a presença da favela desvaloriza um pouco o bairro”.*

No caso do condomínio Athenas, alguns moradores acreditam que o motivo da retirada da Favela Margem da Linha é por causa dos condomínios construídos em seu entorno. E apesar de preferirem não morar perto de uma favela, os moradores do condomínio Athenas reconhecem a necessidade de se ter por perto, pessoas que possam oferecer certos tipos de serviços como: jardinagem, faxina,

lavagens de carro, etc. Muitas vezes se permite a permanência de uma favela ou comunidade próxima aos condomínios ou bairros luxuosos pelos serviços que alguns moradores podem oferecer como forma de compensação social. Esses serviços acabam diminuindo as tensões sociais entre os grupos de classes diferentes. Assim, vejamos:

**(I). Morador 4 do Athenas:** *“Falam da remoção da favela. Mas se removerem os moradores quem vai trazer terra para meu jardim?”. Acho que a favela incomoda algumas pessoas sim. “Tipo: vamos retirar esse povo pobre daqui”.*

**(II). Morador 5 do Athenas:** *“Não me atrapalha a favela aqui do lado. Mas já soube de assalto aqui na rua, de pessoas que já foram assaltadas aqui. Mas eu nunca vi nada. É claro que se eu pudesse escolher, não existiria favela do lado da minha casa”.*

**(III). Morador 5 do Athenas:** “

Não me incomoda a favela aqui do lado. Eu não vejo. Nem me lembro da existência da favela. Eles não me causam medo. Eles sabem que moram pessoas de alto poder aquisitivo aqui no condomínio. E eles prestam muitos serviços aqui no condomínio: cortam árvores, lavam carros, limpam a varanda e outras coisas.

Observamos nas falas acima, que a presença da favela ora incomoda, ora é indiferente ou até mesmo suportável, tendo em vista o trabalho prestado pelos moradores da favela dentro do condomínio.

Por fim, vale destacar que, os condomínios fechados trazem algumas situações contrárias aos discursos feitos por esse tipo de empreendimento. A primeira delas seria com relação à segurança. O discurso do medo do que é diverso, da violência e do crime da cidade é utilizado para justificar a expansão dos condomínios. Os moradores optam a viver nesses enclaves fortificados alegando que dentro dos condomínios ficarão seguros e serão livres. O questionamento que fazemos é como podem ser livres se vivem 24 horas sendo vigiados por seus modernos sistemas de segurança? Além disso, suas ações e comportamentos devem estar de acordo com as normas internas do condomínio (MELGAÇO, 2012). Não existe liberdade dentro do condomínio. Essa liberdade é apenas imaginária.

Um segundo discurso feito pelos condomínios e corroborado por Melgaço (2012), é o de se viver em um lugar onde todos se conhecem, todos são próximos e têm uma relação de amizade. No entanto, nas entrevistas realizadas com os moradores do condomínio Athenas, percebemos outro antagonismo, haja vista não haver uma relação de intimidade entre os moradores, não existe o sentimento de vizinhança, os relacionamentos são superficiais. Por muitas vezes eles não sabem o nome de seus vizinhos. A proximidade das relações é feita quando frequentam o mesmo espaço ou quando fazem parte de um mesmo grupo.

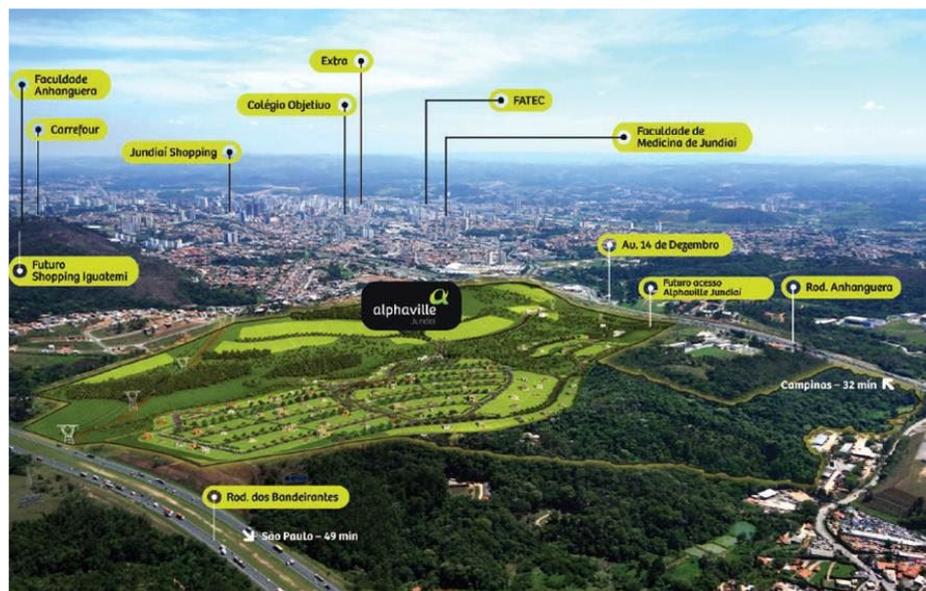
Um terceiro antagonismo é com relação à localização desses empreendimentos. Os condomínios fechados são implantados em áreas periféricas da cidade, longe dos problemas urbanos. No entanto, essas áreas não podem ser tão distantes dos centros, pois os moradores precisam usufruir dos serviços oferecidos pela cidade. Dessa forma, de acordo com Melgaço (2012, p. 90) “esses empreendimentos negam a cidade ao mesmo tempo em que dependem dela”. As falas dos moradores e a Figura 34 demonstram bem essa situação:

**(I). Morador 1 do Athenas:** *“Apesar de não estar localizado no centro, não acho a localização do condomínio tão distante. Fica muito próximo do centro da Pelinca”.*

**(II). Morador 5 do Athenas:** *“Usufruo alguns serviços básicos aqui no bairro. Vou à Pelinca quando preciso de banco, açougue e outras coisas. É bem próximo do condomínio”.*

**(III). Morador 6 do Athenas:** *“Utilizo os pequenos serviços do bairro. Fora isso, procuro tudo fora. Geralmente, na Pelinca”.*

**(IV). Morador 7 do Athenas:** *“Usufruo a área de comércio que tem no Recanto das Palmeiras e o shopping, que é bem limitado. Só consumo o imediato. O que não tem aqui vou à Pelinca. É o centro mais próximo”.*



**Figura 34.** Empreendimento Alphaville, em Jundiaí-SP: demonstrando que os condomínios não podem estar nem perto, nem longe demais dos centros das cidades e apontando o que tem próximo a esses empreendimentos.

Fonte: Alphaville Urbanismo <sup>42</sup> (2017).

Outra contradição é o aumento da violência no entorno dos condomínios. Geralmente são grandes empreendimentos murados, chegando quase a 600 lotes, onde as ruas no entorno desses empreendimentos estão sempre vazias. Essa situação piora quando esses empreendimentos são colocados lado a lado, formando um grande paredão, dificultando e restringindo, em muito, a mobilidade urbana. Somente carros são vistos nas ruas e as pessoas não transitam nelas, o que facilita o aumento da criminalidade nesses lugares.

Ao invés de diminuir o sentimento de insegurança, por vezes os condomínios reforçam a sensação de medo. Um dos motivos são as grandes barreiras – os muros, que impedem que os cidadãos exerçam a vigilância dos espaços públicos. Isso fica bem claro na fala dos gestores:

**(I). Gestora 1:**

A gente observa ali na Avenida Nilo Peçanha que não há pessoas andando. Só há carros. As pessoas não caminham por esses lugares. Quando você vê alguém andando naquela região chama até atenção. É inseguro andar

<sup>42</sup> Disponível em: < <http://www.alphaville.com.br/> >. Acesso em: 25 jan 2017.

próximo aos condomínios. Em minha opinião os condomínios não são benéficos à cidade. São benéficos só para os que moram dentro deles.

### **(II). Gestora 2:**

Os condomínios existentes ao lado do Shopping Boulevard, no Parque Rodoviário, aquilo ali virou um paredão, ou seja, as pessoas criaram um corredor para acessar esses condomínios. Então o que está acontecendo com a cidade? A cidade está criando uma espécie de muralha dentro da própria cidade. Estamos voltando à época Medieval, onde as cidades se muravam para se proteger da violência externa. [...] E o que está acontecendo? Quanto mais a população se afasta da área urbana, da convivência com o outro, do que é diferente, mais a violência aumenta, mais a área urbana se torna violenta. É um paradoxo: quanto mais você abre mão do espaço urbano, mais esse espaço se torna hostil, pois outros grupos sociais vão se apropriando do espaço urbano. Você perde o direito de ir e vir, de usufruir da cidade, você perde o direito à cidade. Tinha que ser o contrário, nós deveríamos reocupar o espaço urbano, o centro, e não abandonar.

Assim, os condomínios fechados reforçam a ideia de segregação e a intolerância do que é diverso. A instalação de bloqueios físicos, muros, guaritas e sistemas de segurança têm como objetivo evitar a diversidade dos encontros urbanos, impedindo que determinados grupos sociais participem da vida urbana em sua plenitude. Tem-se, assim, a criação de espaços que negam a cidade, negam o que é diferente, negam o entorno, ao mesmo tempo em que enaltecem os possuidores de maior riqueza e *status* social.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Como vimos neste trabalho, os condomínios horizontais fechados constituem um fenômeno urbano que vem se espalhando por várias cidades brasileiras, em especial nas cidades médias. A proliferação desses condomínios horizontais fechados vem modificando a configuração espacial da cidade de Campos dos Goytacazes, levando a uma maior segregação socioespacial e fragmentação da cidade.

Os resultados do trabalho apontaram que, com a decadência do setor sucroalcooleiro na cidade de Campos a partir da década de 1980, as terras para cultivo de cana de açúcar tornaram-se ociosas ocasionando uma rápida expansão urbana em direção a estas terras, abrindo margem para especulação imobiliária, o que levou a valorização dessas terras e a transformação de antigas áreas rurais em áreas urbanas. Esses empreendimentos causaram impactos significativos na estrutura urbana das cidades, principalmente na malha urbana e apontaram para novos vetores de expansão. Em Campos dos Goytacazes, os condomínios fechados se expandiram sobre as antigas áreas rurais de forma dispersa e difusa.

Dentro deste contexto, verificou-se que em Campos dos Goytacazes, o poder público tem sido pouco atuante frente à expansão desse tipo de empreendimento. A malha urbana da cidade foi profundamente modificada para suportar a implantação dos condomínios sem qualquer legislação que os regularize e/ou mitigue os efeitos dos impactos espaciais e sociais acarretados por esses empreendimentos. Como esses condomínios são instalados em áreas que eram rurais e foram transformadas em urbanas, não existem leis que regulamentem essas novas áreas, colaborando para um maior espraiamento urbano e descontinuidades territoriais.

Essas novas áreas, que possuem características tanto de área urbana como de área rural, vão se espraiando para as áreas que eram de cultivo da cana de açúcar e que se encontram inativas. Essas terras, geralmente, estão localizadas próximas a importantes vias e equipamentos comunitários, transformando-se em áreas de grande valor comercial para o setor imobiliário e de grandes vantagens para os proprietários de terra. A Administração Pública aparece como agente facilitador do setor imobiliário e modelador do espaço urbano. Admitimos, assim, que as ações do Estado não são neutras, e que essas ações acabam privilegiando a classe de maior poder econômico.

Os agentes privados apresentam projetos magníficos e grandiosos com o suposto intuito de estar contribuindo para o desenvolvimento urbano. No entanto, esses empreendimentos não resolvem a problemática social e econômica que se perpetua nas cidades, aumentando ainda mais a desigualdade social.

Especialmente no caso dos condomínios de médio e alto padrão, de acordo com as entrevistas realizadas, temos a configuração de um processo de “autossegregação” que dentre as diversas motivações possíveis, parece ter se modificado ao longo dos anos. Contrapondo aos estudos de Caldeira, a violência não apareceu nas entrevistas realizadas como principal fator de aquisição de moradia no condomínio Athenas. A análise das entrevistas permitiu delineamento das expectativas dos moradores do condomínio Athenas em duas perspectivas principais: 1- Qualidade de vida: áreas verdes e de lazer; e 2- Exclusivismo de classe: relações de vizinhança e *status* social. A segurança deixou de ser um elemento primordial em nosso estudo de caso. Mesmo com oferta de modernos sistemas de segurança, guaritas e altos muros, os condomínios não podem garanti-la por completo, como afirmaram os entrevistados, reafirmando um discurso de desordem urbana, de que a “violência está em todos os lugares”.

Por sua vez, as propagandas imobiliárias já captaram essas novas necessidades e em seus anúncios removem os problemas urbanos, criando novos conceitos de lugares que possuem um ambiente perfeito, para as classes que podem pagar por ele.

Os condomínios vieram para preencher algumas das novas necessidades do

momento atual. Afloram o desejo de se morar em um lugar perfeito, longe dos problemas reais da cidade. Os condomínios simulam essa cidade. A moradia dá lugar ao investimento e o morador passa a ser consumidor. As classes mais abastadas se apropriam desse produto exclusivo que são os condomínios, desencadeando em uma segregação ainda maior, pois como é um produto exclusivo, tendem a se separar da cidade e do convívio com o outro por meio de seus altos muros e de seus sistemas de segurança. A sociabilidade se empobrece e a rua passa a ser lugar de passagem, negando assim, a cidade real. Os condomínios são vendidos como “cidades dentro da cidade”. A solução proposta, viver dentro dos muros, é muitas vezes o agravamento dos problemas dos quais a cidade não se dispõe a resolver.

Considerando a análise das entrevistas realizadas, a cidade é vista e entendida para os moradores como sinônimo de serviços, negando a sociabilidade urbana. Parece um enclausuramento de uma classe social. A noção de cidade como *lócus* de convívio não aparece nas falas dos moradores. E esse é o ideal difundido pelas propagandas, quanto maior a quantidade de benefícios oferecidos dentro do condomínio, melhor será a “cidade”. O ideal não seria resolver os problemas urbanos, mas sim criar uma cidade separada e exclusiva para as classes média e alta, consolidando o individualismo e o exclusivismo nessa tipologia de morar.

Assim, os condomínios fechados reforçam a ideia de segregação e a intolerância do que é diverso. A instalação de bloqueios físicos, muros, guaritas e sistemas de segurança têm como objetivo evitar a diversidade dos encontros urbanos, impedindo que determinados grupos sociais participem da vida urbana em sua plenitude. Tem-se, assim, a criação de espaços que negam a cidade, negam o que é diferente, ao mesmo tempo em que enaltecem os possuidores de maior riqueza e *status* social.

É preciso refletir sobre a maneira pela qual os espaços urbanos têm sido transformados no Brasil, levando em consideração a segregação e fragmentação que estes empreendimentos proporcionam às cidades. Um modelo de cidade murada – verdadeiros enclaves – que impedem a mobilidade urbana e incentivam a segregação social – deve ser motivo de preocupação e debate pela sociedade como um todo.

## 6. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Luciana Teixeira de. Segregação socioespacial e vida cotidiana: o caso dos condomínios fechados. **Observatório de políticas Urbanas**. Belo Horizonte-MG, 2002. Disponível em: <<http://www.anpocs.com/index.php/encontros/papers/26-encontro-anual-da-anpocs/gt-23/gt02-18/4347-landrade-segregacao/file>>. Acesso em: 21 nov. 2016.

ARRUDA, Ana Paula Serpa Nogueira de. **Política habitacional e direito à cidade: a experiência do Programa “Morar Feliz” em Campos dos Goytacazes-RJ**. 2014. 274 f. Tese (Doutorado em Políticas Públicas) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes – RJ, 2014. Disponível em: <<http://www.uenf.br/posgraduacao/sociologia-politica/wp-content/uploads/sites/9/2013/03/Tese-Ana-Paula-Serpa-Nogueira-de-Arruda.pdf>>. Acesso em: 24 out 2016.

BAUDRILLARD, Jean. **Simulacros e simulações**. Lisboa: Relógio d'Água, 1991.

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

BIDOU-ZACHARIASSEN, Catherine. **De volta à cidade: dos processos de gentrificação às políticas de “revitalização” dos centros urbanos**. São Paulo: Annablume, 2006.

BLAKELY, E; SNYDER, M. G. **Fortress America: gated Communities in the United States**. Washington: Brookings; Lincoln Institute, 1995.

BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume, 2007.

BRASIL. PRESIDÊNCIA DA REPÚBLICA. **Lei n. 6.766 de 19 de dezembro de 1979**: dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2016.

\_\_\_\_\_. **Lei n. 4.591 de 16 de dezembro de 2008**: dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)>. Acesso em: 21 nov. 2016.

BUENO, Coimbra. **Relatório de Campos**: plano de Coimbra Bueno e Cia. Campos Dos Goytacazes-RJ: Prefeitura, 1944.

CALDEIRA, Teresa P. do Rio. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Editora 34, 2000.

\_\_\_\_\_. Enclaves Fortificados: a nova segregação urbana. **Novos Estudos CEBRAP**, n. 47, p. 179-192, 1997. Disponível em: <[http://novosestudios.org.br/v1/files/uploads/contents/81/20080626\\_enclaves\\_fortificados.pdf](http://novosestudios.org.br/v1/files/uploads/contents/81/20080626_enclaves_fortificados.pdf)>. Acesso em: 12 set. 2017.

CAMPBELLS, S. **Readings in urban theory**. Oxford: Blackwell, 2002, p. 23-60.

CAMPOS DOS GOYTACAZES (Município). CÂMARA DOS VEREADORES. **Lei n. 6691, de 30 de novembro de 1990**: dispoñdo sobre nova lei de zoneamento do município, revogando a lei n. 3.708, de 03 de junho de 1980. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rj/c/campos-dos-goytacazes/lei-ordinaria/1998/669/6691/lei-ordinaria-n-6691-1998-dispondo-sobre-nova-lei-de-zoneamento-do-municipio-revogando-a-lei-n-3708-de-03-de-junho-de-1-980>>. Acesso em: 26 jan. 2017.

\_\_\_\_\_. \_\_\_\_\_. Lei 7.975/2008: Institui a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Campos dos Goytacazes. Disponível em: <<http://www.campos.rj.gov.br/leis/2007/leis2007.pdf>>. Acesso em: 26 jan. 2017.

CANETTIERI, Thiago. Uma nova segregação metropolitana: as periferias fractais: evidências encontradas na Região Metropolitana de Belo Horizonte. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v.17, n.2, p.25-39, agosto 2015. Disponível em: <<http://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4949/4686>>. Acesso em: 12 set. 2017.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007.

CARNEIRO, Auner Pereira et. all. **Desenvolvimento urbano e efetividade dos instrumentos urbanísticos na concepção do direito à cidade:** reflexões jurídicas acerca do Plano Diretor do Município de Campos dos Goytacazes: 1988-2005. Campos dos Goytacazes-RJ: FENORTE, 2006. Disponível em: <<http://fdc.br/Arquivos/Mestrado/GruposPesquisa/DesenvMunicipal/RelatorioFenorte.pdf>>. Acesso em: 13 jan. 2016.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana.** São Paulo: Paz e Terra, 2000.

CORREA, R. L. **O espaço urbano.** São Paulo: Ed. Ática, 2003.

DACANAL, C. **Acesso Restrito:** Reflexões sobre a qualidade ambiental percebida por habitantes de condomínios horizontais. 2004. 192 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Estadual Paulista, Rio Claro – SP, 2004. Disponível em: <[https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/95577/dacanal\\_c\\_me\\_rcla.pdf?sequence=1](https://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/95577/dacanal_c_me_rcla.pdf?sequence=1)>. Acesso em: 26 nov. 2016.

D'OLIVEIRA, Sônia Azevedo Le Cocq. **Rio de Janeiro:** o Modelo de Urbanismo e a Cidade Real. PPGSA-IFCS-UFRJ, 1999. Tese (Doutorado em Urbanismo) - Universidade Federal Fluminense, Niterói – RJ, 1999. Disponível em: <<http://www.ppgsa.ifcs.ufrj.br/teses-e-dissertacoes/rio-de-janeiro-o-modelo-de-urbanismo-e-a-cidade-real/>>. Acesso em: 26 nov. 2016.

D'OTTAVIANO, M.C.L. **Condomínios Fechados na Região Metropolitana de São Paulo:** fim do modelo centro rico versus periferia pobre? 2008. 298 f. Tese (Doutorado em Arquetetura e Urbanismo) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. Disponível em: <[http://www.fau.usp.br/pesquisa/napplac/trabalhos/mdottaviano/mdottaviano\\_tese.pdf](http://www.fau.usp.br/pesquisa/napplac/trabalhos/mdottaviano/mdottaviano_tese.pdf)>. Acesso em: 21 dez 2016.

FARIA, Teresa de Peixoto. Configuração do espaço urbano da cidade de Campos dos Goytacazes após 1950: novas centralidades, velhas estruturas. In: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 10, 2005, 25-26 mar, São Paulo. **Anais...** São Paulo: Universidade de São Paulo, 2006. Disponível em: <[http://www.academia.edu/2878677/Configura%C3%A7%C3%A3o\\_do\\_Espa%C3%A7o\\_Urbano\\_da\\_Cidade\\_de\\_Campos\\_dos\\_Goytacazes\\_ap%C3%B3s\\_1950\\_novas\\_centralidades\\_velhas\\_estruturas](http://www.academia.edu/2878677/Configura%C3%A7%C3%A3o_do_Espa%C3%A7o_Urbano_da_Cidade_de_Campos_dos_Goytacazes_ap%C3%B3s_1950_novas_centralidades_velhas_estruturas)>. Acesso em: 12 dez. 2016.

\_\_\_\_\_. Projeto de modernização e mudança da morfologia social e urbana de Campos dos Goytacazes/RJ nos anos 1870-1880 novos equipamentos e infraestrutura urbana. In: ENCONTRO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 9, 2001, 28 maio – 01 jun, Rio de Janeiro. **Anais...** Belo Horizonte-MG: ANPUR. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/anaisAbrir/63/1/anais-do-ix-encontro>>. Acesso em: 12 dez. 2016.

\_\_\_\_\_. Projetos urbanísticos e a configuração sócio-espacial da cidade de Campos dos Goytacazes. In: ENCONTRO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO EM PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL, 9, 2002, 28 maio – 01 jun, Rio de Janeiro. **Anais...** Belo Horizonte-MG: ANPUR. Disponível em: <<http://www.anpur.org.br/anaisAbrir/63/1/anais-do-ix-encontro>>. Acesso em: 12 dez. 2016.

FISHMAN, R. Bourgeois Utopias: Visions of Suburbia in FAINSTEIN, S. e FOUCAULT, Michel. **Vigiar e punir: nascimento da prisão**. Petrópolis-RJ: Vozes, 2012.

FUNDAÇÃO NORTE FLUMINENSE DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL. **Relatório do Plano de Desenvolvimento Físico-Territorial Urbano de Campos (PDUIC)**: Governo Raul David Linhares Correa. Campos dos Goytacazes-RJ: FENORTE, 1979.

GOMES, Paulo César da Costa. **A condição urbana: ensaios de geopolítica da cidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 2010.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

\_\_\_\_\_. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: HUCITEC, 1980.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Populacional 2010**: Estado do Rio de Janeiro. Disponível em: <<http://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 02 jan.2016.

IVO, Ary Brito Leal. Jardins do Éden: Salvador, uma cidade global-dual. **Caderno CRH**, Salvador, v. 25, n. 64, p. 131-146, jan-abr, 2012. Disponível em: <<https://portalseer.ufba.br/index.php/crh/article/view/19339>>. Acesso em: 02 jan.2016.

KLINTOWITZ, Danielle (org.). **Royalties: recursos para políticas públicas e desenvolvimento sustentável**. São Paulo: Instituto Pólis, 2016.

LEVEBVRE, H. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

\_\_\_\_\_. **Espaço e política**. Belo Horizonte: UFMG, 2008.

\_\_\_\_\_. **A produção do espaço**. 4. ed. Paris: Éditions Anthropos, 2000.

\_\_\_\_\_. **A revolução urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LOPES JÚNIOR, W. M.; SANTOS, R. C. B. Reprodução do espaço urbano e a discussão de novas centralidades. Revista **RAEGA – O Espaço Geográfico em Análise – UFPR**, Curitiba, n. 19, p. 107-123, 2010. Disponível em: <<http://revistas.ufpr.br/raega/article/viewFile/14827/11418>>. Acesso em: 12 dez. 2016.

LOW, Setha. Behind the Gates. **Life, Security and the pursuit of happiness in fortress America**. Nova York: Routledge, 2003.

MACEDO, L. V. Problemas ambientais urbanos causados pelos trânsitos na Região Metropolitana de São Paulo (RMSP). In: GUERRA, A. J. T. (org); CUNHA, S. B. (org.) **Impactos ambientais urbanos no Brasil**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001. P. 305-346.

MARCUSE, P. “Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o Estado”: **Espaços Debate – Revista de Estudos Regionais e Urbanos**, São Paulo, n.45, p. 24-33, jan-jul, 2004.

MEDEIROS, Cintia Rodrigues de Oliveira. Condomínios Horizontais Fechados: segregação do espaço social. **Revista Eletrônica de Administração – FACEF**, v. 11, n.12, jan-jul, 2008. Disponível em: <<http://periodicos.unifacef.com.br/index.php/rea/article/viewFile/210/62>>. Acesso em: 12 jan. 2016.

MELGAÇO, Lucas. **Securização urbana: da psicoesfera do medo à tecnoesfera da segurança**. 2010. 276f. Tese (Doutorado em Geografia) Universidade de São Paulo, 2010. Disponível em: <<http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-04022011-105832/pt-br.php>>. Acesso em: 21 jan. 2017.

MOTA, A. E. (Org.). **O mito da assistência social: ensaios sobre Estado, Política e Sociedade**. 2. ed. São Paulo: Cortez, 2008.

ORTEGA, Francisco. 2000 In: KUSTER, Eliana; PECHMAN, Robert. **O chamado da cidade**: ensaios sobre a urbanidade. Belo Horizonte: UFMG, 2014.

PECHMAN, Robert. In: KUSTER, Eliana; PECHMAN, Robert. **O chamado da cidade**: ensaios sobre a urbanidade. Belo Horizonte: UFMG, 2014.

RAPOSO, R. Condomínios fechados em Lisboa: paradigma e paisagem. **Análise Social**, v. 43, p.108-131, 2008. Disponível em: <<http://analisesocial.ics.ul.pt/documentos/1239014721M0tDQ1xh4Ks30SP4.pdf>>. Acesso em: 13 jan. 2017.

RIBEIRO, L. C. de Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos Murados e Condomínios Fechados: Propriedade Fundiária Urbana e Segregação Socioespacial. In: VASCONCELOS< Pedro de Lameida (org); CORRÊA, Roberto Lobato (org); PINTAUDI, Silvana Maria (org). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2016.

OLIVEIRA, Ana Beatriz; RODRIGUES, Arlete Moysés. Os condomínios fechados. In: SEMINÁRIO INTERNACIONAL DE LA UNIDAD TEMÁTICA DE DESARROLLO URBANO, 4, 2001, Rio Claro - SP. **Anais...** Malvinas-Argentina: La municipalidad de Malvinas, 2011.

OLIVEIRA, Juarez (org). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de out. de 1998. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1990.

OLIVEIRA, Mariel Lima de. **Reorganização Viária de Campos dos Goytacaze**: uma proposta retomada. 2012. 120 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Urbana) – Programa de Engenharia Urbana, Escola Politécnica, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2012. Disponível em: <<http://dissertacoes.poli.ufrj.br/dissertacoes/dissertpoli183.pdf>>. Acesso em: 13 jan. 2017.

RUA, J. A resignificação do rural e as relações campo-cidade: uma contribuição geográfica. **Revista da ANPEGE**, n. 2, p.45-65, 2005. Disponível em: <<http://www.anpege.org.br/downloads/revista2/resignificacao.pdf>>. Acesso em: 13 jan. 2017.

SABATINI, F., CÁRCERES, G. e CERDA, J. Segregação residencial nas principais cidades chilenas: tendências das três últimas décadas e possíveis cursos de ação. **Espaços e Debate: Revista de Estudos Regionais e Urbanos**, São Paulo, n. 45, p.60-74, jan-jul, 2004.

SANTOS, Elizete de Oliveira. Segregação ou fragmentação socioespacial? Novos padrões de estruturação das metrópoles latino-americanas. **Geotextos**, v. 9, n. 1, p. 41-70, jul. 2013,. Disponível em: <<https://portalseer.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/6767> >. Acesso em: 13 jan. 2017.

SANTOS, Regina Bega. **Rochdale e Alphaville**: forma diferenciadas de apropriação e ocupação de terra na metrópole paulistana. 1994. 277f. Tese (Doutorado em geografia) - Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates. **Loteamento fechado ou condomínio de fato**. Curitiba: Juruá, 2009.

SILVA, Andresa Lourenço da. Breve discussão sobre o conceito de cidade média. **Geoiंगा: Revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia**, Maringá, v. 5, n. 1, p. 58-76, 2013. Disponível em: <<http://periodicos.uem.br/ojs/index.php/Geoiंगा/article/download/19983/11588>>. Acesso em: 13 jan. 2017.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: \_\_\_\_\_ (org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

\_\_\_\_\_. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, Cidade do México - México, v.54, p.114 - 139, 2004. Disponível em: <<http://www.redbcm.com.br/arquivos/bibliografia/novos%20conte%20C3%BAados%20nas%20periferias%20urbanas%20das%20cidades%20m%20C3%A9dias%20do%20estado%20de%20s%20C3%A3o%20paulo,%20brasil.pdf>>. Acesso em: 13 jan. 2017.

\_\_\_\_\_. Restrução urbana e segregação socioespacial no interior Paulista. **Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales**, Barcelona, v.11, n. 245, ago, 2007. Disponível em: < <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-24511.htm> >. Acesso em: 21 jan. 2017.

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

WACQUANT, Loïc. Ressituando a gentrificação: a classe popular, a ciência e o Estado na pesquisa urbana recente. **Caderno CRH: Centro de Recursos Humanos da UFBA**, Salvador, v. 23, n. 58, p. 51-58, jan-abr. 2010. Disponível em: <<http://www.scielo.br/pdf/ccrh/v23n58/v23n58a04.pdf> >. Acesso em: 12 jan. 2017.

ZACCHI, Raquel Callegario. **O papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados:** Campos dos Goytacazes/RJ (1980-2011). 2012. 170 f. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes-RJ, 2012. Disponível em: <<http://uenf.br/posgraduacao/politicas-sociais/wp-content/uploads/sites/11/2015/06/RAQUEL-CALLEGARIO-ZACCHI.compressed.pdf>>. Acesso em: 12 jan. 2017.

## **APÊNDICE A: ROTIEIRO DE ENTREVISTA REALIZADO JUNTO AOS GESTORES PÚBLICOS.**

DATA:

ENTREVISTADO:

FUNÇÃO QUE EXERCIA NA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DE CAMPOS E QUAL PERÍODO:

1 – QUAL É SUA FORMAÇÃO?

2 – COMO FOI SUA EXPERIÊNCIA COMO SECRETÁRIO (A)?

3 – COMO A PREFEITURA DE CAMPOS REGULAMENTA A CONSTRUÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS?

4 – COMO A LEGISLAÇÃO REGULAMENTA A IMPLANTAÇÃO DESSES CONDOMÍNIOS?

5 – A PRINCÍPIO AS ÁREAS DE IMPLANTAÇÃO DESTES CONDOMÍNIOS ERAM ÁREAS RURAIS TRANSFORMADAS EM ÁREAS URBANAS. QUAIS OS IMPACTOS DA IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS NESSAS ÁREAS?

6 – QUAIS AS INFRAESTRUTURAS EXISTENTES NESTAS ÁREAS QUE AS TRANSFORMAM EM ÁREAS URBANAS?

7 – A IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS INFLUENCIA A MUDANÇA NO VETOR DE CRESCIMENTO DA CIDADE, OU SEJA, O VETOR DE EXPANSÃO URBANA É MODIFICADO POR CONTA DESSES CONDOMÍNIOS?

8 – ESSAS MODIFICAÇÕES NA MALHA URBANA IMPACTAM NA LEGISLAÇÃO PERTINENTE?

9 – DURANTE A IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS AS INFRAESTRUTURAS SÃO IMPLANTADAS PELO PODER PÚBLICO OU POR PARTICULARES? EXISTE CONTRAPARTIDA?

10 – QUAL É SUA PERCEPÇÃO PESSOAL SOBRE A IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS FECHADOS?

**APÊNDICE B: ROTEIRO DE ENTREVISTA REALIZADO JUNTO AOS MORADORES DO CONDOMÍNIO RESIDENCIAL ATHENAS.**

DATA:

ENTREVISTADO:

CONDOMÍNIO:

**(I). PERFIL SÓCIO-ECONÔMICO**

1 – QUAL A FUNÇÃO QUE EXERCE (PROFISSÃO)?

2 – QUANTAS PESSOAS RESIDEM NA CASA?

3 – QUANTOS TRABALHAM?

4 – LOCAL DE ORIGEM DA FAMÍLIA: É DE CAMPOS OU OUTRA CIDADE?

**(II). PERFIL DOS MORADORES DO CONDOMÍNIO EM RELAÇÃO AOS VIZINHOS INTRAMUROS, COM O BAIRRO E A CIDADE**

***(2.1.) MORADIA ANTERIOR:***

5 – LOCAIS EM QUE MOROU ANTES? POR QUE SE MUDOU? QUAIS OS PONTOS POSITIVOS DESTES LOCAIS? QUAIS OS PONTOS NEGATIVOS?

**(III). MOTIVAÇÕES QUE O (A) LEVARAM A SE MUDAR PARA ESTE CONDOMÍNIO, SOBRE O QUE É VIVER AQUI, O QUE HÁ DE POSITIVO E NEGATIVO:**

6 – QUAIS FORAM AS MOTIVAÇÕES QUE O (A) LEVARAM A SE MUDAR PARA O CONDOMÍNIO?

7 – QUAIS SÃO OS PONTOS POSITIVOS DE SE MORAR NESTE CONDOMÍNIO?

7.1 – EXISTEM PONTOS NEGATIVOS? QUAIS?

8 – QUAIS FORAM AS PRINCIPAIS MUDANÇAS EM SUA VIDA E NA DE SEUS FAMILIARES QUANDO PASSOU A MORAR NESTE CONDOMÍNIO?

9 – QUAL A PRINCIPAL OU PRINCIPAIS RAZÕES QUE O (A) LEVOU A ESCOLHER MORAR NESTE CONDOMÍNIO?

*3.1. VIZINHANÇA E OS ESPAÇOS DE USO COMUM DESTE CONDOMÍNIO:*

10 – QUAL A SUA OPINIÃO SOBRE A VIZINHANÇA DESTE CONDOMÍNIO? E COMO É SUA RELAÇÃO COM ELAS?

11 – EXISTEM LOCAIS DE ENCONTRO E USO COMUM ENTRE OS MORADORES? VOCÊ E SUA FAMÍLIA FREQUENTAM ESTES ESPAÇOS?

12 – QUAIS SÃO AS PRINCIPAIS ATIVIDADES DE LAZER REALIZADAS POR SUA FAMÍLIA NO CONDOMÍNIO?

**3.2. O BAIRRO NO QUAL ESTE CONDOMÍNIO SE LOCALIZA:**

13 – QUAL SUA OPINIÃO SOBRE O BAIRRO NO QUAL SE LOCALIZA ESTE CONDOMÍNIO?

14 – O SR. (A) CONHECE OS DEMAIS MORADORES DO BAIRRO?

15 – COMO SE SENTE EM RELAÇÃO À EXISTÊNCIA DA FAVELA DA MARGEM DA LINHA LOCALIZADA AO LADO DO CONDOMÍNIO?

16 – QUE TIPO DE RELAÇÃO O SR. (A) TEM COM O BAIRRO? EM CASO NEGATIVO, POR QUE NÃO TEM CONTATO?

17 – O SR. (A) USUFRUI DE ALGO ESPECÍFICO DO BAIRRO? O QUE?

18 – COMO É O ACESSO AOS SERVIÇOS NO SEU BAIRRO? O SR. (A) ESTÁ SATISFEITO COM OS SERVIÇOS OFERECIDOS NO BAIRRO?

19 – COM RELAÇÃO À LOCALIZAÇÃO DO CONDOMÍNIO, COMO É O ACESSO AO CENTRO DA CIDADE?

**3.3. SOBRE A CIDADE DE CAMPOS**

20 – QUAL SUA OPINIÃO SOBRE CAMPOS? OS PONTOS POSITIVOS E NEGATIVOS?

21 – QUAIS BAIRROS SÃO APROPRIADOS PARA MORADIA NESTA CIDADE E QUAIS BAIRROS O SR. (A) NÃO MORARIA NA CIDADE?

22 – O QUE O SR. (A) MUDARIA NA CIDADE DE CAMPOS?

23 – VOCÊ PARTICIPA DE ALGUM GRUPO SOCIAL NA CIDADE?

24 – MORARIA EM OUTRA CIDADE?